

NUOVO P.R.G. INTERCOMUNALE DEL CONSORZIO URBANISTICO DEI COMUNI DI : CAVAGLIO SPOCCIA; CURSOLO ORASSO; FALMENTA; GURRO.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Progetto Definitivo

1. Situazione amministrativa urbanistica, motivazioni e procedura di P.R.G.I.

I Comuni del Consorzio Urbanistico della Valcannobina sono dotati di P.R.G.C., redatto ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 56/77, approvati con: Comune di Cavaglio Spocchia D.G.R. n. 74-381 del 24/08/85 e Variante n. 192-14134 in data 13/04/1992; Comune di Cursolo Orasso D.G.R. n. 76-383 in data 24/09/1985; Comune di Falmenta D.G.R. n. 78-385 in data 24/09/1985; Comune di Gurro D.G.R. n. 71-378 in data 24/09/1985; In data successiva è stato formato il Consorzio Urbanistico per la redazione del P.R.G.I. in data 13/04/2000.

La presente proposta di nuovo P.R.G.I. consortile, ex comma primo dell'art. 16 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., si configura quale Piano Regolatore Generale Intercomunale, collegato all'esigenza di adeguare gli S.U. Generali alla L.R. n. 40/98, alla L.R. n. 29/99 e alla L.R. n. 52/2000.

Sostanzialmente il nuovo P.R.G.I. consortile in oggetto prevede una revisione della normativa sul Centro Storico e sui Nuclei di antica formazione, una previsione di aree per nuovi interventi residenziali, il recupero di volumi non più utilizzati per attività agricole, l'aggiornamento dei vincoli idrogeologici già definiti in adeguamento al P.A.I., e gli adeguamenti alle nuove Leggi Regionali sopraccitate.

In sintesi, la motivazione del P.R.G.I. consortile deriva, oltre all'esigenza di adeguamento alle nuove Leggi Regionali sopraccitate, anche dal fatto che l'entroterra vallivo ha necessità di rilancio delle potenziali attività economiche, al fine di far invertire la tendenza all'impoverimento demografico e all'abbandono dei nuclei abitati.

La Giunta Regionale del Piemonte adottava il Piano territoriale Regionale (P.T.R.) con D.G.R. n. 22-42715 del 30 gennaio 1995 e, successivamente, la Provincia di Verbania produceva una Proposta Preliminare di Piano Territoriale Provinciale. Attualmente il P.T.P. risulta adottato dal Consiglio della Provincia di Verbania e ancora in fase di definizione presso i Competenti Uffici della Provincia. Detto P.T.P. contiene, in riferimento al territorio del Consorzio Urbanistico in questione, particolari indirizzi strategici, riferiti ad un potenziale utilizzo per fini turistico-sportivi delle vocazioni territoriali esistenti.

I Comuni confinanti con il territorio del Consorzio Urbanistico presentano la seguente situazione urbanistica:

- Comune di Re : Variante al P.R.G. approvata con D.G.R. n. 65-39409 del 24/10/94;
- Comune di Villette : Variante al P.R.G. approvata con D.G.R. n. 94-05088 del 08/04/91;
- Comune di Malesco : P.R.G. approvato con D.G.R. n. 174-15184 del 04/08/87;
- Comune di Cossogno : Var. P.R.G.C.M. approvata con D.G.R. n. 53-04914 del 25/03/91;
- Comune di Miazzina : Var. P.R.G.C.M. approvata con D.G.R. n. 97-18674 del 28/09/1992;
- Comune di Aurano : P.R.G.C.M. approvato con D.G.R. n. 67-00374 del 24/09/1985;
- Comune di Trarego : P.R.G.I. approvato con D.G.R. n. 64- 41037 del 12/02/85;
- Cannobio : P.R.G.C. approvato con D.G.R. n. 83-34910 del 30/01/90.

2. Analisi dello stato di fatto

2.1. Territorio

I Comuni di Cavaglio Spocchia, Corsolo Orasso, Falmenta e Gurro sono ubicati nell'area geografica dei bacini lacustri del Verbano, nella zona a confine tra Svizzera (Canton Ticino) e Italia, in Provincia di Verbania. I centri abitati di Cannobio e Domodossola costituiscono i poli urbani demograficamente più consistenti posti all'intorno del territorio consortile. Quest'ultimo è inserito nell'alta Val Cannobina, sulla sponda occidentale del Lago Maggiore, ed è attraversato dalla piana del Torrente Cannobino. La parte altimetricamente più elevata, che non supera i mt. 2.200, appare meno antropizzata e attraversata da fasce boscate, mentre l'area più valliva, caratterizzata da morfologia accidentata e da versanti ripidi, ospita la maggior parte dei nuclei abitati e risulta poco idonea per colture agrarie o intensive, sebbene in passato sia stata largamente utilizzata per colture tradizionali povere e per autoconsumo . L'abitato di Corsolo

2.2. Popolazione

Dinamica demografica dal 1981 al 2001.

La dinamica demografica dei Comuni del Consorzio Urbanistico ha sostanzialmente mostrato un notevole decremento, nel ventennio 1981-2001, del 42 % se rapportato alla più generale riduzione demografica, pari al 12 %, riscontrata nella fascia territoriale mediana dei Comuni contermini, ed al 2 % in Provincia, ove influiscono in opposta tendenza i centri maggiori. Dal 1991 al 2001 il numero di abitanti è diminuito di 304 unità, corrispondente al 23 %.

Il numero delle famiglie nel periodo 1981-2001 subisce un decremento del 25 %, mentre il rapporto abitanti/famiglia, come qui di seguito illustrato, mostra un costante decremento, dovuto ad una composizione media sempre più caratterizzata dalla scarsità di nuovi nati, dall'incremento

emigratorio dei giovani, dall'invecchiamento della popolazione e dalla maggior presenza di nuclei familiari composti da un singolo individuo:

Rapporto abitanti/famiglia	Censimento 1981	1.677 ÷ 731 =	2,29
Rapporto abitanti/famiglia	Censimento 1991	1.273 ÷ 617 =	2,06
Rapporto abitanti/famiglia	Censimento 2001	969 ÷ 503 =	1,92

2.3. – Dinamica edilizia tra il 1981 ed il 2001.

La dinamica edilizia, riferita al sostanziale impoverimento del livello demografico dei residenti, mostra una crescita del volume utilizzato per abitante e per nucleo familiare. Risulta quindi confermata la tendenza al sottoutilizzo delle capacità insediative in termini di occupazione del suolo, mentre permane elevata la propensione insediativa all'utilizzo di maggiori superfici residenziali per abitante. La configurazione di edilizia a bassa densità, già rilevata dai Piani precedenti, che caratterizza i centri abitati dei quattro Comuni, e la collocazione prevalentemente ai margini di un solco vallivo ripido e tormentato, con colture agricole tradizionali e di autoconsumo, contribuisce a consolidare nel tempo una vocazione del territorio agli usi agrituristici di tipo residenziale estensivo.

La seguente tabella mostra il progressivo e moderato incremento della dotazione di vani/abitante dovuto principalmente all'abbandono delle abitazioni e alla disponibilità di volumi non più utilizzati per usi agricoli, esistenti anche all'intorno dei centri abitati.

Raffronto tra la situazione demografica e abitativa nel periodo 1981- 2001

	Censimento Anno 1981	Censimento Anno 1991	Censimento Anno 2001
Popolazione residente Abitanti M/F	1.677	1.273	969
Famiglie	731	617	503
Vani occupati Residenti	Stanze 2.258 Cucine 680 Totale 2.938	Stanze 2.046 Cucine 563 Totale 2.609	Stanze 1.625 Cucine 502 Totale 2.127
Vani non occupati o Occupati non per residenza	2.312	3.351	4.855
Vani totali esistenti occupati	2.938	2.609	2.127
Vani totali occupati e non	5.250	5.960	6.982
Vani totali per usi turistici	1.324	2.587	3.738

Composizione media famiglie			
Persone/famiglia	2,29	2,06	1,92
Dotazione di vani			
Vani occupati/famiglia	2.938/731 = 4,02	2.609/617 = 4,22	2.127/503 = 4,23
Vani occupati/persona	2.938/1.677 = 1,75	2.609/1.273 = 2,05	2.127/969 = 2,19

2.4 – Situazione urbana.

.Dall'analisi dell'uso del suolo e dall'indagine sullo stato delle abitazioni, effettuata nel 2003, scaturisce una situazione edilizia configurata dai seguenti elementi:

- il vari Nuclei di Antica Formazione e i Nuclei abitati appaiono, nelle zone più accessibili della Valle, ancora utilizzati, sebbene in costante abbandono e decremento funzionale. I Centri maggiori, comunque, risultano spesso ben configurati, con un tessuto continuo e compatto, in alcune zone reso meno compatto per la presenza di spazi verdi, tenuti ad orti, di pertinenza delle abitazioni;
- il tessuto edilizio dei Centri abitati principali risulta contenuto in altezza entro un profilo massimo di due o tre piani fuori terra, che rappresenta la tipologia tradizionale. Quest'ultima oggi risulta diffusamente coinvolta da interventi di ristrutturazione edilizia, quasi sempre rispettosi delle caratteristiche documentarie degli edifici più antichi, sebbene l'abbandono e il depauperamento demografico apportino continui danni dovuti alla mancata manutenzione;
- è rilevabile la presenza di numerosi edifici e volumi sottoutilizzati, un tempo adibiti ad usi agricoli, e sparsi per l'intera valle in ogni luogo accessibile e orograficamente adatto;
- esistono alcune emergenze paesistiche, come le chiese dei Nuclei, posizionate in luoghi visibili e panoramici, che rappresentano elementi qualificanti dell'intorno ambientale.
- la popolazione tende a portarsi su valori di soglia estrema, poiché al decremento dovuto all'emigrazione si aggiunge l'aumento dell'età media;
- i centri abitati e alcuni nuclei di montagna rivelano una vocazione residenziale turistica, in transizione da quella agricola-residenziale, unitamente ad un miglioramento generalizzato delle condizioni igieniche degli edifici, e al miglioramento degli standards di vita legati alla qualità degli alloggi ancora abitati;

Le dotazioni di Servizi di pubblica utilità

Le attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali raggiungono i mq 102.316 in totale, assicurando una quantità esistente di mq. 47,74 in media per abitante residente fisso e stagionale. Bisogna rilevare che parte dei vani non occupati può essere classificata "edilizia turistica", pertanto lo standard urbanistico esistente viene calcolato anche coinvolgendo i 3.738 vani non occupati utilizzati saltuariamente.

Le aree esistenti per l'istruzione dell'obbligo risultano coprire circa mq 16.091 di territorio con una dotazione di mq. 17,15 per abitante.

La dotazione di aree pubbliche per interesse comune a livello di quartiere e urbano risulta essere quantitativamente sufficiente, pochè raggiunge i 15,21 mq/ab, con mq 14.266 di superficie complessiva . Le aree per spazi pubblici a parchi, giochi e sport già attrezzate, essenzialmente limitate ai campi sportivi e aree per gioco e svago, appaiono insufficienti poiché coprono una superficie di mq 44.913, con una dotazione di mq 9,60 per abitante fisso e stagionale. Bisogna considerare, però, che i 3.738 vani non occupati, classificati “turistici”, consistono in maggior parte in edilizia sottoutilizzata o abbandonata.

I Comuni sono dotati di ampie aree per parcheggi pubblici, che contano complessivamente mq 27.046, corrispondenti a 5,78 mq. per abitante, sebbene la loro ubicazione non risulti ben collocata nei Centri Abitati.

Non si ritiene di poter considerare, nella valutazione dello stato di fatto, l'area territoriale del Consorzio come “turistica”, benché siano presenti potenzialità notevoli per uno sviluppo legato al turismo ambientale e sportivo, poiché non sono presenti attrezzature o impianti alberghieri degni di rilievo, ed inoltre le seconde case esistenti, utilizzate saltuariamente, appartengono in parte ancora agli emigrati locali.

Aree ed infrastrutture esistenti per Standards Urbanistici al servizio della residenza (art. 21.1. L.R. n. 56/77). Abitanti residenti fissi n. **938** al 2003. (Standard dovuto mq 25 / abitante). Vani per utilizzazione turistica : 3.738. Totale residenti fissi e turisti = **4.676**.

Attrezzature al servizio della residenza	Art. 21 L.R. 56/77		Esistenti nel Consorzio	
	mq teorici	mq/ab	mq	mq/ab
a) aree per l'istruzione dell'obbligo	4.690	5,00	16.091	17,15
b) aree di interesse comune di quartiere	4.690	5,00	14.266	15,21
c) aree per verde, gioco e sport	95.858	20,50	44.913	9,60
d) aree per parcheggi pubblici	11.690	2,50	27.046	5,78
Totale	116.928	33,00	102.316	47,74

2.5. - Criteri di impostazione del P.R.G.I. consortile

1) Edilizia residenziale.

Essendosi esaurita in buona parte la disponibilità delle aree previste dagli strumenti urbanistici vigenti, approvati nel 1985, a seguito di segnalazioni e richieste dei cittadini pervenute, l'Amministrazione Consortile ha ritenuto opportuno localizzare nuove aree con insediamenti

strettamente pertinenti con le esigenze abitative locali e ad un utilizzo idoneo delle potenzialità di sviluppo turistico, unitamente ad un adeguamento del Piano alle nuove disposizioni di Legge.

2) Edilizia per impianti produttivi e artigianali.

In zone periferiche dei nuclei abitati sono presenti limitate attività produttive che necessitano di interventi di ampliamento. Sono aree di limitate dimensioni, per complessivi mq. 7.279, calibrate sulle esigenze minime delle attività locali, e rivolte a consentire lo svolgimento di attività alternative alla conduzione agricola e sostenere l'occupazione.

3) Edilizia commerciale (esposizione e vendita).

La nuova configurazione del commercio moderno e l'adeguamento alla L.R. n. 28/99 presuppongono scelte localizzative finalizzate ad offrire opportunità insediative in aree esterne o periferiche dei Centri Abitati, dotate di opportuni standards urbanistici ed accessibilità territoriale. Attualmente non esistono zone con specifica destinazione commerciale, al di là degli esercizi di vicinato, ma un rilancio di attività produttive nel settore turistico potrebbe far sorgere l'esigenza di collocare impianti commerciali in punti accessibili e logisticamente idonei.

4) Interventi per il Turismo

Le vocazioni territoriali dei Comuni del Consorzio, considerate alla luce delle recenti mode di fruizione dei siti adatti alle nuove attività sportive o alla fruizione dei luoghi naturalistici caratterizzati da asperità ambientali o da wilderness, permettono di pianificare una forma di sviluppo idonea ad invertire la tendenza al depauperamento demografico ed economico della Valle. Infatti lungo il corso del Torrente Cannobino vi sono alcuni tratti in cui è possibile effettuare attività sportive di torrentismo, canoa, hydro speed, rafting, gommone, kayak, canyoning. Inoltre sui sentieri esistenti lungo i versanti montani è possibile effettuare attività di trekking, mountain bike, agriturismo, equitazione, mentre nelle zone più interne e meno accessibili sarebbe più idoneo esercitare attività di orienteering e corsi di sopravvivenza. Durante la stagione invernale alcune cime innevate con versanti meno ripidi permetterebbero di effettuare attività di snowboard, snow cat skiing, eliski, giochi con gommoni da neve. Infine le vaste zone ripide e rocciose consentirebbero di effettuare attività di arrampicata, free riding, parapendio, vie ferrate, bungy jumping. Un utilizzo programmato e coordinato delle potenzialità territoriali e ambientali presenti permetterebbe il rilancio economico della Valle Cannobina, con conseguente recupero del patrimonio edilizio esistente non utilizzato, oggi per lo più destinato ad un lento e progressivo degrado.

5) Agricoltura.

Le attività agricole rappresentavano una fonte di reddito per i Comuni del Consorzio che, al Censimento dell'agricoltura del 1971, contavano, per il settore specifico, il 9 % del totale degli addetti a tutte le attività economiche, per complessivi 122 attivi. Nel 1991 il numero degli attivi era sceso a sole 33 unità, attestandosi, in tempi più recenti, su valori più esigui. L'agriturismo potrebbe costituire un arricchimento delle opportunità di lavoro presenti in loco, in considerazione anche della sua compatibilità con le caratteristiche territoriali e naturalistiche della zona. Il patrimonio boschivo esistente, formato da boschi che assolvono a funzioni di salubrità ambientale e boschi con funzione produttiva, conta oltre 4.700 ettari di territorio, praticamente il 70% dell'intero territorio dei Comuni del Consorzio Urbanistico. I terreni agricoli produttivi, spesso ubicati su aree scoscese e di scarsa fertilità dei suoli, oggi sono spesso tenuti a prato e usati per il pascolo.

3. Previsioni del P.R.G.I. consortile

3.1. Considerazioni generali

Il presente P.R.G.I. , considerati gli orientamenti del Piano Territoriale Regionale per la zona del Verbano Cusio Ossola, le più recenti modifiche indotte alla Legge Urbanistica Regionale per adeguamento ad altre Leggi Regionali di Settore, e l'esigenza di formulare una pianificazione urbanistica protesa alla realizzabilità degli interventi previsti in diretta corrispondenza ai fabbisogni della popolazione, ha indotto ad effettuare scelte ubicazionali e di destinazione d'uso calibrate sull'esigenza di un rilancio dell'economia della zona attraverso un uso corretto delle risorse territoriali, della tutela del paesaggio in coordinamento con le esigenze pubbliche e private di modificazione dell'uso del suolo. Pertanto, nella fase iniziale di formazione del P.R.G.I. consortile, si è dato avvio ad una consultazione pubblica, che si è concretizzata con la trasmissione in Comune, da parte di cittadini, di richieste di intenti ad edificare. Questa base conoscitiva ha rappresentato l'avvio dell'analisi dei fabbisogni della popolazione, relativi alla residenza, alle attività produttive e alle esigenze di pubblica utilità.

L'attuale Strumentazione Urbanistica Generale vigente dei Comuni del Consorzio ha consolidato, negli ultimi anni una disciplina dell'esistente sistema territoriale della Valle. In sintesi, i P.R.G. vigenti hanno prodotto le seguenti operazioni:

- Hanno individuato le aree già urbanizzate e quelle da urbanizzare, delimitando, in tal modo, i Nuclei di Antica Formazione e i nuclei abitati, diffusamente presenti nel territorio extraurbano;
- Hanno definito e individuato le aree di normativa, disciplinando gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e sulle aree di nuovo impianto;

- Hanno ubicato, all'interno e all'esterno delle aree urbanizzate, il sistema delle infrastrutture e delle attrezzature pubbliche, al fine dell'adeguamento degli standards urbanistici;
- Hanno delimitato sul territorio le principali fasce di rispetto e i vincoli di tutela idrogeologica, ambientale e sanitaria;
- Hanno delineato l'esistente rete dei principali assi viari, la interconnessa rete di tracciati minori, di attraversamento, di penetrazione o di accesso al territorio della Valle.

Da ciò consegue che il P.R.G.I. consortile deve innanzitutto valutare le attuali esigenze di sviluppo futuro delle attività umane con l'obiettivo di impedire ulteriori impoverimenti demografici, alla luce di una situazione normativa precedente ormai consolidata, suscettibile di rettifiche ed approfondimenti.

Inoltre le modificazioni apportate alla L.R. n. 56/77 con le L.R. n. 18/96; n. 30/96; n. 72/96; n. 41/97; n. 19/99 e n. 28/99, n. 52/2000 fanno scaturire l'esigenza di un diffuso rinnovamento dell'intero complesso delle N.T.A. dei P.R.G. vigenti. In ultimo, i più recenti eventi socioeconomici, che hanno investito la zona del Verbano Cusio Ossola, inducono ad una rivalutazione delle tendenze evolutive dei fenomeni territoriali in atto, quali: la riconversione dei tradizionali modi di produzione agricola, ormai in abbandono, verso usi del territorio più consoni alle vocazioni turistiche sportive della zona; la evoluzione, non priva di problematiche, degli apparati della distribuzione e del commercio moderno, del tutto assente in Valle; la maggiore disponibilità di tempo libero, diffusa nel corpo sociale, che valorizza la vocazione verso un turismo "moderno" dei territori ricchi di risorse ambientali; la accresciuta richiesta dei cittadini ad un uso "attivo" dei territori dotati di particolari valori ambientali.

Il P.R.G.I. consortile formula i seguenti obiettivi:

- la salvaguardia e tutela dei valori ambientali, culturali, panoramici e documentari presenti nel territorio, quali i Nuclei di Antica Formazione, le zone boscate che assolvono a funzioni di salubrità ambientale;
- la chiara individuazione cartografica delle aree sottoposte a vincoli e fasce di rispetto, con approfondita analisi delle aree soggette a rischio ambientale, mediante l'adeguamento dello studio idrogeologico alla normativa del P.A.I.;
- recupero del patrimonio edilizio storico, anche per usi di seconda casa e del piccolo commercio, al fine di riqualificare i Nuclei di Antica Formazione.
- riuso delle volumetrie agricole non più utilizzate, con particolare normativa per assicurare la tutela dei valori edilizi ambientali e documentari originari;
- ricucitura e ricomposizione delle aree edilizie marginali già configurate, al fine di soddisfare fabbisogni residenziali pregressi e aggiuntivi mediante interventi di completamento edilizio

- o di nuovo impianto residenziale;
- o riordino delle aree esistenti del settore secondario e limitata conferma di nuove aree produttive, al fine di favorire la ripresa occupazionale dei piccoli artigiani;
- o valorizzazione e mantenimento dell'originario paesaggio agrario in zone extraurbane non ancora compromesse da processi insediativi;
- o individuazione e riconoscimento delle principali vocazioni territoriali esistenti, da sviluppare nell'ambito di un uso turistico del territorio legato al tempo libero, alle attività sportive e di svago.

3.2. - Arco temporale di riferimento e dimensionamento

Il P.R.G.I. consortile è dimensionato su di un periodo previsionale di dieci anni (2003-2013), ai sensi del primo comma dell'art. 12 della Legge Urbanistica Regionale del Piemonte.

3.3. - Analisi dei fabbisogni residenziali

In sintesi il P.R.G.I. consortile risulta dimensionato su di un fabbisogno edilizio residenziale così articolato:

- Fabbisogno insediativo per incremento del numero dei nuclei familiari:

Si ritiene che il costante decremento dei nuclei familiari possa invertire la tendenza a causa di un incremento di attività turistiche, idoneo a generare la tendenza al rientro di abitanti che in passato avevano abbandonato la Valle. Tutto ciò può portare a calcolare un incremento annuo di un nuovo alloggio, il che induce a formulare una previsione di incremento di 10 nuovi alloggi per residenti, corrispondenti a nuovi 42 vani/abitanti nel decennio di validità previsionale.

- Calcolo del fabbisogno pregresso di stanze:

Considerando l'incremento progressivo del piccolo commercio e delle attività professionali di servizio, collocate nel patrimonio edilizio esistente a prevalente destinazione residenziale, si ritiene di poter valutare un fabbisogno pregresso di stanze, dovuto alla sottrazione di destinazione residenziale causato dall'inserimento delle nuove attività non residenziali, in misura di 30 vani.

- Calcolo di vani necessari per incremento immigratorio:

In considerazione del rilancio della vocazione turistica comunale, soprattutto nei settori dell'edilizia agriturismo e attività ludiche-ricreative e sportive, si ipotizza la formazione di nuovi posti di lavoro per circa 2 nuovi nuclei familiari all'anno, per tendenza di incremento immigratorio. Tutto ciò implica la previsione teorica di nuovi 84 vani, dovuto a nuovi posti

di lavoro aggiuntivi creati per la realizzazione di interventi previsti dal Piano.

- Bilancio dei vani disponibili per cambiamento di destinazione d'uso:

Si ritiene che nel territorio comunale possano essere recuperati, per usi residenziali, edifici agricoli non più utilizzati, e volumetrie accessorie esistenti nelle aree di pertinenza delle abitazioni. Pertanto si calcola che 34 vani possano essere ricavati con operazioni di recupero in volumetrie già disponibili, in parte nei Nuclei di Antica Formazione e in parte nei cascinali e rustici abbandonati in territorio extraurbano (circa 10).

- Calcolo dei vani per incremento immigratorio dovuto a nuovi posti di lavoro nel settore secondario e nelle attività del turismo moderno:

La previsione di aree di nuovo impianto per insediamenti turistici porta a calcolare un fabbisogno di nuovi vani per complessivi 16 nuovi nuclei familiari, corrispondenti a 68 nuovi vani.

- Calcolo dei vani, in seconde case, per incremento della domanda di alloggi stagionali per l'attrazione esercitata dall'apertura di nuove attività del turismo moderno:

la previsione del recupero di volumi esistenti porta a calcolare un fabbisogno di 22 nuovi alloggi all'anno, per complessivi 880 vani di nuova costruzione o di recupero in rustici abbandonati nel decennio di validità revisionale del Piano.

- **Bilancio complessivo per il soddisfacimento di fabbisogni residenziali**

Il Piano formula il seguente calcolo previsionale riferito alle quantità soprariportate: $42 + 30 + 84 - 34 + 68 + 880 = 258$ per nuovi vani per residenti fissi, 315 per nuovi vani o posti letto per residenti stagionali, e 497 in volumi esistenti da recuperare per residenti stagionali.

Il Progetto Definitivo di P.R.G.I. consortile provvede a soddisfare il suesposto fabbisogno mediante il reperimento sul territorio di aree idonee ad ospitare interventi edificatori sul patrimonio edilizio esistente, o in aree libere, mediante interventi di nuova edificazione o di recupero, per un ammontare di 1.070 vani (di cui 497 in volumetrie esistenti) a destinazione residenziale. Da ciò consegue che i vani di nuova edificazione per residenti fissi e stagionali, previsti dal Piano, saranno 573 (corrispondenti a mc 68.745 con 120 mc per abitante teorico).

Le aree residenziali individuate dal Piano hanno differente tipologia normativa e specifica capacità insediativa presente e aggiuntiva.

3.4. Le aree normative

L'Art. 3.1.1. delle Norme Tecniche di Attuazione del presente P.R.G.I. consortile disciplina gli Standards urbanistici a livello comunale, che in totale ammontano a mq 156.287 (al servizio dei residenti e dei turisti), di cui mq 104.357 sono reperiti in attrezzature esistenti e mq 51.930 sono individuati in aree di nuovo impianto. Le destinazioni specifiche delle aree, nel rispetto degli standards di legge, sono graficamente illustrate negli elaborati del Piano, salvo quelle per le quali il reperimento può risultare prescritto attraverso la normativa.

In sede di attuazione di interventi edilizi privati mediante concessione edilizia convenzionata o P.E.C., le aree da destinare a standards urbanistico potranno essere dismesse o rimanere private di uso pubblico su disposizione del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia del Comune e nel rispetto di quanto stabilito dalla convenzione approvata dal Consiglio Comunale.

In tutti i casi in cui risulta necessario reperire aree per standards urbanistici al servizio di interventi residenziali, produttivi, terziari o turistici, la superficie da destinare a parcheggio di uso pubblico potrà essere utilmente reperita in apposite attrezzature nonché nella struttura degli edifici e loro copertura. Le destinazioni specifiche previste sono le seguenti:

a) al servizio degli insediamenti residenziali;

- aree con attrezzature per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo e altre scuole) per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e tipologiche sono disciplinate dalle Leggi in materia; in mancanza di esse la superficie coperta non potrà essere superiore al 50% della superficie del lotto di pertinenza e l'altezza degli immobili non superiore a mt. 10,00; le distanze minime dalle strade, dai confini e tra i fabbricati dovranno essere stabilite in conformità alle prescrizioni di cui all'art. 9 del D.M. n. 1444/69, nonché ai sensi del D.L. n. 285 del 30-4-92, integrato con D.L. n. 360 del 10-9-93 e DPR n. 495 del 16-12-92 integrato con DPR n. 147 del 26-4-93. Dette aree ammontano a mq 13.937. Il P.R.G.I. consortile non prevede ulteriori aree per l'istruzione, poiché quelle esistenti sono sufficienti per il soddisfacimento di fabbisogni pregressi e futuri;
- aree per attrezzature di interesse comune, per mq 16.881 complessivi, di cui mq 2.615 sono quelli in previsione;
- aree a parco per il gioco e lo sport destinate alla creazione di parchi pubblici, attrezzature per il gioco, nonché attrezzature sportive, per mq 75.970 complessivi, di cui mq 31.057 in previsione;
- aree per parcheggi destinati alla creazione di posti macchina in superficie, autosilos, o all'installazione di autorimesse interrate, per complessivi mq 49.499, di cui mq 22.453 in previsione;

- in tutte le aree descritte ai punti precedenti, eccetto le aree per l'istruzione e le aree per parcheggi destinati alla creazione di posti macchina in superficie, possono essere realizzati, dietro approvazione del Consiglio Comunale, da Enti, Associazioni di interesse pubblico e privati, anche attrezzature per il tempo libero, tramite concessione in diritto di superficie e la stipula di una convenzione che contempli le modalità di utilizzazione e di servizio delle attrezzature da parte della collettività e la cessione gratuita dell'immobile e dei manufatti al Comune, allo scadere della convenzione, il tutto secondo i disposti di Legge in vigore.

Nelle aree di cui sopra gli interventi ammissibili potranno essere attuati mediante autorizzazione o concessione semplice.

b) al servizio degli insediamenti produttivi industriali ed artigianali:

- la dotazione minima di aree per attrezzature al servizio di nuovi insediamenti produttivi è stabilita in misura del 10% della superficie territoriale individuata dal Piano, la destinazione specifica delle medesime è decisa dal Comune. I Comuni di Falmenta e di Gurro individuano sul loro territorio mq 2.761 complessivi di aree per standards specifici al servizio degli insediamenti produttivi;
- per gli impianti esistenti non dotati di aree per pubbliche attrezzature, nel caso di interventi con ampliamento o di ristrutturazione con ampliamento, la misura della dotazione non sarà inferiore al 10% della superficie fondiaria complessiva di pertinenza dell'impianto;
- le aree occorrenti al reperimento degli standards possono anche essere localizzate in adiacenza al lotto di competenza o esternamente, purché ricadenti nell'ambito di aree appositamente vincolate dal Piano per le attrezzature in oggetto, da cedere gratuitamente al Comune.
- quanto specificato nei punti precedenti non vale per le aree soggette a piani esecutivi, per le quali il Piano prescrive norme particolari;

c) al servizio degli insediamenti commerciali, terziari, per la cultura, il tempo libero e la cura della salute, e destinati alla erogazione di servizi privati aperti al pubblico:

- la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti non dovrà scendere al di sotto del 100% della superficie lorda di pavimento dei nuovi edifici previsti, ovvero della superficie lorda di pavimento adibita "ex novo" a tali destinazioni d'uso;
- per gli impianti esistenti, nel caso di interventi di ampliamento che consentano il superamento di una S.L.P. complessiva di mq. 400, è richiesto, per motivi d'interesse pubblico, il reperimento di aree per le attrezzature in oggetto, se già non disponibili o dismesse, in misura minima del 100% della superficie lorda di pavimento destinata all'attività, esistente e prevista;

Le attività terziarie e commerciali, dichiarate dal Piano compatibili con il tessuto residenziale, esistenti o in previsione nella normativa specifica dell'area residenziale, sono da considerare teoricamente già dotate di standards urbanistici, salvo eccezioni contemplate esplicitamente dalle specifiche disposizioni delle Norme.

Le opere a rete di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta di cui all'art. 51 della L.R. n. 56/77 alle lettere a), d), e), f), g), v), b), n), o), p), r), u), possono essere realizzate anche su aree ad esse non specificamente destinate, in accordo con la proprietà prescindendo dalle destinazioni del suolo e dai valori assegnati dal P.R.G.I. ai parametri urbanistici ed edilizi, salvo le distanze dai confini e dalle strade, e nel rispetto di ulteriori prescrizioni contenute nella Concessione Edilizia e finalizzate alla conservazione delle preesistenze ambientali.

Le Aree per impianti urbani sono disciplinate dall'Art. 3.1.2. delle N.T.A. . Queste sono le aree destinate o da destinare ad impianti cimiteriali, a pubbliche discariche controllate, ad impianti di depurazione, ad impianti tecnici eseguiti da enti pubblici o enti privati che gestiscono impianti di uso pubblico, eliporti, stazioni per autolinee. Il Piano prevede complessivamente mq 4.955 per impianti urbani, costituiti principalmente dai Cimiteri comunali esistenti, a cui si aggiungono mq 3.657 di aree in previsione per ulteriori impianti tecnici (area per elisoccorso nel Comune di Gurro).

L'Art. 3.1.3. riguarda le Aree per la viabilità. Il Piano individua le aree destinate alla viabilità esistente ed in progetto. I tracciati progettati possono subire variazioni, in sede di progetto tecnico esecutivo, motivate da specifiche esigenze tecniche senza che queste costituiscano variante al Piano. Dette variazioni costituiranno variante al Piano allorché interesseranno aree esterne alle specifiche fasce di rispetto individuate dalla cartografia. Nelle aree urbanizzate le variazioni consentite ai tracciati previsti dalla cartografia di progetto del Piano non potranno eccedere i mt. 3,00 senza costituire Variante al P.R.G. Le modeste variazioni consentite possono aggiungere superficie a destinazione stradale pubblica, ma non sottrarla alle individuazioni planimetriche del Piano. Le intersezioni stradali, gli incroci, gli innesti ed in genere i manufatti relativi all'uso della strada, saranno definiti in sede di progetto tecnico esecutivo anche per quanto attiene l'occupazione del suolo, senza comportare variante al Piano.

Le aree a verde privato vincolato sono normate all'art. 3.2.1 delle N.T.A.. Il P.R.G.I. consortile individua per complessivi mq 64.580, con apposito simbolo grafico, le aree pertinenziali di edifici esistenti o in progetto dotate di valore ambientale o di un particolare allestimento botanico degno di

interesse e tutela. Nelle aree individuate ai sensi del presente articolo è fatto obbligo di conservare l'assetto botanico esistente, i percorsi pedonali e gli arredi a giardino esistenti. Non sono consentiti interventi volti a realizzare bassi fabbricati o nuovi locali accessori alla residenza o alle attività principali proprie dell'area normativa. Sono consentiti interventi volti a migliorare, ripristinare e attrezzare l'assetto botanico e ambientale esistente, compresa la realizzazione e la custodia di attrezzi da giardino. Ogni intervento di modificazione dell'assetto botanico, relativo ad essenze arbustive o arboree, o degli arredi esistenti, dovrà essere autorizzato dal Sindaco che, a suo insindacabile giudizio, potrà imporre motivatamente particolari cautele di intervento. Nel Comune di Cavaglio Spocchia è stata individuata una vasta area di mq 61.235 a verde privato vincolato a protezione dell'intorno paesistico dell'abitato di Olzeno.

L'Art. 3.2.2. delle N.T.A. norma le aree dei Nuclei di antica Formazione. Il P.R.G.I. consortile individua, ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 56/77, i Nuclei esistenti, per complessivi mq 62.568. Le destinazioni d'uso proprie ammesse e in contrasto, per essi, sono le seguenti:

- destinazioni d'uso proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali;
- destinazioni d'uso ammesse: artigianato di servizio che si possa svolgere anche in unità immobiliari di carattere residenziale se non nocivo o molesto, usi agricoli esistenti alla data di adozione del Piano compatibili con l'uso residenziale dell'intorno abitato;
- destinazioni d'uso in contrasto: usi agricoli (stalle di nuovo impianto) e artigianato di servizio, o di produzione, giudicati nocivi o molesti; attività industriali.

Il Piano prescrive la preventiva formazione di S.U.E., a cui demanda ogni previsione di dettaglio.

In attesa dell'entrata in vigore del S.U.E., il Piano prescrive, per ogni singolo edificio, i tipi di intervento ammissibili, tramite planimetria in scala 1: 1.000.

Fino all'approvazione del S.U.E. sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso, unicamente per realizzare nuove destinazioni classificate come proprie e come ammesse.

In attesa dell'entrata in vigore del S.U.E. o del P. di R., possono essere assentiti, mediante semplice autorizzazione o concessione edilizia a seconda dei casi, gli interventi edilizi, individuati per ogni singolo edificio da apposita cartografia di Piano, secondo la seguente classificazione:

A) Edificio di interesse storico-architettonico da sottoporre a restauro e conservazione;

Si tratta di edifici nati storicamente per funzioni auliche o collegati un tempo ad usi urbani rappresentativi, e che tuttora ne costituiscono testimonianza di valore architettonico.

Per essi sono ammessi interventi di MO, MS, RC1, RC2, senza modifica volumetrica e riguardante esclusivamente le parti interne degli edifici.

Gli interventi richiesti per edifici classificati ai sensi della L. 490/98 potranno contenere

variazioni alle presenti norme solo se debitamente autorizzati dalla Soprintendenza ai Monumenti.

B) Edificio privo di interesse ambientale con elementi di pregio da sottoporre a interventi di ristrutturazione;

Si tratta di edifici privi di interesse ambientale, di recente costruzione o già ristrutturati, in cui non è più riconoscibile l'antico impianto edilizio.

Per essi sono ammessi interventi di MO, MS, RC1, RC2, RE senza modifica volumetrica e riguardante esclusivamente le parti interne degli edifici.

C) Edificio di interesse ambientale con elementi di pregio in stato di degrado da sottoporre ad interventi di recupero;

Si tratta di edifici in cui è tuttora riconoscibile l'antico impianto edilizio, a prevalente destinazione rurale, che mostra, in alcune parti, elementi di pregio in stato di degrado, da sottoporre a interventi di recupero.

Per essi sono ammessi interventi di MO, MS, RC1, RC2, RE1, con modifica volumetrica, non superiore al 10% del volume esistente, al solo fine dell'adeguamento igienico sanitario.

D) Edifici rustici con elementi dell'architettura spontanea locale da sottoporre ad interventi di recupero funzionale e ristrutturazione;

Si tratta di edifici in cui è tuttora riconoscibile l'antico impianto edilizio, a prevalente destinazione rurale con elementi di interesse ambientale, da sottoporre ad interventi di recupero.

Per essi sono ammessi interventi di MO, MS, RC1, RC2, RE1 con modifica volumetrica, non superiore al 10 % del volume esistente, al solo fine dell'adeguamento funzionale e igienico sanitario è ammesso RE2.

E) Fabbricati di servizio annessi alla residenza o ad altre attività, privi di interesse ambientale;

Si tratta di edifici accessori o di servizio, privi di interesse ambientale, di recente costruzione o costruiti in modo tale non possedere caratteristiche di pregio dell'architettura spontanea locale.

Sono consentiti, con semplice autorizzazione o concessione edilizia limitati interventi fino alla ristrutturazione interna:

F) Edifici con destinazione pubblica;

Si tratta di aree ed edifici per i quali sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3.1.1.

G) Manufatti o parti di edifici con caratteristiche ambientali deturpanti;

Sono le superfetazioni edilizie in contrasto con l'immagine dei luoghi. Ogni intervento su edifici, nella cui pertinenza esistono superfetazioni edilizie, è subordinato alla preventiva demolizione delle stesse; per esse non potrà essere ammessa la ricostruzione.

L'Art. 3.2.3. riguarda le aree per Attività agricole compatibili con il tessuto residenziale per un totale di mq 24.368. Queste sono parti del territorio urbano o extraurbano in cui l'impianto urbanistico e la edificazione presentano, seppur in modo episodico, caratteristiche tipiche dell'architettura agricola di produzione, ormai integrata funzionalmente nell'intorno residenziale.

Dette aree sono sottoposte a interventi di recupero e conservazione, con l'eventuale possibilità di riconvertire gli usi agricoli in atto in usi di servizio alla residenza. Dette aree non permettono aggiunta di carico urbanistico, ma consentono soltanto l'edificazione di manufatti al servizio della residenza;

L'art. 3.2.4. riguarda le aree sature. Queste sono le aree edificate di impianto recente o meno recente, che hanno subito interventi di edilizia di tipo semiintensivo, a volte non integrati nel tessuto edilizio preesistente o nell'immagine ambientale dei luoghi. Il P.R.G.I. consortile prevede interventi di mantenimento della consistenza dei fabbricati e delle urbanizzazioni e individua complessivamente mq 670.608 di aree edificate. Le norme prevedono modesti interventi di adeguamento igienico sanitario e funzionale, senza incremento di carico urbanistico.

L'Art. 3.2.5. riguarda le Aree a destinazione residenziale parzialmente sature da completare, che in totale ammontano a mq 17.869, con possibilità di edificare in totale mc 8.640, corrispondenti a 72 nuovi vani, in aggiunta ai 47 vani esistenti. Esse rappresentano le aree edificate di impianto recente o meno recente, idonee ad ospitare interventi di limitato incremento volumetrico, al fine di saturare gli spazi liberi di pertinenza.. Il patrimonio edilizio esistente corrisponde a mc 5.655.

Le Aree di completamento residenziale sono disciplinate dall'art. 3.2.6. delle N.T.A., e sono individuate in vari lotti per complessivi mq 32.682, idonei a realizzare mc 26.145 corrispondenti a 218 nuovi vani. Sono aree consistenti in limitate porzioni di territorio urbanizzato, o parzialmente dotato di urbanizzazioni, non ancora edificate, o quasi prive di manufatti esistenti, e inserite negli insediamenti esistenti o in frangia ad essi. Il P.R.G.I. consortile si pone l'obiettivo di utilizzare le aree di completamento per l'edificazione residenziale, al fine di ricucire il tessuto urbano marginale e favorire il miglior utilizzo delle urbanizzazioni esistenti. Le destinazioni d'uso proprie e ammesse sono le seguenti:

- destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi, magazzini, laboratori di casa), i servizi sociali e le attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, gli

studi professionali;

- destinazioni ammesse: artigianato di servizio non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente nelle unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti;

I tipi di intervento consentiti vanno sino alla Nuova Costruzione di fabbricati a destinazione residenziale, NCr e alla Nuova Costruzione di fabbricati accessori per la residenza, NCa .

L'Art. 3.2.7. riguarda le Aree di nuovo impianto residenziale, individuate in vari ambiti per complessivi mq 65.253, corrispondenti a mc 33.960 e a 283 nuovi vani. L'oggetto dell'area riguarda parti di territorio, prevalentemente poste a margine del Centro Abitato, non ancora edificate. Il Piano ne prevede l'utilizzo con destinazione residenziale, al fine di completare in modo organizzato l'urbanizzazione in zone idonee all'edificazione. Le destinazioni d'uso proprie o ammesse sono:

- destinazioni proprie: la residenza per abitanti fissi e stagionali e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi, laboratori di casa, giardini, ecc.), i servizi sociali e le attrezzature private e di interesse collettivo;
- destinazioni ammesse, non superiori al 20% della S.L.P. totale ammissibile per l'intervento soggetto a S.U.E.: le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio (se inserito al piano terra), gli esercizi pubblici, gli uffici, gli studi professionali, artigianato di servizio non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti occupazione di aree esterne con depositi di materiale e prodotti, le attività ricettive con vincolo alberghiero.

I Tipi di intervento previsti vanno sino alla Nuova Costruzione di fabbricati a destinazione Residenziale e di fabbricati accessori per la residenza, NCr e NCa (art.2.1.7). Le Modalità di intervento principalmente consistono nella preventiva formazione di S.U.E., laddove individuata cartograficamente dal Piano. I Parametri per le aree sottoposte a S.U.E. sono:

- IT: indice di densità territoriale massimo = 0,6 mc/mq.;
- H: altezza massima fuori terra = 9,00 mt compreso l'eventuale piano mansardato;
- Nel Comune di Gurro è prescritta Scheda di Normativa per il P.P.E. 1;

L'Art. 3.3.1. riguarda le Aree con impianti produttivi esistenti, per complessivi mq 7.279, localizzate essenzialmente nel Comune di Gurro, in località Cantè e in prossimità del Centro Abitato. Queste aree vanno ad individuare parti del territorio comunale ove sono insediati impianti produttivi, industriali o artigianali, di varia dimensione. Per essi si ammettono, nel periodo di validità del Piano, interventi di manutenzione e di ampliamento ai fini di adeguamento ai processi

produttivi, il tutto condizionato alla esistenza o alla contemporanea realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di tutela dall'inquinamento. Le destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto sono:

- destinazioni proprie, estese su non meno del 66% della S.L.P.:

impianti per attività produttive, industriali o artigianali, non nocive e moleste; uffici collegati alle attività, attrezzature e servizi sociali per gli addetti alla produzione; spazi di esposizione e vendita di prodotti connessi e collegati alle lavorazioni esercitate nelle parti a carattere produttivo comprese nell'impianto, unità abitative per titolari e custodi (o chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi) nel numero massimo di un alloggio per unità locale;

- destinazioni ammesse, estese su non più del 34% della S.L.P.:

impianti per attività non produttive che richiedono edifici assimilabili per tipologia edilizia alle attività produttive, quali commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, depositi di autotrasportatori.

- destinazioni in contrasto:

le attività produttive escluse dalle destinazioni proprie e ammesse; attività esistenti riscontrate nocive e moleste, su relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, dall'Autorità Sanitaria Competente, poichè comportano emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, pericoli di scoppio, scarichi inquinanti.

I Parametri edilizi principali prescritti sono:

- H: altezza massima fuori terra = 10,50 mt, salvo altezze maggiori per parti aventi natura di impianto tecnologico;

- RC: rapporto di copertura massima = 60% di SF;

L'Art. 3.3.2. norma le Aree produttive di nuovo impianto, individuate per complessivi mq 32.828, ubicate in varie localizzazioni nei quattro Comuni. Il P.R.G.I. delimita alcune aree di modesta entità, la più grande misura mq 8.368 nel Comune di Gurro, in località Deccio.

Le destinazioni d'uso proprie o ammesse sono le seguenti:

- destinazioni proprie, estese su non meno del 80% della S.L.P.:

impianti per attività produttive, industriali o artigianali, non comportanti emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, pericoli di scoppio, scarichi inquinanti; uffici collegati alle attività in previsione, attrezzature e servizi sociali per gli addetti alla produzione; spazi di esposizione e vendita di prodotti connessi alle lavorazioni esercitate nelle parti a carattere produttivo comprese nell'impianto, unità abitative per titolari e custodi (o chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi) nel numero massimo di un alloggio per unità locale e delle

dimensioni più avanti specificate;

- destinazioni ammesse, estese su non più del 20% della S.L.P.:

impianti per attività non produttive che richiedono edifici assimilabili per tipologia edilizia alle attività produttive, quali commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, depositi di autotrasportatori.

I Tipi di intervento contemplano principalmente la Nuova Costruzione di fabbricati a destinazione Produttiva

I Parametri edilizi consentiti possono essere riassunti nel modo seguente:

- H: altezza massima degli edifici = 10,50 mt, salvo altezze maggiori per parti aventi natura di impianto tecnologico;
- RC: rapporto di copertura massima = 50% di SF;

L'Art. 3.4.1. disciplina le Aree commerciali di nuovo impianto, che il P.R.G.I. consortile individua sul territorio del Comune di Cursolo Orasso, in una unica area per complessivi mq 5.227. I Comuni del Consorzio Urbanistico della Valle Cannobina, ai sensi dell'art. 11 della deliberazione C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 (di seguito denominata criteri regionali), rientrano nei Comuni Minori della rete Secondaria con popolazione inferiore a 10.000 abitanti. Il P.R.G.I. consortile delimita, pertanto, i Centri Abitati principali quali "Addensamenti Storici A1", al fine di riconoscere sul territorio comunale un impianto di commercio moderno, completo di idonea accessibilità e standards urbanistici.

Le specifiche destinazioni d'uso proprie, per le aree commerciali di nuovo impianto, sono: le attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso, le attività di ristoro, mense e attività ricreative, attività artigianali che comportano prestazioni di servizi diretti all'utenza o a supporto dei locali di vendita (autofficine, carrozzerie, riparazione elettrodomestici, ecc.), gli esercizi pubblici, sedi per il credito, uffici amministrativi e tecnici, attività culturali e per lo spettacolo, supermercati e ipermercati; le unità abitative del titolare o degli addetti alle attività, fino ad un massimo di mq 120,00 di S.L.P. per unità in numero massimo di due;

I Tipi di intervento consentiti comprendono la Nuova Costruzione di fabbricati a destinazione produttiva terziaria NCp (art.2.1.7).

I Parametri prescritti sono:

- H: altezza massima fuori terra = 6,00 mt. salvo altezze superiori per impianti tecnici;
- RC: rapporto di copertura massima = 50%;

Il P.R.G.I. consortile fa riferimento a tutte le possibili applicazioni della L.R. 28 del 12/11/'99 e D.G.R. 563-13414 del 29/10/'99, in merito al calcolo delle dotazioni di standards urbanistici ed ai

parametri urbanistici ed edilizi.

L'Art. 3.5.1. riguarda i servizi privati per lo sport, il tempo libero e la cura della salute, che il P.R.G.I. consortile individua in varie aree per complessivi mq 129.617. Dette aree disciplinano parti del territorio destinate ad impianti di attività di svago e tempo libero, dotate di agevole accessibilità e ubicazione strategica rispetto ai principali assi della viabilità comunale e sovracomunale. Il Comune di Cursolo Orasso e il Comune di Gurro ospitano le previsioni più consistenti, principalmente destinate a campeggi.

Le destinazioni d'uso proprie o ammesse sono:

- destinazioni proprie:

locali per il gioco e lo svago, discoteche, bowling, bocciodromi, palestre, attrezzature sportive per attività non competitive, locali per la cura della salute; camping; servizi e attrezzature collegate alle attività associative.

- destinazioni ammesse:

attività di ristoro e somministrazioni di cibi e bevande, commercio al minuto di supporto alle attività proprie, servizi e attrezzature per l'utenza turistica, impianti tecnici legati allo svago, parcheggi privati a servizio dell'intera area; residenza dell'addetto alle attività.

I Parametri principali prescritti si possono sintetizzare nel modo seguente:

- RC: rapporto di copertura massimo = 20% della ST;

- H: altezza massima = 9,50 mt., salvo altezze maggiori per impianti tecnici o sportivi;

- standards urbanistici = 150% della S.L.P., di cui 2/3 da destinare a parcheggi esterni alla recinzione alberati, e 1/3 da destinare a verde pubblico allestito a parco botanico; per interventi su impianti esistenti dovuti al 50% della S.L.P. oggetto di intervento;

L'Art. 3.6.1. disciplina le Aree produttive agricole, che rappresentano, per i Comuni della Valle, la risorsa più importante dal punto di vista ambientale e paesaggistico. Il P.R.G.I. consortile norma e individua in dettaglio sul territorio tutte le destinazioni specifiche del settore primario. Queste ultime sono classificate nel modo seguente:

E1 - terreni utilizzati per seminativi e prati avvicendati o permanenti, nonché per aree destinate al pascolo, per complessivi mq 8.667.856;

E2 - aree destinate ad arbusteti e radure, per complessivi mq 8.121.893;

E3 – terreni a bosco produttivo, escluso dall'art. 30 della L.R. n. 56/77, per mq 22.611.502;

E4 - incolti e aree rocciose, per complessivi mq 3.486.771;

- Terreni a bosco avente funzioni di salubrità ambientale, incluso nell'art. 30 della L.R. n. 56/77,

per complessivi mq 24.471.439;

I Parametri per le abitazioni rurali sono quelli prescritti dalle disposizioni di cui all'art. 25 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

Il P.R.G.I. consortile prevede norme particolari per gli edifici esistenti nel territorio agricolo adibiti ad usi extraagricoli o abbandonati.

3.5. Capacità Insediativa Teorica del Piano

• Metodo di calcolo e parametri utilizzati

Il Progetto Definitivo del P.R.G.I. consortile, in riferimento al metodo di calcolo della capacità insediativa residenziale, ha optato per il criterio analitico, di cui al comma quattro dell'art. 20 della L.R. n. 56/77.

Ogni vano teorico, previsto in aree a destinazione residenziale con interventi di nuova costruzione, è stato quantificato in 120 mc/vano-ab, laddove le specifiche norme non prevedevano quantità differenti. La capacità insediativa residenziale C.I.R. del Piano è calcolata in **5.249** abitanti teorici, secondo il seguente criterio:

- Numero di abitanti residenti rilevati al 2003 = 938
- Numero di vani in abitazioni non occupate = 3.738
- Capacità insediativa aggiuntiva del Piano = 573

3.6. Dotazione di Aree per Standards urbanistici esistenti e in previsione

Aree ed infrastrutture esistenti e previste per Standards Urbanistici al servizio della residenza (art. 21 L.R. n. 56/77). Capacità Insediativa residenziale teorica del P.R.G.I. consortile:

Standard dovuto = 25 mq/ab per residenti fissi e 23 mq/ab per turisti.

Abitanti residenti fissi n. 938 al 2003 con incremento di 258 nuovi vani = 1.196

Vani non occupati al 2001 per uso saltuario 3.738 con incremento di 315 nuovi vani = 4.053

C.I.R. = 5.249

Attrezzature al servizio della residenza	Art. 21 L.R. 56/77		Previste nel Consorzio	
	mq teorici	mq/ab	mq	mq/ab
a) aree per l'istruzione dell'obbligo	5.980	5,00	13.937	10,82
b) aree di interesse comune di quartiere	5.980	5,00	16.881	14,11
c) aree per verde, gioco e sport	107.605	20,50	75.970	14,47
d) aree per parcheggi pubblici	13.123	2,50	49.499	*9,43
Totale	132.688	-	156.287	-

* Le aree per parcheggi pubblici, quasi tutte previste in zone a verde alberato, contribuiscono alla formazione di verde pubblico. Pertanto lo standard urbanistico complessivo di aree per verde, sport, gioco e parcheggi pubblici risulta essere di 23,90 mq/ab, quindi superiore ai 23,00 mq/ab previsto per Legge.

Le aree esistenti ed in previsione risultano destinate agli usi pubblici specifici in modo sovradimensionato rispetto ai minimi di cui all'art. 21 della L.R. n. 56/77. Infatti le aree reperite complessivamente portano ad uno standard di 29,77 mq/ab. Pertanto si dichiara che eventuali necessità future di redistribuzione delle aree destinate a servizi pubblici potranno essere soddisfatte nell'ambito di quelle già individuate dal Piano.

3.7. L'adeguamento alla L.R. n. 28/99

3.7.1. Obiettivi, necessità ed opportunità della programmazione commerciale

I seguenti obiettivi della programmazione dell'insediamento delle attività commerciali di superficie superiore ai 150 mq. o ai 250 mq. sono indicati nell'art. 6 del d.lgs. 114/98:

- razionalizzazione della rete distributiva in termini di produttività e di servizio reso al consumatore;
- rispetto del principio della libera concorrenza e dell'equilibrato sviluppo delle diverse tipologie distributive;
- verifica della compatibilità territoriale degli insediamenti commerciali;
- salvaguardia dei centri storici e tutela del patrimonio artistico ed ambientale;
- salvaguardia e riqualificazione della rete di vendita delle zone montane e rurali, anche attraverso la previsione di servizi commerciali polifunzionali;
- incentivazione delle piccole e medie imprese e mantenimento dei livelli occupazionali reali;
- monitoraggio dell'entità e dell'efficienza della rete distributiva.

E' demandato alle Regioni di definire i criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale, tali da realizzare un concreto perseguimento degli obiettivi elencati.

3.7.2. Premessa

La Regione Piemonte con la legge n° 28/99 e con la Deliberazione del Consiglio Regionale n° 563-13414/99, si è adeguata al D.Lgs. n. 114/98. Con le deliberazioni di Consiglio Regionale del 2003 e 2006 ha successivamente modificato le direttive e le norme in materia di indirizzo per l'insediamento delle attività commerciali.

L'art.29 dell'allegato A alla D.c.r. 59-10831 del 24.03.2006 prescrive che i Comuni adeguino gli strumenti urbanistici generali ed attuativi alle disposizioni delle nuove norme entro centottanta giorni dall'entrata in vigore delle stesse. Il comma 3 dello stesso articolo definisce l'ordine procedurale di approvazione da parte dei Comuni degli atti di adeguamento degli strumenti urbanistici come segue:

a) i criteri comunali di cui all'articolo 8, comma 3 del d.lgs. 114/1998 ed all'articolo 4, comma 1 della legge regionale sul commercio, sentite le organizzazioni di tutela dei consumatori e le organizzazioni imprenditoriali del commercio rappresentative a livello provinciale;

b) l'adeguamento del piano regolatore generale secondo quanto disposto all'articolo 6, comma 5 del d.lgs. 114/1998; tale adeguamento costituisce variante al piano regolatore generale ed è quindi approvato secondo i disposti dell'articolo 17 della l.r. 56/1977;

c) il regolamento di polizia locale e annonaria ai sensi dell'articolo 6, comma 5 del d.lgs. 114/1998, integrato dei contenuti necessari all'applicazione della presente normativa;

d) le norme sul procedimento per il rilascio delle autorizzazioni ai sensi dell'articolo 8, comma 4 del d.lgs. n. 114/1998 e dell'articolo 4 della legge regionale sul commercio.

3 bis. L'adeguamento degli strumenti urbanistici, che individua le localizzazioni L.2., stabilisce che le medesime siano sottoposte a progetto unitario di coordinamento di cui all'articolo 14, comma 4, lettera b) contenente apposita valutazione di compatibilità ambientale nel rispetto dei contenuti dell'articolo 27 della presente normativa e ai sensi dell'articolo 20 della l.r. 40/1998 e ad obbligatorio strumento urbanistico esecutivo, esteso all'intera area, che può essere attuato per parti. La convenzione relativa allo strumento urbanistico esecutivo non può regolamentare la presenza delle differenti tipologie di strutture distributive nei singoli edifici previsti tranne nel caso in cui ciò sia adeguatamente motivato in base a quanto previsto dalla l. 287/1990, e dagli atti assunti dai comuni in applicazione dell'articolo 27, comma 3 per i casi in esso previsti.

Pertanto, in ottemperanza ai disposti sopraccitati, i Comuni del Consorzio intendono procedere alla approvazione dei criteri comunali di cui all'art. 8, comma 3 del d.lgs. 114/1998 ed all'articolo 4, comma 1 della legge regionale sul commercio per il rilascio delle autorizzazioni commerciali.

3.7.3 . La normativa di riferimento

Tutti i Comuni piemontesi sono stati classificati, secondo l'importanza commerciale e socio-economica, in Comuni della rete primaria e Comuni della rete secondaria. Del primo gruppo fanno parte i Comuni polo e sub-polo, del secondo i Comuni intermedi ed i Comuni minori. Inoltre, una

seconda aggregazione, trasversale alla prima, è relativa alle aree di programmazione commerciale. Queste ultime sono configurabili come un unico bacino d'utenza, formate da un Comune attrattore, che ne determina l'importanza, e dai Comuni che ad esso fanno riferimento. Non tutti i Comuni piemontesi sono compresi in aree di programmazione commerciale, infatti i quattro Comuni del consorzio urbanistico intercomunale non ne fanno parte.

La classificazione gerarchica e l'inserimento o meno in un'area di programmazione commerciale determina le possibilità di sviluppo della rete distributiva: i Comuni gerarchicamente più importanti possono autorizzare inserimenti anche di grandi superfici, possibilità che diminuisce di pari passo con il diminuire del livello gerarchico.

Il territorio comunale è a sua volta classificato in sub-aree definite "di addensamento commerciale" o "localizzazioni commerciali", a seconda delle caratteristiche, che vengono riconosciute sulla base di parametri stabiliti nelle leggi citate. Tali parametri possono essere modificati dal Comune nell'ambito della sua programmazione.

Essere inseriti in un addensamento, a sua volta ulteriormente suddiviso in 5 tipologie, o in una localizzazione, a sua volta suddivisa in 2 tipologie, consente o meno la possibilità di arrivare a determinate soglie di superficie.

Il riconoscimento di un addensamento o di una localizzazione è variabile nel tempo, data l'evoluzione della rete distributiva, che può portare ad una modifica dei parametri relativi ad una determinata area.

Le zone di insediamento commerciale sono le seguenti:

Addensamenti commerciali:

- A1 Addensamenti storici rilevanti
- A2 Addensamenti storici secondari
- A3 Addensamenti commerciali urbani forti
- A4 Addensamenti commerciali urbani minori (o deboli)
- A5 Addensamenti commerciali extra urbani (arteriali)

Localizzazioni commerciali:

- L1 Localizzazioni commerciali urbane non addensate
- L2 Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate

Le zone indicate devono rispondere a requisiti diversi:

le zone **A1** sono ambiti commerciali di antica formazione, che si sono sviluppati intorno al fulcro del territorio comunale; sono caratterizzati dalla presenza di attività commerciali e di servizi e da buona densità residenziale.

Data la variabilità delle caratteristiche di ciascun centro urbano, i Comuni delimitano l'addensamento in base alla conoscenza del proprio territorio, motivando le scelte operate.

Le zone **A2** sono riconoscibili soltanto nel Comune metropolitano, Torino, e nei Comuni polo della rete primaria. Quindi non sono riconoscibili nei Comuni del Consorzio.

Le altre zone di insediamento commerciale sono riconoscibili se soddisfano determinati parametri che variano a seconda del tipo di Comune. I parametri utilizzati rappresentano degli ordini di grandezza e sono quindi orientativi. Il territorio quindi viene suddiviso in zone diverse di insediamento commerciale, per ognuna delle quali la Regione stabilisce quali superfici sono ammesse (la cosiddetta “compatibilità territoriale dello sviluppo”).

Per quanto riguarda vicinato e medie superfici le compatibilità territoriali dello sviluppo rivestono un valore orientativo, per quanto riguarda le grandi superfici sono vincolanti.

Si riporta di seguito:

L'art.4 della L.R. 28/99

Strumenti comunali.

1. I comuni sono tenuti ad adeguare gli strumenti urbanistici generali ed attuativi ed i regolamenti di polizia locale, nonché ad adottare i criteri per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'articolo 8, comma 3 del D.Lgs. n.114/1998 entro centottanta giorni dalla pubblicazione, sul Bollettino Ufficiale della Regione, degli indirizzi e dei criteri di cui all'articolo 3 e nel rispetto dei principi e delle norme contenute nei suddetti indirizzi e criteri.

2. L'adeguamento degli strumenti urbanistici generali ed attuativi individua:

a) le aree da destinare agli insediamenti commerciali con particolare riguardo agli insediamenti di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio;

b) i limiti ai quali sono sottoposti gli insediamenti commerciali al fine della tutela dell'arredo urbano e dei beni artistici, culturali ed ambientali;

c) i limiti ai quali sono sottoposte le imprese commerciali nei centri storici e nelle località di particolare interesse artistico e naturale;

d) i vincoli di natura urbanistica con particolare riguardo alla disponibilità di spazi pubblici ed alle quantità minime di spazi per parcheggi;

e) la correlazione tra gli atti autorizzatori commerciali e la concessione o autorizzazione edilizia.

3. Gli indirizzi ed i criteri di cui all'articolo 3 definiscono, altresì, le necessarie norme sostitutive che si applicano in caso di inerzia o di adeguamenti difformi dai criteri regionali da parte dei comuni e restano in vigore fino all'emanazione delle norme comunali.

3.7.4. Definizioni della normativa

I quattro Comuni del Consorzio Urbanistico sono stati inseriti nella classe dimensionale dei comuni minori, non appartenenti ad aree di programmazione commerciale. Le N.T.A. del P.R.G.I.

contengono le seguenti definizioni :

La superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili.

Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi.

La superficie di vendita si determina per ciascun esercizio commerciale calcolando solo l'area coperta, interamente delimitata dai muri e al netto degli stessi, che costituisce la superficie lorda di pavimento ai fini del rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia.

Ogni esercizio commerciale corrisponde al luogo fisicamente delimitato mediante pareti continue, separato, distinto e in nessun modo direttamente collegato ad altro adibito a superficie di vendita.

Ad ogni esercizio commerciale, così come definito al comma 3, corrispondono una sola superficie di vendita ed una sola comunicazione, ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 114/1998, o autorizzazione commerciale, rilasciata ai sensi degli articoli 8 e 9 del decreto legislativo n. 114/1998 o ai sensi della legge 11 giugno 1971, n. 426 (Disciplina del commercio), fatta salva la deroga di cui all'articolo 7, comma 2.

La superficie di vendita annessa ad attività produttiva, industriale o artigianale, deve essere ricavata, in condizioni di sicurezza, nello stesso immobile nel quale avviene la produzione.

Essa non deve superare quella massima prevista per gli esercizi di vicinato.

La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia e simili) può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente, ancorché comunicante con essa, deve essere separata e distinta da pareti continue e si può destinare a magazzino, deposito o superficie espositiva; ai fini del presente comma è obbligatoria la sottoscrizione e la registrazione presso l'Agenzia delle entrate di un atto di impegno d'obbligo tra comune e operatore, che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'articolo 7 del d.lgs. 114/1998 e nel quale, oltre alla delimitazione della superficie di vendita, è precisata, senza possibilità di deroghe, la composizione delle merceologie di offerta. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che espongono merci ingombranti è calcolata al netto della superficie espositiva.

La superficie espositiva è la parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale,

alla quale il pubblico accede, in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione di prodotti non immediatamente asportabili; l'area di vendita è da essa separata e distinta da pareti continue.

La superficie di vendita dei centri polifunzionali di servizi, previsti dall'articolo 19, non comprende la parte dell'unità immobiliare occupata da attività non commerciali e dagli spazi di passaggio comuni.

Non costituiscono superficie di vendita l'area che delimita le vetrine e le zone di passaggio ad esse antistanti, nei casi in cui si trovino sul fronte strada o siano integrate con spazi di passaggio comuni ad altri esercizi commerciali.

Commercio all'ingrosso : è l'attività esercitata da chi acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende:

- ad altri commercianti (cioè ad altri grossisti, dettaglianti, esercenti pubblici);
- a utilizzatori professionali (cioè a industrie, aziende artigiane, ecc.; ad esempio, quando si vende al sarto il tessuto che gli serve per la sua attività);
- a utilizzatori in grande (cioè a collegi, enti pubblici o privati, ospedali ecc.).

Quindi il grossista non può vendere al consumatore finale, cioè al privato, anche se questi è disposto ad acquistare grandi quantitativi.

Commercio al dettaglio in sede fissa : è l'attività esercitata da chi acquista merci e le rivende direttamente al consumatore finale, cioè al pubblico in generale.

Dunque il commercio all'ingrosso e il commercio al minuto si differenziano per il tipo di cliente a cui si rivolgono e non per la quantità (grande o piccola) delle merci scambiate.

Forme speciali di vendita : sono attività di vendita al minuto esercitate con modalità particolari o rivolte a cerchie di persone definite, quali le attività di vendita effettuate :

- ad esclusivo favore di dipendenti di enti o imprese;
- con apparecchi (distributori) automatici;
- per corrispondenza (su catalogo), tramite televisione o altri mezzi di comunicazione;
- al domicilio dei consumatori (porta a porta).

La classificazione degli esercizi commerciali, definita all'art. 5, per i comuni con meno di 10.000 abitanti è la seguente:

- **esercizi di vicinato**: sono gli esercizi la cui superficie di vendita non è superiore a mq. 150;
- **medie strutture di vendita**: sono gli esercizi commerciali la cui superficie di vendita è compresa tra mq. 151 e mq. 1.500;

L'offerta commerciale è definita in:

- **offerta alimentare** ;
- **offerta non alimentare o extralimentare** ;
- **offerta mista** (determinata dalla presenza nello stesso esercizio commerciale sia dal settore merceologico alimentare sia di quello extralimentare).

Le varie categorie sono individuate da una sigla alfanumerica che ne riassume i parametri indicativi; esempio **M_SAM 1** dove:

- **M_S** indica **Media Struttura** di vendita
- **AM** indica l'offerta commerciale, in questo caso, **Alimentare e/o Mista**
- **1** il numero progressivo della classificazione.

La classificazione delle tipologie di strutture distributive, per Comuni Minori con meno di 10.000 abitanti, è:

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

Offerta Alimentare e/o Mista

M-SAM1: superficie di vendita da mq. 151 a mq. 250

M-SAM2: superficie di vendita da mq. 251 a mq. 900

M-SAM3: superficie di vendita da mq. 901 a mq. 1.800

Offerta Extralimentare:

M-SE1: superficie di vendita da mq. 151 a mq. 400

M-SE2: superficie di vendita da mq. 401 a mq. 900

M-SE3: superficie di vendita da mq. 901 a mq. 1.800

CENTRI COMMERCIALI

Medie strutture di vendita

M-CC: superficie di vendita da mq. 151 a mq. 2500

La Regione ha fissato i criteri per la compatibilità territoriale da osservare nell'individuazione delle zone d'insediamento commerciale nella Tabella n. 6, per i Comuni Minori.

Tabella per la compatibilità territoriale - COMUNI MINORI

Tipologia delle strutture distributive	Superficie di vendita (mq)	Addensamenti		Localizzazioni	
		A 1	A 5	L 1	L 2
VICINATO	Fino 150	SI	SI	SI	SI
M - SAM 1	151 - 250	SI	NO	SI	NO
M - SAM 2	251 - 900	SI	SI	SI	SI
M - SAM 3	901 - 1.800	NO	NO	SI	SI (1)
M - SE 1	151 - 400	SI	SI	SI	SI
M - SE 2	401 - 900	SI	SI	SI	SI
M - SE 3	901 - 1.800	NO	SI	SI	SI
M - CC	151 - 2.500	SI	SI	SI	SI
G - SM 1	1501 - 4500	NO	SI (2)	NO	NO
G - SM 2	4501 - 7500	NO	NO	NO	NO
G - SM 3	7501 - 12000	NO	NO	NO	NO
G - SM 4	> 12000	NO	NO	NO	NO
G - SE 1	1501 - 3500	NO	SI	NO	SI
G - SE 2	3501 - 4500	NO	NO	NO	NO
G - SE 3	4501 - 6000	NO	NO	NO	NO
G - SE 4	> 6000	NO	NO	NO	NO
G - CC 1	Fino a 6000	NO	NO	NO	NO
G - CC 2	6001 - 12000	NO	NO	NO	NO
G - CC 3	12001 - 18000	NO	NO	NO	NO
G - CC 4	> 18000	NO	NO	NO	NO

A1 = Addensamenti storici rilevanti

A5 = Addensamenti commerciali extraurbani (arteriali)

L1 = Localizzazioni commerciali urbane non addensate

L2 = Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate

Note:

(1) Solo nell'ambito dei centri commerciali compatibili con la presente tabella

(2) Fino a 2.500 di vendita

3.7.5. . Individuazione delle zone comunali di insediamento commerciale

In base ai parametri indicati nell'allegato A alla D.c.r 24.03.2006 n.59-10831 gli addensamenti individuati nel territorio dei quattro Comuni del Consorzio Urbanistico sono di tipo:

– addensamento Storico Rilevante (A.1) ;

Per quanto riguarda le localizzazioni, non si prevedono Localizzazioni L2, mentre le L1 possono essere individuate dagli aventi titolo attraverso l'indicazione dei criteri da applicare per il singolo riconoscimento, a seconda del caso specifico.

Compatibilità territoriali

In un Addensamento Storico Rilevante non sono compatibili le grandi strutture di vendita, né per i settori extralimentari né per quelli misti.

La legge individua, come compatibili, tutte le strutture di vicinato e le strutture di medie dimensioni fino a 900 mq, sia per il settore alimentare, sia per quello extralimentare.

E' compatibile anche la tipologia del centro commerciale con superficie di vendita fino 2.500 mq.

3.7.6. I criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni commerciali

I Comuni del Consorzio Urbanistico, per il rilascio delle autorizzazioni commerciali, utilizzano i presenti criteri:

- a) La superficie di vendita è quella definita dall'art.5 dell'allegato A alla DCR 59-10831/2006
- b) Le classificazioni delle zone comunali di insediamento commerciale sono quelle individuate ai sensi degli art.12, 13 e 14 dell'allegato A alla DCR 59-10831/2006.

Il rispetto dei seguenti parametri di compatibilità territoriale dello sviluppo della rete distributiva, è vincolo inderogabile in sede di nuova apertura, di variazione di superficie di vendita, di trasferimento d'esercizi commerciali, di modifica o aggiunta di settore merceologico e di rilascio di concessione o autorizzazione edilizia relativa ad insediamenti commerciali:

Tipologie delle strutture distributive	Addensamento	
	A1	
	Superficie Vendita (mq)	Superficie Utile (mq)
Vicinato	Fino 150	600
Media struttura – Alimentare Mista 1	151 – 250	600
Media struttura – Alimentare Mista 2	251 – 900	1200
Media - Struttura Extralimentare 1	151 - 400	800
Media - Struttura Extralimentare 2	401 - 900	1200
Centro Commerciale Medio	151 - 2500	3500

Per quanto riguarda le localizzazioni, le L1 possono essere individuate tramite rappresentazione cartografica delle stesse (perimetrazione dell'area o indicazione di un punto che ricada al loro interno), oppure attraverso l'indicazione dei criteri da applicare per il singolo riconoscimento.

d) Dotazione di parcheggi pertinenziali

La dotazione di superfici per parcheggi pertinenziali relativi ad edifici per attività commerciali è stabilito da:

- L 122/89 per attività con superficie di vendita inferiore ai 400 mq;
- LR 56/77, art. 21, 2° comma, per attività con superficie di vendita superiore ai 400 mq.

e) Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali

La dotazione delle aree per attrezzature è prescritta dall'art. 21 della LR 56/77.

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri della tabella all'art. 25 comma 3 allegato A della DCR 59-10831/06, ed è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali e permessi di costruire edilizi.

Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq) di ciascun posto auto è pari a :

- 26 mq, comprensivi di viabilità interna e di accesso, qualora situati al piano di campagna;
- 28 mq, comprensivi di viabilità interna e di accesso, qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.

f) Procedure

Ai sensi dell'art. 26.6 della LR 56/77, il rilascio del titolo abilitativo edilizio è contestuale al rilascio dell'abilitazione commerciale, per gli insediamenti di attività commerciali con superficie di vendita inferiore a 1.500 mq, purché la SU sia inferiore ai 2.500 mq.

Le domande relative a medie strutture di vendita (151-1.500 mq di superficie di vendita) sono accolte dopo 90 giorni dal ricevimento di tutta la documentazione, nel caso di mancate comunicazioni di necessarie integrazioni o diniego.

La documentazione deve comprendere una convenzione sottoscritta o atto unilaterale d'obbligo per la cessione delle aree per l'urbanizzazione, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e per la regolamentazione delle superfici a parcheggio.

3.7.6. Il contesto urbano intercomunale

Il territorio della Valle Cannobina risulta essere a prevalente vocazione residenziale e produttiva agraria e turistica. Le attività commerciali esistenti sono attualmente limitate a pochi esercizi di vicinato localizzati nei centri abitati. Però il particolare assetto delle strade di attraversamento del territorio comunale e l'evoluzione più recente del commercio moderno permettono di formulare previsioni localizzative di maggiore portata. Il P.R.G.I. consortile contiene l'individuazione delle zone A1 (Centri Abitati) di insediamento commerciale. Dette zone rappresentano un riconoscimento della vocazione commerciale delle aree urbanizzate di più antico insediamento. Soltanto nel Comune di Cursolo Orasso è prevista una area a destinazione commerciale di mq 5.227.

4 - Analisi di compatibilità ambientale (comma 2 dell'art. 20 della L.R. n. 40/1998)

Gli interventi in previsione nel P.R.G.I. consortile consistono essenzialmente nella revisione della normativa dei P.R.G. vigenti, nell'adeguamento al P.A.I. e a nuove norme di Legge, unitamente alla previsione di limitati interventi di nuovo impianto. Il Piano contiene apposito elaborato che formula una analisi di compatibilità ambientale, sugli effetti diretti e indiretti che gli interventi proposti dal P.R.G.I. consortile possono comportare nell'ambito territoriale in cui sono collocati. Detta analisi porta a considerare il prevedibile impatto ambientale, conseguente alla realizzazione delle opere pubbliche e degli insediamenti a destinazione residenziale, industriale, commerciale e turistica, come sostenibile rispetto alla situazione attuale, con ricadute positive in merito al soddisfacimento dei fabbisogni residenziali, alla sicurezza stradale e al rilancio dell'economia dell'intero territorio attraverso un uso corretto e moderno delle risorse ambientali esistenti.

CAVAGLIO SPOCCIA
STANDARDS URBANISTICI CHE SI RICONFERMANO

Numero d'ordine Vecchio P.R.G.C.	Numero d'ordine Elab. E - P.R.G.I.	Motivazione
23	3, 4	In località Poggio, si riconfermano le aree a verde pubblico poiché necessarie a dotare di standards la zona residenziale satura esistente, anche in previsione al miglioramento dell'accessibilità territoriale causata dalla realizzazione della nuova strada che congiungerà l'abitato di Spoccia al nucleo di Poggio,
20	6	In area limitrofa al nucleo di antica formazione di Spoccia, si riconferma l'area destinata ad attrezzature pubbliche per l'istruzione, allo scopo di dotare l'abitato di impianti per l'istruzione dell'obbligo.
21	7 e parte del 8	A valle dell'abitato di Spoccia, nella confluenza tra la nuova strada di accesso al paese e la strada urbana di penetrazione, sono riconfermate alcune aree a verde pubblico al servizio dell'intero nucleo, che per conformazione e orografia non permette di localizzare altrimenti ulteriori aree a verde di arredo urbano.
22	parte del 8 e 9	A valle dell'abitato di Spoccia, nella confluenza tra la nuova strada di accesso al paese e la strada urbana di penetrazione, sono riconfermate alcune aree a parcheggio pubblico al servizio dell'intero nucleo, che per conformazione e orografia non permette di localizzare altrimenti ulteriori aree a parcheggio.
località Sudo	10	In area limitrofa al nucleo di Sudo, in prossimità del tornante della strada comunale, si riconferma l'area a parcheggio pubblico per dotare il nucleo di aree a standards per il soddisfacimento di fabbisogni pregressi.
24	11	In località Ronè, si riconferma l'area a parcheggio pubblico poiché necessaria a dotare di standards la zona residenziale satura esistente.
25	12a, 12b	Nell'abitato di Ponte Spoccia, sono riconfermate le aree a verde pubblico e parcheggi al servizio del nucleo, poiché l'assetto urbano di quest'ultimo non permette di localizzare altrimenti le aree pubbliche necessarie.
16	17	Lungo la strada comunale di accesso e penetrazione al nucleo di Ponte Falmenta, si riconferma l'area a parcheggio pubblico al fine di dotare la zona satura residenziale di idonei spazi.
17	16a, 16b	Lungo la strada comunale di accesso e penetrazione al nucleo di Ponte Falmenta, si riconferma l'area destinata ad attrezzature pubbliche per l'istruzione e verde pubblico, allo scopo di dotare l'abitato di idonei standards urbanistici.
15	18	Lungo la strada comunale di accesso e penetrazione al nucleo di Ponte Falmenta, si riconferma l'area a parcheggio pubblico posta al centro del nucleo al fine di dotare la zona satura residenziale di idonei spazi.

14	19a, 19b	Lungo la strada comunale di accesso e penetrazione al nucleo di Ponte Falmenta, si riconferma l'area destinata ad attrezzature pubbliche per l'istruzione e parcheggio pubblico, allo scopo di dotare l'abitato di idonei standards urbanistici per il soddisfacimento di fabbisogni pregressi ed aggiuntivi.
12	22	Lungo la strada comunale di accesso e penetrazione al nucleo di Lunecco, si riconferma l'area destinata a parcheggio pubblico, allo scopo di dotare l'abitato di idonei standards urbanistici, anche al servizio degli uffici amministrativi pubblici esistenti.
11	24a, 24b, 24c	Lungo la strada comunale di accesso e penetrazione al nucleo di Nivetta, si riconfermano le aree destinate a parcheggio pubblico, verde pubblico, interesse comune, allo scopo di dotare l'abitato di idonei standards urbanistici.
parte del 9	27b	Nel nucleo di Gurrone, si riconferma l'area destinata a parcheggio pubblico di fronte alla Chiesa allo scopo di dotare l'abitato di idonei standards urbanistici, anche al servizio delle attrezzature religiose esistenti.
10	27a	Nel nucleo di Gurrone, si riconferma l'area destinata a parcheggio pubblico allo scopo di dotare l'abitato di idonei standards urbanistici.
parte del 8	30	Lungo il tratto di strada di nuova previsione a Sud della località Madonna, in prossimità dei due PEC residenziali, si riconferma l'area destinata a parcheggio pubblico allo scopo di dotare l'abitato di idonei standards urbanistici.
6	confermato ed esteso al 31	Lungo la strada comunale di collegamento tra il nucleo di Gurrone e Cavaglio, in località Piri, si riconferma e si amplia l'area destinata a parcheggio pubblico allo scopo di dotare l'abitato di idonei standards urbanistici, anche al servizio delle attrezzature per l'istruzione dell'obbligo.
5	32	Lungo la strada di collegamento tra la località Piri e Gurrone, si riconferma l'area destinata ad attrezzature pubbliche per l'istruzione, allo scopo di dotare l'abitato di impianti per l'istruzione dell'obbligo.
4	33	In area posta a sud del nucleo di antica formazione di Cavaglio, si riconferma l'area destinata ad attrezzature pubbliche per l'istruzione, allo scopo di dotare l'abitato di impianti per l'istruzione dell'obbligo.
1	34 e 35	In area limitrofa al nucleo di antica formazione di Cavaglio, si riconfermano le aree destinate ad interesse comune, allo scopo di dotare le attrezzature religiose e di interesse comune di idonee aree per l'ampliamento delle attività esistenti.
2	confermato ed esteso al 39	In area limitrofa al nucleo di antica formazione di Cavaglio, a nord del cimitero comunale si riconferma e si amplia l'area destinata a verde pubblico allo scopo di creare un'area attrezzata per lo svago ed il tempo libero, al servizio dell'intero abitato.

3	36 e 37	In area a nord del cimitero comunale di Cavaglio si riconferma e si amplia l'area destinata a verde pubblico allo scopo di ricavare idonei spazi per lo svago ed il tempo libero al servizio dell'intero abitato.
---	---------	---

STRADE CHE SI RICONFERMANO

	Tratto di strada che collega l'abitato di Spoccia a Poggio.	Si ritiene di pubblico interesse prevedere un tracciato stradale che colleghi l'abitato di Spoccia al nucleo di Poggio, al fine di poter collegare le aree per pubblici servizi previste nel nucleo di Poggio, e di poter collegare il sentiero per il nucleo di Ghebbio alla strada comunale esistente.
--	---	--

	Tratto di strada che collega Gurrone a Cavaglio S.Donnino	Si ritiene di pubblico interesse riconfermare con modificazioni un tracciato stradale che colleghi l'abitato di Gurrone all'abitato di Cavaglio S.Donnino, al fine di poter migliorare l'accessibilità verso la strada provinciale e gli abitati di Fondovalle.
--	---	---

CURSOLO ORASSO

STANDARDS URBANISTICI CHE SI RICONFERMANO

Numero d'ordine Vecchio P.R.G.C.	Numero d'ordine Elab. E - P.R.G.I.	Motivazione
16	3a, 3b, 3c	In area limitrofa al nucleo di antica formazione di Provola, si riconfermano le aree destinate ad attrezzature di interesse comune, verde pubblico e parcheggio pubblico, allo scopo di dotare l'abitato di idonei standards urbanistici con agevole accessibilità veicolare.
14	1	Lungo la strada d'uscita al nucleo di Provola, si riconferma l'area a parcheggio al servizio del tessuto residenziale saturo adiacente, posto nell'area periferica del nucleo, poiché necessaria alla sosta veicolare dei residenti.
15	2	Lungo la strada di penetrazione al nucleo di Provola, si riconferma l'area a parcheggio al servizio del tessuto residenziale saturo adiacente, vista la scarsità di aree idonee e l'esigenza di reperire spazi di sosta veicolare.
1	6a	Lungo la strada comunale di accesso e penetrazione al nucleo di Cursolo, si riconferma l'area destinata ad attrezzature di interesse comune al fine di dotare la zona saturo residenziale di idonei spazi di aggregazione.
6	14 ed ampliato	In area a sud del centro abitato di Cursolo si riconferma e si amplia l'area destinata a verde pubblico allo scopo di ricavare idonei spazi per lo svago ed il tempo libero al servizio dell'intero abitato.
18	16	In area a sud-ovest del centro abitato di Orasso si riconferma e si amplia l'area, destinata a verde pubblico nel vecchio PRG, come area per attrezzature sportive nel nuovo P.R.G.I., allo scopo di ricavare idonei spazi per lo svago e lo sport al servizio dell'intero abitato, in considerazione alla idoneità orografica dell'area e alla sua agevole accessibilità.
11 e parte del 12	17b, 17c, 17d, 17e	In area a sud-ovest del centro abitato di Orasso si riconferma e si amplia l'area destinata a verde pubblico, allo scopo di dotare l'abitato di idonei spazi per lo svago ed il tempo libero facilmente accessibili.

STRADE CHE SI RICONFERMANO

	Strada a monte di Orasso	Si ritiene di pubblico interesse prevedere un tracciato stradale che percorra il margine esterno dell'abitato di Orasso, al fine di poter collegare le aree per pubblici servizi previste al servizio dei tessuti saturi residenziali, e di poter collegare la strada vicinale per il nucleo di Cursolo alla strada comunale in progetto.
--	--------------------------	---

FALMENTA**STANDARDS URBANISTICI CHE SI RICONFERMANO**

Numero d'ordine Vecchio P.R.G.C.	Numero d'ordine Elab. E - P.R.G.I.	Motivazione
23	16 , 17	Lungo la strada provinciale di accesso e penetrazione al nucleo di Ponte Spoccia, si riconfermano le aree destinate a parcheggio pubblico al fine di dotare le aree saturate residenziali adiacenti di idonei standards urbanistici.
24	14	In area a nord-est della località La Valle si riconferma l'area destinata a verde pubblico allo scopo di ricavare idonei spazi per lo svago ed il tempo libero al servizio dell'abitato.
4	12a, 12b	In area periferica all'abitato di Falmenta, in località Ronchino, si riconfermano le aree destinate a verde pubblico e parcheggio pubblico, allo scopo di dotare le aree residenziali adiacenti di idonei standards urbanistici.
2	11	In area vicina al nucleo di antica formazione di Falmenta, in località Ronchino ovest, si riconferma l'area destinata a verde pubblico allo scopo di soddisfare fabbisogni pregressi di attrezzature al servizio del nucleo residenziale.
3	10a, 10b	In area vicina al nucleo di antica formazione di Falmenta, a sud della località Ronchino, si riconfermano le aree destinate a verde pubblico e parcheggio pubblico, allo scopo di dotare l'abitato di idonei spazi per la sosta veicolare e per lo svago.
parte del 5	9	In prossimità del nucleo di antica formazione di Falmenta, adiacente l'area a verde privato vincolato, si riconferma l'area destinata a parcheggio pubblico, allo scopo reperire spazi per la sosta veicolare al servizio delle attrezzature di interesse comune esistenti nelle vicinanze.
6	5a, 5b	Lungo la strada comunale di accesso e penetrazione al nucleo di Falmenta, si riconfermano le aree destinate a parcheggio pubblico e verde pubblico al fine di dotare le aree saturate residenziali adiacenti di idonei standards urbanistici.
9	4a, 4b	Lungo la strada comunale di accesso e penetrazione al nucleo di Falmenta, vista l'orografia della zona e la rarità di spazi idonei alla sosta veicolare, si riconfermano le aree destinate a parcheggio pubblico e verde pubblico al servizio delle aree saturate residenziali adiacenti, poiché idonee e accessibili.
11	3	Lungo la strada comunale di accesso e penetrazione al nucleo di Falmenta, si riconfermano le aree destinate a parcheggio pubblico al fine di dotare le aree a destinazione produttiva di idonei standards urbanistici.
10	4	Lungo la strada comunale di accesso e penetrazione al nucleo di Falmenta, si riconfermano le aree destinate a parcheggio pubblico al fine di dotare le aree a destinazione produttiva di idonei standards urbanistici.

8	6a, 6b, 7	Lungo la strada comunale di Falmenta, a sud del nucleo di antica formazione si riconferma l'area destinata ad attrezzature pubbliche per l'istruzione, parcheggi pubblici e verde pubblico allo scopo di dotare l'abitato di impianti per l'istruzione dell'obbligo e di idonei standards urbanistici, poiché accessibili e in gran parte già presenti.
12	2	Lungo la strada comunale di Falmenta, a sud-est della località Case Gabani, si riconferma l'area destinata a parcheggio pubblico al fine di dotare l'area a destinazione produttiva di idonei standards urbanistici.
16	3a, 3b	In località Petugno, si riconfermano le aree destinate a parcheggio pubblico e verde pubblico, al fine di dotare l'area residenziale saturata di idonei standards urbanistici.
15	2a, 2b	In località Petugno, si riconfermano le aree destinate a parcheggio pubblico e verde pubblico poste lungo la strada pubblica, al fine di dotare la zona di spazi di sosta veicolare al servizio dei fruitori delle baite poste a monte e a valle.
17	1a,1b,1c,1d	In località Camberto, si riconfermano le aree destinate a parcheggio pubblico e verde pubblico, al fine di dotare l'area residenziale saturata di idonei standards urbanistici, anche al servizio delle attrezzature di interesse comune.

STRADE CHE SI RICONFERMANO

	Rifacimenti e varianti della strada che da Falmenta conduce verso Case Gabani fin verso Crealla	Si ritiene di pubblico interesse prevedere rifacimenti e nuovi tratti migliorativi del tracciato stradale che collega l'abitato di Falmenta verso Case Gabani , al fine di servire agevolmente gli insediamenti produttivi di nuova costruzione previsti nell'area; e di poter collegare i nuclei Brandibella, Bretugno, Ponte Barro e l'abitato di Crealla.
--	---	--

GURRO**STANDARDS URBANISTICI CHE SI RICONFERMANO**

Numero d'ordine Vecchio P.R.G.C.	Numero d'ordine Elab. E - P.R.G.I.	Motivazione
7	16 , 17	Lungo la strada comunale che collega Gurro a Moggia, si riconferma e si amplia l'area destinata a verde pubblico e parcheggio pubblico allo scopo di ricavare idonei spazi per lo svago ed il tempo libero al servizio dell'intero abitato, anche in previsione della rivalutazione ambientale del sito archeologico nelle immediate vicinanze.
6	14	In area posta ad est del nucleo di antica formazione di Gurro, lungo gli assi viari di accesso al nucleo abitato, si riconferma l'area destinata ad attrezzature pubbliche per l'istruzione, allo scopo di dotare l'abitato di idonei impianti per l'istruzione dell'obbligo.
5	13c, 13d	In area posta ad est del nucleo di antica formazione di Gurro, lungo gli assi viari di accesso al centro abitato, si riconferma l'area destinata a parcheggio pubblico al servizio delle aree per l'istruzione, allo scopo di reperire idonei standards urbanistici per la sosta veicolare.
3	13b, 13a	In area posta ad est del nucleo di antica formazione di Gurro, lungo gli assi viari di accesso e penetrazione dello stesso comune, si riconferma l'area destinata ad istituzioni ed attrezzature per la cultura e di parcheggio pubblico, allo scopo di dotare l'abitato di impianti per l'aggregazione sociale e di idonei standards urbanistici.
4	9a, 9b, 9c	In area posta ad est del nucleo di antica formazione di Gurro, lungo gli assi viari posti a sud dell'impianto cimiteriale, si riconferma l'area destinata a parcheggi pubblici e verde pubblico, allo scopo di dotare l'abitato di idonei standards urbanistici a soddisfacimento di fabbisogni pregressi e aggiuntivi, in aree accessibili per la sosta veicolare.
13	7	In località Previt, a sud del nucleo di antica formazione di Gurro, si riconferma l'area destinata a parcheggio pubblico allo scopo di dotare il tessuto saturo adiacente di idonee aree per la sosta veicolare.
14	6	In località Previt, a sud del nucleo di antica formazione di Gurro, si riconferma l'area destinata a parcheggio pubblico allo scopo di dotare il tessuto saturo adiacente di idonei standards urbanistici.
8	15a, 15b, 1	Lungo la strada comunale Gurro - Ponte Gurro, in area posta a nord del nucleo di antica formazione di Gurro, si riconferma l'area destinata a parcheggi pubblici, verde pubblico, impianti per il trattamento dei rifiuti allo scopo di dotare l'abitato di impianti tecnologici e di idonei standards urbanistici ad esso correlati.
1, 2	10, 11, 12a, 12b	A margine del nucleo di antica formazione di Gurro, si riconferma l'area destinata ad attrezzature religiose e di centro sociale allo scopo di dotare l'abitato di idonei standards urbanistici al servizio delle attrezzature religiose esistenti.

10	3	A margine del nucleo abitato di Case Sparse, lungo la strada che collega Gurro alla località Cantè, si riconferma l'area destinata a parcheggio pubblico allo scopo di dotare l'abitato di idonei standards urbanistici al servizio del tessuto residenziale saturo esistente.
P. Case Sparse	4	Tra il nucleo abitato di Case Sparse ed il nucleo abitato di Buco, lungo la strada che collega Gurro alla località Cantè, si riconferma l'area destinata a parcheggio pubblico allo scopo di dotare l'abitato di idonei standards urbanistici al servizio del tessuto residenziale saturo esistente.
9	5a, 5b	Tra il nucleo abitato di Case Sparse ed il nucleo abitato di Buco, lungo la strada che collega Gurro alla località Cantè, si riconferma l'area destinata a parcheggio pubblico allo scopo di dotare l'abitato di idonei standards urbanistici per il soddisfacimento di fabbisogni esistenti.
16	1a, 1b, 1c, 1d	Presso la località la Piazza, punto di confluenza tra le località Monte Betulla, Sornè, Terrabona, si riconfermano le aree destinate a parcheggio pubblico e verde pubblico allo scopo di dotare l'abitato esistente di idonei standards urbanistici al servizio dei residenti fissi e di quelli stagionali.
20	2a, 2b	Lungo il margine est del nucleo abitato di La Piazza si riconfermano le aree destinate a parcheggio pubblico e verde di quartiere allo scopo di dotare la zona di idonei standards urbanistici al servizio dei residenti stagionali.
19	22a, 22b	Lungo la strada vicinale La Piazza Pra del Rù, in località Terrabona Poita, si riconfermano le aree destinate a verde pubblico e parcheggio pubblico allo scopo di dotare l'abitato di idonei standards urbanistici e spazi di sosta e di svago.

STRADE CHE SI RICONFERMANO

	Tratto di collegamento dal centro abitato verso Nio.	Si ritiene di pubblico interesse prevedere un nuovo tracciato stradale che collega l'abitato di Gurro verso Nio, al fine di servire agevolmente il nuovo PEC residenziale previsto oltre a connettere le aree pubbliche previste all'intorno.
	Tratto di collegamento tra la località La piazza a Monte Betulla.	Si ritiene di pubblico interesse prevedere rifacimenti e nuovi tratti migliorativi del tracciato stradale che collega l'abitato di La Piazza al Monte Betulla, al fine di servire agevolmente il tessuto saturo residenziale esistente e le baite recuperate per usi turistici.