



Comune di
ORIO CANAVESE
Città Metropolitana di Torino

**REVISIONE GENERALE del
P.R.G.C.**

ai sensi della Legge 1150/1942 e della Legge Regionale 56/77 e smi

PROGETTO DEFINITIVO

(art. 15 c. 13 e c. 14, L.R. 56/77 e smi)

Approvato con D.C.C. n. _____ del _____

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ELABORATO

A1

Progettista _____

architetto maria luisa gamerro
via stazione 28 bis - candia canavese (to)

Sindaco _____

Segretario Comunale _____

Responsabile Procedimento _____

Comune di Orio Canavese
REVISIONE GENERALE di PRGC – Progetto Definitivo
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

A)	La Pianificazione Comunale		
1	Premessa	pag.	1
2	La Proposta Tecnica del Progetto Preliminare – 1^ Conferenza di copianificazione, contributi e pareri	pag.	2
3	Il Progetto Preliminare e l'adeguamento al Piano paesaggistico regionale (Ppr)	pag.	7
4	La Proposta Tecnica del Progetto Definitivo – 2^ Conferenza di copianificazione, contributi e pareri	pag.	8
5	La definizione del Progetto Definitivo	pag.	25
B)	La Popolazione e le Abitazioni		
1	Analisi Demografiche e Socioeconomiche	pag.	26
2	Dati censuari relativi alle Abitazioni	pag.	31
C)	Rilievo del tessuto edificato		
1	Finalità	pag.	32
2	Metodologia		
2.1	Caratteristiche generali del rilevamento delle consistenze edilizie	pag.	33
2.2	Informazioni rilevate	pag.	35
2.3	Procedura d'indagine	pag.	35
2.4	Realizzazione della Scheda di rilievo	pag.	35
3	I risultati dell'indagine		
3.1	Realizzazione della cartografia di base: le Carte Tematiche	pag.	38
3.1.1	Carta dei Riferimenti d'indagine	pag.	39
3.1.2	Carta delle Condizioni degli edifici	pag.	40
3.1.3	Carta delle Consistenze edilizie	pag.	41
4	Note storiche generali e considerazioni sui dati		
4.1	La conformazione urbanistico-edilizia	pag.	42
4.2	Le considerazioni sui dati di rilievo	pag.	44
D)	La revisione di PRGC		
1	Le linee di progetto	pag.	48
2	L'organizzazione del Piano		
2.1	Proposta progettuale: le Classi di Intervento	pag.	50
3	I dati quantitativi di Piano	pag.	53
3.1	Aree CS e TSC	pag.	54
3.2	Aree RRE	pag.	64
3.3	Aree RCR e RES	pag.	65
3.4	La capacità insediativa – CIR complessiva e ponderata e rapporti con l'art. 21 delle NdA del PTC2	pag.	67
3.5	La dotazione di Servizi	pag.	71
4	Il settore produttivo	pag.	74
5	La reiterazione dei Vincoli	pag.	75
6	Il Consumo di Suolo	pag.	76
E)	Elementi procedurali	Pag.	81
	Allegati	pag.	82
	Tabelle riepilogative dei dati di indagine		

A) La Pianificazione Comunale

1. Premessa

Il Comune di Orio Canavese è dotato di Piano Regolatore Generale, redatto ai sensi della L.R. 56/77 e smi, approvato, in via definitiva, con DGR n. 5-1521 del 05/12/2000, successivamente modificato con Varianti Parziali sia di carattere normativo, sia cartografico, che qui si riassumono:

- 2001: modifiche non costituenti Variante, ai sensi dell'ex comma 8 dell'art. 17 L.R. 56/77, che hanno apportato correzioni e integrazioni all'apparato normativo al fine di favorire e incentivare l'edificazione delle aree residenziali di Nuovo Impianto, subordinate alla preventiva approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi; con le nuove disposizioni introdotte, negli anni a seguire, si è notevolmente intensificato il processo edificatorio del territorio urbano.
- 2005: Variante Parziale, ai sensi dell'ex 7° comma dell'art. 17 L.R. 56/77, che ha trasferito, con un processo di rilocalizzazione, alcune aree destinate a "Servizi Sociali ed Attrezzature a livello comunale", su terreni di proprietà pubblica posti lungo il Canale di Caluso, che attraversa il territorio comunale fuori dal centro abitato, a Sud dell'insediamento urbano.
- 2010: Variante Parziale n.2, di riduzione di una fascia di rispetto stradale lungo la S.P. n. 5301, resasi necessaria a fronte della volontà di realizzazione, da parte del Comune di Orio Canavese, di un impianto di produzione di energia elettrica con pannelli fotovoltaici, su parte dell'area di proprietà pubblica, oggetto della Variante precedente.
- 2013: Variante Parziale n. 3, relativa ad una modifica delle NdA, con una integrazione all'articolato delle aree del nucleo di antica formazione e aree di riqualificazione edilizia.

Dalla data di entrata in vigore del PRGC ad oggi l'assetto del territorio urbano (a vocazione esclusivamente residenziale) ed extraurbano è andato modificandosi, attraverso una misurata ma costante attività edificatoria, che ha interessato in modo trasversale sia il recupero dell'abitato di più vecchio impianto, sia l'occupazione di alcuni tasselli di completamento e la trasformazione di interi settori più periferici (Aree di Completamento e di Nuovo Impianto, attraverso Piani Esecutivi Convenzionati). Il quadro che si presenta attualmente è quello di uno sviluppo edilizio concepito per addizioni successive, non sempre coerente con il tessuto edificato consolidato.

Una totale revisione delle possibilità di intervento che regolano le trasformazioni del territorio si rende oggi necessaria attraverso un nuovo strumento urbanistico, che riesca a mediare le esigenze della mutata condizione socioeconomica locale con la tutela delle risorse primarie e dell'ambiente.

Inoltre, nel corso degli ultimi anni, sono state emanate molte nuove disposizioni legislative e approvati nuovi strumenti di pianificazione sovraordinata, che richiedono un adeguamento o perfezionamento della disciplina urbanistica locale, in base alle indicazioni in essi contenute.

2. La Proposta Tecnica del Progetto Preliminare - 1^a Conferenza di Copianificazione, contributi, pareri.

Ai sensi dell'art. 15, comma 1, della L.R. 56/77 e smi, il comune di Orio Canavese ha adottato la Proposta Tecnica del Progetto Preliminare della Revisione generale di PRGC con D.C.C. n. 2 del 22/03/2016; la Proposta Tecnica è stata pubblicata per trenta giorni sul sito informatico del comune e messa a disposizione per la pubblica visione. Contestualmente alla pubblicazione è stata convocata la prima Conferenza di copianificazione e valutazione di cui all'art. 15 bis della legge regionale, che si è svolta in due sedute.

Al termine della prima Conferenza di copianificazione e valutazione, gli enti che vi hanno partecipato hanno trasmesso al comune di Orio Canavese i contributi e le osservazioni, ai sensi dell'art. 15, comma 6, della l.r. 56/77 e smi, in ordine alla coerenza delle previsioni contenute nella Proposta Tecnica del Progetto Preliminare (pttp) con la pianificazione territoriale sovraordinata e alla compatibilità delle stesse sotto il profilo ambientale (procedura di VAS).

Alla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare è inoltre pervenuta una sola osservazione da parte di soggetto privato.

Nelle tabelle seguenti i contributi e le osservazioni vengono schematicamente riportati e controdedotti; gli stessi hanno costituito la traccia sulla quale è stato sviluppato il Progetto Preliminare di Revisione Generale di PRGC.

Comune di Orio Canavese
REVISIONE GENERALE di PRGC –Progetto Definitivo
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Regione Piemonte - Settore Copianificazione Urbanistica- Area Nord Ovest			
N.	Rif. Documento	Osservazioni e Contributi	Recepimento – Adeguamento
1	<u>Assetto urbanistico e Consumo di Suolo</u>		
1.1	Sistema insediativo residenziale	- Il fabbisogno insediativo residenziale non parrebbe interamente giustificato	- Nella predisposizione del Progetto Preliminare di Variante Generale di PRG, si è operata una sostanziale riduzione della capacità insediativa residenziale aggiuntiva (pari a 50 unità di valore assoluto).
		- La verifica del CSU riferito alle nuove trasformazioni previste, in applicazione dell'art. 31 del PTR, va effettuato con riferimento ai dati contenuti nel "Monitoraggio del Consumo di Suolo 2015", reperibile sul sito www.geoportale.piemonte.it	- La tavola B1.2b "RAPPORTO TRA LE PREVISIONI DI PIANO E LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE/PAESAGGISTICA - Ptr: Verifica nuovo consumo di suolo ex art. 31" è stata redatta assumendo come base le informazioni desunte dal monitoraggio regionale.
	Localizzazione delle nuove previsioni	- Nello specifico si rileva che le nuove aree di intervento sono esterne al CSU - R12.5: propaggine fuori perimetro dell'urbanizzato - r9.9: estende il margine dell'abitato, in assenza della saturazione dei tessuti limitrofi	- Area R12.5: è stata eliminata in sede di Progetto Preliminare - Area r9.9: confermata; la mancata saturazione dei tessuti limitrofi ha origine dalla procedura di intervento prevista dal PRGC vigente (SUE unitario), che ne ha bloccato di fatto l'attuazione: il nuovo assetto urbanistico proposto (sia procedurale, sia organizzativo) dovrebbe favorirne l'attuazione, attraverso singoli Permessi di Costruire Convenzionati.
	Perimetrazione del Centro Abitato	- Risulta coerente con i disposti di legge; si suggerisce di estendere la perimetrazione all'edificio compreso in area as12.7	- Si recepisce
	Standard urbanistici	- Soddisfano i requisiti indicati dalla legge - I dati quantitativi vanno riportati nella "Scheda quantitativa dei dati urbani" (mancante)	- Si recepisce
	Zonizzazione urbanistica	- Le aree a Verde Privato, individuate quali sottoclassi delle aree agricole, presentano requisiti di appartenenza alla classe "residenziale", in ragione del loro utilizzo (giardini-orti pertinenziali ad edifici privati)	- Si recepisce
1.2	Sistema economico - produttivo	- Si rileva che il PTC2 non individua il comune di Orio quale ambito vocato al consolidamento e crescita del sistema manifatturiero - La localizzazione delle aree produttive, confermate rispetto al vigente PRGC (Strada Pozzolo), interessano terreni di eccellente produttività agricola (Classe 2 di fertilità) - Si suggerisce di verificare la sussistenza di un reale fabbisogno insediativo e, comunque, di intervenire su indici e parametri volti a favorire la densificazione degli interventi in aree già compromesse.	- In sede di progetto preliminare si riduce l'estensione delle Aree Produttive, con lo stralcio di quelle poste ai margini (di espansione) e la sola conferma delle aree con funzione di completamento del disegno. - I valori previsti per gli indici e parametri garantiscono un corretto valore di densità, soprattutto in relazione alla necessità di mantenere una quota significativa di suolo permeabile e di verde richiesto in normativa.
	Innesadimento del commercio al dettaglio in sede fissa	- Si richiama la nota prot. 15567/A1903A del 29/09/2016 della Direzione Competitività del Sistema regionale – Settore Commercio e Terziario	- Si recepiscono le osservazioni del Settore Commercio e Terziario della Regione, con specifica modifica normativa.

Comune di Orio Canavese
REVISIONE GENERALE di PRGC –Progetto Definitivo
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1.3	Sistema storico architettonico e paesaggistico	- In considerazione del buon grado di leggibilità della struttura insediativa storicamente consolidata e del concetto di salvaguardia da intendersi riferito non solo all'emergenza storico-artistica puntuale, ma anche alla struttura urbana, si valuti l'opportunità di estendere la perimetrazione delle aree individuate ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 ai settori più rappresentativi del tessuto consolidato	- In accoglimento alla proposta avanzata si classifica quale Area CS (Complessi di pregio storico, artistico, documentario - Centro Storico), ulteriore porzione di edificato originariamente (nella Proposta Tecnica di Preliminare) appartenente all'area normativa TSC (Tessuto Storicamente Consolidato).
1.4	Zone di rispetto cimiteriali	- Si richiama la nuova disciplina vincolistica definita all'art. 27 della L.R. 56/77, che porta da 150 a 200 m. la profondità della fascia di rispetto cimiteriale, ammettendone la riduzione solo per opere pubbliche o di prevalente interesse pubblico. - Si richiede di stralciare tutte le aree edificabili ricadenti all'interno della suddetta fascia di rispetto, ad eccezione delle previsioni esistenti, per le quali sussistono diritti acquisiti.	- Si adegua la zona di rispetto cimiteriale alle disposizioni di legge, con il conseguente stralcio delle previsioni insediative incompatibili, localizzate ad una distanza inferiore di 200 m. dalla struttura cimiteriale; viene mantenuta la sola previsione dell'area residenziale di completamento r3.5, per la quale sussiste un diritto garantito da convenzione urbanistica legata ad un SUE in corso di validità. - Il recepimento di tale obbligo contribuisce in modo sostanziale alla riduzione della capacità insediativa aggiuntiva e di consumo di suolo (vedi punto 1.1).
2	<u>Aspetti ambientali e di rischio</u>		
2.1	Quadro della pericolosità e del rischio geologico idraulico e sismico – adeguamento al PAI	- Dato atto della condivisione del quadro del dissesto con il competente settore regionale, si richiama il contenuto del Parere Unico protocollo n. 35890/2016 del 22/08/2016 della Direzione Opere Pubbliche-Difesa del Suolo, che richiede aggiornamenti normativi alle nuove disposizioni entrate in vigore. - Al fine di facilitare la gestione attuativa dello strumento urbanistico, si richiede di migliorare la leggibilità della Carta di sintesi in sovrapposizione alle Tavole di PRGC.	- In collaborazione con il professionista incaricato degli studi geologici, si aggiorna la normativa alle nuove disposizioni legislative. - Si recepisce la richiesta di modifica della cartografia di PRGC (Tavola B7 – Assetto generale del Piano con sovrapposizione della Carta di Sintesi), adottando nuova rappresentazione.
2.2	Compatibilità ambientale delle trasformazioni e procedura di VAS	- Si richiamano integralmente le valutazioni espresse dall'Organo tecnico regionale, in qualità di soggetto con competenza ambientale, nell'ambito della procedura di VAS (contributo protocollo n. 24135/A16000 del 30/09/2016).	- Si veda Rapporto Ambientale
3	<u>Elaborati del PRGC</u>		
		- Si segnala la mancanza della Scheda quantitativa dei dati urbani, predisposta su modello regionale.	- Si recepisce (Allegato A6 del Progetto Preliminare)

Comune di Orio Canavese
REVISIONE GENERALE di PRGC –Progetto Definitivo
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Città Metropolitana Torino Servizio Pianificazione Territoriale Generale e Copianificazione Urbanistica			
N.	Rif. Documento	Osservazioni e Contributi	Recepimento – Adeguamento
1	Premessa		
1.1	Strumentazione urbanistica vigente	Si riassume schematicamente la strumentazione urbanistica vigente nel comune di Orio Canavese (PRGC e successive Varianti parziali)	- Si prende atto
1.2	Indicazioni principali del PTC2	Si riassumono schematicamente i dati e le informazioni, relativi al comune di Orio Canavese, contenuti nelle schede comunali del PTC2	
1.3	Contenuti della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare	Vengono riassunti i contenuti (temi principali) della proposta Tecnica del Progetto preliminare della Revisione generale di PRGC, in riferimento alla Relazione Illustrativa	
1.4	La Capacità Insediativa – CIR complessiva e Ponderata e rapporti con l'art. 21 del PTC2	Si riportano i contenuti della Relazione illustrativa della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare, in merito alla capacità insediativa di Piano: - CIR virtuale = somma abitanti residenti, saltuari e virtualmente insediabili - CIR Ponderata = somma abitanti residenti, saltuari e realisticamente insediabili	
1.5	La dotazione di Servizi	Si riferisce che lo standard di legge (mq 18/ab) è pienamente soddisfatto.	
2	Congruietà della Proposta Tecnica della revisione Generale di PRGC rispetto al PTC2		
2.2	Elaborati	Si prende atto che gli elaborati adottati sono conformi a quanto stabilito dal comma 3bis dell'art. 14 della L.R. 56/77 e smi.	- Si prende atto
2.3	Definizione delle aree	Definizione delle Aree (Dense, Transizione, Libere): tale adempimento costituisce prescrizione che esige attuazione.	- Rif. Tav. di Piano "B1.3b Rapporto tra le previsioni di Piano e la pianificazione territoriale/paesaggistica – PTC2: Perimetrazione aree Dense Libere e Transizione ex art. 16", compresa tra gli elaborati del progetto preliminare del nuovo PRGC
2.4	Dimensionamento di Piano	- Si richiede di motivare ulteriormente i parametri di 240 mc/ab e 250 mc/ab utilizzati - "Metodo ponderato" appare superfluo e incongruo - Le nuove previsioni devono essere precedute da attenta valutazione delle reti infrastrutturali esistenti o da potenziare - Gli interventi di compensazione ambientale dovranno essere realizzati su aree pubbliche, appositamente individuate	- I contenuti della Relazione motivano i parametri utilizzati per il dimensionamento di piano, anche alla luce delle riduzioni adottate in sede di Progetto Preliminare - Le nuove previsioni sono localizzate in aree già servite da reti infrastrutturali esistenti (cfr. Allegato cartografico A4 "Dotazioni infrastrutturali") - Si conferma l'applicazione del metodo ponderato - Si recepisce la procedura per gli interventi di compensazione ambientale
2.5	Previsioni insediative a carattere produttivo	- Orio C.se non è individuato in alcun ambito produttivo dal PTC2 - La conferma delle previsioni dello strumento urbanistico vigente non appare adeguatamente motivata	- In sede di progetto preliminare si opera una riduzione sostanziale (pari a circa il 50%) delle aree di espansione dell'ambito produttivo, previste dal vigente PRGC e non attuate.
3	Aspetti procedurali		

Comune di Orio Canavese
REVISIONE GENERALE di PRGC –Progetto Definitivo
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

3.1	RIR	La Relazione illustrativa del Progetto Preliminare dovrà contenere esplicito riferimento alla sussistenza dell'obbligo di adeguare lo strumento urbanistico generale alla Variante al PTC in materia di aziende a rischio incidente rilevante	Si recepisce: al presente Rapporto Ambientale è allegata la cartografia richiesta (Tavola delle Vulnerabilità Ambientali e Tavola delle Vulnerabilità Territoriali) e all'interno del paragrafo 3.8.3 "Attività produttive a Rischio Industriale" viene trattato il tema dell'adeguamento alla "Variante Seveso" al PTC2.
3.2	Usi Civici	Le tavole di Piano dovranno evidenziare l'eventuale esistenza di aree gravate da Usi Civici	Le tavole di Piano evidenziano la sussistenza di terreni gravati da Usi civici sul territorio comunale, con la loro precisa localizzazione
4	Fase di specificazione dei contenuti ai fini della procedura di VAS		
		Si rimanda al contributo del Servizio Tutela e Valutazioni ambientali della Città Metropolitana – Prot. n. 114094/1b8 del 03/10/2016	- Si veda rapporto Ambientale
5	Considerazioni conclusive		
		Si valuta una sostanziale coerenza delle previsioni della Proposta Tecnica di Revisione Generale del PRGC con il vigente PTC2.	- Si prende atto

Osservazione pervenuta da soggetto privato			
N.	Rif. Documento	Sintesi Osservazioni	Controdeduzione
1	Prot. 0001689 del 14/05/2016	Chiede che i terreni di sua proprietà (F.11, particella 194, 221, 223), da sempre ricadenti in zona residenziale, siano riconfermati con tale destinazione, con indice di 0,40 mc/mq.	Nel vigente PRGC i terreni in oggetto ricadono all'interno dell'area definita " <i>Nuclei di antica formazione e aree di riqualificazione</i> ", con caratteristica di pertinenzialità di edificio classificato con la lettera C - <i>Edifici privi di interesse ambientale o già ristrutturati</i> . Le NdA di riferimento non attribuiscono capacità edificatoria ai terreni liberi aventi i requisiti richiamati, ammettendo unicamente interventi di ristrutturazione e ampliamento sugli edifici esistenti. Di fatto tale superficie riveste la funzione di area pertinenziale di edificio esistente e la presente Revisione generale di PRGC, non riconoscendone i requisiti di tessuto storicamente consolidato TSC limitrofo, la classifica quale area a verde privato VP, confermando quindi l'originaria destinazione. Per questi motivi la richiesta non viene accolta.

3. Il Progetto Preliminare e l'adeguamento al Piano paesaggistico regionale (Ppr)

Avendo il comune di Orio intrapreso il processo di variante urbanistica, con la conclusione della prima conferenza di copianificazione, prima dell'approvazione del Piano paesaggistico regionale, avvenuta con DCR n. 233 - 35836 del 3 ottobre 2017, la Proposta Tecnica del Progetto Preliminare, esaminata dagli enti sovraordinati, non trattava il tema dell'adeguamento.

In sede di Progetto Preliminare di Revisione Generale di PRGC è stato quindi introdotto, all'interno della stessa procedura urbanistica, l'adeguamento al Ppr, predisponendo in via preliminare la documentazione richiesta dal documento di indirizzo (Bozza Regolamento) della Regione, e sottoponendola ad una prima valutazione all'interno del tavolo tecnico tenutosi nella sede regionale in data 31/10/2018, con la partecipazione del *Settore Copianificazione urbanistica area Nord Ovest* e *Settore Territorio e Paesaggio*, nonché del *MIBAC (Segretariato regionale per il Piemonte e Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino)*.

Il verbale della riunione riassume l'esame della documentazione, con una generale approvazione degli elaborati e alcune richieste di modifiche e precisazioni, condividendo, infine, la "...prosecuzione della procedura della variante al PRG di adeguamento al Ppr ai sensi della l.r. 56/77, nell'ambito della quale saranno verificate le richieste formulate al tavolo tecnico".

Il Progetto preliminare ha tenuto conto degli esiti del tavolo tecnico con la redazione della cartografia richiesta (tavole B1 *"Rapporto tra le previsioni di Piano e la Pianificazione territoriale/paesaggistica"*: B1.1a *Beni paesaggistici* - B1.1b *Componenti paesaggistiche* - B1.1c *Raffronto*) e dell'allegato alla presente relazione (All. A1.2 *Adeguamento del PRGC al Ppr*).

Il Progetto Preliminare della Revisione Generale di PRGC è stato adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 28/01/2019.

Il piano adottato, completo di ogni elaborato, è stato pubblicato sul sito informatico del comune (<http://www.comune.oriocanavese.to.it>), con avviso per estratto all'Albo Pretorio, nella sezione "Servizi ai cittadini/Piano regolatore Generale comunale (PRGC) – Preliminare" per sessanta (60) giorni consecutivi dal 20/02/2019 al 20/04/2019, ai sensi dell'art. 15, comma 9, della L.R. 56/77 e smi; durante il medesimo periodo il Progetto Preliminare della Revisione generale di PRGC è stato messo a disposizione in pubblica visione presso gli Uffici comunali, nei normali orari di apertura.

Al Progetto Preliminare sono pervenute n. 5 osservazioni da soggetti privati e una osservazione da parte dell'Ufficio Tecnico comunale, consistente nella segnalazione di errori e/o incongruenze contenuti nelle Norme di Attuazione, che, in quanto proposta di miglioramento normativo, è stata totalmente recepita.

4. La Proposta Tecnica del Progetto Definitivo - 2^ Conferenza di Copianificazione, contributi, pareri.

Le osservazioni al Progetto Preliminare sono state analizzate e valutate nell'allegato elaborato E "Controdeduzioni alle Osservazioni", in base ai principi ed alle indicazioni contenuti al comma 10 dello stesso art. 15 L.R. 56/77 e smi; le modeste variazioni apportate, a seguito dell'accoglimento, parziale o totale, di alcune di esse, non hanno determinato sostanziali modifiche all'assetto del piano, non incidendo sulle linee e obiettivi generali, per cui non è risultato necessario procedere a ulteriori adozioni e pubblicazioni del Progetto Preliminare.

In particolare, è stato parzialmente ridefinito l'assetto dell'isolato 4, che risulta essere tra i più penalizzati dall'adeguamento al nuovo regime vincolistico (fascia di rispetto di m. 200) dell'area cimiteriale.

L'originaria area "r4.10", individuata nella Proposta Tecnica del Progetto Preliminare, a conferma dell'edificabilità prevista dal PRGC previgente (ex lotto di completamento C1), veniva stralciata nel Progetto Preliminare, in accoglimento dei rilievi avanzati in sede di prima Conferenza, e classificata integralmente in area a servizi "vs4.9". L'osservazione presentata dalla proprietà, con la richiesta di individuare, all'esterno della fascia di rispetto, un possibile recupero di tali diritti edificatori, ha portato alla ridefinizione parziale dell'assetto dell'isolato 4, così come recepito in sede di Proposta Tecnica di Progetto Definitivo (parziale riduzione dell'area a servizi "vs4.9" e contestuale individuazione di nuovo lotto di completamento "r4.10", all'interno della proprietà degli osservanti); in conseguenza di ciò sono stati adeguati i Quadri sinottici e le parti della presente Relazione illustrativa, riportanti dati e valori quantitativi modificati da tale accoglimento.

A conferma della marginalità dell'adeguamento apportato, si evidenzia che la nuova area "r4.10":

- non comporta nuovo consumo di suolo (*rif. Tav. B1.2b - Ptr: Verifica nuovo consumo di suolo ex art. 31"*)
- rientra in "Area densa", come definita dall'art. 16 delle NdA del PTC2
- comporta una capacità insediativa aggiuntiva pari a 5 abitanti, contenuta nei limiti fissati dagli articoli 21 e 22 delle NdA del PTC2
- non necessita dell'individuazione di ulteriori aree a Servizi, pur in presenza di riduzione dell'area "vs4.9", in quanto la dotazione risultante di mq. 32,03/abitante supera abbondantemente i mq. 25/abitante ex art. 21 L.R. 56/77 e smi.
- non presenta controindicazioni né limitazioni al suo utilizzo edificatorio, come documentato dalla nuova scheda di zona normativa "vs4.9 – r4.10", contenuta nell'allegato geologico AG2
- non comporta criticità di accostamento acustico, come documentato nell'allegata verifica di compatibilità.

Comune di Orio Canavese
REVISIONE GENERALE di PRGC –Progetto Definitivo
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La Proposta Tecnica del Progetto Definitivo di Revisione Generale di PRGC, redatta recependo le osservazioni e proposte pervenute, è stata adottata con DGC n. 26 del 20/06/2019.

Ai sensi del comma 11 dell'art. 15 L.R. 56/77 e smi, la 2^a Conferenza di copianificazione e valutazione ha espresso le proprie considerazioni sulla Proposta Tecnica esaminata e ha fornito ulteriori pareri e contributi per la formulazione del parere motivato relativo al processo di VAS.

Nelle tabelle seguenti si riportano in maniera sintetica le considerazioni e i contributi espressi in sede di 2^a conferenza, suddivisi per temi principali, con i relativi riferimenti al recepimento all'interno dello strumento urbanistico definitivo.

Comune di Orio Canavese
REVISIONE GENERALE di PRGC –Progetto Definitivo
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Regione Piemonte – Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio Settore Copianificazione Urbanistica- Area Nord Ovest (Prot. 28718/A16000 – 13 novembre 2019 – Class. 11.60.10/PRG_VARB60268)			
N.	Rif. Documento	Osservazioni e Contributi	Recepimento Adeguamento
1	Assetto urbanistico e Consumo di Suolo		
	In termini generali l'elaborazione della proposta tecnica del progetto definitivo di revisione (ptpd) è stata condotta in ottemperanza ai rilievi ed alle richieste di approfondimento espressi dalla prima Conferenza di Copianificazione.		
	Dimensionamento PRG	L'amministrazione ha accolto la richiesta di realizzare un contenimento della capacità insediativa residenziale aggiuntiva e delle previsioni di nuovo consumo di suolo.	Si prende atto
	Consumo di Suolo	- I dati forniti (coerenti con la metodologia di calcolo regionale – Tav. B1.2b) consentono di dichiarare verificato il rispetto dei limiti di consumo di suolo definiti dal PTR (art. 31). Più precisamente la ptpd ha determinato uno stralcio di aree pari a mq. 24.615 e il totale di nuovo consumo stimato ai fini insediativi ammonta a mq. 3.790 (dato molto inferiore alla soglia di incremento del 6% calcolata su base decennale = 2,82 Ha). - Si fa presente che la percentuale del 6%, verificata in questa sede, è relativa all'incremento complessivo di consumo di suolo, indipendentemente dal numero e dal tipo di varianti approvate, i cui effetti sono da intendersi cumulativi. Ogni futura variazione al PRG non potrà prescindere dalla verifica di tale soglia (data di riferimento: 27.07.2015 – approvazione Monitoraggio Consumo di suolo Piemonte/DGR n. 34 – 1915). - Al fine di consentire il monitoraggio del consumo di suolo CSU, il comune dovrà indicare nella Delibera di approvazione delle varianti i dati finali prodotti dalle stesse, sia in termini di superfici, sia in termini di incremento percentuale.	Si prende atto Al paragrafo 6, lettera D), della presente Relazione si riporta la tabella riepilogativa del consumo di suolo generato dalla Revisione generale di PRGC, come riferimento per ogni successiva Variante, che comporti nuovo consumo di Suolo.
	Capacità insediativa	- La capacità insediativa complessiva di PRG assume con la ptpd il valore di 1.310 unità (a fronte delle 1.355 quantificate nella ptp); si prende atto delle sostanziali differenze riscontrate nelle metodologie di stima utilizzate dalla revisione e dal piano vigente, che non consentono un confronto significativo. - Si rammenta che la delibera di approvazione del piano dovrà contenere la dichiarazione della CIR definitiva, efficace anche ai fini dell'applicazione dell'art. 17, co. 5, l.r. 56/77 (condizioni di qualifica delle varianti parziali).	A seguito della ridefinizione del perimetro del CS, con conseguente diversa aggregazione dei fabbricati potenzialmente utilizzabili a fini abitativi la CIR complessiva si riduce a 1.305 abitanti. (Rif. Cap. D - 3.4)
	Dotazione Standard	La dotazione di Aree a Servizi alla funzione Residenziale ex art. 21 l.r. 56/77 (somma esistenti + in progetto) ammonta a mq. 41.960 e configura una dotazione procapite pari a mq. 32, idonea a soddisfare i requisiti dimensionali di legge. In relazione al settore produttivo la ptpd quantifica una dotazione complessiva di mq. 5.530.	Come riportato nel Verbale della prima seduta della 2^ Conferenza di Copianificazione, in sede di Progetto Definitivo si è attribuita la destinazione a Servizi pubblici all'area identificata con sigla v1.5, con conseguente aumento del valore di dotazione degli standard → mq 33,00 (Rif. Cap. D - 3.5)
	Localizzazione delle previsioni di trasformazione	- Si prende positivamente atto che, in esito alle osservazioni formulate alla ptpd, l'Amministrazione comunale ha provveduto a stralciare una previsione di espansione residenziale (R12.5) e a ridimensionarne un'altra in misura significativa (R11.6), entrambe esterne al CSU rilevato dal Monitoraggio regionale. Nel settore produttivo si rileva la riduzione apportata all'estensione delle aree previgenti at12.3 e IAD15.10 (di Strada Pozzolo). - È stata invece confermata la nuova previsione residenziale r9.9, opportunamente corredata da motivazioni e argomentazioni che consentono di ritenere superati i rilievi formulati in sede di prima Conferenza.	- Si prende atto
	Perimetrazione del Centro Abitato	La geometria rappresentata negli elaborati cartografici risulta definita in coerenza ai criteri regionali.	- Si prende atto
	Zonizzazione urbanistica	A titolo collaborativo si invita a verificare l'esatta corrispondenza tra le aree a Verde Privato (VP) rappresentate sugli elaborati cartografici Tav. B4 e B5 (cfr. es. aree nella fascia di rispetto cimiteriale).	- In sede di Progetto Definitivo si è provveduto a correggere l'errore materiale.

Comune di Orio Canavese
REVISIONE GENERALE di PRGC –Progetto Definitivo
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1.1	<u>Sistema economico - produttivo</u>		
	Insediamiento del commercio al dettaglio in sede fissa • In esito al confronto realizzato con il settore regionale competente in materia commerciale, la documentazione di piano risulta adeguatamente integrata in ottemperanza a quanto richiesto dalle osservazioni formulate in sede di prima Conferenza (parere prot. 15567/A1903A del 29.09.2016). • Il nuovo PRG è idoneo a conseguire l'adeguamento alla disciplina in materia commerciale ai sensi del d.lgs. n. 114/98, della l.r. n. 28/99 e della DCR n. 563-1341/99		- Si prende atto
1.2	<u>Sistema storico architettonico e paesaggistico</u>		
	• In considerazione dell'intervenuta approvazione del Piano Paesaggistico Regionale l'Amministrazione ha inteso procedere all'adeguamento del proprio piano regolatore in sede di elaborazione del progetto preliminare. Al fine di valutare la coerenza delle azioni pianificatorie previste dalla revisione di PRG sono stati condotti specifici tavoli tecnici cui hanno partecipato MIBAC e Regione Piemonte, così come previsto dal regolamento regionale n. 4/R/2019. Le valutazioni condotte in sede di tavoli tecnici sono riportate negli esiti allegati al presente parere unico (prot. n. 28608 del 13.11.2019). • In particolare, sono state formulate specifiche osservazioni in merito alla redazione degli elaborati predisposti ai fini dell'adeguamento, alla precisazione dell'apparato normativo in attuazione della disciplina del PPR, alla tutela del tessuto storico e alle opere di mitigazione e compensazione per le aree oggetto di trasformazione; è necessario che il progetto definitivo del nuovo PRG, ai fini dell'adeguamento al PPR, sia predisposto sulla base di quanto evidenziato.		- Si veda tabella successiva, che illustra gli adeguamenti richiesti.
	• Centro Storico (CS): in merito all'individuazione dei beni soggetti al sistema di tutele previste dall'art. 24 della l.r. 56/77, l'Amministrazione ha accolto l'invito a riconsiderare la perimetrazione proposta nella ptp ed ha esteso l'area da salvaguardare includendo una più ampia porzione di TSC. Tuttavia, nell'ambito delle valutazioni effettuate in sede di tavolo tecnico, si ritiene opportuno richiedere un ulteriore ampliamento della perimetrazione suddetta (le specifiche considerazioni in ordine a tali tematiche sono confluite nel contributo sopra richiamato, al quale si rimanda integralmente). • In relazione alla disciplina definita dal piano si ricorda che ai beni individuati ai sensi dell'art. 24 della l.r. 56/77 non si applicano i disposti di cui all'art. 17, comma 12, lettera f) della stessa legge (modifiche non costituenti varianti di PRG); si integri di conseguenza il testo delle NdA e se ne verifichi la coerenza ai disposti di legge (cfr. es. art. 11, comma 3 delle NdA).		- In sede di Progetto Definitivo, aderendo alla richiesta presentata, si è ridefinito, ampliandolo, il perimetro delle aree di CS. (Rif. TAVV. B4 e B5) - In sede di Progetto Definitivo il testo dell'art. 11, comma 3, delle NdA è stato modificato in coerenza con i disposti dell'art. 17, comma 12, lettera f) della l.r. 56/77 e smi.
1.3	<u>Zona di rispetto cimiteriale</u>		
	• La ptpd, a riscontro delle osservazioni formulate alla ptp, ha esteso la fascia di rispetto cimiteriale alla profondità di 200 m. e ha ridefinito l'assetto urbanistico delle previsioni ricadenti nell'ambito vincolato (stralcio aree residenziali r1.4 e r4.10, con parziale rilocalizzazione delle capacità edificatorie – modifica della destinazione d'uso dell'area R7.11, previgente, in Servizi Privati di uso pubblico Spr7.9). Tuttavia, permangono all'interno del vincolo previsioni edificatorie (si ribadisce che all'interno della fascia di 200 m. gravata da vincolo cimiteriale sono ammessi esclusivamente gli interventi indicati all'art. 27, comma 6 quater, della l.r. 56/77). • Poiché in sede di conferenza il comune ha espresso la volontà di mantenere tali previsioni, ritenendo applicabile il comma 6 ter dell'art. 27, si fa presente che l'applicazione della norma e l'espletamento della relativa procedura è di esclusiva competenza dell'Amministrazione comunale. • A titolo collaborativo si segnala che la DCC n. 27/2019, con la quale l'Amministrazione ha avviato l'iter di riduzione della fascia di rispetto, è priva del parere di competenza dell'ASL e carente riguardo alle motivazioni di rilevante interesse pubblico sotteso alle trasformazioni urbanistiche, che deve essere chiaramente esplicitata nella Delibera e non nelle norme di piano (cfr. art. 18 NdA). • In sede di Progetto Definitivo il comune dovrà rendere coerente il PRGC ai vincoli dell'art. 27, c. da 6 a 6 quinquies, della l.r. 56/77.		- Il progetto definitivo di PRGC conferma l'assetto proposto, nella consapevolezza che l'attuazione delle previsioni urbanistiche comportanti nuova edificazione in area di rispetto cimiteriale, dovranno essere precedute dalla riduzione della fascia, secondo le procedure, modalità e contenuti dell'art. 27, c. da 6 a 6 quinquies, della l.r. 56/77 e dall'art. 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie di cui al R.D. 24 luglio 1934 n.1265 e smi.
1.4	<u>Corpo normativo del PRG</u>		
	<u>Art. 16:</u> Edifici con destinazione d'uso in	In considerazione della condizione di contrasto tra la destinazione d'uso e l'area di appartenenza e vista la localizzazione di tali manufatti all'esterno del centro abitato, definito ai sensi dell'art. 12, co.2 n. 5bis, della l.r. 56/77, la previsione di ampliamento fino al 100% delle consistenze edilizie esistenti appare impropria ed incoerente con i criteri insediativi della	- In sede di Progetto Definitivo si modifica l'art. 16, lettere a) e b), riducendo l'entità degli ampliamenti ammessi.

Comune di Orio Canavese
REVISIONE GENERALE di PRGC –Progetto Definitivo
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

	contrasto con l'area di appartenenza	pianificazione territoriale regionale (contenimento dei processi di dispersione insediativa in ambito extraurbano). Si chiede pertanto di ricondurre la tipologia degli interventi ammessi esclusivamente al miglioramento igienico-sanitario e funzionale, indicato dall'art. 25, co. 2 lettera l) della l.r. 56/77 e smi.	
	<u>Art. 18:</u> Destinazione d'uso per gli impianti pubblici	Si suggerisce di inserire un richiamo all'applicazione dei Criteri Ambientali Minimi (CAM) definiti dalla normativa vigente in materia di opere pubbliche per tutte le aree a standard urbanistico di cui all'art. 21 della l.r. 56/77 al comma1.	- Si recepisce, integrando il comma 1 dell'art. 18 delle NdA.
	<u>Art. 20:</u> Destinazione d'uso produttiva	Area di trasformazione "t1.2": nell'ambito del progetto di recupero e riqualificazione dell'ex Preventorio e del Parco annesso è ricompresa la possibilità di creazione di parchi a tema; poiché a livello normativo tale destinazione è equiparata alla tipologia dei parchi di divertimento, e che in sede di conferenza l'Amministrazione ha dichiarato che non intende procedere in tal senso, si invita a precisare le destinazioni d'uso ammesse al fine di scongiurare trasformazioni incompatibili con i valori storico-architettonici e paesaggistici presenti nell'ambito.	- Si recepisce eliminando l'ultima parte della lett. b) dell'art. 18, comma d1.
2	Aspetti ambientali e di rischio		
2.1	<u>Quadro della pericolosità e del rischio geologico idraulico e sismico – adeguamento al PAI</u>		
	- Gli approfondimenti inerenti agli aspetti geologici, idraulici e sismici del territorio, a corredo della ptpd di Revisione, sono stati favorevolmente valutati dalle strutture regionali competenti e consentono di dichiarare gli elaborati del PRG coerenti alle specifiche tecniche regionali di cui alla Circolare n. 7/LAP/96. - Il quadro del dissesto elaborato consente di dichiarare lo strumento urbanistico adeguato al Piano per l'Assetto idrogeologico – PAI, subordinatamente al recepimento negli elaborati del PRG di alcune richieste di carattere prescrittivo specificatamente indicate nell'allegato parere della Direzione Opere Pubbliche, Difesa del Suolo, Montagna, Foreste, Protezione Civile, Trasporti, Logistica. - Ai fini della predisposizione del Progetto definitivo si invita a verificare che tutte le prescrizioni di cui sopra con diretta efficacia sulla regolamentazione urbanistica siano puntualmente inserite nel testo normativo del PRG, in applicazione delle specifiche tecniche regionali (punto 11.4 della N.T.E. alla Circolare n. 7/LAP/96)		- In sede di Progetto definitivo si è provveduto all'adeguamento del quadro del dissesto alle richieste formulate dal settore. - Il testo normativo non necessita di ulteriori adeguamenti, in quanto già coerente con i contenuti richiamati nella Circolare regionale. (Rif. Allegati Geologici)
2.2	<u>Compatibilità ambientali delle trasformazioni e procedura di VAS</u>		
	- L'Organo tecnico regionale (OTR), in qualità di soggetto con competenza ambientale nell'ambito della procedura di VAS, ha formulato alcune richieste di approfondimento e specifiche indicazioni alle quali si chiede di dare adeguato riscontro nella predisposizione del Progetto Definitivo, integrando gli elaborati prescrittivi del piano. Tale contributo sarà inoltre oggetto di valutazione da parte dell'autorità competente comunale ai fini dell'espressione del "parere motivato" di cui all'art. 15, comma 1 del d.lgs. 152/2006. - Si richiama in particolare la necessità di definire misure di compensazione degli impatti residui (non ulteriormente mitigabili) connessi alle trasformazioni in progetto, individuando negli elaborati di piano le aree potenzialmente idonee alla realizzazione degli interventi. A tal fine si rimanda anche alle indicazioni formulate negli esiti del tavolo tecnico PPR, richiamato al paragrafo 1.2, in relazione alla compensazione degli impatti prodotti dal piano sulla componente paesaggistica. - Tutela acque (PTA): il territorio di Orio Canavese è compreso all'interno di una zona di protezione delle acque destinate al consumo umano individuata dal Piano regionale di Tutela delle Acque (PTA), nello specifico designata come "area di ricarica degli acquiferi profondi". Gli elaborati di PRG dovranno contenere la rappresentazione cartografica dell'ambito e la regolamentazione ad essa associata, ai sensi dell'art. 24, c.4 delle norme del PTA. - Inquinamento acustico: si rammenta la necessità di provvedere alla revisione del Piano di Classificazione Acustica (PCA) in adempimento ai disposti dell'art. 5, comma 4, l.r. 52/2000 "Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico" e smi.		- Le richieste formulate dall'OTR in ambito di procedura di VAS sono state accolte, con l'aggiornamento e l'integrazione dei relativi elaborati. - In ordine alle misure di compensazione richieste è stata redatta la TAV. D2.3 (allegata al Rapporto Ambientale), che definisce le aree di proprietà pubblica sulle quali operare gli interventi compensativi, e l'apparato normativo di piano è stato integrato con specifiche prescrizioni (Rif. art. 5.2 delle NdA). - Nella cartografia di PRG sono state rappresentate le delimitazioni delle aree di ricarica e di potenziale ricarica degli acquiferi profondi; l'art. 14 delle NdA <i>Vincoli di Intervento</i> è stato integrato dal nuovo comma 9. - La revisione della Classificazione acustica comunale, potrà avvenire a seguito dell'approvazione del Progetto Definitivo di Revisione Generale di PRGC.

Comune di Orio Canavese
REVISIONE GENERALE di PRGC –Progetto Definitivo
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

3	Conclusioni	
	• Si ritiene di poter esprimere una valutazione favorevole in merito ai contenuti della ptpd di Revisione del PRG, a condizione che, nel predisporre il progetto definitivo, l'Amministrazione comunale ottemperi a quanto indicato nel presente contributo. • L'Amministrazione comunale è tenuta ad approvare il nuovo piano regolatore in forma definitiva recependo integralmente gli esiti della 2^ Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 15, co.14 della l.r. 56/77. • Gli atti approvati sono trasmessi alla Regione e alla Città Metropolitana di Torino, secondo le modalità individuate dal Regolamento regionale ad oggetto "Disciplina della conferenza di copianificazione e valutazione prevista all'art. 15 bis della l.r. 56/77 e del ruolo e delle funzioni del rappresentante regionale", pubblicato sul BU4S1 in data 26/01/2017. • Gli elaborati geologici devono essere resi disponibili in formato digitale georeferenziato (files .shp o .sqlite), inviandoli su supporto informatico o via PEC in copia conforme (specifiche tecniche al punto 4, parte II della DGR n. 64-7417 del 07/04/2014) al Settore Difesa del Suolo., al fine di consentire alla Regione Piemonte di adempiere alla trasposizione del quadro del dissesto e all'aggiornamento dell'Elaborato n. 2 del PAI. • Si evidenzia inoltre, in tema di pubblicazione degli strumenti urbanistici (<i>Comunicato dell'Assessore all'Ambiente, Urbanistica, Programmazione territoriale e paesaggistica, Sviluppo della montagna, Foreste, Parchi, Protezione Civile</i> – BUR n. 52 del 28/12/2018), che con l'approvazione della l.r. n. 19 del 17/12/2018 è stato modificato il comma 17 dell'art. 15 della l.r. 56/77, al fine di chiarire che la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte dei Piani Regolatori e delle loro Varianti è subordinata, a pena dell'inefficacia dello strumento urbanistico stesso, alla trasmissione alla Regione della Delibera di approvazione unitamente agli atti approvati dal Consiglio competente, per consentire il monitoraggio e l'aggiornamento degli strumenti di pianificazione di area vasta.	- Si prende atto

Comune di Orio Canavese
REVISIONE GENERALE di PRGC –Progetto Definitivo
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Regione Piemonte – Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio			
Esiti del TAVOLO TECNICO per la VALUTAZIONE dello STRUMENTO di PIANIFICAZIONE del COMUNE di ORIO C.SE in ADEGUAMENTO al PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE approvato con DCR n. 233-35836 del 03/10/2017			
(Tavolo tecnico di cui all'art. 2, c.6 del Regolamento regionale 22 marzo 2019, n. 4/R costituito dai funzionari della Regione Piemonte – Settore Copianificazione urbanistica area Nord Ovest e Settore Territorio e paesaggio – e dai funzionari del MIBAC – Segretariato regionale per il Piemonte e Soprintendenza Archeologia e Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino)			
N.	Rif. Documento	Osservazioni e Contributi	Recepimento Adeguamento
	Documentazione oggetto di esame		
	Elaborati della Proposta tecnica del progetto definitivo (Ptpd) della variante di revisione generale del PRGC, adottata con DGC n. 26 del 20/06/2019, con particolare riferimento agli elaborati adottati ai fini dell'adeguamento al Ppr: - Tav. B1.1a) Rapporto tra le previsioni di piano e la pianificazione territoriale/paesaggistica: Ppr – adeguamento. Beni paesaggistici - Tav. B1.1b) Rapporto tra le previsioni di piano e la pianificazione territoriale/paesaggistica: Ppr – adeguamento. Componenti paesaggistiche - Tav. B1.1c) Rapporto tra le previsioni di piano e la pianificazione territoriale/paesaggistica: Ppr – adeguamento. Raffronto - Elaborato A1 Allegato alla relazione illustrativa – Adeguamento del PRGC al Ppr (Piano paesaggistico regionale)		
	Iter procedurale		
	In data 22 marzo 2016 si è avviata la procedura di revisione del PRGC con l'adozione della Proposta tecnica del Progetto preliminare della variante generale, esaminata in sede di prima Conferenza di copianificazione, ai sensi della l.r. 56/77 (Conferenza conclusasi in data 06/10/2016, prima dell'entrata in vigore del Ppr) A seguito dell'entrata in vigore del Ppr lo strumento urbanistico e della volontà espressa dal comune di adeguare al Ppr lo strumento urbanistico, in data 31/10/2018 si è tenuto un incontro tecnico propedeutico all'adozione del progetto preliminare, rivolto all'esame degli elaborati cartografici disposti dal Comune per l'adeguamento del PRGC al Ppr, ad integrazione della documentazione adottata con la Proposta tecnica del progetto preliminare. Durante l'incontro sono state concordate con il Comune le principali modifiche ed integrazioni da apportare ai suddetti elaborati, in vista dell'adozione della Proposta tecnica del progetto definitivo (Ptpd). La ptpd, adottata con DGC n. 26 del 26/06/2019, è stata presentata nel corso della prima seduta della seconda Conferenza di copianificazione (23 luglio 2019). Costituiscono oggetto di esame del Tavolo tecnico gli elaborati specificatamente predisposti per l'adeguamento e gli ulteriori elaborati dello strumento urbanistico, adeguati alle indicazioni dettate dal Ppr.		
1	Osservazioni		
1.1	Osservazioni in merito alla verifica del rapporto fra variante generale e Ppr, contenuta nella Relazione		
	• Il titolo dell'elaborato A1 riportato nel provvedimento di approvazione della Ptpd non corrisponde a quello indicato nell'art. 3 delle NdA del PRGC; si ritiene inoltre opportuno riportare nel testalino dell'Allegato alla Relazione illustrativa l'indicazione alfanumerica dell'elaborato stesso (A1).	- Si recepisce	
	• Si ritiene che i contenuti del PRGC siano complessivamente coerenti con i disposti del Ppr; si rileva tuttavia l'esigenza di approfondire maggiormente nel primo paragrafo dell'elaborato A1 l'inquadramento generale legato all'attuazione a scala comunale degli obiettivi di qualità paesaggistica e delle linee di azione relative agli ambiti di paesaggio n. 28 e 29, di cui all'allegato B delle NdA del Ppr, esplicitando quali azioni la Variante pone in atto al fine di attuare gli specifici obiettivi che il Comune intende perseguire.	- Si integra la relazione (Allegato A1.2) con il capitolo 1.2 "Come il PRG attua gli obiettivi di qualità paesaggistica individuati dal Ppr".	
	• In merito allo "Schema di Raffronto" tra norme del Ppr e contenuti del PRGC, contenuto nel secondo paragrafo dell'elaborato A1, si rileva la necessità di approfondire la coerenza di alcune delle aree oggetto di trasformazione proposte dalla Variante, incluse le aree già presenti nel PRGC vigente, motivandola con riferimento agli articoli relativi alle specifiche componenti interferite.	- Si recepisce	
	• Con riferimento agli specifici articoli normativi del Ppr:		
	Art. 16 – Territori coperti da foreste e da boschi	Nella Relazione è dichiarato che sono state apportate specificazioni alla carta forestale; in realtà la rappresentazione dei boschi nella cartografia del PRGC corrisponde alla delimitazione proposta dalla carta forestale → occorre correggere la Relazione in tal senso	Si precisa che le specificazioni a cui si fa riferimento in Relazione, apportate alla delimitazione delle aree boscate derivata

Comune di Orio Canavese
REVISIONE GENERALE di PRGC –Progetto Definitivo
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

			dalla Carta forestale, riguardano, come dichiarato, "mere specificazioni di scala", conseguenti alla trasposizione di una cartografia redatta in scala 1:10000 a quella di PRG, di maggior dettaglio. In particolare, a fini esemplificativi, dall'area boscata a Sud dell'area "r.r14.4" (Cascina del Medico) è stata scorporata la porzione occupata dalla viabilità esistente (via Torino), la cui destinazione urbanistica è di carattere infrastrutturale e non boschiva.
	Art. 24 – Centri e nuclei storici	Non è stata evidenziata la coerenza con i contenuti dell'art. del Ppr, al quale occorre invece dare attuazione (anche se il CS di Orio non è individuato nella cartografia del Ppr)	Lo schema di raffronto viene integrato con i contenuti dell'art. 24, comma 5, con l'esplicitazione di come le direttive richiamate vengono attuate in sede di PRGC.
	Art. 25 – Patrimonio rurale storico	La Relazione riporta l'evoluzione storica del Canale, ma non fornisce chiare indicazioni su come la Variante tuteli e valorizzi tale struttura di interesse paesaggistico, individuata anche ai sensi dell'art. 31 delle NdA del Ppr.	Le NdA sono integrate con l'art. 14, comma 5 lett. b) <i>Canale Demaniale di Caluso</i> e con norme specifiche riferite alla tutela paesistico-ambientale all'art. 21, comma 1
	Art. 30 – Elementi rilevanza paesaggistica	È opportuno specificare dove la normativa della Variante fornisce riscontro alle misure di tutela per il "fulcro naturale" e il "profilo paesaggistico" presenti nel territorio comunale.	Vengono specificati i riferimenti normativi del PRG, a riscontro delle misure di tutela dell'elemento paesaggistico costituito dall'anfiteatro morenico.
	Art. 31 – Relazioni visive insediamento/contesto	Occorre specificare in quale modo i contenuti del PRGC danno attuazione ai contenuti dell'art. 31 con riferimento alla struttura storica rappresentata dal Canale di Caluso.	Le NdA sono integrate norme specifiche riferite alla tutela paesistico-ambientale all'art. 21, comma 1 <i>Destinazione d'uso agricola</i> .
	In generale si evidenzia la necessità che la Relazione sia aggiornata sulla base delle modifiche apportate in sede di Progetto Definitivo		- Si recepisce
1.2	Osservazioni in merito all'approfondimento alla scala locale degli elementi conoscitivi e alle modalità di redazione degli elaborati cartografici		
	Numerazione Tavole adeguamento	Si osserva che i titoli indicati dal Regolamento n. 4/R del 22/03/2019 sono stati inseriti come sottotitoli di una più generale intitolazione degli elaborati (<i>Rapporto tra le previsioni di Piano e la pianificazione territoriale/paesaggistica</i>); si ritiene necessario che i sottotitoli delle diverse tavole siano comunque scritti per intero nella Delibera di approvazione del Progetto Definitivo e nell'art. 3 delle NdA del PRGC.	- Si recepisce
	Legenda delle Tavole	Per non generare confusione tra PRGC e Ppr, si richiede di eliminare tutti i riferimenti agli artt. normativi del Ppr.	- Si recepisce
	Base cartografica	La base cartografica utilizzata per le tavole di adeguamento al Ppr è parzialmente difforme da quella, sempre di natura catastale, utilizzata per le altre tavole di Piano. È necessario riferirsi alla medesima base cartografica, specificandone la fonte sugli elaborati cartografici stessi	Si recepisce: per le tavole di adeguamento al Ppr viene utilizzata la stessa base cartografica delle tavole di Piano.

Comune di Orio Canavese
REVISIONE GENERALE di PRGC –Progetto Definitivo
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Tavola Beni paesaggistici	a) Individuazione Territori coperti da foreste e da boschi, tutelati ai sensi dell'art. 142, c.1, lett. g) del Codice: lo shapefile consegnato non riporta alcuna modifica, nemmeno in termini di specificazioni di scala, rispetto al dato della Carta Forestale (edizione 2016); si evidenzia che, se il comune non intende apportare modifiche al dato di riferimento ufficiale, occorre correggere di conseguenza il contenuto dello specifico capitolo della relazione illustrativa. b) Si rilevano difformità tra le aree boscate rappresentate sulla tavola dei Beni Paesaggistici e quelle riportate sulle tavole di progetto B3, B4 e sulla tavola dei vincoli B6 (es. area boscata indicata come area agricola di tutela ambientale – AT – a Sud Est dell'abitato, lungo via I Maggio), che dovrebbero invece corrispondere.	a) Si recepisce b) Si correggono le tavole
Tavola Componenti paesaggistiche	a) Presenza di un refuso nel Titolo della Tavola ("compenti" anziché "componenti") b) La Tavola non riporta il perimetro del Centro Storico individuato dal PRGC; dovrà essere integrata in tal senso (sono riconosciuti, sebbene non cartografati, dal Ppr tutti i centri e nuclei storici piemontesi, soggetti alla disciplina di cui all'art.24 delle NdA del Ppr stesso, della cui attuazione occorre dare riscontro nella relazione illustrativa – Schema di raffronto. c) <u>Perimetrazione morfologie insediative (m.i.)</u>: lo shapefile consegnato è incompleto e non riporta gran parte delle aree agricole presenti sul territorio comunale. Si prende atto delle modifiche apportate rispetto al dato del Ppr, come specificazione delle geometrie alla scala locale, in linea generale concordate negli incontri tecnici con l'amministrazione. Tuttavia, si ritiene che il lotto libero "tr11.5" debba essere ricondotto a morfologia agricola m.i. 10, in luogo dell'attuale classificazione in m.i.2, e classificare come tessuti discontinui suburbani (m.i.4) le aree ancora libere fra la S.P. 217 e il Centro Storico, in quanto frammiste a tessuti già urbanizzati, spazi pubblici, verde, e chiuse entro il margine definito della strada. d) <u>Perimetrazione delle aree di elevato interesse agronomico</u> (art. 20 della NdA del Ppr): rivista e corretta in relazione alla specificazione delle morfologie insediative, secondo quanto concordato; Tuttavia, permangono alcune sovrapposizioni tra aree di elevato interesse agronomico e zone edificate (come risulta anche dalla Relazione) e, viceversa, aree libere riconosciute dal Comune in seguito alla specificazione dei tessuti urbanizzati. Occorre verificare nuovamente le aggettivazioni sull'intero territorio comunale al fine di correggere gli eventuali errori. Si evidenzia inoltre che (ai sensi dell'art. 20, c. 7, lett. a) delle NdA del Ppr) occorre perimetrare, in quanto aree di elevato interesse agronomico, anche i vigneti a denominazione di origine, qualora non già ricadenti in terreni di prima e seconda classe di capacità d'uso del suolo. e) <u>Perimetrazione del "fulcro naturale"</u> rappresentato dalla parte emergente della collina morenica, tenendo conto dell'effettivo andamento morfologico del terreno e delle curve di livello, attestando quindi il perimetro sullo stacco della morena e includendovi di conseguenza la sola parte di abitato visibile dalla piana.	a) Si corregge il refuso b) Nella Tavola è stato inserito il perimetro dell'area di Centro Storico; allo stesso modo è stato integrato lo Schema di Raffronto nella relazione illustrativa. c) Si recepisce l'indicazione di ricondurre a m.i. agricola il lotto libero tr11.5 e in m.i. 4 (tessuti discontinui suburbani) le aree libere comprese tra la S.P. 217 e il Centro Storico. d) Si verificano e correggono le aggettivazioni sull'intero territorio comunale e vengono perimetrati, quali aree di elevato interesse agronomico, i vigneti a denominazione d'origine, come suggerito. e) Si recepisce
Tavola di Raffronto	- La Tavola dovrà essere aggiornata sulla base di quanto sopra specificato (modalità di redazione degli elaborati cartografici, contenuto delle Tavole dei beni e delle componenti paesaggistiche). - Si rileva che né la Tavola né lo shapefile consegnato riportano, tra gli ambiti di trasformazione previsti, l'area di completamento residenziale "r8.11", e dovranno di conseguenza essere corretti.	- La Tavola di Raffronto è stata aggiornata sulla base di quanto modificato e precisato nelle 2 tavole precedenti; è stata inserita l'area di completamento r8.11.
1.3 Osservazioni in merito alle Norme di Attuazione		
Si ritiene necessaria una rilettura complessiva delle norme (eliminare refusi o incongruenze – aggiornare riferimenti legislativi); con riferimento agli specifici articoli:		
Art. 6 – Condizioni per il rilascio dei titoli abilitativi	Integrare il comma 1, facendo salvo il rispetto delle autorizzazioni previste dal codice dei beni culturali e del paesaggio per i beni sottoposti a tutela ai sensi della Parte II e della Parte III del Codice stesso.	Si recepisce, integrando il comma 1 dell'art. 6, secondo l'indicazione.
Art. 14 – Vincoli e prescrizioni	Al comma 2 (<u>Edifici vincolati ai sensi del D.lgs. 42/2004</u>) indicare sia nel titolo sia nel testo che gli edifici sono vincolati ai sensi del "D.lgs. 42/2004, Parte II", nonché citare le relative tavole di riferimento. Occorre inoltre integrare la norma, introducendo, dopo il primo periodo, la seguente specificazione "<i>Ancorché non cartografati sono comunque soggetti a tutela ope legis, sulla scorta del combinato disposto degli artt. 10 e 12 del D.lgs. 42/2004 Parte II, i beni appartenenti a soggetto pubblico o ente ecclesiastico, nonché persone giuridiche private senza fine di lucro, di autore non vivente e</i>	Si recepisce, integrando il comma 2 dell'art. 14, secondo l'indicazione.

Comune di Orio Canavese
REVISIONE GENERALE di PRGC –Progetto Definitivo
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

		<i>aventi più di settanta anni, fino a quando non sia effettuata la procedura di verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 42/2004.</i> Di conseguenza, nella legenda delle tavole B3, B4, B5 e B6 è opportuno inserire un asterisco che riporti la dizione “Sono da ritenersi tutelati, anche se non cartografati, gli immobili di cui agli artt. 10 e 12 del D.lgs. 42/2004 e smi”.	Si recepisce, integrando la legenda delle tavole segnalate.
		Al comma 5 (<u>Edifici e manufatti di interesse documentario</u>) specificare che gli edifici e i manufatti individuati sono tutelati ai sensi dell'art. 24 della l.r. 56/77, per i quali è quindi prevista, non l'autorizzazione paesaggistica, ma il parere vincolante di cui all'art. 49, c. 7 della medesima legge.	Si recepisce, modificando il comma 5 dell'art. 14, secondo l'indicazione.
		Al comma 6 (<u>Fasce e zone di rispetto</u>), nel paragrafo “<u>Fasce di rispetto ai corsi d'acqua</u>” prevedere che, con riferimento al Canale di Caluso, riconosciuto quale infrastruttura storica caratterizzante paesaggisticamente il contesto ai sensi degli artt. 25 e 31 delle NdA del Ppr, gli eventuali interventi di sistemazione lungo il suo percorso dovranno garantire soluzioni progettuali unitarie, attente agli aspetti di intervisibilità, e utilizzare materiali e tecniche costruttive coerenti con le valenze paesaggistiche dei luoghi, privilegiando l'uso di materiali naturali e permeabili per le pavimentazioni. Il PRGC deve contenere, per l'area SC5 rappresentata in cartografia (TAV. B1.1b) disposizioni normative adeguate a garantire quanto sopra indicato.	È stato inserito il punto b) al comma 5 dell'art. 14, che riguarda espressamente il Canale di Caluso, in quanto infrastruttura storica, tutelata ai sensi della Parte II del Codice. Il comma 6, paragrafo “Fasce di rispetto ai corsi d'acqua”, è integrato da specifica normativa riferita al Canale di Caluso.
		Al comma 7 (<u>Aree boscate</u>) si ritiene opportuno inserire, dopo il riferimento all'art. 142, anche l'indicazione “comma 1, lettera g”. Inoltre, occorre modificare il terzo capoverso come di seguito indicato: <i>La perimetrazione degli ambiti a bosco evidenziata nella cartografia del PRG assume carattere ricognitivo indicativo, in quanto l'individuazione delle aree boschive avviene sulla base dell'effettiva consistenza del bene applicando la definizione di bosco precisata dagli artt. 3 e 4 del D.lgs. n. 34/2018 “Testo unico in materia di foreste e filiere forestali” e dalla legge regionale 4/2009 Gestione e promozione economica delle foreste”.</i>	Si recepisce, modificando il comma 7 dell'art. 14 “Aree boscate”, secondo l'indicazione.
		Al comma 9 (<u>Terreni gravati da usi civici</u>) occorre aggiornare i riferimenti legislativi: legge 20 novembre 2017, n. 168 “Norme in materia di domini collettivi”	Si recepisce, aggiornando il riferimento normativo, secondo l'indicazione.
		Si ritiene infine necessario integrare l'art. 14 con il seguente comma 10: <i>Nelle aree tutelate ai sensi della Parte III del D.lgs. 42/2004 e rappresentate nelle tavole B1.1a e B6, l'esecuzione delle opere e lavori è subordinata, ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. 42/2004, ad autorizzazione della regione, o del comune delegato se dotato di Commissione locale per il paesaggio nei casi di cui all'art. 3 della l.r. 32/2008, previo parere obbligatorio vincolante del Soprintendente. Non sono soggette ad autorizzazione le opere di cui all'art. 149 “Interventi non soggetti ad autorizzazione” del D. lgs. 42/2004 e di cui al DPR 31/2017 “Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata” allegato A. Ai sensi dell'art. 146 comma 5 del D.lgs. 42/2004, a seguito della dichiarazione di positiva verifica da parte del Ministero per i beni e le attività culturali dell'avvenuto adeguamento del PRG al Ppr, il parere del Soprintendente nei procedimenti autorizzatori assume natura obbligatoria non vincolante.</i>	Si recepisce, integrando l'art. 14 con il comma 11 “Aree tutelate ai sensi della Parte III del D.lgs. 42/2004” e riportando integralmente il testo indicato.
	Art. 18 - Impianti pubblici	Terzo capoverso: dopo la parola “ambientale”, aggiungere “e paesaggistico”.	Si recepisce.
	Art. 19 – Destinazione d'uso residenziale	In merito agli insediamenti storici ed agli elementi individuati ai sensi dell'art. 24 della l.r. 56/77→ è necessario chiarire che gli interventi su di essi non richiedono l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del Codice, ma il parere vincolante previsto dall'art. 40, c.10, art. 41bis, c.6 e art. 49, c. 7 della l.r. 56/77, nonché l'autorizzazione della Soprintendenza nel caso di beni tutelati ai sensi della Parte II del Codice.	Si recepisce.
		lett. B – Tessuto storicamente consolidato (TSC) Si suggerisce l'estensione della perimetrazione del CS a una porzione più ampia di territorio, comprendendo anche la parte del Tessuto storicamente consolidato schematicamente evidenziato nella planimetria allegata;	Il Progetto Definitivo di PRGC estende la perimetrazione del CS ad una porzione più ampia rispetto a quanto indicato nella

Comune di Orio Canavese
REVISIONE GENERALE di PRGC –Progetto Definitivo
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

	Si ritiene inoltre di individuare, quale “manufatto di interesse documentario” ai sensi dell’art. 24 della l.r.56/77, il portale d’accesso dell’ex Preventorio e il muro di cinta, in via Borgonovo. Ciò consentirebbe la valutazione degli interventi anche da parte della Commissione Locale per il paesaggio delegata, come previsto dalla l.r. 32/2008, ed un più attento controllo sia degli interventi di recupero sia di quelli di riqualificazione, in coerenza con gli obiettivi di conservazione e valorizzazione del tessuto di cui alla voce b2 dell’art. 19, perseguendo la qualità e omogeneità degli interventi di ridisegno urbano e architettonico, in attuazione a quanto previsto dall’art. 24 delle NdA del Ppr. Si ritiene necessario introdurre una prescrizione che vincoli gli eventuali interventi ricadenti all’interno della perimetrazione del TSC e del CS al rispetto dell’allineamento lungo la viabilità esistente e alla coerenza tipologico costruttiva con gli edifici in linea presenti nel tessuto stesso, escludendo la tipologia dell’edificio isolato al centro del lotto. È parimenti necessario, per le medesime finalità, procedere a una complessiva verifica degli interventi consentiti nel CS e nel TSC, in relazione al valore storico e architettonico dei singoli edifici e prevedendo almeno le modifiche ai tipi di intervento ammessi sui seguenti elementi, ritenuti di particolare rilevanza (cfr. Tav. A3.2, per l’individuazione degli ambiti): - in <u>Ambito 1</u>, immobili di v. Montalenghe angolo v. San Carlo (Cascina Albana): ridurre gli interventi previsti al risanamento conservativo con mantenimento, per i fabbricati caratterizzati da significative permanenze storico-costruttive, dei vincoli di facciata con definito carattere architettonico su tutti i fronti e non solo su strada; - in <u>Ambito 2</u>, edifici adiacenti la Chiesa della Natività di Maria Vergine: limitare gli interventi al restauro; - in <u>Ambito 5</u>, edifici di v. Carbonera 4 angolo via Garibaldi: limitare gli interventi alla ristrutturazione di tipo A; - in Ambito 6, edifici su v. Garibaldi angolo v. Matteotti: limitare gli interventi alla ristrutturazione di tipo A; - in <u>Ambito 6</u>, fienile su v. Matteotti: ricondurre l’intervento di sostituzione edilizia previsto alla ristrutturazione di tipo A; - in <u>Ambito 11</u>, edifici su v. Torino angolo vicolo Billa, facenti parte di una corte chiusa con portale di accesso e prospettanti i fabbricati da conservare allo stato di fatto: ricondurre gli interventi al risanamento conservativo, in luogo della ristrutturazione di tipo A; - in <u>Ambito 11</u>, edifici in v. Bianchiotti compresi tra v. Torino e vicolo S.Rocco: ricondurre gli interventi nell’ambito del risanamento conservativo; - in <u>Ambito 14</u>: considerato l’insediamento rurale a cascina a corte chiusa di particolare interesse storico limitare gli interventi sull’intero complesso al risanamento.	PTPD, secondo quanto riportato nella planimetria allegata. Inoltre, alla TAV. B5 e alla TAV. B4 vengono individuati quali “manufatti di interesse documentario”, con apposita simbologia, il portale di accesso e il muro di recinzione su via Borgonuovo dell’ex Preventorio. Gli interventi edilizi ammessi all’interno delle aree di CS e TSC, disciplinati dalla TAV. B5 “Tipi i intervento”, e dall’art. 19, comma 2, lettere A) e B), sono limitati al recupero e valorizzazione dei fabbricati esistenti, e non prevedono la Nuova Costruzione. Viene a meno, quindi, la necessità di introdurre una prescrizione che escluda l’edificio isolato al centro del lotto, o che salvaguardi il rispetto dell’allineamento lungo la viabilità esistente e la coerenza tipologico costruttiva degli edifici in linea. La tavola B5 – <i>Tipi di Intervento</i> viene modificata secondo le indicazioni puntuali.
	• <u>lett. D – Aree di Completamento e Riordino (RCR) e lett. E – Aree di espansione (RES)</u> In considerazione di quanto previsto agli artt. 36 e 40 delle NdA del Ppr e delle successive osservazioni in merito alle aree oggetto di trasformazione, è necessario integrare le disposizioni particolari con le indicazioni per la mitigazione riportate al paragrafo 1.4 in relazione alle previsioni “r6.8” – “r11.6” – “R3.7”.	Si recepisce, integrando le disposizioni particolari contenute nell’apparato normativo, relativamente alle aree di completamento RCR e di espansione RES
Art. 20 – Destinazione d’uso produttiva	• Visto quanto previsto all’art. 37 delle NdA del Ppr, nel punto 2 “Norme generali”, si ritiene di dover convertire in obbligo le discrezionalità nella richiesta di mitigazioni in sede di rilascio di titolo abilitativo (come anche per gli interventi di compensazione ecologica), nonché integrare le disposizioni particolari riferite alle aree tr11.5, IAD15.10, adt15.8 e adt15.9 con specifiche indicazioni relative alle opere di mitigazione, sulla base delle osservazioni di cui al successivo paragrafo “Osservazioni in merito alle aree oggetto di trasformazione”. • lett. D – Area di trasformazione t1.2 (ex Preventorio e Parco circostante): al punto d1 occorre esplicitare, contestualizzandole rispetto al caso specifico, le indicazioni contenute nei commi 3 e 4 dell’art. 26 delle NdA del Ppr che si ritiene opportuno inserire nella normativa di PRGC.	Si recepisce, modificando il comma 2 dell’art. 20 “Norme generali – Sistemazione delle aree e interventi di mitigazione e compensazione”. Si integrano le disposizioni particolari per le aree elencate, secondo le indicazioni del successivo paragrafo 1.4. Si modifica la lettera D) dell’art. 20, integrando il comma d1) con parte delle indicazioni contenute nell’art. 26 del Ppr.
Art. 21 – Destinazione d’uso agricola	• Al comma 1, con riferimento alla salvaguardia dei filari arborei, si ritiene opportuno tutelare espressamente almeno i filari individuati nella Tavola delle componenti (B1.1b) • Al comma 2 lett. A (Aree agricole produttive – AP), nella lettera a2 si ritiene opportuno richiamare, in coda alle linee guida citate, il “<i>Manuale per il contenimento del consumo di suolo e la qualità paesaggistica e architettonica degli insediamenti produttivi per l’agricoltura</i>” del Politecnico di Torino – 2018	Si recepisce: - integrando il comma 1 dell’art. 21, come da indicazioni; - integrando il comma 2, lettera a2), come da indicazioni.

Comune di Orio Canavese
REVISIONE GENERALE di PRGC –Progetto Definitivo
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

		Al comma 2 lettera B (Aree agricole con colture pregiate – AV) e lettera C (Aree agricole di tutela ambientale – AT), al fine di dare attuazione all'art. 32 delle NdA del Ppr, si ritiene opportuno che le aree riconosciute nella Tav. B1.1b come "Sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitazione tra aree coltivate e bordi boscati" siano inclusi interamente tra le aree normative B (AV) e C (AT), specificando meglio per entrambe le cautele da adottarsi per gli interventi ammessi; per le aree AV si suggerisce di integrare le attenzioni progettuali già previste al punto b2 con un riferimento alle cromie tipiche degli edifici rurali nel territorio di riferimento; per le aree AT è opportuno precisare che gli interventi ammessi per i centri aziendali esistenti devono attenersi ai caratteri costruttivi del patrimonio rurale storico (materiali, facciate, cromie), secondo un disegno organico rivolto a contenere l'impatto paesaggistico, ed essere collegati alla rimozione di eventuali strutture improprie o superfetazioni.	Si recepisce, modificando le prescrizioni normative delle aree agricole AV e AT, secondo le indicazioni.
1.4	Osservazioni in merito alle aree oggetto di trasformazione		
	Le aree oggetto di trasformazione considerate potenzialmente critiche, potranno essere ritenute complessivamente coerenti con la disciplina dettata dal Ppr, se integrate secondo le indicazioni riportate di seguito. È comunque necessario meglio descrivere e motivare, nell'apposito capitolo della Relazione illustrativa, la coerenza delle stesse rispetto agli indirizzi e alle direttive previsti dalla pianificazione sovraordinata per le componenti paesaggistiche interferite.		
	Area R3.7 – Residenziale di espansione	- Esterna al tessuto discontinuo suburbano, in area agricola disciplinata dall'art. 40 delle NdA del Ppr, che limita gli interventi di nuova edificazione non finalizzati al soddisfacimento dalle esigenze espresse dalle attività agricole e che richiede una disciplina degli interventi edilizi che ne assicuri la coerenza con il contesto, prevedendo adeguate misure di mitigazione. - Si rileva comunque che la previsione in oggetto si pone in continuità con il tessuto edificato e non costituisce la creazione di un nuovo aggregato: per garantire il rispetto e l'attuazione delle direttive di cui all'art. 40 delle NdA del Ppr e gli indirizzi previsti per gli stessi tessuti discontinui suburbani di cui all'art.36, occorre specificare le modalità realizzative per gli interventi ammessi e promuovere la ricucitura dei tessuti edilizi e il rafforzamento dei bordi dell'insediamento. In particolare, dovranno essere specificate le misure di mitigazione da collegare all'intervento (es. mantenimento della fascia boscata già esistente sul limite occidentale del lotto e la piantumazione di specie arboree consone, a filare o a macchia, lungo il limite meridionale, per definire il fronte pubblico e rimarcare i confini dell'edificato).	Si modifica il comma e6) " <i>Disposizioni particolari</i> ", dell'art. 19, lettera E) "Aree residenziali di Espansione", secondo le indicazioni, specificando che le Direttive di cui all'art. 36, commi 4 e 5, delle NdA del Ppr, trovano attuazione sia nella localizzazione dell'area contigua al tessuto edificato esistente, sia nelle modalità di attuazione, tramite strumento urbanistico esecutivo, che garantisce progettazione unitaria.
	Area tr11.5 – Attività terziarie e ricettive Area r11.6 – residenziale di completamento e riordino Area r6.8 – Residenziale di completamento e riordino	- Sebbene le due previsioni, localizzate ad est del concentrico, interessino il margine di aree rurali di elevato interesse agronomico, che dovrebbero restare ad uso agricolo, le modeste dimensioni e la localizzazione contigua all'abitato le rendono coerenti con la disciplina complessiva del Ppr. Si evidenzia tuttavia, che proprio per la prossimità all'edificato di più antico impianto, con prevalenza di edifici in linea di matrice rurale, la realizzazione di un nuovo tessuto in aderenza al margine storicamente consolidato, richiede che sia rispettata la coerenza con la morfologia di impianto, nonché la coerenza tipologica compositiva degli edifici. - Per queste aree dovranno perciò essere indicate particolari attenzioni progettuali in termini di tipologie, materiali, orientamenti, volte a garantire la qualità architettonica dell'intervento e il suo corretto inserimento nel contesto paesaggistico di riferimento; dovrà inoltre essere espressamente esclusa la tipologia dell'edificio isolato al centro del lotto. - Analoghi accorgimenti dovranno essere previsti per l'area residenziale r6.8, posta al margine nord-est dell'abitato e ricadente all'interno dei tessuti discontinui suburbani, di cui all'art. 36 delle NdA del Ppr.	Si recepiscono le indicazioni formulate in merito alle aree tr11.5 e r11.6, integrando le disposizioni particolari ad esse riferite. Non si condivide la richiesta relativa all'area r6.8, in quanto appartenente ad un contesto che non riveste le caratteristiche e i requisiti richiamati per le aree precedenti (prevalenza di edifici in linea di matrice rurale).
	Area IAD15.10 – Produttiva di espansione Area adt15.9 – Produttiva di completamento e riordino	Si prende atto delle attenzioni progettuali e di mitigazione introdotte (art. 20 NdA del PRGC); rispetto alle specifiche modalità di mitigazione, gli interventi di piantumazione devono essere rivolti alla creazione di una quinta, costituita da macchia arborea integrata da arbusti aggettanti a spezzare la rigidità geometrica del filare, da svilupparsi sui due lati della SP53 (consolidamento della vegetazione esistente sul lato ovest, in corrispondenza dell'area a servizi sp15.13), in senso perpendicolare alla strada, volta a schermare l'insediamento e a definirne in modo netto e riconoscibile i margini, anche ai fini della riqualificazione del contesto critico di porta urbana rappresentato dall'area industriale lungo la principale via di accesso all'abitato.	Si recepisce, integrando l'art. 20 <i>Destinazione d'uso Produttiva</i> , comma 2 <i>Norme generali – Sistemazione delle aree e interventi di mitigazione e compensazione</i> , con specifiche prescrizioni riferite alle aree in oggetto.

Comune di Orio Canavese
REVISIONE GENERALE di PRGC –Progetto Definitivo
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

	Area adt15.8 – Produttiva di completamento e riordino	In merito alla scelta localizzativa delle aree di trasformazione a destinazione produttiva, che interessa terreni agricoli di elevato interesse agronomico (artt. 20 e 40 delle NdA del Ppr), si evidenzia che essa deve ritrovare adeguato riscontro nella Relazione, con particolare riferimento all'area adt15.8, attualmente interessata da un singolo edificio in posizione arretrata rispetto alla viabilità principale, che si pone oltre l'ideale fascia arborea di mitigazione ed eccede il margine dell'insediamento, fronteggiando terreni completamente liberi. Per tale area occorre prevedere idonea piantumazione a macchia arborea o arbustiva nella porzione meridionale del lotto, nonché, in discontinuità con quanto consentito dal regolamento comunale, vietare l'utilizzo di recinzioni piene per la delimitazione del lotto stesso.	Si recepisce integrando la relazione (tabella di raffronto) in corrispondenza degli artt. 20 e 40 del Ppr. Si integra il comma b3) "Disposizioni particolari" dell'art. 20 delle NdA, con le indicazioni relative all'area di Completamento e Riordino adt15.8
1.4.1	Opere di compensazione		
	In considerazione della localizzazione maggiormente critica a livello paesaggistico di alcune delle aree di nuovo impianto o completamento previste (R3.7; r9.9; tr11.5; r11.6; adt15.8; adt15.9; IAD15.10), si ritiene necessario, ai sensi degli artt. 36, 37 e 40 delle NdA del Ppr, prevedere specifiche misure di compensazione da collegarsi alla realizzazione degli interventi, individuando espressamente, all'interno del territorio comunale, apposite aree di atterraggio adeguatamente dimensionate, potenzialmente in disponibilità della pubblica amministrazione. A tal fine si suggeriscono idonei interventi di compensazione paesaggistica e ambientale, quali: - riqualificazione dell'area a Parcheggio p14.3 attraverso piantumazione di alberi e/o altre sistemazioni che ne rafforzino l'identità di porta urbana; - consolidamento del margine urbano in corrispondenza dell'area destinata a servizi v3.4; - gestione silvo forestale del bosco collinare indirizzata al miglioramento della biodiversità; - consolidamento e accrescimento della vegetazione lungo il Canale di Caluso, tenuto conto delle specifiche esigenze di natura idraulica.		L'apparato normativo di Piano è integrato con l'art. 5.2 <i>Misure di Compensazione Ambientale e Paesaggistica</i>, che, oltre a definire le modalità di attuazione degli interventi di compensazione, elenca le aree sulle quali farli atterrare. L'individuazione delle aree di compensazione è anche contenuta nella specifica tavola D2.3, allegata al Rapporto Ambientale (VAS).
	Conclusioni		
	Ai fini dell'adeguamento del PRGC al Ppr è necessario che il Comune predisponga il Progetto Definitivo sulla base di quanto sopra evidenziato; il provvedimento di approvazione della Varante dovrà dichiarare che il PRGC è adeguato al Ppr ai sensi dell'art. 46 delle NdA dello stesso.		Si prende atto.

Comune di Orio Canavese
REVISIONE GENERALE di PRGC –Progetto Definitivo
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino Esiti del TAVOLO TECNICO per la VALUTAZIONE dello STRUMENTO di PIANIFICAZIONE del COMUNE di ORIO C.SE in ADEGUAMENTO al PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE approvato con DCR n. 233-35836 del 03/10/2017 (Tavolo tecnico di cui all'art. 2, c.6 del Regolamento regionale 22 marzo 2019, n. 4/R costituito dai funzionari della Regione Piemonte – Settore Copianificazione urbanistica area Nord Ovest e Settore Territorio e paesaggio – e dai funzionari del MIBAC – Segretariato regionale per il Piemonte e Soprintendenza Archeologia e Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino)			
N.	Rif. Documento	Osservazioni e Contributi	Recepimento Adeguamento
1	a) Con riferimento alle previsioni di tutela della Parte III del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. TUTELA PAESAGGISTICA Si conferma quanto in merito condiviso nel Tavolo Tecnico e si richiamano tutte le considerazioni ivi effettuate (<i>cf. tabella precedente</i>)		
2	b) Con riferimento alle previsioni di tutela della Parte II del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.		
	TUTELA ARCHITETTONICA		
	Per quanto concerne la tutela architettonica, si ritiene necessario che nell'apparato normativo, venga specificato che anche i beni appartenenti a soggetto pubblico o ente ecclesiastico, nonché persone giuridiche private senza fine di lucro, di autore non vivente e aventi più di settant'anni, sono sottoposti <i>ope legis</i> all'applicazione del regime di tutela della Parte II del Codice, fino a quando non sia effettuata la procedura di <i>verifica dell'interesse culturale</i> ai sensi dell'art. 12 del Codice stesso; essi sono di conseguenza da considerarsi assoggettati a tutela sulla scorta del combinato disposto degli artt. 10 e 12 del D.lgs. 2/2004. Sugli immobili tutelati ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004 valgono le Misure di protezione di cui agli artt. 20, 21 e 27 del decreto stesso.		Si recepisce, integrando il comma 2 dell'art. 14 delle NdA, secondo l'indicazione.
	- Con riferimento a quanto sopra specificato, si propongono le modifiche all'art. 6 "Condizioni per il rilascio dei titoli abilitativi" e all'art. 14 "Vincoli e prescrizioni", c. 2, con le modalità evidenziate al corrispondente commento nella precedente sezione (Tutela paesaggistica - <i>cf. tabella precedente</i>). - In considerazione delle precisazioni di cui al sopra richiamato art. 14, comma 2, in merito ai regimi di tutela dei beni vincolati si ritiene necessario rammentare nelle NdA che edicole votive cappelle, lavatoi e fontane, ancorché non cartografati ma rientranti nelle fattispecie sopra richiamate, sono tutelati ai sensi della Parte II del Codice e sottoposte ad autorizzazione del Soprintendente ex art. 21 dello stesso. Si ricorda inoltre che il Canale di Caluso rientra nella fattispecie dei beni tutelati ai sensi dell'art. 10-12 del Codice.		Si recepisce integrando il comma 1 dell'art. 6 e il comma 2 dell'art. 14 delle NdA. È stato inserito il punto b) al comma 5 dell'art. 14, che riguarda espressamente il Canale di Caluso, infrastruttura storica tutelata ai sensi della Parte II del Codice (artt. 10 – 12).
	Art. 11 comma 7 Norme generali per gli interventi edilizi	Si ritiene necessario rammentare nelle NdA il rispetto all'art. 50 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. <i>Distacco di beni culturali</i> , per il quale è "vietato, senza l'autorizzazione del Soprintendente, disporre ed eseguire il distacco di affreschi, stemmi, graffiti, lapidi, iscrizioni, tabernacoli ed altri elementi decorativi di edifici, esposti o no alla pubblica vista". Si segnala al riguardo, con riferimento alla voce Art. 19 – Destinazione d'uso residenziale , già commentata nella precedente sezione di parere per la tutela paesaggistica, la presenza di un affresco non segnalato in cartografia su via pubblica, ancorché fortemente degradato (Ambito 6, Edificio su via Garibaldi angolo via Matteotti) per il quale valgono i disposti sopra richiamati.	Si recepisce, integrando il comma 7 dell'art.11, secondo le indicazioni.
	Art. 12 Principali tipi di intervento	Precisare che, fuori dai casi di cui ai commi 1, 2 e 3 dell'art. 21 del D.lgs. 42/2004 e smi, l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere, ancorché di manutenzione ordinaria, sui beni tutelati per legge o ai sensi della legge, è subordinata ad autorizzazione del Soprintendente ai sensi del comma 4 e 5 dello stesso art. 21 del Codice. È pertanto indispensabile che il proprietario (persona giuridica o ente) attivi la richiesta di autorizzazione presentando alla Soprintendenza la documentazione necessaria. Perciò si chiede di inserire, al comma 3 e al comma 4 "fatti salvi gli adempimenti relativi agli immobili tutelati ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004 e smi", mentre si ritiene opportuno che al comma 5, comma 6, comma 7, comma 8 e comma 9, sia precisato che gli interventi richiamati sono da escludersi per i beni	Si recepisce, integrando i commi 3 e 4, come da indicazioni e modificando l'ultimo capoverso del comma 2, con la stessa indicazione. Si recepisce, integrando i commi 5, 6, 7, 8, 9, secondo le indicazioni.

Comune di Orio Canavese
REVISIONE GENERALE di PRGC –Progetto Definitivo
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

		culturali (rif. Art. 29 del D.lgs. 42/2004 e smi), in quanto incompatibili con la tutela e conservazione del patrimonio storico architettonico riconducibile all'elenco dei beni culturali di cui all'art. 10, commi 3 e 4. Si richiede parimenti di specificare, al comma 11- Mutamento di destinazione d'uso – “sono fatti salvi i disposti di cui all'art. 21 comma 4 del D.lgs.42/2004 e smi”, in base al quale è fatto obbligo comunicare al Soprintendente il mutamento di destinazione d'uso dei beni culturali.	Si recepisce, integrando il comma 11, secondo le indicazioni
	Cascina Albana	Per la Cascina Albana, complesso in cui è ancora conservato un torchio antico consortile risalente al 1745 e dipendenza del Castello nuovo legata alle attività agricole e vitivinicole, oltre alle limitazioni agli interventi già richiesti nella precedente sezione, si richiede di individuare le permanenze delle porzioni murarie afferenti all'antico possedimento quali manufatti di interesse documentario da salvaguardare ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e smi (art. 14, comma 5, delle NdA del PRGC)	Si recepisce, integrando l'art. 19, lettera A), con il comma a6 “Disposizioni particolari”, riferito alla Cascina Albana.
	Aree a Servizi pubblici in prossimità di beni tutelati (in forza o ai sensi della legge)	(ad es. Cimitero, Chiesa della natività, ecc.) Si ricorda che sono considerati beni culturali ai sensi dell'art. 10 comma 3 lett. g) <i>le pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico</i> fino a quando non sia intervenuta la verifica dell'interesse culturale di cui all'art. 12 del Codice. Valgono pertanto le misure di protezione già sopra richiamate.	Si recepisce, integrando il comma 1 dell'art. 18 delle NdA, come da indicazioni.
	Area di trasformazione T1.2 (ex Preventorio)	Si richiede di contestualizzare le indicazioni del comma 3 e del comma 4 dell'art. 26 delle NdA del Ppr, come già richiamato nella precedente sezione afferente la tutela paesaggistica, si ricorda che l'immobile denominato “Ex presidio ospedaliero” risulta tutelato in forza di provvedimento espresso D.D.R. 30/07/2007 come rettificato dal D.D.R. 27/08/2008 e dovrà pertanto essere garantita la sua conservazione mediante l'attuazione di adeguate opere di manutenzione e restauro conservativo; i relativi progetti dovranno essere sottoposti all'approvazione della Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Torino ai fini del rilascio del nulla osta, ai sensi dell'art. 21 del D.lgs. 42/2004. L'edificio dovrà mantenere destinazioni d'uso compatibili quali attività sanitarie di cura o lunga degenza, residenze per anziani e disabili; attività alberghiere, ricettive; attività turistiche e di fruizione del tempo libero e del parco storico. Non potranno essere ammessi usi incompatibili. Si richiede pertanto di stralciare <u>all'art. 20 “Destinazione d'uso produttiva” lett. D) Area di trasformazione (TT) comma d1</u> , la destinazione d'uso “parchi a tema”, sostituendola con la destinazione d'uso “ <i>parco storico da fruirsi anche parzialmente indipendentemente e/o separatamente dalla struttura architettonica a favore di un pubblico utilizzo da parte della collettività</i> ”. Al comma d2 del medesimo articolo si chiede di stralciare tra gli interventi ammessi gli interventi Rea e Reb. Si ricorda che qualsiasi modificazione d'uso del bene, ancorché in assenza di opere edilizie, dovrà essere preventivamente comunicata ed autorizzata dalla Soprintendenza. Tutte le destinazioni d'uso ammesse potranno essere condotte attraverso gestione pubblica o privata, subordinate a concessioni d'uso, locazioni o alienazioni di immobili pubblici di interesse culturale normate dagli artt. 55-58 del D.lgs. 42/2004 e smi.	Si recepisce, modificando la lettera D) dell'art. 20, con l'integrazione del comma d1) con parte delle indicazioni contenute nell'art. 26 del Ppr. Si recepisce, modificando il comma d1), con la sostituzione della destinazione d'uso “parco a tema” con quella indicata. Si modifica il comma d2), stralciando gli interventi Rea e Reb.
	TUTELA ARCHEOLOGICA		
	- In riferimento alla tutela del patrimonio archeologico, in conformità con i disposti di cui all'art. 23 comma 4 del Ppr, si evidenzia l'opportunità di indicare nella cartografia di piano come area a rischio archeologico l'area dove sorgeva l'antico castello medievale (<i>Castelvecchio</i>), nella cosiddetta “Regione delle Vigne”. Di questo castello, menzionato nelle fonti scritte dal XIV secolo, ma verosimilmente già esistente nel XIII secolo come possesso di Ivrea, che sorgeva ad est del Castello Nuovo di Orio (ex Preventorio), rimangono visibili alcuni ruderi avvolti dalla vegetazione e una cisterna per l'acqua nella porzione orientale della collina ma si conservano verosimilmente nel sottosuolo strutture e depositi archeologici pluristratificati pertinenti all'antico complesso. - Le NdA dovranno prevedere, per tutti gli interventi che prevedono opere di scavo nell'area dell'antico castello, la preliminare sottoposizione dei relativi progetti alla Soprintendenza, per una valutazione degli stessi in rapporto a possibili impatti sul patrimonio archeologico, conservato nel sottosuolo tutelato per legge.		Si recepisce l'indicazione di perimetrare nella cartografia di piano l'area descritta, definita nella precisa localizzazione e dimensione a seguito di ulteriore incontro con i funzionari della Soprintendenza. Allo stesso modo vengono integrate le NdA di riferimento all'art. 14, comma 12 - <i>Area a rischio archeologico</i>

Comune di Orio Canavese
REVISIONE GENERALE di PRGC –Progetto Definitivo
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

3	CONCLUSIONI	
	Si ritiene di poter esprimere una valutazione favorevole in merito ai contenuti della PTPD della Variante Generale del PRGC a condizione che l'amministrazione comunale, ai fini dell'adeguamento del PRGC al Ppr, nel predisporre il Progetto definitivo, ottemperi puntualmente a quanto richiesto. Si ricorda che, ai fini di quanto previsto dall'art. 146 comma 5 del Codice, il comune dovrà trasmettere al Segretariato Regionale e alla scrivente, dandone contestuale comunicazione alla Regione, lo strumento urbanistico definitivo con relativa deliberazione di approvazione, chiedendo la dichiarazione di positiva verifica dell'avvenuto adeguamento del PRGC al Ppr. Solo a seguito della comunicazione all'Amministrazione comunale dell'esito positivo della verifica, il parere del Soprintendente nei procedimenti autorizzatori di cui all'art. 146 comma 5 assumerà natura obbligatoria non vincolante.	Si prende atto.

Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo Segretariato regionale per il Piemonte			
Esiti del TAVOLO TECNICO per la VALUTAZIONE dello STRUMENTO di PIANIFICAZIONE del COMUNE di ORIO C.SE in ADEGUAMENTO al PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE approvato con DCR n. 233-35836 del 03/10/2017			
(Tavolo tecnico di cui all'art. 2, c.6 del Regolamento regionale 22 marzo 2019, n. 4/R costituito dai funzionari della Regione Piemonte – Settore Copianificazione urbanistica area Nord Ovest e Settore Territorio e paesaggio – e dai funzionari del MIBAC – Segretariato regionale per il Piemonte e Soprintendenza Archeologia e Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino)			
N.	Rif. Documento	Osservazioni e Contributi	Recepimento – Adeguamento
	Presa visione della documentazione prodotta ai fini della conformità e coerenza dei contenuti del progetto con l'intero apparato normativo del Ppr, considerato l'esito del Tavolo Tecnico, costituito da funzionari della Regione, della Soprintendenza, territorialmente competente e del Segretariato regionale del MIBACT per il Piemonte, e vito il parere della Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la Città metropolitana di Torino (nota prot. 5345 del 13.11.2029), che esprime puntuali valutazioni di competenza in riferimento alle previsioni di tutela paesaggistica ex Parte III del D.lgs. 42/2004 e smi e di tutela architettonica/archeologica ai sensi della Parte II del succitato Codice dei Beni culturali e del paesaggio, lo scrivente Segretariato condivide le valutazioni espresse dalla Soprintendenza competente nella sua attività istruttoria e di disamina della proposta in termini di conformità e coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale, secondo quanto indicato nell'allegato parere.		Si prende atto
	A seguito del provvedimento di approvazione della Variante generale al PRGC, ai fini di quanto previsto dall'art. 146 comma 5 del Codice, il Comune, dandone comunicazione alla Regione, trasmetterà al MIBACT (Segretariato Regionale e Soprintendenza competente) lo strumento urbanistico definitivo con relativa deliberazione di approvazione, chiedendo la dichiarazione di positiva verifica dell'avvenuto adeguamento del PRGC al Ppr. Il Segretariato, acquisito il parere della Soprintendenza, si pronuncia sulla positiva verifica di adeguamento del PRGC al Ppr, comunicando alla Regione e al comune, in caso di esito positivo, la natura obbligatoria e non vincolante del parere della Soprintendenza nell'ambito delle autorizzazioni di cui all'art. 146 comma 5 del Codice.		Si prende atto.

Comune di Orio Canavese
REVISIONE GENERALE di PRGC –Progetto Definitivo
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

DECRETO del VICESINDACO della Città Metropolitana di TORINO - n. 432-11770/2019 Territorio e Trasporti – Comune di Orio Canavese – Proposta Tecnica del Progetto Definitivo della Revisione Generale di PRGC Parere della Città Metropolitana di Torino			
N.	Rif. Documento	Osservazioni e Contributi	Recepimento – Adeguamento
1	Premessa		
		Strumentazione urbanistica vigente nel comune di Orio Canavese (PRGC e successive Varianti parziali).	
		Dati socio-economici-territoriali che caratterizzano il comune di Orio Canavese.	
		Iter di adozione e approvazione della revisione Generale di PRGC ed elenco elaborati costituenti il nuovo strumento urbanistico	
		Contenuti principali della Proposta Tecnica del Progetto Definitivo della revisione Generale di PRGC	
		Richiamo alla procedura di definizione delle aree “dense, di transizione e libere” ai sensi dell’art. 16 delle NdA del PTC2, conclusasi con la Conferenza dei servizi in data 11 dicembre 2014.	
		In merito alla procedura di VAS, a cui lo strumento urbanistico in approvazione è sottoposto, si fa riferimento all’allegato parere della Direzione Dipartimento Ambiente e Vigilanza Ambientale della Città Metropolitana di Torino.	
		Si evidenzia che i rilievi sulla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare formulati dalla Città metropolitana di Torino con nota prot. n. 114669/2016 del 05/10/2016 ed illustrati in sede di 1^ Conferenza di copianificazione, sono stati recepiti nel progetto preliminare della variante in oggetto.	
2	Oggetto del Decreto		
2.1	La Proposta Tecnica del Progetto Definitivo della Revisione generale di PRGC, adottata con DCC n. 26 del 20/06/2019 non presenta incompatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento “PTC2” e con i progetti sovracomunali.		Si prende atto
2.2	L’allegato parere della Direzione Dipartimento Ambiente e Vigilanza Ambientale della Città Metropolitana di Torino costituisce il contributo della Città Metropolitana di Torino con riferimento alle proprie competenze in materia di sostenibilità ambientale, come previsto dalle procedure di VAS		Si veda Rapporto Ambientale

5. La definizione del Progetto Definitivo

Il presente Progetto Definitivo di Revisione Generale di PRGC ha recepito integralmente gli esiti della 2^ Conferenza di copianificazione e valutazione, ottemperando a quanto indicato nei diversi pareri e contributi, ai sensi dell'art. 15, co.13 della l.r. 56/77 e smi.

Ha inoltre recepito le richieste dell'Organo tecnico comunale, contenute nel parere motivato di compatibilità ambientale.

B) La Popolazione e le Abitazioni

1. Analisi demografiche e socioeconomiche

La popolazione di Orio Canavese è passata da 889 abitanti nel 1951 a 831 nel gennaio 2014, con un calo complessivo in questo arco di tempo di 58 unità, pari al 6,5%.

L'andamento demografico ha registrato un calo pressoché costante sino al 1981, stabilizzandosi per circa un ventennio attorno alle 790 unità, per poi risalire gradualmente sino agli anni più recenti.

Nelle tabelle seguenti vengono riportati i dati ISTAT rilevati ai censimenti.

Anno	1951	1961	1971	1981	1991	2001	2011
Residenti	889	880	870	786	790	781	829

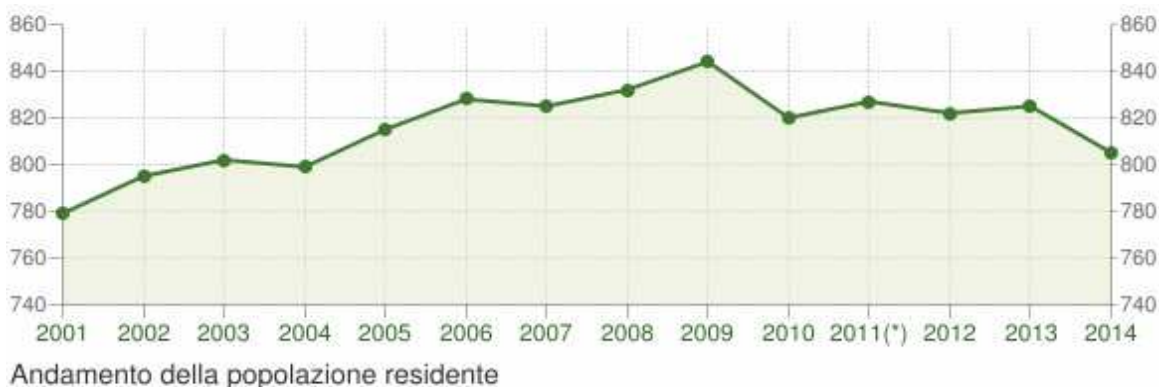
ed i dati desunti dall'anagrafe relativi agli anni 2012-2013-2014 (residenti al 31.12 di ogni anno)

Anno	2012	2013	2014
Residenti	825	831	810



Comune di Orio Canavese
REVISIONE GENERALE di PRGC –Progetto Definitivo
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Se analizziamo le presenze al 31/12 di ogni anno, riferite all'arco temporale dell'ultimo quindicennio, come di seguito rappresentato:



rileviamo un costante incremento della popolazione residente dal 2001 (residenti = 779) al 2009 (residenti = 844), con successiva stabilizzazione (intorno alle 825 unità) per gli anni successivi.

Si ritiene inoltre significativo, a testimonianza dell'appartenenza ad una comune Storia che ha caratterizzato tanti centri minori del Canavese e del Piemonte in generale, riportare i dati dei censimenti a partire dall'Unità d'Italia (1861), che evidenziano un forte spopolamento in corrispondenza degli anni di inizio secolo (emigrazione verso le Americhe) e dei due conflitti bellici mondiali.



Comune di Orio Canavese
REVISIONE GENERALE di PRGC –Progetto Definitivo
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

I dati dei censimenti del dopoguerra (1951-2011), nel raffigurare un calo in valore assoluto della popolazione residente, ci presentano contestualmente una crescita costante del numero di famiglie, accompagnata da una riduzione del valore medio del numero dei componenti, che è passato dalle 2,7 unità del 1951 alle 2,2 unità del 2011.

Anno	Famiglie e composizione media		
	Famiglie	Componenti	composizione
2011	380	829	2,2
2001	358	781	2,2
1991	348	790	2,3
1981	339	786	2,3
1971	337	870	2,6
1961	322	880	2,7
1951	332	889	2,7

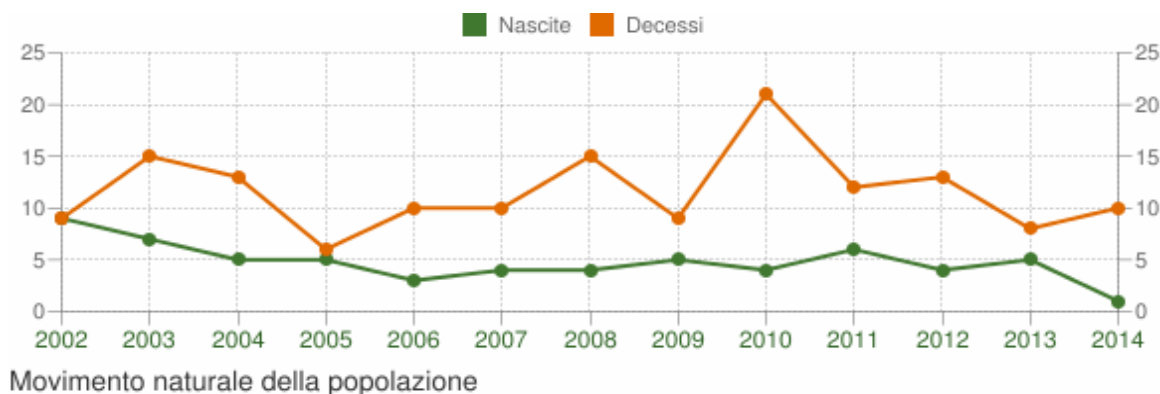
Tali valori, coerenti con le dinamiche della composizione della famiglia media italiana, comportano la necessità di soddisfare ad un fabbisogno abitativo aggiuntivo legato non tanto ad un incremento della popolazione, ma ad una diversa articolazione della struttura familiare. A ciò si aggiunga che nei piccoli centri è largamente prevalente l'abitazione in proprietà, rispetto ad altri titoli di godimento (es. locazione).

Proseguendo nell'analisi della struttura della popolazione è utile rilevare che a fronte di un calo della natalità (saldo demografico negativo) vi è un forte saldo positivo nei movimenti di immigrazione/emigrazione. Si è dunque in presenza di un fenomeno di attrazione esercitato dal territorio comunale nei confronti di coloro che cercano una migliore qualità abitativa/ambientale rispetto alle offerte della grande città.

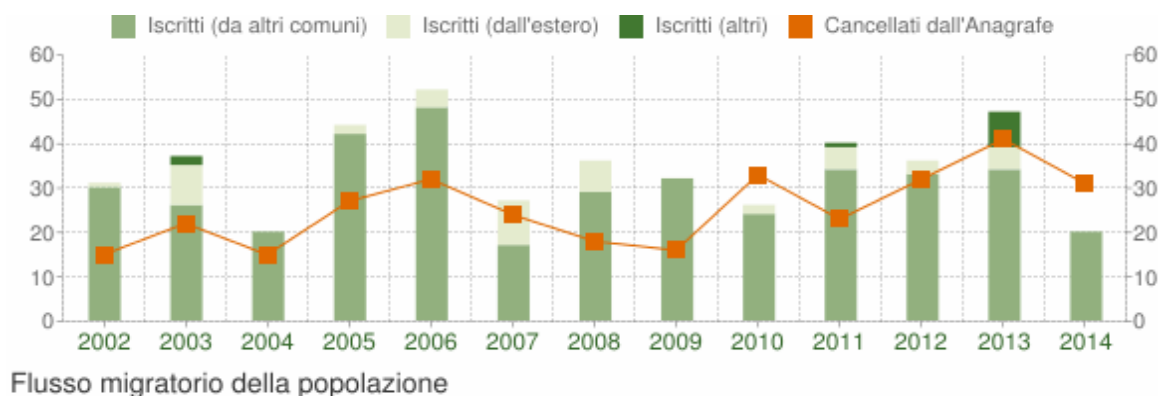
A supporto di tali considerazioni si riportano i dati richiamati:

anno	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
nati	9	7	5	5	3	4	4	5	4	6	4	5	1
morti	9	15	13	6	10	10	15	9	21	12	13	8	10
saldo	0	-8	-8	-1	-7	-6	-11	-4	-17	-6	-9	-3	-9

Comune di Orio Canavese
REVISIONE GENERALE di PRGC –Progetto Definitivo
RELAZIONE ILLUSTRATIVA



anno	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	totale
iscritti	31	35	20	44	52	27	36	32	26	40	36	47	20	446
cancellati	15	20	15	27	32	24	18	16	33	23	32	41	31	327
saldo	+16	+15	+5	+17	+20	+3	+18	+16	-7	+17	+4	+6	-11	+119



Nel valutare i dati di alta mortalità occorre sottolineare il ruolo significativo svolto dalla presenza sul territorio comunale della casa di riposo che mediamente ospita circa 25 utenti, dei quali 8-10 assumono residenza nel comune, ogni anno.

L'alto valore di immigrazione, che nell'arco temporale preso in esame risulta pari a circa il 50% della popolazione attuale, è mitigato da un altrettanto significativo valore delle cancellazioni, fermo restando il saldo positivo di 119 unità (15% della popolazione), ed è conseguenza di una importante, seppur minoritaria, presenza di uno stock di appartamenti in affitto a costi limitati e concorrenziali rispetto al mercato locale circostante. Tale patrimonio rappresenta una sorta di "primo" alloggio per le nuove famiglie, di origine allogena, che una volta stabilizzatesi economicamente si rivolgono a centri che offrono maggiori dotazioni commerciali e di servizi (scolastici, trasporti).

Comune di Orio Canavese
REVISIONE GENERALE di PRGC –Progetto Definitivo
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Si ritiene utile infine riportare i dati relativi alla suddivisione della popolazione per classi di età, così come risultanti dalle tabelle dei censimenti:

Popolazione residente per classe di età, sesso

Anno	Classi di età (anni) – Totali/di cui Maschi																					
	<5		5-9		10-14		15-24		25-34		35-44		45-54		55-64		65-74		>75		Tot.	
	MF	M	MF	M	MF	M	MF	M	MF	M	MF	M	MF	M	MF	M	MF	M	MF	M	MF	M
2011	27	16	39	19	27	13	57	34	83	44	128	66	100	51	146	76	123	61	105	39	829	419
2001	19	9	23	9	29	17	60	35	108	59	85	44	132	69	132	68	93	41	100	34	781	385
1991	30	14	24	12	36	23	97	56	79	38	122	62	123	66	90	42	87	31	102	44	790	388
1981	21	14	37	20	52	36	61	30	96	48	123	65	89	40	113	48	118	54	76	34	786	389
1971	42	26	36	17	30	15	98	52	124	65	103	47	109	45	152	75	129	61	47	22	870	425
1961	44	22	77		39	125	70	107	55	108	45	155	81	139	69	81	36	44	19		880	436
1951	47	26	44	24	40	23	118	59	135	64	150	72	152	80	90	40	113		59		889	447

Alla data dell'ultimo censimento (2011), con riferimento alle tre fasi principali della vita (scuola – lavoro – pensione), si rileva la seguente distribuzione:

- 10% della popolazione appartiene alla fascia della scuola dell'obbligo (3% prescolare, 4% scuola primaria, 3% scuola secondaria dell'obbligo);
- 7% della popolazione appartiene alla fascia di scolarità superiore (scuola secondaria ed università);
- 55% della popolazione appartiene alla fascia del lavoro (dai 25 ai 64 anni di età);
- 28% della popolazione appartiene all'ultima fascia, dei ritirati dal lavoro (oltre i 65 anni di età).

Le tre fasi principali della vita sono così rappresentate:

1. scuola 17%
2. lavoro 55%
3. pensione 28%

Per capire come è mutata nel tempo la composizione della popolazione è utile confrontare tali valori con quelli analoghi del 1951 (primo censimento del dopoguerra), che presenta la seguente distribuzione:

1. scuola 28%
2. lavoro 59%
3. pensione 13%

La lettura dei dati, di per sé altamente significativi, certifica l'inversione dei valori delle due fasce estreme, con un sostanziale mantenimento della fascia centrale.

Questi valori, rapportati alla contestuale contrazione del numero dei componenti della famiglia media, evidenziano come, dal dopoguerra in poi, si nasce di meno e si invecchia di più.

Comune di Orio Canavese
REVISIONE GENERALE di PRGC –Progetto Definitivo
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

2. Dati censuari relativi alle abitazioni

In relazione al settore residenziale, si forniscono i seguenti dati (ISTAT-Censimento 2011):

nel comune di Orio Canavese esistono 381 edifici, di cui 361 a destinazione residenziale; le abitazioni sono 489, di cui 373 occupate da persone residenti; la maggior parte di esse (78,3%) risultano di proprietà.

La tabella che segue mette in relazione le abitazioni con gli occupanti ed il titolo di godimento, per gli anni dei censimenti, a partire dal 1951.

Dati censuari - *Abitazioni occupate, stanze ed occupanti per titolo di godimento:*

Anno	PROPRIETÀ, USUFRUTTO O RISCATTO				AFFITTO O SUBAFFITTO				ALTRO TITOLO			
	Abitazioni	Stanze	Occupanti		Abitazioni	Stanze	Occupanti		Abitazioni	Stanze	Occupanti	
			Famiglie	Componenti			Famiglie	Componenti			Famiglie	Componenti
2011			295				44				41	
2001	280	1.306		613	34	115		75				
1991	287	1.260	286	640	30	113	30	78	31	123	31	68
1981	267	1.126	280	638	31	114	31	81	25	111	25	60
1971	265	1.029	266	655	50	145	50	142	20	65	20	52
1961	264+52*	869+139*		688	43+4*	114+7*		129	15+1*	38+1*		43
1951	240+41*	749+93*		669	37+4*	89+6*		94				

*occupate + non occupate

Di seguito, per gli stessi anni dei censimenti nazionali, sono riportati i dati relativi al numero di stanze per abitazione e al numero di componenti per famiglia.

Dati censuari: *Abitazioni occupate, famiglie e componenti per numero di stanze:*

Anno	ABITAZIONI CON STANZE																	
	1			2			3			4			5			6 o più		
	Occupanti			Occupanti			Occupanti			Occupanti			Occupanti			Occupanti		
	Abit	Fam	Comp	Abit	Fam	Comp	Abit	Fam	Comp	Abit	Fam	Comp	Abit	Fam	Comp	Abit	Fam	Comp
2011	2			36			75			93			75			92		
2001	4	4	6	30	30	39	63	63	123	117	117	245	66	66	143	78	78	223
1991	4	4	4	26	26	40	77	77	133	102	102	237	71	71	181	67	67	191
1981	7	7	9	30	30	46	75	78	151	105	111	247	50	50	139	56	60	187
1971	10	10	11	69	69	112	78	78	200	91	91	239	52	53	171	35	35	116

Si rileva una forte prevalenza della casa in proprietà rispetto ad altre forme di godimento, sia in valore assoluto che in crescita percentuale e un continuo incremento di abitazioni con un elevato numero di stanze, pur in presenza di una generale contrazione della struttura delle famiglie (persone con alta dotazione di spazi abitativi a disposizione), a sottolineare la sostanziale diversità tra i piccoli centri di matrice contadina, come Orio, e la grande realtà urbana di Torino e cintura (per i quali vale sicuramente lo standard previsto all'art. 20 della L.R. 56/77 e smi).

C) Rilievo del Tessuto Edificato

1. Finalità

L'indagine sul tessuto edificato è tesa a formare uno strumento conoscitivo ed operativo del Piano Regolatore che consenta:

- a) di conoscere attraverso i dati quantitativi di superficie e volume le caratteristiche dell'abitato ad una certa data;
- b) di formare la cartografia dello stato di fatto aggiornato all'epoca della redazione del PRG;
- c) di orientare la progettazione del Piano stesso negli aspetti e vincoli concernenti la composizione e la struttura degli usi in atto, della densità edilizia distribuita, della composizione formale dell'abitato;
- d) di valutare le condizioni operative (formazione di ambiti, valutazione dei progetti da autorizzare, interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia) in sede di attuazione del PRG.

L'analisi dello stato di fatto del tessuto edificato, effettuata secondo i parametri seguenti, è motivata anche dall'esigenza posta dalle disposizioni di legge di formulare le previsioni di dimensionamento ed attuazione del Piano mediante una attenta valutazione delle condizioni dei fabbricati per valutarne le esigenze di sostituzione e/o recupero edilizio.

Le indagini eseguite consentono di formulare un quadro numerico e cartografico aggiornato al gennaio 2014, corrispondente alle finalità su esposte.

Tali indagini sono state svolte mediante rilevamento diretto e conseguente compilazione delle schede di rilievo riassuntive, più avanti allegate ed illustrate, strutturate in forma analitica e secondo successivi livelli di aggregazione dei dati.

Le indagini sono servite per la stesura delle tavole tematiche, redatte col tramite delle schede, riportanti i dati sugli edifici relativi a:

- a) una valutazione generale sul loro stato di conservazione, espressa mediante un giudizio sintetico;
- b) l'individuazione delle destinazioni d'uso degli edifici e dei fabbricati accessori;
- c) una classificazione degli edifici in base al numero dei piani fuori terra.

La documentazione allegata alla presente relazione si compone di:

1. esempio di tabella riassuntiva dei dati relativi alle cellule e agli edifici, raggruppati per isolato, riferiti sia al nucleo abitato che all'edificazione episodica;
2. stralcio delle tavole di restituzione grafica dell'indagine, in scala 1:1000, articolate in:
 - Allegato A3.1 “Riferimenti di Indagine”, con la suddivisione dell’edificio in isolati, cellule ed edifici, numerati progressivamente;
 - Allegato A3.2 “Condizione degli Edifici”, con la valutazione sintetica dello stato di conservazione dell'edificio;
 - Allegato A3.3 “Analisi delle Consistenze Edificate”, riportante destinazioni d'uso, piani fuori terra e abitativi, accessi carrai e pedonali, elementi tipologici significativi, manufatti di interesse storico-architettonico, orti e giardini.

2. Metodologia

2.1 Caratteristiche generali del rilevamento delle consistenze edilizie

Il rilevamento è stato condotto sul territorio comunale, nel corso del 2014 e riguarda sia gli edifici del centro abitato sia quelli isolati.

Il rilievo è stato condotto a vista per ogni edificio, partendo dalla cartografia catastale, integrata con le informazioni desunte dall'aerofotogrammetria.

La determinazione dei dati geometrici riportati nelle tabelle è stata effettuata mediante strumenti informatici, e in alcuni casi verificata con misurazioni dirette. L'errore di approssimazione in più o in meno è valutato dell'ordine del 5% (scarto non significativo per le finalità di un lavoro di carattere urbanistico).

Nel dettaglio

a) per le superfici coperte:

La superficie in pianta dei fabbricati è stata desunta dalla cartografia di base, costituita dai fogli catastali integrati dai progetti di nuova costruzione depositati presso l'Ufficio Tecnico comunale.

b) per i volumi:

Il calcolo dei volumi è stato condotto moltiplicando la superficie coperta (perimetro dell'edificio al netto degli sporti come appare dalle mappe catastali) per il numero dei piani corrispondenti e per un'altezza convenzionale di piano così stabilita:

- volume utilizzato (o in disuso) per qualunque destinazione: altezza lorda di piano m. 3,00
- volume di piano sottotetto non avente le caratteristiche di riutilizzo senza modifiche di sagoma (corrispondente a mezzo piano): altezza lorda m. 1,50

c) per le tipologie edilizie:

Ai fini di un recupero della consistenza edilizia che non contrasti con le caratteristiche insediative originali, ma ne riscopra e valorizzi gli elementi ambientali e tipologici significativi, è stata compiuta una dettagliata analisi delle tipologie edilizie caratteristiche.

Per gli edifici con tipologia rurale sono state individuate le destinazioni d'uso: abitativa e accessoria all'attività (indicata in mappa con le lettere "s"- stalla ed "f"- fienile).

Per gli edifici con caratteristiche accessorie alla residenza vengono specificate le destinazioni d'uso seguenti: "a"- autorimessa, "d"- deposito e "t"- tettoia.

d) per lo stato di conservazione del patrimonio edilizio:

Ritenendo superflua in sede di PRG l'individuazione puntuale delle caratteristiche del degrado dei singoli componenti strutturali e funzionali degli edifici, si è preferito esprimere sul loro stato generale di conservazione un giudizio sintetico, formulato in modo tale da poter essere riferito a generiche classi di intervento.

È stato ritenuto comunque opportuno suddividere il giudizio secondo le seguenti quattro categorie:

- *Buono*: edificio che non necessita di nessun tipo di intervento, o per cui è sufficiente una manutenzione ordinaria
- *Discreto*: edificio in buone condizioni strutturali che presenta carenze igienico-abitative, manutenzione straordinaria, risanamento igienico, restauro.
- *Cattivo*: edificio che oltre a presentare carenze igienico-abitative necessita di opere di consolidamento statico, restauro conservativo, ristrutturazione.
- *Pessimo*: edificio in precarie condizioni statiche, in elevato stato di degrado.

e) per le destinazioni d'uso:

In cartografia si è adottato il metodo di campire con tratteggio l'edificio secondo la destinazione d'uso prevalente, individuando con un simbolo le eventuali altre destinazioni.

Numericamente si è cercato di quantificare le varie destinazioni d'uso attraverso una percentuale indicativa della superficie utile, riferita all'edificio (esempio: residenziale → 67% abitazione - 33% accessori). Vedi scheda riassuntiva allegata.

2.2 Informazioni rilevate

- a) Caratteristiche e destinazioni d'uso principali ed accessorie dell'edificio.
- b) Stato di conservazione del patrimonio edilizio.
- c) Elementi significativi degli edifici.

Costituisce la traccia per individuare la presenza di manufatti aventi valore storico, o semplicemente documentario, da salvaguardare e/o restaurare, indipendentemente dal tipo di intervento realizzato sull'edificio cui appartengono.

- d) Proprietà; il dato viene utilizzato per enucleare dal tessuto il demanio di aree ed edifici pubblici, di uso pubblico e collettivo, utilizzate o meno.

2.3 Procedura d'indagine

- a) Sono stati preliminarmente individuati gli Isolati d'indagine, numerati da 1 a 16, intesi come area urbanizzata delimitata da sedi stradali o caratterizzata dall'edificazione discontinua e sfrangiata del margine periferico del nucleo abitato, aventi una certa unità fisica e distributiva; all'interno degli Isolati sono state definite le unità minime di censimento (cellule) intese come lotti di proprietà fisicamente individuabili - sia catastalmente che mediante la disposizione delle recinzioni e degli accessi esistenti – singoli o aggregati a seconda del tessuto distributivo, comprendenti una o più destinazioni funzionali.
- b) Ad ogni unità di censimento è stata attribuita una numerazione convenzionale che la rende individuabile e riferibile all'isolato di appartenenza;
- c) all'interno delle cellule si sono identificati gli edifici, indicando con il n° 1 l'edificio principale e con i numeri successivi gli altri fabbricati presenti.

2.4 Realizzazione della Scheda di Rilievo

La scheda di rilievo riporta elementi di riferimento cartografico ed elaborazione di dati numerici. Nella prima parte (Rif.) sono individuate le unità minime di censimento segnalate con un proprio numero d'ordine, ed al loro interno la numerazione progressiva degli edifici che le appartengono. Nella seconda (Consistenza) sono indicati il numero dei piani, fuori terra e abitativi, la superficie utile lorda, e i volumi, totale e abitativo, ricavati moltiplicando la superficie per un'altezza convenzionale per piano pari a m. 3,00.

Nella terza parte (Tipo ed Uso) vengono segnalate, per ogni edificio (principale o secondario), la percentuale di solaio caratterizzata dagli usi propri delle diverse destinazioni censite.

Nella quarta parte è riportato lo stato di conservazione degli edifici, con un giudizio sintetico.

Nella quinta parte, sulla base del numero di occupanti, residenti e saltuari, viene determinato l'indice volumetrico, espresso in mc/ab, sulla base dei valori precedentemente elaborati.

(Vedi scheda allegata)

Scheda Restituzione dei Dati

Nelle caselle di riepilogo finale sono indicati, nei singoli quadri:

- 36

Il procedimento illustrato consente la quantificazione di talune categorie edilizie, rilevanti ai fini della progettazione urbanistica. In particolare:

- a) Suolo effettivamente impegnato dalle costruzioni: consente di operare la delimitazione del centro edificato, di calcolare precisamente il consumo del suolo distribuito in a) Superficie compromessa per gli usi insediativi, b) Superficie destinata alla viabilità e agli usi collettivi, c) Superficie libera residua destinabile da PRG; questi valori sono quantificabili mediante misurazione planimetrica
- b) Superficie coperta: consente, in relazione ai dati del punto precedente, di evidenziare l'attuale grado di occupazione dei lotti (rapporto di copertura) suddiviso per tipologia insediativa e tipologia edilizia e con l'evidenziazione del rapporto di compromissione del suolo prodotto da manufatti rurali ed accessori (tettoie, depositi, ecc.)
- c) Superficie utile di solaio per destinazione principale (abitativa civile o rurale, commerciale o di servizi terziari, produttiva, industriale): consente di quantificare globalmente e per standard funzionali (mq. riferiti all'abitante) l'incidenza degli spazi attivamente utilizzati sul totale costruito, nonché lo scarto (spreco) rispetto a standard medi.
- d) Superficie utile di solaio degli spazi accessori collegati agli usi in atto principali: consente di misurare l'incidenza degli spazi non attivamente utilizzati rispetto al totale edificato e al totale delle superfici attivamente utilizzate; si evidenzia il grado di intasamento del tessuto ed, in presenza di valori particolarmente elevati, le condizioni per la trasformazione urbanistica mediante sostituzione edilizia integrale.

Gli stessi valori superficiali, opportunamente aggregati, forniscono significativi dati volumetrici, che consentono di documentare l'effettiva dimensione fisica dello standard abitativo su cui fondare il progetto di Piano, tenendo conto del modello abitativo in atto (criterio analitico di determinazione dell'indice).

3. I Risultati dell'Indagine

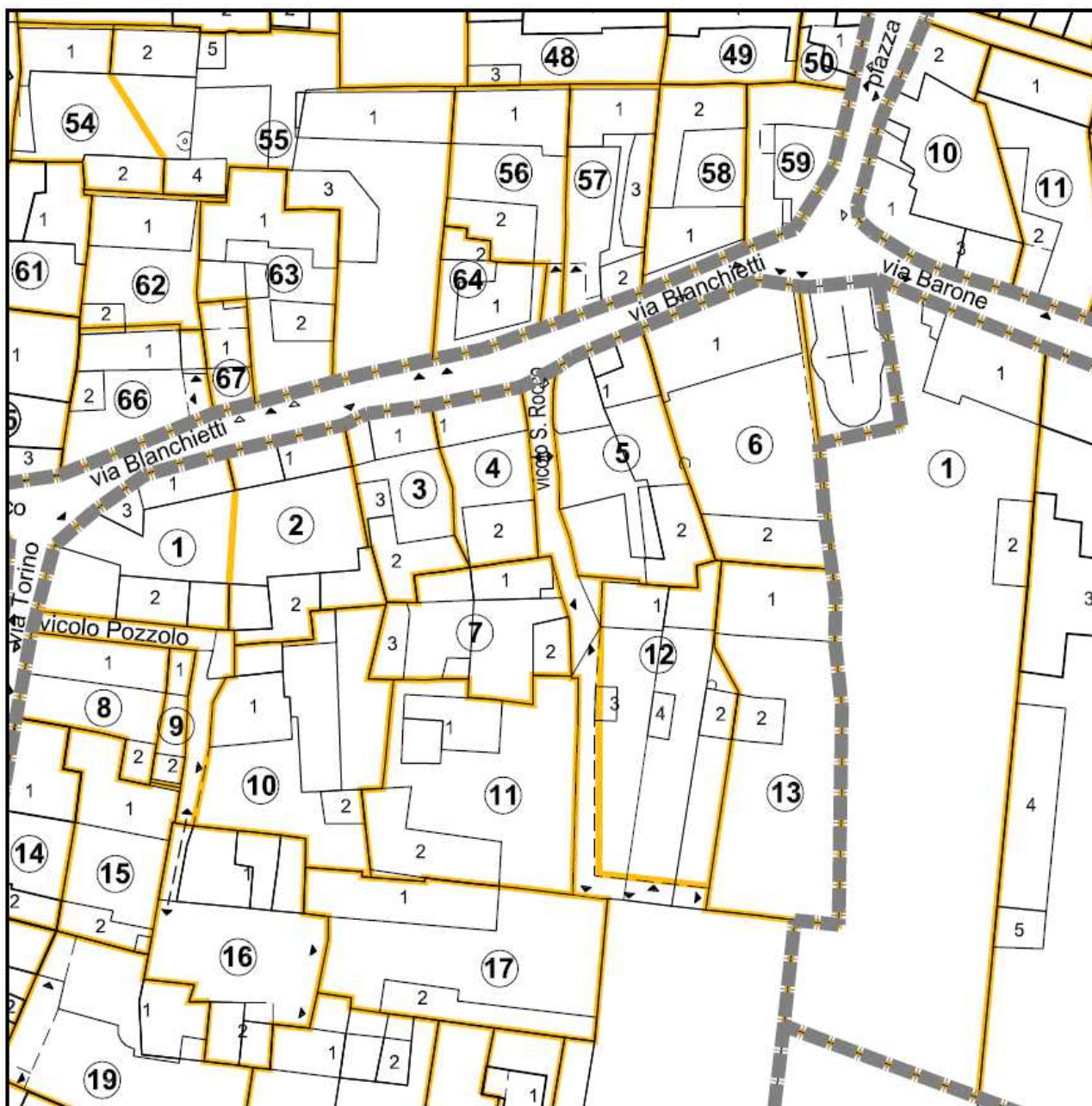
3.1 Realizzazione della cartografia di base: le Carte tematiche

Primo risultato strumentale dell'indagine riguarda la formazione della cartografia dello stato di fatto. Questa, rappresentata nella scala 1:1000, consiste nell'aggiornamento puntuale della consistenza edilizia su tutto il territorio del comune.

Essa è indispensabile come supporto per ogni successivo studio di carattere urbanistico o edilizio.

La carta dello stato di fatto (Allegato 3) è stata elaborata con apposita simbologia in modo da fornire sinteticamente l'immagine dello stato di compromissione del suolo, aggiornato in forma coordinata, al 2014.

3.1.1 Carta dei riferimenti di Indagine (estratto Allegato A3.1)



Su tale carta sono stati riportati gli isolati di indagine, numerati da 1 a 16, estesi a tutto il territorio edificato.

All'interno degli isolati vengono individuate e numerate le cellule, quali unità minime di censimento, con al loro interno la numerazione progressiva degli edifici che le appartengono, definendo con il n° 1 l'edificio principale e con i numeri successivi gli altri fabbricati presenti.

3.1.2 Carta delle Condizioni degli Edifici (estratto Allegato A3.2)

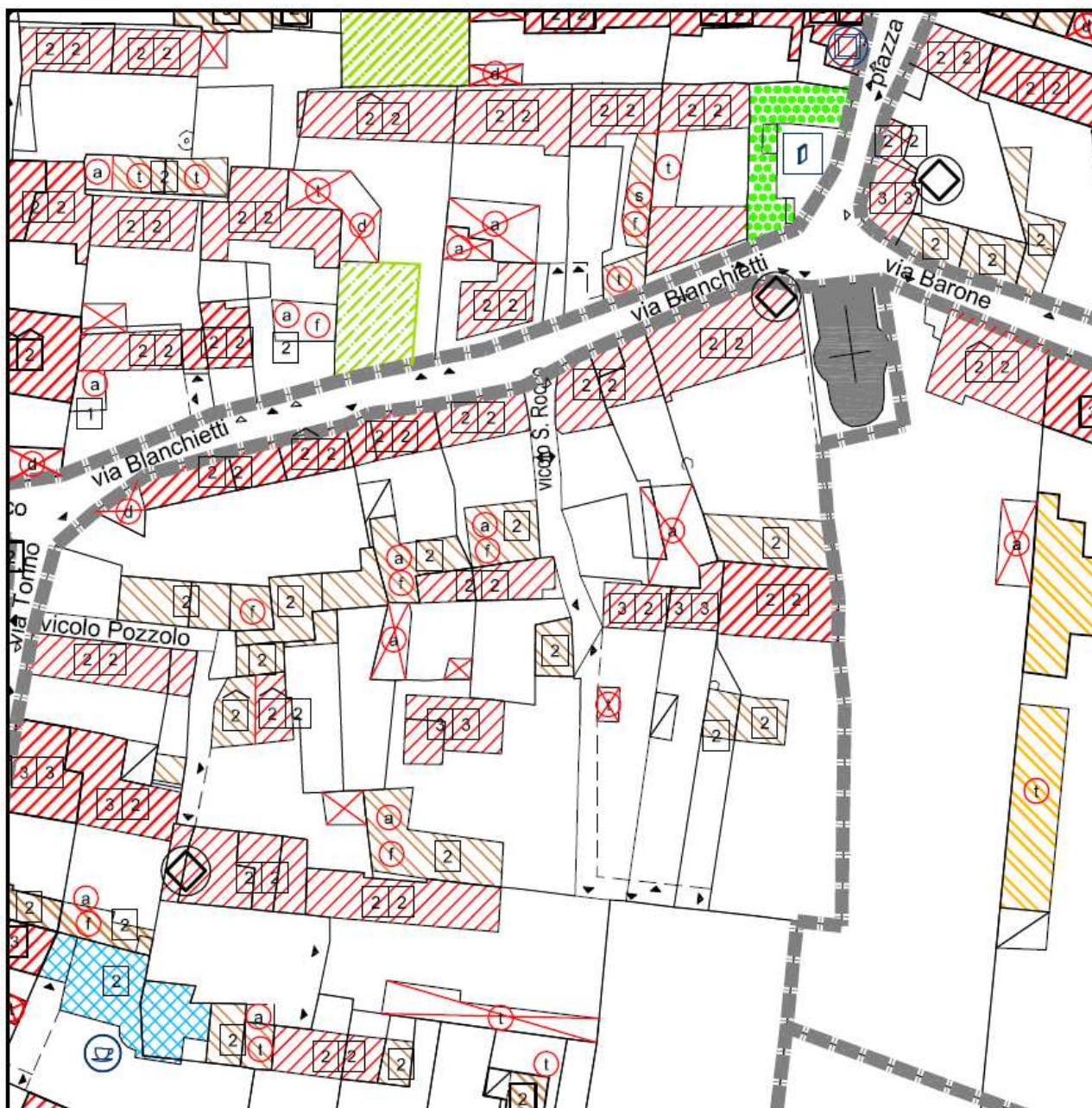


Tale carta consente di avere una visione sintetica delle condizioni statiche e manutentive dei fabbricati, evidenziando le situazioni di particolare degrado.

Si è suddiviso il giudizio secondo le seguenti 4 categorie:

- Buono: edificio che non necessita di nessun particolare intervento edilizio, se non di carattere manutentivo
- Discreto: edificio in buone condizioni strutturali, con maggiori carenze di tipo manutentivo
- Cattivo: edificio che presenta carenze di tipo igienico-abitative e necessita di consolidamento statico
- Pessimo: edificio in precarie condizioni statiche, in elevato stato di degrado

3.1.3 Carta delle Consistenze Edilizie (estratto All. A3.3)



Elaborata sui nuclei edificati, con individuazione, in apposite finestre, degli annucleamenti minori e delle case sparse. Essa individua:

- a) la consistenza volumetrica di ogni edificio pubblico e privato (dimensioni e numero dei piani, totali ed abitativi) e la destinazione d'uso;
- b) la viabilità, pubblica e privata, gli accessi carrai e pedonali, gli orti e i giardini privati;
- c) i manufatti e gli elementi architettonici aventi interesse documentario.

Questa carta tematica costituisce il supporto di base per l'elaborazione del progetto di Piano, poiché consente un riscontro immediato tra le indicazioni di questo e il tessuto edificato.

4. Note Storiche Generali e Considerazioni sui dati

4.1 La conformazione urbanistico-edilizia

Le abitazioni sono, per le parti del concentrico, derivazioni dirette delle preesistenti abitazioni degli antichi borghi medievali. L'antico nucleo, ben individuabile urbanisticamente, nella parte alta del paese, a ridosso dell'antica Chiesa parrocchiale, è caratterizzato dalle vie strette e tortuose, fiancheggiate dalle case, a due o tre piani fuori terra, addossate una all'altra, con cortili e, in alcuni casi, piccoli orti o giardini di pertinenza diretta. Sempre nell'antico nucleo si trovano anche le poche dimore di impianto non rurale, appartenute a notabili del passato.

Il successivo sviluppo agricolo dovuto allo sfaldarsi della grande proprietà feudale ha dato origine all'ampliamento dell'antico borgo, verso Sud, con costruzioni snodantesi lungo percorsi ben definiti e meno tortuosi, con case aggregate a schiera o a corte, come rilevabile dagli allegati cartografici.

La tipologia originaria prevalente delle case, quasi sempre di tipo unifamiliare è a due o tre piani fuori terra; essa era caratterizzata da un locale al pianterreno ad uso cucina, con a fianco la stalla, mentre al primo piano si trovavano una o due, al massimo, camere da letto, che potevano servire anche come deposito di granaglie, e, sopra la stalla, il fienile. Al primo piano si accedeva con una scala, in genere esterna, perpendicolare al fronte, che adduceva alla classica balconata in legno. Sotto il tetto era ricavato uno spazio ventilato, per deposito provviste, alto circa mt. 1,2 –1,5 all'imposta.

Queste case hanno un'aia più ampia, spesso comune a più proprietà, con servitù di passaggi carrai, e un secondo rustico per il foraggio o il grano o come deposito attrezzi, separato dalla casa, in genere contrapposto, a creare la corte interna.

L'orientamento è sempre N-S.

Esse, singolarmente, non hanno un particolare valore architettonico, ma il loro snodarsi omogeneo lungo i vicoli che si diramano dalle vie principali, con uniformità di tessitura ma diversità di altezza di tetti (seppure di poco), interrotta solo dagli androni carrai o dai passaggi che portano a case retrostanti, creano un ambiente caratteristico, con valore documentario di un'epoca.



Riproduzione di Mappa databile 1820

La stessa tipologia descritta viene ancora usata nell'ultimo sviluppo di case rurali avvenuto nella prima metà del 900, fino alla Seconda guerra mondiale, ma per case separate o raggruppate solo a due o a tre, e con una più ampia area di pertinenza. Esse però non riescono a creare un ambiente omogeneo e caratteristico.

La circolazione di una massa di salari, in genere in aggiunta al reddito della terra di proprietà, che si è verificata nel dopoguerra con il boom economico, ha contribuito allo sviluppo dell'abitato avvenuto nel recente passato.

Le case di nuova costruzione non ricalcano più alcuna tipologia rurale, bensì quella civile, di tipo urbano, con villette mini-borghesi, isolate, con giardino, in genere a uno o due piani f.t., costruite con eterogeneità di materiali di rivestimento (paramano, mosaico, intonaco colorato, pietra, ecc.) cosicché non solo non caratterizzano un ambiente urbanistico armonico ed omogeneo, ma, con il loro eclettismo architettonico, si configurano come elemento di disturbo nella linearità e semplicità dominante in questo tipo di paesi.

Questi ultimi ampliamenti hanno determinato una importante compromissione territoriale, di estensione confrontabile con quella dell'area di vecchio impianto, e tale da contrapporsi con peso quasi predominante fin quasi ad alterare l'equilibrio esistente.

Oltre alle nuove costruzioni, si è assistito, nell'ultimo ventennio, ad interventi di recupero o semplice restauro di gran parte delle case ad originaria tipologia rurale, per adeguarle alla mutata situazione economica, non più esclusivamente rurale, ma di part-time farming. Inoltre, venuti a morte i vecchi genitori, molti eredi lavoratori dell'industria, hanno preferito spostarsi con l'abitazione permanente vicino al posto di lavoro, conservando la vecchia casa, in genere ristrutturata, per le vacanze. Di qui la presenza di parecchie case ad abitazione saltuaria, pur in assenza di fenomeni di richiamo turistico.

Gli interventi effettuati vanno dalle semplici migliorie ottenute con la sostituzione di infissi, di pavimenti, con l'inserimento dei servizi sanitari e dell'impianto di riscaldamento, alle vere e proprie ristrutturazioni, con sostituzione delle volte con solai piani e con l'inserimento della stalla e del sovrastante fienile, non più utilizzati, nell'abitazione stessa.

Della situazione preesistente, in genere, sono rimaste inalterate le travate fronteggianti l'edificio principale (ora usate come garage o come deposito delle macchine agricole possedute) e l'aggregazione urbanistica: a schiera e a corte più o meno aperta.

Comune di Orio Canavese
REVISIONE GENERALE di PRGC –Progetto Definitivo
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

4.2 Le considerazioni sui dati di rilievo

Dall'indagine preliminare, condotta secondo la metodologia precedentemente illustrata, e i cui risultati sono riportati nelle schede allegate in appendice alla presente relazione, emergono i seguenti valori:

COMUNE DI ORIO CANAVESE RIEPILOGO GENERALE					
RIF.	CONSISTENZA			OCCUPANTI	
ISOLATO	SUPERFICIE COPERTA - SUP. UTILE LORDA	volume		ABITANTI RESIDENTI	ABITANTI SALTUARI
		TOTALE	ABITATIVO		
1	8.042	44.255	33.551	76	10
2	4.196	22.743	17.949	53	6
3	1.906	11.642	11.642	21	0
4	5.188	24.396	21.636	44	4
5	5.410	30.042	25.925	67	13
6	5.463	24.807	21.675	49	0
7	4.942	12.117	12.117	42	2
8	13.559	59.276	48.975	145	12
9	4.876	25.494	19.599	56	0
10	8.824	31.512	24.409	82	6
11	6.030	33.774	21.015	47	2
12	4.878	15.302	11.313	26	0
13	2.045	9.515	7.527	20	0
14	4.153	21.953	14.711	39	2
15	11.592		10.020	24	0
Edifici Area Libera	4.058	21.252	6.222	28	0
TOTALI	95.162	388.080	308.286	819	57
TOTALE OCCUPANTI				876	

Gli occupanti assegnati agli Isolati di indagine corrispondono a:

- i residenti

desunti dall'anagrafe comunale e attribuiti ai singoli edifici, sulla base della toponomastica;

- i saltuari

desunti dai dati comunali relativi alla tassazione delle superfici abitative ad uso non-residente, attribuendo agli edifici corrispondenti il numero convenzionale di 2 occupanti.

NOTA:

La presente Tabella riassuntiva riporta un totale di abitanti residenti diverso dai dati censuari; tale scostamento è giustificato in parte dal numero di utenti della Casa di riposo, che, pur avendo residenza nel comune di Orio, non sono stati assegnati alla cella di riferimento, e in parte dalla presenza sul territorio comunale di strutture abusive, con ordinanza di demolizione in corso, occupate da popolazione residente, che non sono state prese in considerazione in fase di rilievo dell'edificato.

I dati elementari riportati nelle schede di isolato sono stati utilizzati per determinare, così come previsto dall'art. 20 della L.R. 56/77 e smi, con criterio analitico, il valore dell'indice volumetrico abitativo medio, esistente sul territorio comunale.

A tal fine è stato individuato il campione valutativo con esclusione delle dotazioni eccedenti i 500 mc/abitante, che avrebbe alterato il valore medio complessivo.

Comune di Orio Canavese
REVISIONE GENERALE di PRGC –Progetto Definitivo
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La seguente Tabella riassume i dati così ricavati.

RIEPILOGO INDICE VOLUMETRICO				
Dotazione media su tutto il territorio, aggregata per Isolato				
ISOLATO	VOLUME ABITATIVO	ABITANTI TOTALI	ABITANTI del CAMPIONE	DOTAZIONE mc./ab.
1	20.118	86	78	258
2	13.020	59	59	221
3	3.410	21	15	227
4	9.300	48	38	245
5	17.660	80	73	242
6	9.863	49	36	274
7	10.164	44	41	248
8	31.316	157	135	232
9	8.907	56	42	212
10	22.283	88	86	259
11	11.115	49	37	300
12	6.189	26	23	269
13	4.140	20	15	276
14	9.054	41	34	266
15	3.540	24	14	253
edifici in area libera	5.532	28	27	205
TOTALE GENERALE	185.611	876	753	246

L'indice volumetrico medio, rapportato a tutto il territorio comunale, risulta quindi di 246 mc/ab, con un minimo di 212 mc/ab (Isolato 9) e un massimo di 300 mc/ab (Isolato 11).

Tali valori medi, ricavati in modo analitico, discostano notevolmente dai valori sintetici previsti dalla legge, a riprova di quanto anticipato nelle considerazioni svolte nella parte B – La Popolazione e le Abitazioni – della presente relazione.

Comune di Orio Canavese
REVISIONE GENERALE di PRGC –Progetto Definitivo
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Nella fase successiva, sulla base delle tipologie, della consistenza urbanistica e della compromissione del territorio, sono state individuate le due categorie metaprogettuali di appartenenza degli edifici:

1. Ambito di Tessuto Storicamente Consolidato (TSC), all'interno del quale sono riconosciute le aree di Centro Storico (CS), individuate ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e smi.

2. Ambiti esterni al precedente.

Nella trasposizione delle informazioni reperite in sede di indagine, sotto la guida delle considerazioni di carattere storico generali precedentemente esplicitate, vengono riconosciute le porzioni di edificato di più antica datazione, cui viene attribuita l'appartenenza al tessuto storicamente consolidato. Gli edifici compresi in questo ambito si caratterizzano per l'elevata presenza di destinazioni d'uso ex rurali suscettibili di recupero ai fini abitativi o sussidiari alla residenza e di elementi tipologici/architettonici, di testimonianza storico culturale, da recuperare e valorizzare.

Le altre parti di edificato vengono aggregate, in funzione della densità del costruito, in aree aventi caratteristiche di omogeneità.

La disaggregazione degli isolati, con redistribuzione dei dati all'interno di tali categorie, ha portato ai risultati espressi nelle tabelle seguenti:

COMUNE di ORIO CANAVESE			
RIEPILOGO INDICE VOLUMETRICO in Aree CS e TSC			
Dotazione media, aggregata per Isolato			
ISOLATO	VOLUME ABITATIVO	ABITANTI	DOTAZIONE mc./ab.
1	20.118	78	258
2	9.138	43	213
4	7.536	33	228
5	15.608	62	252
6	7.733	30	258
8	27.944	127	220
9	4.941	19	260
10	15.193	58	262
11	9.717	24	405
12	3.465	11	315
14	9.054	34	266
TOTALE	130.447	519	251

NOTA:

Il numero degli abitanti attribuito ad ogni Isolato è costituito dalla somma dei residenti e dei saltuari, con esclusione dei valori fuori campione.

L'indice volumetrico medio, riferito alle Aree CS (Centro Storico) e TSC (Tessuto Storicamente Consolidato), risulta quindi di 251 mc/ab, con un minimo di 213 mc/ab (Isolato 2) e un massimo di 405 mc/ab (Isolato 11).

Il valore medio è leggermente superiore di

quello generale indifferenziato.

Comune di Orio Canavese
REVISIONE GENERALE di PRGC –Progetto Definitivo
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La stessa operazione, riferita alle aree esterne, porta ai seguenti risultati:

COMUNE di ORIO CANAVESE			
RIEPILOGO INDICE VOLUMETRICO			
Dotazione media in Aree esterne a TSC e CS, aggregata per Isolato			
ISOLATO	VOLUME ABITATIVO	ABITANTI	DOTAZIONE mc./ab.
2	2.214	12	185
3	3.410	15	227
4	1.500	4	375
5	2.052	11	187
6	2.130	6	355
7	10.164	41	248
8	1.962	10	196
9	3.966	23	172
10	5.619	20	281
12	2.724	12	227
13	4.140	15	276
TOTALE	39.881	169	236

NOTA:

Il numero degli abitanti attribuito ad ogni Isolato è costituito dalla somma dei residenti e dei saltuari, con esclusione dei valori fuori campione.

L'indice volumetrico medio, riferito alle Aree esterne al Centro Storico e al Tessuto Storicamente Consolidato, risulta quindi di 236 mc/ab, con un minimo di 172 mc/ab (Isolato 9) e un massimo di 375 mc/ab (Isolato 4).

Il valore medio è leggermente inferiore di quello generale indifferenziato.

In conclusione, il dato significativo da porre in evidenza è che, indipendentemente dall'appartenenza o meno alle aree di più antico impianto, il modello abitativo risultante nel comune di Orio, è ben rappresentato dal valore dell'indice volumetrico medio generale, con uno scarto di ± 10 mc/ab.

Tali risultati saranno alla base delle successive valutazioni in merito alla CIR aggiuntiva e alla verifica della dotazione di standard di Legge.

D) La Revisione di PRGC

1. Le linee di Progetto

Il lavoro propedeutico alla stesura della cartografia di base, ottenuto, come descritto, incrociando i dati delle cartografie esistenti con quanto rilevato in sede di sopralluogo, non si configura unicamente come strumentale alla topografia, ma consente di “leggere” l'identità storicamente sedimentatasi del paese, per la parte di più antica datazione, rivelando, a condizione di possederne le chiavi di lettura, coerenza e organizzazione.

Tale coerenza si manifesta nella disposizione degli edifici, in linea, collegati da vie e vicoli secondari, lungo isoipse successive, quasi a formare dei terrazzi, a partire dalla sommità del versante collinare, dove sorge l'antica parrocchiale, fino a scendere verso il piano.

Non per nulla, sulle cartografie storiche vengono indicate una “Orio alta” e una “Orio bassa”. Lo stesso toponimo, secondo alcuni studiosi, deve essere connesso ad ORIUM, da “Orum” forma del latino popolare per ORA, con il significato che è passato da “orlo”, “bordo” a “ciglio del monte”. Tra le attestazioni documentate troviamo la forma “Orius” del 1206, con varianti grafiche come “Orrius” del 1290, “Oyrus” del 1259.

La consapevolezza che sono ormai scomparse le condizioni socioeconomiche che hanno portato alla formazione di quel disegno, così ben rappresentato nella carta del 1820 riportata in precedenza, non esime dal tener ferme le suggestioni e informazioni lette, per una sorta di rispetto della forma urbanistica identitaria.

Utilizzando una metafora tale disegno ricorda quello di una colonna vertebrale da cui partono ramificazioni secondarie, con giacitura coerente con l'orografia; la colonna vertebrale è costituita, partendo dal basso, dalla successione delle via Torino, via Blanchietti, Piazza Ponzetto, via Garibaldi e via Carlo Alberto, e la sua direzione rappresenta la connessione tra la Orio bassa e la Orio alta, secondo le linee di massima pendenza.

Partendo da tale suggestione si determinano le linee guida dell'ipotesi progettuale che, innestandosi su quella matrice, consenta la valorizzazione delle caratteristiche peculiari dell'impianto urbanistico, rendendolo compatibile con un uso diverso e funzionale al soddisfacimento delle esigenze contemporanee.

Passando dalla suggestione alla concretezza, è necessario rilevare che non si può prescindere da due elementi fondamentali:

- 1) il PRG vigente, approvato ai sensi della L.R. 56/77 e smi, che identifica dei diritti acquisiti e non ancora utilizzati;
- 2) l'indirizzo generale, presente a tutti i livelli (europeo, regionale, provinciale), tendente ad azzerare il consumo di suolo libero.

Le scelte del nuovo Piano dovranno esprimere la mediazione tra questi due elementi, tendenzialmente divergenti, proponendo ipotesi progettuali che nel garantire la salvaguardia dei diritti acquisiti, limitino il più possibile il nuovo consumo di suolo.

I 4 temi di lavoro, alla base del progetto di Piano, sono:

- La **riqualificazione** e rivitalizzazione del tessuto storicamente consolidato, visto come luogo di residenza e di servizi ad essa dedicati, nel rispetto delle tipologie e dell'impianto rurale originario.
- Il **riempimento** dei vuoti posti in adiacenza al tessuto più antico, a completamento e in prosecuzione del disegno originariamente determinatosi; tali aree, suscettibili di nuova edificazione, seppur esterne al nucleo consolidato, rientrano nell'area Densa, così come definita dal PTC2 e nella morfologia insediativa m.i.2 "Morfologie urbane consolidate dei centri minori" del Ppr.
- La **ricucitura** delle aree di più recente edificazione, con interventi di infrastrutturazione, dotazione di servizi pubblici e realizzazione di nuove edificazioni, che tendano a creare, anche per questa parte del territorio, una identità urbanisticamente determinata (Area di Transizione del PTC2 e morfologia insediativa m.i. 4 "Tessuti discontinui suburbani" del Ppr).
- La **valorizzazione** delle tipicità del paesaggio naturale (Area Libera), nelle sue diverse formazioni: collina, pianura, aree lungo il Canale; ricordando che il paesaggio "naturale", così come oggi connaturato, è comunque conseguenza dell'opera dell'uomo attraverso i secoli.

Tale obiettivo deve essere perseguito attraverso forme di potenziamento del settore agricolo primario, e di incentivazione e promozione di tutte quelle attività anche di carattere minore, che ne impediscono il depauperamento.

Oltre ai quattro temi principali su esposti il Piano deve affrontare anche il riordino dell'area produttiva, che rappresenta una vera e propria isola, in area Libera, decentrata rispetto al nucleo urbano, classificata come morfologia insediativa m.i.5 "Insediamenti specialistici organizzati" dal Ppr.

2. L'organizzazione del Piano

2.1 Proposta progettuale: Le classi di intervento

Le modalità di attuazione del Piano Regolatore Generale vengono disciplinate da prescrizioni sia cartografiche, sia normative.

Gli interventi all'interno delle aree di Centro Storico (**CS**) e di Tessuto Storicamente Consolidato (**TSC**), individuate con i criteri precedentemente esposti, sono normati da prescrizioni cartografiche, riportate alla Tavola B.5, ove ad ogni singolo edificio viene attribuito il tipo di intervento ritenuto più idoneo al raggiungimento degli obiettivi della riqualificazione. Nell'apparato normativo sono comunque previsti meccanismi di riclassificazione di tali tipi di intervento a fronte di progettualità che ne rilevino l'inadeguatezza.

Gli interventi edilizi proposti fanno riferimento a quanto disposto dall'art. 13 della L.R. 56/77 e smi, con la specificazione che la Ristrutturazione Edilizia, nelle sue articolazioni, consente il riutilizzo di fienili e travate facenti parte del corpo principale dell'edificio e, in particolari condizioni, l'innalzamento delle linee di gronda e di colmo, al fine di recuperare alla destinazione abitativa i volumi di sottotetto; tali opportunità risultano essere premianti rispetto alla più recente definizione di Ristrutturazione, comprensiva della possibilità di demolizione e ricostruzione a parità di volume, che, se applicata in modo indifferenziato, potrebbe portare alla completa sostituzione del tessuto edilizio appartenente all'area di più antico impianto, la quale, pur non configurantesi come Centro Storico, ricopre un fondamentale ruolo di testimonianza culturale.

Comune di Orio Canavese
REVISIONE GENERALE di PRGC –Progetto Definitivo
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Le aree di più recente edificazione (**RRE**), realizzate con diversi gradi di attuazione, hanno una duplice disciplina di intervento:

- a) incremento percentuale della volumetria esistente
- b) incrementi volumetrici sino alla saturazione dell'indice fondiario medio, determinato in funzione delle diverse densità riscontrate negli isolati di indagine, riportate nel seguente schema.

Aree RRE – RIEPILOGO									
ISOLATO	AREA	S.F.	VOLUME EDIFICATO	D.F. MEDIO ESISTENTE	ISOLATO	AREA	S.F.	VOLUME EDIFICATO	D.F. MEDIO ESISTENTE
		mq.	mc	mc/mq			mq.	mc	mc/mq
2	r2.6	4.750	2.160	0,45		r7.6	5.775	3.688	0,64
3	r3.1	10.680	8.803	0,82	8	r8.10	3.500	1.962	0,56
4	r4.7	3.420	852	0,25	9	r9.4	4.280	1.158	0,27
	r4.8	2.435	528	0,22		r9.5	3.820	3.525	0,92
5	r5.3	5.295	2.190	0,41		r9.7	5.025	4.577	0,91
6	r6.2	1.380	2.655	1,92	10	r10.6	9.860	6.735	0,68
	r6.3	2.505	1.140	0,46	12	r12.2	2.225	3.405	1,53
	r6.4	1.740	990	0,57		r12.4	1.235	804	0,65
	r6.5	2.100	2.250	1,07	13	r13.1	1.110	720	0,65
7	r7.3	2.390	1.633	0,68		r13.2	4.155	4.635	1,12
	r7.4	2.380	1.962	0,82		r13.3	5.115	2.172	0,42
	r7.5	1.860	765	0,41	14	r14.2	3.040	1.488	0,49
	r7.6	5.775	3.688	0,64					

Partendo dai valori desunti dai dati rilevati, si sono individuati due diversi indici di densità media, pari a 0,6 mc/mq attribuito alle aree appartenenti agli isolati 4, 5 e 14, e pari a 0,8 mc/mq attribuito alle aree dei restanti isolati. Ciò al fine di rendere omogenea la densità edilizia all'interno delle diverse porzioni di territorio edificato e in considerazione della localizzazione stessa delle aree apparentemente penalizzate da un indice minore, secondo le seguenti valutazioni:

- Aree negli isolati 4 e 5: appartengono alla parte centrale del nucleo abitato, in una fascia urbana compresa tra la via Carbonera a sud e l'ambito di TSC affacciantesi su via Carlo Alberto a nord, caratterizzate da costruzioni diradate, con ampie superfici libere di pertinenza, i cui ampliamenti (o nuove edificazioni) se portassero ad un disegno più fitto della trama, contribuirebbero al ribaltamento dell'attuale rapporto tra le parti ed andrebbero a compromettere la percezione dell'insieme.
- Area nell'isolato 14: si tratta di un'unica area, al margine sud-est dell'abitato di più antico impianto, anch'essa caratterizzata dall'esistenza di un fabbricato residenziale di più recente costruzione, con un'ampia area di pertinenza, per la quale un'intensificazione dei volumi porterebbe ad uno squilibrio nel rapporto con la porzione di vecchio impianto.

Le aree di nuova edificazione sono suddivise tra:

- aree di completamento-riordino (**RCR**), attuabili con l'applicazione di indici fondiari e con intervento diretto o Permesso di Costruire Convenzionato (PCC).
- aree di espansione (**RES**), attuabili con l'applicazione di indici territoriali, attraverso Strumenti Urbanistici Esecutivi.

(NOTA: a seguito degli esiti della 1° conferenza di copianificazione, le aree di espansione previste nella Proposta Tecnica del Progetto Preliminare si sono ridotte ad un'unica area, conferma di una previsione del vigente PRGC, identificata con la sigla "R3.7", localizzata ad ovest dell'abitato, oltre il cimitero).

Ulteriore riflessione va riservata alle aree RCR che, nelle **linee di progetto**, vengono identificate quali tasselli di riempimento dei vuoti ai margini delle aree TSC; per tali aree, vista la loro funzione di completamento del disegno originario, si prevedono modalità di attuazione vincolanti per il raggiungimento di tale obiettivo.

L'approccio utilizzato per la destinazione d'uso residenziale, che presenta una diversa procedura di attuazione in funzione dello stato di compromissione più o meno elevato dell'area normativa riconosciuta, viene applicato anche al settore produttivo (con esclusione dei Tipi di Intervento).

La classificazione prevede 3 diverse sottoclassi di intervento:

- Impianti esistenti confermati (**PE**), con ampliamenti una-tantum dell'esistente
- Aree di completamento e riordino (**PCR**), regolate da indice di utilizzazione fondiaria
- Aree di espansione (**PES**), regolate da indice di utilizzazione territoriale.

Le prime due sottoclassi vengono attuate con intervento diretto, libero o convenzionato, la terza con Strumento Urbanistico Esecutivo.

Considerazione a parte va dedicata all'area TT, che individua l'Ex Preventorio ed il parco pertinenziale, la quale, alla pari del Centro Storico, rappresenta parte del patrimonio storico-culturale della realtà locale, e le cui possibili ridestinzioni d'uso e riqualificazione architettonica, non possono prescindere dall'attuale assetto proprietario (ASL per i fabbricati e INPS per il parco), che alla data odierna ha come unica prospettiva l'alienazione dei beni.

Per tal motivo viene proposto un ampio ventaglio di opzioni di trasformazione, in quanto l'indirizzarsi su un'unica ipotesi progettuale risulterebbe velleitario.

Non per nulla, da alcuni anni a questa parte, il tema del riutilizzo dei fabbricati e del parco è stato riproposto più volte in corsi di restauro e tesi di laurea della Facoltà di Architettura del Politecnico di Torino.

3. I Dati Quantitativi di Piano

Il dimensionamento di Piano viene valutato quale somma tra gli abitanti residenti e la capacità insediativa aggiuntiva; questa (in accordo con i contenuti di cui al 4° comma dell'art. 20 della L.R. 56/77 e smi) è così determinata:

- per le aree soggette a procedura di Tipi di Intervento (CS e TSC) è la risultante tra gli abitanti insediabili in volumi già con destinazione d'uso abitativa non utilizzata e quelli insediabili a seguito di operazioni di recupero e cambio di destinazione d'uso, secondo le indicazioni della Tavola B5
- Tipi di Intervento;
- per le aree regolate da indici edificatori (RRE, RCR e RES) è data dal rapporto tra il volume edificabile previsto e l'indice volumetrico abitativo stabilito.

Sulla base di quanto descritto al precedente capitolo 4.2 “Le considerazioni sui dati di rilievo”, la presente revisione di PRG assegna, per gli ambiti CS e TSC un indice volumetrico di 250 mc/abitante, e per le restanti aree un indice volumetrico di 240 mc/abitante.

Comune di Orio Canavese
REVISIONE GENERALE di PRGC –Progetto Definitivo
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

3.1 Aree CS e TSC

La capacità insediativa aggiuntiva in aree CS e TSC è stata determinata mediante l'attribuzione dell'indice volumetrico di 250 mc/ab, ai volumi rilevati in sede di indagine conoscitiva, disaggregati tra volume già abitativo (utilizzato o meno) e volume recuperabile.

I dati emergenti dalle schede di indagine sono stati raggruppati secondo le diverse aree normative, nel modo seguente:

COMUNE DI ORIO CANAVESE – AREA di INDAGINE/ISOLATO																						1
RIF.		CONSISTENZA						TIPO ED USO %										CONDIZIONE				
CELLULA	EDIFICIO	n. piani		SUP. COPERTA SUP. UTILE LORDA	volume		RESIDENZIALE	EX RURALE	TRAVATA/TETTOIA	ACCESSORIO	PRECARIO	TERZIARIO	PRODUTTIVO	AGRICOLO	SERVIZIO PUBBLICO	SERVIZIO PRIVATO	BUONO	DISCRETO	CATTIVO	PESSIMO	ABITANTI insediabili	
		TOTALI	ABTATIVI		TOTALE Volume Recuperabile	Totale Volume già abitativo																
CS	r1.1	1	2	3	3	330	1.188	1.782	60	40										x	12	
		2	2	1,5	0	200	900			100								x			4	
		3	2	2,5	0	280	2.100			100									x		8	
	Totale r1.1						4.188	1.782														24
CS	r1.2	14	2	2	0	91	546			100									x		2	
		15	1	2	2	94		564	100											x	2	
			2	2	2	45		270	100										x		1	
		20	1	2	2	48		288	100												1	
			2	2	0	64	384			100										x	2	
		21	1	2	2	90		540	100										x		2	
		25	2	1	0	109	327				100								x		1	
		27	1	2	2	160		960	100									x			4	
		30	1	2	2	94		564	100									x			2	
		32	1	2	2	45		135	50	50											x	1
		33	1	2	2	140		840	100										x			3
	Totale r1.2						1.257	4.161														21
CS	r1.4	Edifici rurali ex Preventorio																				
		2	1	2	0	150	900			100											X	4
			2	2	0	150	900			100											X	4
			3	2	0	145	870			100											X	3
Totale r1.4						2.670															11	
TOTALI						8.115	5.943															
Totale Volume Aggiuntivo/Abitanti							14.058														56	

Comune di Orio Canavese
REVISIONE GENERALE di PRGC –Progetto Definitivo
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

		COMUNE DI ORIO CANAVESE – AREA di INDAGINE/ISOLATO																				2		
		RIF.		CONSISTENZA						TIPO ED USO %										CONDIZIONE				
		CELLULA	EDIFICIO	n. piani		SUP. COPERTA SUP. UTILE LORDA	volume		RESIDENZIALE	EX RURALE	TRAVATA/TETTOIA	ACCESSORIO	PRECARIO	TERZIARIO	PRODUTTIVO	AGRICOLO	SERVIZIO PUBBLICO	SERVIZIO PRIVATO	BUONO	DISCRETO	CATTIVO	PESSIMO	ABITANTI insediabili	
TOTALI	ABTATIVI			TOTALE Volume Recuperabile	Totale Volume già abitativo																			
CS	r 2.1	1	1	2	2	218		1.308	100												x		5	
			2	2	0	41	246			100											x		1	
		4	1	2	2	136		816	100											x			3	
		5	1	2	2	110		660	100									x					2	
		Totale r2.1					246	2.784																11
TSC	r 2.2	10	2	2	0	93	558			100											x		2	
			3	1	1	35		105	100											x			0	
		11	1	2	0	220	1.320			100											x		5	
			2	1	0	35	105				100										x		0	
		13	1	2	2	86	516		100										x				2	
			2	2	0	50	300			100											x		1	
		14	1	2	2	55		330	100												x		1	
			2	2	0	30	180			100											x		1	
		15	2	2	2	40		240	100											x			1	
		18	1	2	2	128		768	100										x				3	
		19	1	3	2	150		1.350	100										x				5	
		22	1	2	2	150		900	100										x				4	
		Totale r2.2					2.979	3.693															25	
		TOTALE VOLUMI					3.225	6.477																
		Totale Volume Aggiuntivo/Abitanti						9.702															36	

Comune di Orio Canavese
REVISIONE GENERALE di PRGC –Progetto Definitivo
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

COMUNE DI ORIO CANAVESE – AREA di INDAGINE/ISOLATO																						4
RIF.		CONSISTENZA						TIPO ED USO %										CONDIZIONE				
CELLULA	EDIFICIO	n. piani		SUP. COPERTA SUP. UTILE LORDA	volume		RESIDENZIALE	EX RURALE	TRAVATA/TETTOIA	ACCESSORIO	PRECARIO	TERZIARIO	PRODUTTIVO	AGRICOLO	SERVIZIO PUBBLICO	SERVIZIO PRIVATO	BUONO	DISCRETO	CATTIVO	PESSIMO	ABITANTI insediabili	
		TOTALI	ABTATIVI		TOTALE Volume Recuperabile	Totale Volume già abitativo																
TSC	r4.1	16	1	2	2	113		678	100									x				3
		17	3	2	0	106	636			100										x		3
		22	1	2	2	153		918	100									x				4
			2	2	0	87	522			100								x				2
	Totale r4.1						1.158	1.596														12
TSC	r4.3	1	3	2	0	55	330			100									x			1
		8	1	2	2	126		756	100									x				3
	Totale r4.3						330	756														4
TSC	r4.4	3	1	2	2	238		1.428	100										x			6
		Totale r4.4						0	1.428													
		TOTALE VOLUMI					1.488	3.780														
		Totale Volume Aggiuntivo/Abitanti						5.268														22

Comune di Orio Canavese
REVISIONE GENERALE di PRGC –Progetto Definitivo
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

		COMUNE DI ORIO CANAVESE – AREA di INDAGINE/ISOLATO																				5		
		RIF.		CONSISTENZA						TIPO ED USO %								CONDIZIONE						
		CELLULA	EDIFICIO	n. piani		SUP. COPERTA SUP. UTILE LORDA	volume		RESIDENZIALE	EX RURALE	TRAVATA/TETTOIA	ACCESSORIO	PRECARIO	TERZIARIO	PRODUTTIVO	AGRICOLO	SERVIZIO PUBBLICO	SERVIZIO PRIVATO	BUONO	DISCRETO	CATTIVO	PESSIMO	ABITANTI insediabili	
				TOTALI	ABITATIVI		TOTALE Volume Recuperabile	Totale Volume già abitativo																
TSC	r5.1	2	1	2	2	48		288	100										x				1	
		6	1	2	2	65		390	100												x		2	
				2	2	0	141	846			100											x		3
		8	1	2	2	112		672	100													x		3
		9	1	2	2	96		576	100													x		2
				2	2	0	162	972			100												x	
	Totale r5.1						1.818	1.926															15	
TSC	r5.2	17	2	2,5	2,5	98		735	100										x				3	
		22	2	2	0	80	480			100										x			2	
		23	1	2,5	2	112		672	80			20										x		3
				2	2	0	34	204			100											x		1
				3	2	0	55	330			100											x		1
		30	1	2	2	136		816	100															
	Totale r5.2						1.014	2.223															10	
		TOTALE VOLUMI					2.832	4.149																
		Totale Volume Aggiuntivo/Abitanti						6.981															25	

Comune di Orio Canavese
REVISIONE GENERALE di PRGC –Progetto Definitivo
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

		COMUNE DI ORIO CANAVESE – AREA di INDAGINE/ISOLATO																				6		
		RIF.		CONSISTENZA						TIPO ED USO %										CONDIZIONE				
		CELLULA	EDIFICIO	n. piani		SUP. COPERTA SUP. UTILE LORDA	volume		RESIDENZIALE	EX RURALE	TRAVATA/TETTOIA	ACCESSORIO	PRECARIO	TERZIARIO	PRODUTTIVO	AGRICOLO	SERVIZIO PUBBLICO	SERVIZIO PRIVATO	BUONO	DISCRETO	CATTIVO	PESSIMO		
TOTALI	ABTATIVI			TOTALE Volume Recuperabile	Totale Volume già abitativo																			
CS	r6.0	18	1	2	2	200		1.200	100										x				5	
		Totale r6.0						0	1.200															5
TSC	r6.1	3	1	3	2	100	300	600	67			33								x			4	
			2	2	0	130	780			100										x			3	
		6	2	2	0	135	810			100										x			3	
		13	4	1	0	450	1.350								100					x			5	
		15	2	2	0	112	672			100												x		3
	Totale r6.1						3.912	600															18	
		TOTALE VOLUMI						3.912	1.800															
		Totale Volume Aggiuntivo/Abitanti							5.712														23	

Comune di Orio Canavese
REVISIONE GENERALE di PRGC –Progetto Definitivo
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

COMUNE DI ORIO CANAVESE – AREA di INDAGINE/ISOLATO																			8			
RIF.		CONSISTENZA						TIPO ED USO %										CONDIZIONE				
CELLULA	EDIFICIO	n. piani		SUP. COPERTA SUP. UTILE LORDA	volume		RESIDENZIALE	EX RURALE	TRAVATA/TETTOIA	ACCESSORIO	PRECARIO	TERZIARIO	PRODUTTIVO	AGRICOLO	SERVIZIO PUBBLICO	SERVIZIO PRIVATO	BUONO	DISCRETO	CATTIVO	PESSIMO	ABITANTI insediabili	
		TOTALI	ABTATIVI		TOTALE Volume Recuperabile	Totale Volume già abitativo																
CS	r8.1	22	3	2	0	160	960				100							x			4	
		31	2	2,5	2	65		390	80		20									x	2	
		41	2	3	0	82	738			100										x	3	
		43	1	2	2	75		450	100									x			2	
			3	1	0	108	324			100										x	1	
		47	1	2,5	2	40		240	80		20									x	1	
		57	2	2	0	36	216			100											x	1
			3	2	0	60	360			100										x	1	
		58	2	2	2	85		510	100												x	2
	Totale r8.1						2.598	1.590													17	
TSC	r8.2	5	1	2	2	80		480	100									x			2	
		9	2	2	2	50		300	100										x	1		
			3	2	0	115	690			100									x	3		
		10	2	2	0	27	162			100								x	1			
		19	2	2	0	112	672			100								x	3			
		30	2	2	0	205	1.230			100										x	5	
	Totale r8.2						2.754	780													15	
TSC	r8.3	55	2	2	2	83		498	100											x	2	
		63	2	2	0	52	312				100									x	1	
		65	2	3	3	50		450	100											x	2	
	Totale r8.3						312	948													5	
TOTALE VOLUMI						5.664	3.318															
Totale Volume Aggiuntivo/Abitanti							8.982													37		

Comune di Orio Canavese
REVISIONE GENERALE di PRGC –Progetto Definitivo
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

CS		r9.1		COMUNE DI ORIO CANAVESE – AREA di INDAGINE/ISOLATO																		9			
				RIF.		CONSISTENZA				TIPO ED USO %								CONDIZIONE							
						n. piani		SUP. COPERTA SUP. UTILE LORDA	volume		RESIDENZIALE	EX RURALE	TRAVATA/TETTOIA	ACCESSORIO	PRECARIO	TERZIARIO	PRODUTTIVO	AGRICOLO	SERVIZIO PUBBLICO	SERVIZIO PRIVATO	BUONO		DISCRETO	CATTIVO	PESSIMO
									TOTALE Volume Recuperabile	Totale Volume già abitativo															
		CELLULA	EDIFICIO	TOTALI	ABTATIVI																		ABITANTI insediabili		
		10	3	2	0	120	720			100											x		3		
		13	2	2	0	117	702			100									x				3		
		Totale r9.1					1.422	0															6		
		TOTALE VOLUMI					1.422	0																	
		Totale Volume Aggiuntivo/Abitanti						1.422															6		

COMUNE DI ORIO CANAVESE – AREA di INDAGINE/ISOLATO																						10
RIF.		CONSISTENZA						TIPO ED USO %										CONDIZIONE				
CELLULA	EDIFICIO	n. piani		SUP. COPERTA SUP. UTILE LORDA	volume		RESIDENZIALE	EX RURALE	TRAVATA/TETTOIA	ACCESSORIO	PRECARIO	TERZIARIO	PRODUTTIVO	AGRICOLO	SERVIZIO PUBBLICO	SERVIZIO PRIVATO	BUONO	DISCRETO	CATTIVO	PESSIMO	ABITANTI insediabili	
		TOTALI	ABTATIVI		TOTALE Volume Recuperabile	Totale Volume già abitativo																
TSC	r10.1	15	3	1	0	91	273		100										x		1	
		16	1	2	1	67	201	201	50		50									x	2	
			2	1	0	24	72		100											x	0	
		19	2	2	0	178	1.068		100									x			4	
	Totale r10.1						1.614	201														7
TSC	r10.5	21	2	2	0	107	642				100							x			3	
		28	2	2	0	71	426		100										x		2	
		29	2	2	0	40	240		100									x			1	
		32	2	2	0	153	918				100						x				4	
	Totale r10.5						2.226	0														10
TOTALE VOLUMI						3.840	201															
Totale Volume Aggiuntivo/Abitanti							4.041														17	

Comune di Orio Canavese
REVISIONE GENERALE di PRGC –Progetto Definitivo
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

		COMUNE DI ORIO CANAVESE – AREA di INDAGINE/ISOLATO																				11	
		RIF.		CONSISTENZA					TIPO ED USO %										CONDIZIONE				
		CELLULA	EDIFICIO	n. piani		SUP. COPERTA SUP. UTILE LORDA	volume		RESIDENZIALE	EX RURALE	TRAVATA/TETTOIA	ACCESSORIO	PRECARIO	TERZIARIO	PRODUTTIVO	AGRICOLO	SERVIZIO PUBBLICO	SERVIZIO PRIVATO	BUONO	DISCRETO	CATTIVO	PESSIMO	ABITANTI insediabili
				TOTALI	ABITATIVI		TOTALE Volume Recuperabile	Totale Volume già abitativo															
CS	r11.3	7	2	2	0	45	270			100										x			1
		10	1	2,5	2	140	546	294	28	52		20									x		3
	Totale r11.3						816	294															4
TSC	r11.4	16	2	2	0	75	450			100										x			2
		Totale r11.4						450	0														
TOTALE VOLUMI							1.266	294															
Totale Volume Aggiuntivo/Abitanti								1.560															6

		COMUNE DI ORIO CANAVESE – AREA di INDAGINE/ISOLATO																				12		
		RIF.		CONSISTENZA				TIPO ED USO %										CONDIZIONE						
		CELLULA	EDIFICIO	n. piani		SUP. COPERTA SUP. UTILE LORDA	volume		RESIDENZIALE	EX RURALE	TRAVATA/TETTOIA	ACCESSORIO	PRECARIO	TERZIARIO	PRODUTTIVO	AGRICOLO	SERVIZIO PUBBLICO	SERVIZIO PRIVATO	BUONO	DISCRETO	CATTIVO	PESSIMO	ABITANTI insediabili	
				TOTALI	ABTATIVI		TOTALE Volume Recuperabile	Totale Volume già abitativo																
CS	r12.1	3	3	2	0	140	840			100										x			3	
	Totale r12.1						840	0															3	
		TOTALE VOLUMI						840	0															
		Totale Volume Aggiuntivo/Abitanti							840														3	

Comune di Orio Canavese
REVISIONE GENERALE di PRGC –Progetto Definitivo
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

COMUNE DI ORIO CANAVESE – AREA di INDAGINE/ISOLATO																							14
RIF.		CONSISTENZA						TIPO ED USO %										CONDIZIONE					
CELLULA	EDIFICIO	n. piani		SUP. COPERTA SUP. UTILE LORDA	volume		RESIDENZIALE	EX RURALE	TRAVATA/TETTOIA	ACCESSORIO	PRECARIO	TERZIARIO	PRODUTTIVO	AGRICOLO	SERVIZIO PUBBLICO	SERVIZIO PRIVATO	BUONO	DISCRETO	CATTIVO	PESSIMO	ABITANTI insediabili		
		TOTALI	ABITATIVI		TOTALE Volume Recuperabile	Totale Volume già abitativo																	
TCS	r14.1	4	2	2	0	70	420			100										X		2	
			3	2	0	35	210			100										X		1	
		5	2	2	0	84	504			100										X		2	
		6	2	2	0	34	204			100										X		1	
		8	2	2,5	0	180	1.350			100										X		5	
	Totale r14.1						2.688	0															11
TSC	r14.4	17	1	2,5	2	168		1.008	80			20									X	4	
			2	1,5	0	115	518			100											X	2	
			3	2,5	0	117	878			100											X	4	
	Totale r14.4						1.395	1.008															10
TOTALE VOLUMI						4.083	1.008																
Totale Volume Aggiuntivo/Abitanti							5.091															21	

Comune di Orio Canavese
REVISIONE GENERALE di PRGC –Progetto Definitivo
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La capacità residenziale aggiuntiva derivante dalle operazioni di riuso e recupero previste dal Piano nelle Aree CS e TSC, determinata nelle tabelle precedenti, viene di seguito riepilogata:

RIEPILOGO CIR aggiuntiva in Aree CS e TSC				
Isolato	Volume Recuperabile	Volume già Abitativo	Volume Complessivo	Abitanti Insediabili
1 – CS	8.115	5.943	14.058	56
2 – CS	246	2.784	3.030	11
2 – TSC	2.979	3.693	6.672	25
4 – TSC	1.488	3.780	5.268	22
5 – TSC	2.832	4.149	6.981	25
6 - CS	0	1.200	1.200	5
6 – TSC	3.912	600	4.512	18
8 - CS	2.598	1.590	4.188	17
8 – TSC	3.066	1.728	4.794	20
9 – CS	1.422	0	1.422	6
10 – TSC	3.840	201	4.041	17
11 - CS	816	294	1.110	4
11 – TSC	450	0	450	2
12 – CS	840	0	840	3
14 – TSC	4.083	1.008	5.091	21
TOTALE	36.687	26.970	63.657	252

CIR da Volume già Abitativo	107
CIR da Volume Recuperabile	145

NOTA: il numero degli abitanti insediabili per isolato deriva dalla somma delle capacità insediative determinate per ogni area normativa (tale dato non corrisponde necessariamente al rapporto tra il volume complessivo e la dotazione media).

Comune di Orio Canavese
REVISIONE GENERALE di PRGC –Progetto Definitivo
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

3.2 Aree RRE

La capacità insediativa residenziale in aree RRE è stata determinata mediante l'attribuzione dell'indice volumetrico di 240 mc/ab, ai volumi ancora edificabili, ottenuti detraendo dal volume derivante dall'applicazione dell'indice fondiario il volume già edificato, rilevato in sede di indagine conoscitiva.

COMUNE DI ORIO CANAVESE

DESTINAZIONE D'USO: RESIDENZIALE – RIEPILOGO Aree **RRE**

ISOLATO	AREA	CLASSE di INTERVENTO	PROCEDURA	PARAMETRI										SUPERFICIE Spazi Pubblici	VOLUME EDIFICATO	VOLUME EDIF/RECUP	CAPACITA' INSEDIATIVA
				S.T.	S.F.	D.T.	I.T.	D.F.	I.F.	I.C.	H1	H2	P.F.T.				
				mq.	mq.	mc/mq	mq/mq	mc/mq	mq/mq	%	m	m	n°	mq		mc	ab. n°
2	r2.6	RRE	DIR		4.750			0,8							2.160	1.640	7
3	r3.1	RRE	DIR		10.680			0,8							8.803		
4	r4.7	RRE	DIR		3.420			0,6							852	1.200	5
	r4.8	RRE	DIR		2.435			0,6							528	933	4
5	r5.3	RRE	DIR		5.295			0,6							2.190	987	4
6	r6.2	RRE	DIR		1.380			0,8							2.655		
	r6.3	RRE	DIR		2.505			0,8							1.140	864	4
	r6.4	RRE	DIR		1.740			0,8							990	402	2
	r6.5	RRE	DIR		2.100			0,8							2.250		
7	r7.3	RRE	DIR		2.390			0,8							1.633	279	1
	r7.4	RRE	DIR		2.380			0,8							1.962		
	r7.5	RRE	DIR		1.860			0,8							765	723	3
	r7.6	RRE	DIR		5.775			0,8							3.688	932	4
8	r8.10	RRE	DIR		3.500			0,8							1.962	838	3
9	r9.4	RRE	DIR		4.280			0,8							1.158	2.266	9
	r9.5	RRE	DIR		3.820			0,8							3.525		
	r9.7	RRE	DIR		5.025			0,8							4.577		
10	r10.6	RRE	DIR		9.860			0,8							6.735	1.153	5
12	r12.2	RRE	DIR		2.225			0,8							3.405		
	r12.4	RRE	DIR		1.235			0,8							804	184	
13	r13.1	RRE	DIR		1.110			0,8							720	168	1
	r13.2	RRE	DIR		4.155			0,8							4.635		
	r13.3	RRE	DIR		5.115			0,8							2.172	1.920	8
14	r14.2	RRE	DIR		3.040			0,6							1.488	336	1
TOTALE RRE					90.075												61

Comune di Orio Canavese
REVISIONE GENERALE di PRGC –Progetto Definitivo
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

3.3 Aree RCR e RES

A seguito degli esiti della 1° Conferenza di Copianificazione e in conseguenza del recepimento del nuovo limite di fascia di rispetto cimiteriale (m.200) ai sensi dell'art. 27, commi 5 e 6, della L.R. 56/77, si è reso necessario lo stralcio di alcune aree originariamente previste in fase di Proposta Tecnica del Progetto Preliminare. Conseguentemente la capacità insediativa determinata dalle aree RCR e RES viene rivista alla luce della nuova configurazione di Piano.

La capacità insediativa residenziale in aree RCR è stata determinata mediante l'attribuzione dell'indice volumetrico di 240 mc/ab, ai volumi edificabili, ottenuti dall'applicazione dell'indice fondiario, riportato nei quadri sinottici.

In analogia con le considerazioni sviluppate per le Aree RRE, l'utilizzazione di differenti indici fondiari trova origine nella diversa densità edilizia che caratterizza i vari isolati di indagine, nonché nella loro localizzazione; l'obiettivo del Piano è quello di confermare tale densità del tessuto edificato.

COMUNE DI ORIO CANAVESE																																	
DESTINAZIONE D'USO: RESIDENZIALE - RIEPILOGO Aree RCR																																	
ISOLATO	AREA	CLASSE di INTERVENTO	PROCEDURA	PARAMETRI										SUPERFICIE Spazi Pubblici	VOLUME già ABITATIVO	VOLUME EDIF/RECUP	VOLUME EDIFICATO	VOLUME EDIFICABILE	CAPACITA' INSEDIATIVA														
				S.T.	S.F.	I.T.	U.T.	I.F.	U.F.	R.C.	H1	H2	P.F.T.																				
				mq.	mq.	mc/mq	mq/mq	mc/mq	mq/mq	%	m	m	n°							mq	mc	mc	mc	mc	ab. n°								
3	r3.5	RCR	DIR		5.120			0,5										2.560	11														
4	r4.10	RCR	PCC		2.015			0,6		30	7,50	10,50	2					1.209	5														
5	r5.4	RCR	PCC		1.620			0,6		30	7,50	10,50	2					972	4														
	r5.5	RCR	PCC		2.030			0,6		30	7,50	10,50	2	250				1.218	5														
6	r6.6	RCR	PCC		1.950			0,6		30	7,50	10,50	2					1.170	5														
	r6.7	RCR	PCC		2.255			0,6		30	7,50	10,50	2	280				1.353	6														
	r6.8	RCR	PCC		1.060			0,6		30	7,50	10,50	2	115				636	3														
7	r7.7	RCR	DIR		820			0,8		30	7,50	10,50	2					656	3														
	r7.8	RCR	PCC		1.735			0,8		30	7,50	10,50	2	450				1.388	6														
8	r8.11	RCR	PCC		1.880			0,6		30	7,50	10,50	2					1.128	5														
9	r9.9	RCR	DIR		1.270			0,8		30	7,50	10,50	2					1.016	4														
	r9.10	RCR	PCC		1.015			0,8		30	7,50	10,50	2					812	3														
10	r10.7	RCR	PCC		4.280			0,8		30	7,50	10,50	2	695				3.424	14														
	r10.8	RCR	DIR		1.380			0,8		30	7,50	10,50	2					1.104	5														
11	r11.6	RCR	PCC		1.175			0,8		30	7,50	10,50	2					940	4														
13	r13.4	RCR	DIR		1.520			0,6		30	7,50	10,50	2					912	4														
	Totale abitanti																		85														

Comune di Orio Canavese
REVISIONE GENERALE di PRGC –Progetto Definitivo
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Quanto evidenziato in premessa in merito allo stralcio delle aree ha di fatto comportato l'eliminazione di quasi tutte le aree RES, riducendo tale classe di intervento ad un'unica residua area, la cui capacità insediativa residenziale è stata determinata mediante l'attribuzione dell'indice volumetrico di 240 mc/ab, ai volumi edificabili, ottenuti dall'applicazione dell'indice territoriale, riportati nei quadri sinottici.

L'area RES residua, che è una conferma del vigente PRG, si presenta con una dotazione di servizi cartograficamente definita e il volume realizzabile, in applicazione dell'indice territoriale proposto, rapportato alla superficie fondiaria netta, dà un valore prossimo a 0,8 mc/mq, che, oltre ad essere il valore di densità ricorrente sul territorio comunale, è conforme al valore minimo stabilito all'art. 23 della L.R. 56/77 e smi.

COMUNE DI ORIO CANAVESE

DESTINAZIONE D'USO: **RESIDENZIALE – Riepilogo Aree RES**

ISOLATO	AREA	CLASSE di INTERVENTO	PROCEDURA	PARAMETRI										SUPERFICIE Spazi Pubblici	VOLUME EDIFICATO	VOLUME EDIF/RECUP	CAPACITA' INSEDIATIVA
				S.T.	S.F.	D.T.	I.T.	D.F.	I.F.	I.C.	H1	H2	P.F.T.				
				mq.	mq.	mc/mq	mq/mq	mc/mq	mq/mq	%	m	m	n°				
3	R3.7	RES	SUE	7.415	6.340	0,6								1.075		4.449	19
TOTALE RES				7.415	6.340											4.449	19

3.4 La capacità Insediativa – CIR complessiva e ponderata e rapporti con l'art. 21 delle NdA del PTC2

I valori ricavati dalle tabelle riportate nei precedenti paragrafi, vengono di seguito riassunti:

RIEPILOGO CIR tutte le Aree		
		Abitanti
TOTALE CS e TSC	da Volume già Abitativo	107
	da Volume Recuperabile	145
TOTALE RRE		61
TOTALE RCR		85
TOTALE RES		19
TOTALE COMPLESSIVO		417

Il dato così determinato rappresenta il valore virtuale massimo di capacità insediativa aggiuntiva ottenuto ipotizzando il 100% di attuazione del PRG e l'occupazione totale di tutti i volumi abitativi esistenti alla data di redazione delle schede di indagine.

La capacità insediativa complessiva di Piano, formata dalla somma degli abitanti residenti, saltuari e virtualmente insediabili, pari a 1.305 unità, sarà utilizzata per la verifica del fabbisogno di standard a servizi pubblici, ex art. 21 L.R. 56/77 e smi.

Alla definizione della capacità insediativa aggiuntiva è stato associato l'attributo "virtuale", in considerazione della diversa provenienza dei dati che la compongono.

In particolare:

- 1) la potenzialità di CIR aggiuntiva delle Aree CS e TSC, ha origine dalla somma di due elementi:
 - il primo è rappresentato dallo stock abitativo attualmente già disponibile e non utilizzato, la cui consistenza e uso sono indipendenti da qualsiasi politica di Piano (se si esclude l'esproprio);
 - il secondo è frutto di ipotesi progettuali, il cui obiettivo è il recupero di un patrimonio edilizio con destinazione d'uso attualmente non abitativa; tali ipotesi si configurano come opportunità tendenti alla realizzazione delle politiche di rivitalizzazione dell'antico tessuto urbano. Si può ragionevolmente ipotizzare che solo una parte di tali opportunità, stimabile in una percentuale del 30%, troverà concreta attuazione.
- 2) la potenzialità di CIR aggiuntiva delle Aree RRE ha origine dal raggiungimento della saturazione dell'indice fondiario di zona. Tali aree sono caratterizzate dalla presenza di modelli abitativi (edificio unifamiliare con ampio giardino pertinenziale) ormai consolidati; l'eventuale ampliamento volumetrico disponibile, se utilizzato, contribuirà in linea generale al miglioramento dello standard abitativo, più che alla realizzazione di nuove unità residenziali.

Comune di Orio Canavese
REVISIONE GENERALE di PRGC –Progetto Definitivo
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Sulla base di tali considerazioni si può ragionevolmente ipotizzare che la quota di CIR aggiuntiva, realisticamente stimabile, rappresenti il 20% della potenzialità espressa dal mero calcolo numerico.

L'effettiva CIR aggiuntiva di Piano, definibile quale **CIR ponderata**, è esprimibile dal seguente prospetto:

COMUNE di ORIO CANAVESE			
DESTINAZIONE D'USO: RESIDENZIALE			
DETERMINAZIONE della CIR PONDERATA			
	CIR virtuale	%	CIR Ponderata
CIR da Volume già Abitativo in Aree CS e TSC	107	0	0
CIR da Volume Recuperabile in Aree CS e TSC	145	30	44
CIR da Saturazione Aree RRE	61	20	12
CIR Aggiuntiva da Aree RCR	85	100	85
CIR Aggiuntiva da Aree RES	19	100	19
TOTALE	417		160

In conclusione, le valutazioni sul dimensionamento di Piano (con riferimento ai valori disponibili all'epoca di compilazione delle Schede di Indagine) risultano le seguenti:

- 1) CIR da patrimonio edilizio residenziale esistente (come definito all'art. 20, 5° comma, della L.R. 56/77 e smi)
Residenti + Saltuari + Stock abitativo disponibile
 $831 + 57 + 107 = 995$ Abitanti
- 2) CIR Aggiuntiva Ponderata, come da tabella
160 Abitanti
- 3) Totale capacità insediativa Ponderata
 $995 + 160 = 1.155$ Abitanti
- 4) Incremento percentuale di Piano
 $160 : 995 = 16\%$

Le considerazioni sull'aumento della capacità insediativa vanno integrate, in accordo con le prescrizioni dell'art. 21 delle NTA del PTC2, con il confronto sui contenuti del PRG previgente.

Il PRG previgente prevede una capacità insediativa residenziale complessiva pari a 1.138 abitanti (cfr. cap. 2.1 della "Relazione Illustrativa di Sintesi" delle Controdeduzioni alle Osservazioni regionali – approvata con D.G.R. n. 5-1521 del 5 dicembre 2000).

Comune di Orio Canavese
REVISIONE GENERALE di PRGC –Progetto Definitivo
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

L'art. 21 delle NdA del PTC2 prevede che nella previsione di Piano Regolatore, i Comuni con una popolazione inferiore ai 3.000 abitanti, debbano contenere gli interventi che generano nuovo peso insediativo nella misura del 10% della capacità insediativa dello strumento urbanistico vigente.

L'art. 22 delle NdA del PTC2 individua il comune di Orio Canavese come appartenente ad “Ambito di diffusione urbana”, intendendosi con ciò luogo preferenziale di un giustificato sviluppo insediativo da perseguirsi nel rispetto dei criteri e delle regole generali di contenimento del consumo di suolo. Per tali ambiti, nelle Revisioni di Piano si può prevedere una quota aggiuntiva di capacità insediativa, nel limite del 2,5% di quella prevista dallo strumento urbanistico vigente.

L'applicazione dei predetti valori percentuali ai dati del PRG vigente ha come risultante una potenzialità massima di capacità insediativa afferente ad aree di nuova localizzazione pari a:

abitanti $1.138 \times (10 + 2,5) \% =$ abitanti 142

Quota aggiuntiva di capacità insediativa della Revisione generale di PRGC:

abitanti $1.155 - 1.138 =$ abitanti 17

Il valore del nuovo peso insediativo risulta ampiamente contenuto entro i termini prescritti.

Il semplice rispetto dei limiti percentuali previsti dal PTC2 non rappresenta appieno il valore delle scelte operate, che si presentano con un'articolazione più complessa; infatti, l'incremento di capacità insediativa previsto dal PRGC vigente, quantifica in 253 abitanti quelli generati da interventi su aree di nuova edificazione, in parte ad oggi attuate.

Con la presente Revisione di PRGC le aree non attuate vengono in parte confermate, in parte soppresse e sostituite con aree alternative (nuove aree).

- Le aree confermate non rientrano nella valutazione che segue.
- Le aree soppresse, dettagliatamente documentate al successivo capitolo 8 “Il Consumo di Suolo” ed identificate alla Tavola B1.2b “*Rapporto tra le previsioni di Piano e la pianificazione territoriale/paesaggistica: PTR – Verifica nuovo consumo di suolo ex art. 31*”, sono costituite da:
 - n. 3 Aree di Nuovo Impianto (ex PEC 1 – ex PEC 2 – ex PEC 4, per le parti non attuate), con indice territoriale di 0,4 mc/mq, per un totale di Superficie Territoriale totale di mq. 15.890, con capacità edificatoria di mc. 6.356 e 53 abitanti insediabili
 - n. 2 Area di Completamento (ex C1 ed ex C7 parte), con indice fondiario pari a 0,5 mc/mq, di superficie fondiaria totale di mq. 4.586, con capacità edificatoria di mc 2.293 e 19 abitanti insediabili.

In totale la riduzione di capacità insediativa è di 72 unità (valore ricavato con l'applicazione dei parametri desunti dal PRGC previgente).

Comune di Orio Canavese
REVISIONE GENERALE di PRGC –Progetto Definitivo
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

- Le **aree di nuova previsione** (solo aree RCR – Completamento e Riordino) sono di seguito elencate (cfr. Tabelle riepilogative allegate ai capitoli precedenti):

r4.10	abitanti insediabili	5
r5.4	abitanti insediabili	4
r9.9	abitanti insediabili	4
r11.6	abitanti insediabili	4
Totale capacità insediativa aggiuntiva		17

In conclusione, le **aree di nuova previsione** comportano una capacità insediativa aggiuntiva di entità pari a circa 1/5 del valore derivante dalle aree soppresse.

Le differenze sostanziali nella valutazione della CIR aggiuntiva hanno origine dal diverso approccio che la presente proposta di Revisione di PRGC ha nei confronti di:

- parametri edificatori previsti per le aree di completamento e nuovo impianto tendenti ad ottenere una edificazione più densa, al fine di limitare il consumo di suolo;
- parziale contributo alla CIR aggiuntiva derivante dalla saturazione delle aree di recente edificazione (RRE), che il PRGC previgente valutava quale nullo;
- quantificazione puntuale dei potenziali recuperi in aree di Centro Storico e di Tessuto Storicamente Consolidato, che il PRGC previgente, anziché computare nella CIR aggiuntiva, sottraeva dal conteggio complessivo, in relazione allo stato di eccessivo degrado, considerato irrecuperabile.

Comune di Orio Canavese
REVISIONE GENERALE di PRGC –Progetto Definitivo
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

3.5 La dotazione di Servizi

Il comune di Orio Canavese, in relazione alla dotazione di servizi pubblici, non presenta fabbisogni pregressi, anzi, l'attuale dotazione infrastrutturale è tale da soddisfare il fabbisogno degli abitanti esistenti e delle potenzialità aggiuntive.

In tabella sono elencate e quantificate le aree attualmente disponibili.

COMUNE DI ORIO CANAVESE

Aree a SERVIZI esistenti (escluso Produttivo)

ISOLATO	AREA	SOTTOCLASSE di DESTINAZIONE	SCUOLE OBBLIGO E PREOBBLIGO	SERVIZI SOCIALI AMMIN. RICR. SAN. RELIG.	VERDE GIOCO - SPORT	PARCHEGGIO	SERVIZI PRIVATI	TOTALE COMPLESSIVO
1	P1.3	P				420		36.960
2	S2.3	S		1.405				
	P2.4	P				1.815		
3	P3.3	P				590		
	V3.4	VS			3.910			
	P3.6	P				200		
4	VS4.5	VS			9.580			
	P4.6	P				190		
7	S7.1	S		3.435				
	Spr7.2	Spr	2.920				3.000*	
8	P8.4	P				2.120		
	S8.5	S		4.215				
	S8.6	S	1.065					
	VS8.7	VS			480			
	P8.8	P				60		
	S8.9	S		275				
9	P9.3	P				110		
	P9.6	P				570		
10	S10.2	S		550				
	S10.3	S				460		
11	S11.2	S		270				
14	P14.3	P				2.320		
TOTALE			3.985	10.150	13.970	8.855		36.960
3	S3.2	S		3.980	Area del Cimitero, non conteggiata			
						* Area Casa di Riposo non conteggiata		

Il totale di mq. 36.960, rapportato allo standard di legge di mq 18/abitante, per i Comuni con popolazione prevista inferiore alle 2.000 unità, soddisfa il fabbisogno di 2.053 abitanti insediabili.

A prescindere da tali valori la proposta di Revisione di Piano individua nuove aree a Servizi pubblici, con l'obiettivo di creare un sistema diffuso di dotazione che vada oltre il semplice requisito quantitativo.

Le aree di nuova previsione sono riportate nella tabella seguente:

Comune di Orio Canavese
REVISIONE GENERALE di PRGC –Progetto Definitivo
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

COMUNE DI ORIO CANAVESE

Aree a SERVIZI in progetto (escluso Produttivo)

ISOLATO	AREA	SOTTOCLASSE di DESTINAZIONE	SCUOLE OBBLIGO E PREOBBLIGO	SERVIZI SOCIALI AMMIN. RICR. SAN. RELIG.	VERDE GIOCO – SPORT	PARCHEGGIO	SERVIZI PRIVATI	TOTALE COMPLESSIVO
1	v1.5	V			1.200			
2	p2.5	P				325		
3	p3.8	P				210		
4	vs4.9	VS			2.850			
5	p5.6	P				250		
6	p6.9	P				390		
7	spr7.9	Spr					3.790	
10	v10.4	VS			630			
	p10.9	P				345		
TOTALE					4.680	1.520		6.200

La dotazione complessiva di Servizi, somma degli esistenti e delle previsioni di Piano, è di mq 36.960 + 6.200 = mq. 43.160

Tale entità, rapportata alla capacità insediativa virtuale di Piano, come definita al precedente paragrafo, configura una dotazione di standard pari a mq. 33,073 per abitante (mq.43.160/1.305).

L'articolazione dei Servizi, disaggregati per destinazione d'uso, è la seguente:

	Istruzione	Attrezzature di Interesse Comune	Parco Gioco Sport	Parcheggi
Esistenti	3.985	10.150	13.970	8.855
In progetto	0	0	4.680	1.520
Totali	3.985	10.150	18.650	10.375
Dotazione/Abitanti	mq 3,04	mq 7,75	mq 14,29	mq 7,92

La dotazione pro-capite rispetta la ripartizione ex art.21 L.R. 56/77 e smi, con l'eccezione delle aree per l'istruzione, il cui fabbisogno è compensato da convenzionamento con il comune di Montalenghe per la scuola primaria e con il polo di Caluso per la scuola secondaria inferiore. Tale ripartizione, che la legge regionale riferisce alla sola dotazione complessiva di mq 25 per abitante, deve essere confrontata, in caso di comuni con capacità insediativa inferiore ai 2.000 abitanti e quindi con dotazione pro capite prescritta di mq 18/abitante, a quanto stabilito dal D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968, che fissa, come inderogabile, la seguente suddivisione:

a) mq 4,50 per l'istruzione

Comune di Orio Canavese
REVISIONE GENERALE di PRGC –Progetto Definitivo
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

- b) mq 2,00 per le attrezzature di interesse comune
- c) mq 9,00 per aree a parco, gioco, sport
- d) mq 2,50 per parcheggi pubblici

4. Il settore produttivo

In merito al settore produttivo la Revisione generale di PRGC si muove nella direzione di razionale riorganizzazione e sviluppo compatibile, in linea con il consolidamento e il discreto incremento delle attività, di carattere prevalentemente artigianale, rilevato nell'ultimo ventennio; gli impianti esistenti, che rappresentano un peso discreto e proporzionato alla realtà territoriale di riferimento, devono avere la possibilità di incrementare le proprie superfici produttive, anche con il riutilizzo e l'aggregazione di strutture eventualmente in disuso o sottoutilizzate.

Poiché il PTC2 non individua nel comune di Orio Canavese ambiti produttivi di I e II livello, ammettendo solo limitati ampliamenti delle aree produttive esistenti, il nuovo Piano, nel confermare la scelta localizzativa operata in epoca precedente, che individuava l'unico ambito produttivo in posizione decentrata (lungo la via Pozzolo - Strada Provinciale - a Sud dell'abitato), al fine di evitare interferenze con il centro urbano e procurare autonome dotazioni di servizi per le imprese e di specifiche infrastrutture di urbanizzazione primarie, limita e riduce di circa il 50% l'estensione della previgente area produttiva di nuovo impianto (ora IAD 15.10 – rif. Tav. B4), già marginalmente compromessa e con una trama di lottizzazione in parte attuata (aree adt 15.3 – adt 15-6).

In attuazione del principio di limitazione del consumo di suolo, si opera quindi una scelta di mediazione tra le “attese” di sviluppo economico e la coerenza ambientale, nei confronti delle preesistenze paesaggistiche, agricole e naturalistiche del contesto circostante, prescrivendo, in fase di intervento, adeguate misure di mitigazione e compensazione.

5. La reiterazione dei Vincoli

Il Comune può, in sede di Revisione di Piano, reiterare i vincoli di inedificabilità su aree a destinazione servizi e infrastrutture, nella localizzazione già prevista dal PRGC vigente, la cui realizzazione non è stata attivata, e quindi decaduti dopo 5 anni dalla pubblicazione del Piano sul BUR, ai sensi dell'art. 9 del DPR 327/2001 (Testo Unico sugli espropri).

Tale scelta deve essere adeguatamente motivata, in relazione alle effettive esigenze urbanistiche e di soddisfacimento degli standard, e accompagnata dall'istituzione di specifico capitolo di bilancio che preveda un maggior indennizzo in caso di esproprio, sulla base della sentenza della Corte costituzionale n.179 del 20 maggio 1999.

La presente Revisione Generale di PRGC conferma, alla medesima destinazione d'uso solo l'area "vs 4.9", la cui ragione di reiterazione risiede nella sua posizione strategica, con funzione di possibile ampliamento e completamento degli impianti sportivi esistenti.

Non rientrano nella fattispecie trattata dalla sentenza le aree a servizi comprese Strumenti Urbanistici Esecutivi, in quanto non si configura la caratteristica di inedificabilità; allo stesso modo vanno trattate le aree a servizi connesse a interventi regolati da Permesso di Costruire Convenzionato, per le quali le Norme di Attuazione prevedono l'attribuzione di un Indice Fondiario aggiuntivo.

6. Il Consumo di suolo

Il contenimento del consumo di suolo costituisce un tema che ha acquisito negli ultimi anni un interesse sempre maggiore ed una valenza strategica a livello di pianificazione locale

Nell'ambito della programmazione urbanistica comunale occorre confrontarsi con i contenuti dell'art. 1bis della L.R. 56/77 e smi, che prevede che gli strumenti di pianificazione assicurino il contenimento del consumo di suolo, limitando i nuovi impegni ai casi in cui non vi siano soluzioni alternative (il principio è inoltre ribadito all'art. 11, comma e – *Finalità del PRG*) e ottemperare a quanto disposto dall'art. 31 “Contenimento del Consumo di Suolo” delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Regionale, che recita “...le previsioni di incremento di consumo di suolo ad uso insediativo consentito ai comuni per ogni quinquennio non possono superare il 3% della superficie urbanizzata esistente”.

La Regione specifica (cfr. tabella *Osservazioni e contributi* di cui al capitolo A), paragrafo 2. della presente relazione) che la verifica del CSU riferito alle nuove trasformazioni previste, in applicazione dell'art. 31 del PTR, va effettuato con riferimento ai dati contenuti nel “Monitoraggio del Consumo di Suolo 2015”, reperibile sul sito www.geoportale.piemonte.it ; pertanto in sede di progetto preliminare, a differenza di quanto redatto nella Proposta tecnica valutata in 1° conferenza di copianificazione, dove la modalità di calcolo e rappresentazione seguivano una metodologia sperimentale, si predispone nuova cartografia, assumendo come base le informazioni desunte dal monitoraggio regionale 2013, pubblicato nel 2015.

La metodologia seguita per la dimostrazione del rispetto dei contenuti di cui all'art. 31, tiene dunque conto dei seguenti elementi:

a) Per l'individuazione del suolo consumato si fa riferimento alla pubblicazione “Monitoraggio sul Consumo di Suolo in Piemonte – Edizione 2015” approvata con D.G.R. n° 34-1915 del 27/07/2015, ove vengono rappresentate:

- la superficie urbanizzata (SU), intendendosi la porzione di territorio composta dalla superficie edificata e dalla relativa superficie di pertinenza.
- la superficie infrastrutturata (SI), intendendosi la porzione di territorio che si sviluppa al di fuori della SU, ospitante il sedime di una struttura lineare e della sua fascia di pertinenza
- la superficie reversibile (SR), intendendosi la porzione di territorio interessata da attività che ne modificano le caratteristiche morfologiche, senza tuttavia esercitare un'azione di impermeabilizzazione (cave, parchi urbani, impianti sportivi, ecc.)

b) Per la verifica della soglia di incremento di consumo di suolo disposta dall'art. 31 del Ptr (3% in 5 anni e 6% su base decennale, nel caso di variante generale di PRG), vengono computate le aree normative di nuova previsione, con destinazione residenziale, produttiva, terziaria e commerciale, nonché destinata a servizi privati, così come individuate nella cartografia di PRG, esterne al perimetro dell'impronta di suolo consumato; sono escluse da tale computo:

- le aree destinate ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico (artt. 21 e 22 L.R. 56/77)
- Impianti sportivi e tecnici, anche non pubblici, per le parti classificabili quale consumo di suolo reversibile
- le strade, le cave, le discariche, gli impianti per energie alternative, gli impianti fotovoltaici.

Non concorrono inoltre al calcolo dell'incremento del consumo di suolo le previsioni del piano vigente, riconfermate nella loro localizzazione e le aree che comprendono ampie superfici permeabili, conservate in naturalità, prive di capacità edificatoria.

Possono essere consentiti sforamenti, anche in applicazione dell'art. 3, comma 2 delle NTA del PTR, che prevede la possibilità di discostarsi dalla direttiva qualora esistano motivati e dimostrabili fattori di tipo tecnico, che impediscano di dare completa attuazione alla direttiva stessa, quali, nel caso in esame:

- comuni che hanno un valore di consumo di suolo CSU tale per cui il calcolo del 3% genera una possibilità di incremento non sufficiente a definire superfici di progetto adeguate e funzionali al completamento del tessuto urbanizzato

Costituiscono inoltre ulteriori motivazioni:

- lo stralcio, in sede di variante di quote consistenti di aree non attuate previste dallo strumento urbanistico vigente, ricondotte alla destinazione agricola, e comunque prive di capacità edificatoria;
- la rilocalizzazione di aree edificabili previste dal piano vigente a seguito dell'introduzione di nuove fasce di rispetto, derivanti da vincoli di natura antropica, in particolare della fascia di rispetto cimiteriale.

Sulla base di quanto illustrato è stata redatta la TAV. B1.2b *“RAPPORTO TRA LE PREVISIONI DI PIANO E LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE/PAESAGGISTICA - Ptr: Verifica nuovo consumo di suolo ex art. 31”*, che evidenzia le varie categorie prese in esame (aree confermate e non attuate, aree di nuova previsione, aree in riduzione); nell'immagine seguente si riporta uno stralcio, non in scala, a titolo documentale (estratto del centro abitato e dell'area produttiva in Strada Pozzolo):

Comune di Orio Canavese
REVISIONE GENERALE di PRGC –Progetto Definitivo
RELAZIONE ILLUSTRATIVA



Comune di Orio Canavese
REVISIONE GENERALE di PRGC –Progetto Definitivo
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Nella carta si legge in modo evidente come la revisione dello strumento urbanistico abbia, di fatto, inserito pochissime nuove previsioni, e contestualmente ridotto le ipotesi di consumo di suolo derivate dal piano previgente.

La quantificazione delle varie tipologie di aree è riassunta nelle seguenti tabelle riepilogative:

		mq		mq
A	Aree confermate non attuate, ricadenti in aree consumate al 2013	17.940	Totale Aree confermate non attuate	56.335
B	Aree confermate non attuate, NON ricadenti in aree consumate al 2013	38.395		
C	Aree di nuova previsione, ricadenti in aree consumate al 2013	4.245	Totale Aree di nuova previsione	8.035
D	Aree di nuova previsione, NON ricadenti in aree consumate al 2013	3.790		
E	Aree stralciate, ricadenti in aree consumate al 2013	10.845	Totale Aree stralciate	24.615
F	Aree stralciate, NON ricadenti in aree consumate al 2013	13.770		

SINTESI AREE GENERATRICI DI CONSUMO DI SUOLO (verifica art. 31 Ptr)		
	mq	Ha
Valore CSU al 2013 (monitoraggio regionale – 2015)	470.000	47
6% di CSU al 2013	28.200	2,82
Totale superficie Aree che generano nuovo consumo di suolo (esterne ad are consumate da monitoraggio 2013)	3.790	0,38

Risulta quindi un totale di nuovo consumo di suolo pari a mq. 3.790 (0,38 ettari), corrispondente ad un incremento percentuale dello 0,8% rispetto al valore di CSU risultante dal monitoraggio 2013 (47 ettari); l'incremento risulta notevolmente inferiore a quanto indicato al comma 10 dell'art. 31 del Ptr, che stabilisce che le previsioni di incremento di consumo di suolo ad uso insediativo consentito ai comuni per ogni quinquennio, non possono superare il 3% della superficie urbanizzata esistente (ovvero il 6% su base decennale, periodo di validità del piano).

Va inoltre evidenziato come il nuovo piano restituisca alla naturalità 13.770 mq (1,37 ettari) di suolo agricolo, che la completa attuazione del previgente PRGC avrebbe “consumato”; in rapporto a questo valore, le nuove previsioni corrispondono a meno del 40%.

Da tale bilancio è stata esclusa l'“Area per altri Servizi” localizzata lungo il Canale, benché non considerata dotazione ai sensi degli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77, poiché la duplice destinazione d'uso delle stesse (impianti fotovoltaici, con requisito di reversibilità e quindi restituzione del suolo a fine ciclo produttivo, oppure opere finalizzate alla valorizzazione e fruizione naturalistica dell'area - COMPENSAZIONI) non si configura quale nuovo impegno di suolo libero.

Comune di Orio Canavese
REVISIONE GENERALE di PRGC –Progetto Definitivo
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

TABELLA RIEPILOGATIVA del CONSUMO di SUOLO GENERATO dalla REVISIONE di PRG			
Valore CSU al 2013 (monitoraggio regionale – 2015)	Limite nuovo consumo ex art. 31 PTR 6% di CSU al 2013	Aree che generano nuovo consumo di suolo da Revisione Generale di PRG	Incremento percentuale nuovo Consumo di Suolo da Revisione generale di PRG
mq 470.000	mq 28.200	mq 3.790	0,8%

La presente tabella è riferimento per ogni successiva Variante al PRGC, che comporti nuovo consumo di Suolo.

E) Elementi procedurali

Ai sensi dell'art. 15, commi 14 e 15, della l.r. 56/77 e smi, lo strumento urbanistico (Progetto Definitivo) è approvato con Deliberazione del Consiglio comunale ed entra in vigore con la pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione della deliberazione di approvazione.

Il PRGC, in tutti i suoi elaborati, è esposto in pubblica e continua visione sul sito informatico del Comune.

Nota

La compatibilità della presente Revisione generale di PRGC con gli strumenti sovraordinati è stata tenuta in considerazione nell'affrontare alcuni temi in cui è articolata la presente relazione e illustrata alle Tavole B1.1 (Ppr), B1.2 (Ptr) e B1.3 (PTC2). Una più specifica e articolata analisi è contenuta nel Rapporto Ambientale di VAS.

Comune di Orio Canavese
REVISIONE GENERALE di PRGC –Progetto Definitivo
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ALLEGATI
SCHEDE di INDAGINE

COMUNE DI ORIO CANAVESE – AREA di INDAGINE/ISOLATO																					1		Foglio 1
RIF.		CONSISTENZA					TIPO ED USO %										CONSERVAZIONE				INDICE VOLUMETRICO		
CELLULA	EDIFICIO	n. piani		SUPERFICIE COPERTA - SUP. UTILE LORDA	volume		RESIDENZIALE	EX RURALE	TRAVATA/TETTOIA	ACCESSORIO	PRECARIO	TERZIARIO	PRODUTTIVO	AGRICOLO	SERVIZIO PUBBLICO	SERVIZIO PRIVATO	BUONO	DISCRETO	CATTIVO	PESSIMO	ABITANTI RESIDENTI	ABITANTI SALTUARI	DOTAZIONE mc/ab
		TOTALI	ABITATIVI		TOTALE	ABITATIVO																	
1	1	3	3	185	1665	1665	100										x				1		1.665
	2	3	3	330	2970	1782	60	40											x		0		
2	1	2,5	2	180	1350	1080	100										x				1		1.080
	2	1,5	0	200	900			100										x					
	3	3	0	60	540			100											x				
3	1	2,5	2	100	750	600	100												x		3		200
	2	2,5	0	280	2100			100											x				
	3	1	0	120						100									x				
4	1	3	3	95	855	855	100										x				1		855
5	1	2,5	2,5	135	1013	1013	100										x				2		506
	2	1	0	85						100							x						
6	1	2,5	2,5	82	615	615	100										x				2		308
	2	1	0	110						100							x						
7	1	2	2	232	1392	1392	100										x				8		174
	2	1	0	18							100							x					
8	1	3	3	162	1458	1458	100										x				1	2	486
	2	1	0	50						100								x					
9	1	2	2	107	642	642	100										x				3		214
	2	1	0	68						100								x					
10	1	2	2	62	372	372	100										x				1		372
	2	1	0	100						100								x					
	3	2	0	48	288			100										x					
11	1	2,5	2,5	95	713	713	100										x				3		238
	2	2	0	27	162			100										x					
	3	1	0	77						100							x						
12	1	2,5	2,5	105	788	788	100										x				6		131
	2	1	0	44						100								x					
13	1	2	2	85	510	510	100										x				1		510
14	1	2	2	93	558	558	100										x				0	2	279
	2	2	0	91	546			100										x					
15	1	2	2	94	564	564	100												x		0		
	2	2	2	45	270	270	100											x			0		
	3	2	0	33	198			100									x						

COMUNE DI ORIO CANAVESE – AREA di INDAGINE/ISOLATO																					1		Foglio 2
RIF.		CONSISTENZA					TIPO ED USO %										CONSERVAZIONE				INDICE VOLUMETRICO		
CELLULA	EDIFICIO	n. piani		SUPERFICIE COPERTA - SUP. UTILE LORDA	volume		RESIDENZIALE	EX RURALE	TRAVATA/TETTOIA	ACCESSORIO	PRECARIO	TERZIARIO	PRODUTTIVO	AGRICOLO	SERVIZIO PUBBLICO	SERVIZIO PRIVATO	BUONO	DISCRETO	CATTIVO	PESSIMO	ABITANTI RESIDENTI	ABITANTI SALTUARI	DOTAZIONE mc/ab
		TOTALI	ABITATIVI		TOTALE	ABITATIVO																	
16	1	2	2	145	870	870	100										x				4		218
	2	2	1	71	426	213	50			50							x				0		
	3	1	0	35						100								x					
17	1	2	2	255	1530	1530	100										x				4		383
	2	1	0	63						100								x					
	3	1	0	70						100								x					
18	1	2	2	154	924	924	100											x			4		231
	2	1	0	40						100								x					
	3	1	0	25						100								x					
19	1	3	3	215	1935	1935	100											x			0	2	968
	2	2	2	120	720	432	60	40										x			0		
	3	2	0	54	324			100											x				
	4	1	0	34							100									x			
20	1	2	2	48	288	288	100												x		0		
	2	2	0	64	384			100											x				
	3	1	0	32							100								x				
21	1	2	2	90	540	540	100											x			0		
	2	2	0	37	222			100											x				
	3	1	0	33						100									x				
22	1	2	2	87	522	522	100											x			0	2	261
	2	2	0	36	216			100											x				
23	1	2	2	93	558	558	100											x			2		279
	2	1	0	70						100									x				
24	1	2,5	2,5	202	1515	909	60	40											x		4		227
25	1	2,5	2	94	705	564	100												x		3		188
	2	1	0	109						100									x				
26	1	2	2	142	852	852	100										x				2	2	213
	2	1	0	29						100									x				
27	1	2	2	160	960	960	100											x			0		
	2	1	0	79						100									x				
28	1	3	3	93	837	837	100											x			2		419
	2	1	0	52						100									x				
29	1	2,5	2	147	1103	882	100											x			2		441
	2	2	0	85						100									x				

[illegible]

COMUNE DI ORIO CANAVESE – AREA di INDAGINE/ISOLATO																				2		Foglio 1	
RIF.		CONSISTENZA					TIPO ED USO %										CONSERVAZIONE				INDICE VOLUMETRICO		
CELLULA	EDIFICIO	n. piani		SUPERFICIE COPERTA - SUP. UTILE LORDA	volume		RESIDENZIALE	EX RURALE	TRAVATA/TETTOIA	ACCESSORIO	PRECARIO	TERZIARIO	PRODUTTIVO	AGRICOLO	SERVIZIO PUBBLICO	SERVIZIO PRIVATO	BUONO	DISCRETO	CATTIVO	PESSIMO	ABITANTI RESIDENTI	ABITANTI SALTUARI	DOTAZIONE mc/ab
		TOTALI	ABITATIVI		TOTALE	ABITATIVO																	
1	1	2	2	218	1308	1308	100												x		0		
	2	2	0	41	246			100											x				
	3	1	0	110					100										x				
2	1	3	2	133	1197	798	67			33							x				3		266
	2	2	0	130	780			100									x						
3	1	2	2	246	1476	1476	100										x				7		211
	2	1	0	20						100							x						
4	1	2	2	136	816	816	100											x			0	2	408
5	1	2	2	110	660	660	100										x				2		330
6	1	3	3	176	1584	1584	100											x			10		158
	2	1	0	96						100								x					
7	1	3	3	170	1530	1530	100										x				0		
	2	1	0	65						100							x						
	3	1	0	34						100							x						
	4	1	0	18							100						x						
8	1	1	0	54						100								x			0		
	2	1	0	36						100								x					
9	1	2	2	105	630	630	100										x				2		315
	2	1	0	18						100							x						
10	1	2	2	100	600	600	100												x		3		200
	2	2	0	93					100										x				
	3	1	1	35	105	105	100											x			0		
11	1	2	0	220	1320			100											x				
	2	1	0	35						100									x				
12	1	2	2	98	588	588	100										x				2		294
13	1	2	2	86	516	516	100										x				0		
	2	2	0	50	300			100											x				
	14	1	2	2	55	330	330	100											x		0		
	2	2	0	30	180			100											x				
15	1	2	2	70	420	420	100											x			4		105
	2	2	2	40	240	240	100											x			0		
16	1	2	2	65	390	390	100												x		1		390
17	1	3	2	165	1485	990	67			33								x			6		165
	2	1	0	43							100								x				

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

COMUNE DI ORIO CANAVESE – AREA di INDAGINE/ISOLATO																				5		Foglio 1	
RIF.		CONSISTENZA					TIPO ED USO %										CONSERVAZIONE				INDICE VOLUMETRICO		
CELLULA	EDIFICIO	n. piani		SUPERFICIE COPERTA - SUP. UTILE LORDA	volume		RESIDENZIALE	EX RURALE	TRAVATA/TETTOIA	ACCESSORIO	PRECARIO	TERZIARIO	PRODUTTIVO	AGRICOLO	SERVIZIO PUBBLICO	SERVIZIO PRIVATO	BUONO	DISCRETO	CATTIVO	PESSIMO	ABITANTI RESIDENTI	ABITANTI SALTUARI	DOTAZIONE mc/ab
		TOTALI	ABITATIVI		TOTALE	ABITATIVO																	
1	1	3	3	233	2097	2097	100										x				7		300
2	1	2	2	48	288	288	100										x				0		
3	1	2	2	178	1068	1068	100										x				1		1068
	2	1	0	17					100									x					
4	1	2	2	80	480	480	100										x				2		240
	2	1	0	21						100								x					
5	1	2	2	67	402	402	100											x			0	2	201
	2	1	0	18					100										x				
6	1	2	2	65	390	390	100												x		0		
	2	2	0	141	846			100											x				
7	1	2	2	217	1302	1302	100										x				4		326
	2	1	0	43					100								x						
8	1	2	2	112	672	672	100												x		0	2	336
	2	2	0	113					100										x				
9	1	2	2	96	576	576	100												x		0		
	2	2	0	162	972			100											x				
10	1	2	2	164	984	984	100											x			4		246
	2	1	0	81					100									x					
	3	1	0	71						100							x						
11	1	3	3	180	1620	1620	100										x				6		270
	2	1	0	45					100									x					
12	1	2	2	77	462	462	100										x				0	2	231
13	1	2	2	250	1500	1200	80	20									x				2		600
14	1	2	2	155	930	930	100										x				5		186
15	1	2	2	250	1500	1500	100										x				3		500
16	1	2,5	2,5	110	825	825	100										x				4		206
17	1	2,5	2,5	115	863	863	100										x				4		216
	2	2,5	2,5	98	735	735	100										x				0		
18	1	2,5	2,5	150	1125	1125	100										x				5		225
	2	1	0	42					100								x						
	2	1	0	23					100								x						
19	1	2	2	113	678	678	100										x				3		226
	2	1	0	35					100								x						
20	1	1	0	33					100											x			

[illegible]

COMUNE DI ORIO CANAVESE – AREA di INDAGINE/ISOLATO																					6		Foglio 1
RIF.		CONSISTENZA					TIPO ED USO %										CONSERVAZIONE				INDICE VOLUMETRICO		
CELLULA	EDIFICIO	n. piani		SUPERFICIE COPERTA - SUP. UTILE LORDA	volume		RESIDENZIALE	EX RURALE	TRAVATA/TETTOIA	ACCESSORIO	PRECARIO	TERZIARIO	PRODUTTIVO	AGRICOLO	SERVIZIO PUBBLICO	SERVIZIO PRIVATO	BUONO	DISCRETO	CATTIVO	PESSIMO	ABITANTI RESIDENTI	ABITANTI SALTUARI	DOTAZIONE mc/ab
		TOTALI	ABTATIVI		TOTALE	ABITATIVO																	
1	1	2,5	2,5	210	1575	1575	100									x					2		788
2	1	2	2	180	1080	1080	100									x					1		1080
3	1	3	2	100	900	600	67			33								x			0		
	2	2	0	130	780			100										x					
4	1	2	2	120	720	720	100									x					5		144
	2	1	0	120						100						x							
5	1	1,5	1,5	100	450	450	100									x					3		150
	2	1	0	80						100						x							
6	1	2	2	160	960	720	75	25										x			1		720
	2	2	0	135	810			100										x					
	3	1	0	60					100									x					
7	1	2	2	155	930	930	100									x					2		465
	2	1	0	40					100							x							
8	1	2	2	190	1140	1140	100									x					3		380
	2	1	0	25					100							x							
	3	1	0	70						100						x							
9	1	2	2	165	990	990	100										x				3		330
	2	1	0	110						100							x						
10	1	2	2	120	720	720	100									x					1		720
	2	1	0	120						100						x							
	3	1	0	24					100							x							
11	1	3	3	170	1530	1530	100									x					1		1530
12	1	2,5	2,5	265	1988	1988	100									x					3		663
13	1	2,5	2,5	112	840	840	100									x					2		420
	2	2,5	2,5	135	1013	1013	100									x					4		253
	3	2,5	2,5	160	1200	1200	100									x					4		300
	4			450									100					x					
	5	1	0	78						100								x					
	6	1	0	64					100								x						
14	1	1	0	236							100									x			

[illegible]

COMUNE DI ORIO CANAVESE – AREA di INDAGINE/ISOLATO																				7		Foglio 1	
RIF.		CONSISTENZA					TIPO ED USO %										CONSERVAZIONE				INDICE VOLUMETRICO		
CELLULA	EDIFICIO	n. piani		SUPERFICIE COPERTA - SUP. UTILE LORDA	volume		RESIDENZIALE	EX RURALE	TRAVATA/TETTOIA	ACCESSORIO	PRECARIO	TERZIARIO	PRODUTTIVO	AGRICOLO	SERVIZIO PUBBLICO	SERVIZIO PRIVATO	BUONO	DISCRETO	CATTIVO	PESSIMO	ABITANTI RESIDENTI	ABITANTI SALTUARI	DOTAZIONE mc/ab
		TOTALI	ABITATIVI		TOTALE	ABITATIVO																	
1	1	3	3	151	1359	1359	100										x				2		680
	2	1	0	47						100							x						
2	1	2	2	104	624	624	100										x				2		312
	2	1	0	46						100							x						
3	1			277									100					x					
	2			180									100					x					
4	1	2	2	124	744	744	100										x				2		372
	2	1	0	64						100								x					
	3	1	0	47							100							x					
5	1				Chiesa Parrocchiale										100								
	2				Casa Parrocchiale										100								
6	1	2		734	Scuola Materna										100		x						
	2	2		720	Casa di riposo											100	x						
	3	1		65												100	x						
7	1	1,5	1,5	186	837	837	100										x				5		167
8	1	1,5	1,5	94	423	423	100										x				2		212
9	1	1,5	1,5	89	401	401	100										x				3		134
10	1	3	3	218	1962	1962	100											x			7	2	218
	2	1	0	100						100								x					
11	1	1,5	1,5	112	504	504	100										x				4		126
12	1	2	2	135	810	810	100										x				2		405
	2	1	0	50						100								x					
	3	1	0	29						100									x				
13	1	2	2	99	594	594	100										x				1		594
	2	1	0	53						100							x						
	3	1	0	40						100								x					
14	1	1,5	1,5	170	765	765	100										x				2		383
	2	1	0	49						100								x					
15	1	1,5	1,5	201	905	905	100										x				2		452
	2	1	0	28						100								x					
16	1	1	0	150						70	30							x					
	2	1	0	80							100						x						
	3	1	0	78							100							x					

[illegible]

COMUNE DI ORIO CANAVESE – AREA di INDAGINE/ISOLATO																				8		Foglio 2	
RIF.		CONSISTENZA				TIPO ED USO %											CONSERVAZIONE				INDICE VOLUMETRICO		
CELLULA	EDIFICIO	n. piani		SUPERFICIE COPERTA - SUP. UTILE LORDA	volume		RESIDENZIALE	EX RURALE	TRAVATA/TETTOIA	ACCESSORIO	PRECARIO	TERZIARIO	PRODUTTIVO	AGRICOLO	SERVIZIO PUBBLICO	SERVIZIO PRIVATO	BUONO	DISCRETO	CATTIVO	PESSIMO	ABITANTI RESIDENTI	ABITANTI SALTUARI	DOTAZIONE mc/ab
		TOTALI	ABITATIVI		TOTALE	ABITATIVO																	
17	1	2	2	98	588	588	100										x				0	2	294
	2	1	0	50						100							x						
	3	1	0	14						100							x						
18	1	2	2	126	756	756	100										x				2		378
19	1	2	2	79	474	474	100										x				1		474
	2	2	0	112	672			100									x						
20	1	2	2	120	720	720	100										x				3		240
21	1	3	3	140	1260	1260	100										x				4		315
	2	1	0	52					100								x						
22	1	2	2	145	870	870	100										x				0	2	435
	2	2	0	205	1230			100										x					
	3	2	0	160						100								x					
23	1	3	3	185	1665	1665	100										x				2		833
	2	1	0	51					100											x			
24	1	2	2	128	768	768	100										x				1		768
25	1	3	3	47	423	423	100											x			2		212
26	1	2	2	148	888	888	100										x				2		444
27	1	2	2	115	690	690	100										x				2		345
28	1a	3	2	85	765	510	67			33								x			0	1	510
	1b	2	2	70	420	420	100												x		0	1	420
	2	1	0	22						100									x				
	3	1	0	17	51			100												x			
29	1	2	2	100	600	600	100											x			4		150
30	1	2	2	140	840	840	100										x				1		840
	2	2	0	205	1230			100											x				
31	1	3	3	120	1080	1080	100										x				3		360
	2	2,5	2	65	488	390	80			20										x	0		
32	1	3	3	92	828	828	100										x				5		166
	2	3	2	28	252	168	100												x		0		
	3	1	0	26					100									x					
	4	1	0	39					100									x					
33	1	2	2	138	828	828	100										x				3		276
	2	1	0	74						100								x					
34	1	2	2	86	516	516	100										x				0	4	129
	2	1	0	43						100							x						
35	1	2	2	175	1050	1050	100										x				2		525

COMUNE DI ORIO CANAVESE – AREA di INDAGINE/ISOLATO																		8		Foglio 3			
RIF.		CONSISTENZA					TIPO ED USO %										CONSERVAZIONE				INDICE VOLUMETRICO		
CELLULA	EDIFICIO	n. piani		SUPERFICIE COPERTA - SUP. UTILE LORDA	volume		RESIDENZIALE	EX RURALE	TRAVATA/TETTOIA	ACCESSORIO	PRECARIO	TERZIARIO	PRODUTTIVO	AGRICOLO	SERVIZIO PUBBLICO	SERVIZIO PRIVATO	BUONO	DISCRETO	CATTIVO	PESSIMO	ABITANTI RESIDENTI	ABITANTI SALTUARI	DOTAZIONE mc/ab
		TOTALI	ABTATIVI		TOTALE	ABITATIVO																	
36	1	2	2	130	780	780	100												x		1		780
	2	1	0	20					100										x				
37	1	2	2	98	588	588	100										x				3		196
	2	3	0	47	423			100											x				
	3	2	0	86	516			100											x				
38	1	2	2	133	798	798	100										x				6		133
	2	1	0	19					100									x					
39	1	2,5	2,5	155	1163	1163	100										x				2		581
	2	1	0	45						100							x						
40	1	3	3	170	1530	1530	100										x				2		765
	2	1	0	40						100							x						
41	1	3	3	140	1260	1260	100													x	0	2	630
	2	3	0	82	738			100												x			
	3	1	0	18							100									x			
42	1	3	3	70	630	630	100										x				3		210
	2	2	0	32	192			100										x					
43	1	2	2	75	450	450	100											x			0		
	2	1	0	55					100										x				
	3	1	0	108	324			100											x				
44	1	2	2	130	780	780	100											x			4		195
	2	1	0	48	144			100											x				
45	1	2	2	58	348	348	100											x			2		174
	2	1	0	48						100								x					
46	1	2,5	2	210	1575	1260	80			20								x			1		1260
47	1	2,5	2	40	300	240	80			20								x			0		
48	1	2,5	2,5	138	1035	1035	100										x				4		259
	2	1	0	38						100								x					
	3	1	0	20						100								x					
49	1	2	2	125	750	750	100										x				2		375
50	1	3	3	102	918	918	100											x			8		115
51	1	3	3	164	1476	1476	100										x				2		738
	2	1	0	92						100							x						
	3	1	0	21						100							x						
52	1	1	0	47						100							x						
53	1	1	0	15						100							x						

COMUNE DI ORIO CANAVESE – AREA di INDAGINE/ISOLATO																				8		Foglio 4		
RIF.		CONSISTENZA				TIPO ED USO %										CONSERVAZIONE				INDICE VOLUMETRICO				
CELLULA	EDIFICIO	n. piani		SUPERFICIE COPERTA - SUP. UTILE LORDA	volume		RESIDENZIALE	EX RURALE	TRAVATA/TETTOIA	ACCESSORIO	PRECARIO	TERZIARIO	PRODUTTIVO	AGRICOLO	SERVIZIO PUBBLICO	SERVIZIO PRIVATO	BUONO	DISCRETO	CATTIVO	PESSIMO	ABITANTI RESIDENTI	ABITANTI SALTUARI	DOTAZIONE mc/ab	
		TOTALI	ABITATIVI		TOTALE	ABITATIVO																		
54	1	2	2	90	540	540	100										x				2		270	
	2	2	0	60	360			100									x							
55	1	2,5	2	160	1200	960	100	80		20								x			5		192	
	2	2	2	83	498	498	100													x	0			
	3	1	0	110						100								x						
	4	2	0	47	282			100									x							
	5	1	0	20						100										x				
56	1	2	2	140	840	840	100										x				3		280	
	2	1	0	90						100							x							
57	1	2	2	95	570	570	100											x			3		190	
	2	2	0	36	216			100												x				
	3	2	0	60	360			100												x				
58	1	2	2	105	630	630	100										x				2		315	
	2	2	2	85	510	510	100													x	0			
	3	1	0	43						100										x				
59	1	2		295	Biblioteca										100		x							
60	1	2	2	80	480	480	100										x				2		240	
	2	1	0	35						100							x							
61	1	2	2	156	936	936	100										x				3		312	
62	1	2	2	110	660	660	100											x			3		220	
	2	1	0	28						100								x						
63	1	2	2	180	1080	1080	100													x	2		540	
	2	2	0	52						100										x				
64	1	2	2	92	552	552	100										x				1		552	
	2	1	0	27						100							x							
65	1	2,5	2,5	205	1538	1538	100											x			5		308	
	2	3	3	50	450	450	100													x	0			
	3	1	0	40						100										x				
66	1	2	2	103	618	618	100										x				2		309	
	2	1	0	27						100							x							
67	1	2	2	63	378	378	100										x				3		126	
TOTALE GENERALE					59276	48975															145	12		
Totale abitato/abitanti						45249															157			
Dotazione esclusa dal campione (edificio con rapporto mc/ab. > 500 mc.)																								
Campione del volume abitato					31316																135	232		

COMUNE DI ORIO CANAVESE – AREA di INDAGINE/ISOLATO																				9		Foglio 1	
RIF.		CONSISTENZA					TIPO ED USO %										CONSERVAZIONE				INDICE VOLUMETRICO		
CELLULA	EDIFICIO	n. piani		SUPERFICIE COPERTA - SUP. UTILE LORDA	volume		RESIDENZIALE	EX RURALE	TRAVATA/TETTOIA	ACCESSORIO	PRECARIO	TERZIARIO	PRODUTTIVO	AGRICOLO	SERVIZIO PUBBLICO	SERVIZIO PRIVATO	BUONO	DISCRETO	CATTIVO	PESSIMO	ABITANTI RESIDENTI	ABITANTI SALTUARI	DOTAZIONE mc/ab
		TOTALI	ABITATIVI		TOTALE	ABITATIVO																	
1	1	1	0	210										100			x						
2	1	3	3	125	1125	1125	100											x			4		281
3	1	2	2	70	420	420	100											x			0		
4	1	3	2	180	1620	1080	67			33							x				2		540
	2	2	2	60	360	180	50	50										x			1		180
	3	2	0	160	960			80		20									x				
5	1	2	2	85	510	510	100											x			1		510
	2	2	0	45	270			100										x					
6	1	2	2	95	570	570	100											x			3		190
	2	2	0	60	360			100										x					
7	1	2,5	2	162	1215	972	80			20								x			1		972
	2	2	0	95	570			100										x					
8	1	1,5	1,5	108	486	486	100										x				4		122
9	1	2	2	112	672	672	100										x				3		224
	2	1	0	30						100								x					
10	1a	3	3	75	675	675	100												x		0		
	1b	2	2	25	150	150	100												x		0		
	2	2	2	80	480	480	100											x			2		240
	3	2	0	120	720			100											x				
11	1	2	2	128	768	768	100											x			2		384
	2	2	0	80	480			100											x				
12	1	2	2	203	1218	1218	100										x				5		244
13	1	2	2	100	600	600	100										x				2		300
	2	2	0	117	702			100										x					
	3	1	0	75						100							x						
	4	1	0	18						100							x						
14	1	2	2	90	540	540	100										x				4		135
15	1	2	2	90	540	540	100										x				2		270
16	1	2	2	205	1230	1230	100										x				2		615
17	1	3	2	240	2160	1440	67			33									x		1		1440
	2	1	0	34						100									x				
18	1	3	3	135	1215	1215	100										x				2		608
	2	2	2	50	300	150	50	50									x				1		150
	3	1	0	66						100							x						

[illegible]

COMUNE DI ORIO CANAVESE – AREA di INDAGINE/ISOLATO																		10		Foglio 1			
RIF.		CONSISTENZA					TIPO ED USO %										CONSERVAZIONE				INDICE VOLUMETRICO		
CELLULA	EDIFICIO	n. piani		SUPERFICIE COPERTA – SUP. UTILE LORDA	volume		RESIDENZIALE	EX RURALE	TRAVATA/TETTOIA	ACCESSORIO	PRECARIO	TERZIARIO	PRODUTTIVO	AGRICOLO	SERVIZIO PUBBLICO	SERVIZIO PRIVATO	BUONO	DISCRETO	CATTIVO	PESSIMO	ABITANTI RESIDENTI	ABITANTI SALTUARI	DOTAZIONE mc/ab
		TOTALI	ABITATIVI		TOTALE	ABITATIVO																	
1	1	2	2	170	1020	1020	100										x				3		340
	2	1	0	40						100							x						
2	1	1	1	203	609	609	100										x				4		152
	2	1	0	26					100								x						
3	1	2,5	2,5	132	990	990	100										x				0	2	495
	2	1	0	22					100									x					
4	1	2	2	94	564	564	100										x				2		282
	2	1	0	23						100								x					
5	1	2	2	186	1116	1116	100										x				1		1116
	2	1	0	130					100									x					
6	1	2	2	140	840	840	100										x				4		210
7	1	2	2	138	828	828	100										x				2		414
8	1	2	2	128	768	768	100										x				3		256
9	1	2		40								100					x						
10	1	2	2	34	204	204	100										x				1		204
	2	1	0	42						100							x						
11	1	2	2	85	510	510	100											x			4		128
	2	1	0	25						100								x					
12	1	2	2	45	270	270	100										x				2		135
	2	2	2	28	168	168	100										x				0		
13	1	2	2	134	804	804	100											x			4		201
	2	1	0	45						100								x					
14	1	2	2	78	468	468	100										x				2		234
15	1	2	2	98	588	588	100												x		2		294
	2	2	2	90	540	540	100											x			2		270
	3	1	0	91	273			100											x				
	4	2	0	130	780			100										x					
	5	1	0	18						100									x				
16	1	2	1	67	402	201	50			50										x	0		
	2	1	0	24	72			100												x			
17	1	2	2	120	720	720	100										x				4		180
	2	1	0	87						100							x						
18	1	1	0	118							100									x			
19	1	2,5	2	156	1170	936	80			20								x			0	2	468
	2	2	0	178	1068			100										x					

[illegible]

COMUNE DI ORIO CANAVESE – AREA di INDAGINE/ISOLATO																				11		Foglio 1	
RIF.		CONSISTENZA					TIPO ED USO %										CONSERVAZIONE				INDICE VOLUMETRICO		
CELLULA	EDIFICIO	n. piani		SUPERFICIE COPERTA - SUP. UTILE LORDA	volume		RESIDENZIALE	EX RURALE	TRAVATA/TETTOIA	ACCESSORIO	PRECARIO	TERZIARIO	PRODUTTIVO	AGRICOLO	SERVIZIO PUBBLICO	SERVIZIO PRIVATO	BUONO	DISCRETO	CATTIVO	PESSIMO	ABITANTI RESIDENTI	ABITANTI SALTUARI	DOTAZIONE mc/ab
		TOTALI	ABITATIVI		TOTALE	ABITATIVO																	
1	1	2	2	75	450	450	100											x			3		150
	2	2	0	110	660			100										x					
	3	1	0	30						100								x					
2	1	2	2	105	630	630	100												x		2		315
	2	2	0	175	1050			100											x				
3	1	2	2	87	522	522	100												x		0		
	2	2	0	97	582			100											x				
	3	1	0	25							100								x				
4	1	2	2	85	510	510	100										x				4		128
	2	2	0	90	540			100											x				
5	1	2	2	150	900	900	100										x				2		450
	2	1	0	130						100								x					
6	1	2	2	250	1500	1500	100										x				5		300
	2	2	0	120	720			100										x					
7	1	2	2	100	600	600	100											x			2		300
	2	2	0	45	270			100											x				
	3	1	0	48						100									x				
8	1	2	2	130	780	780	100											x			3		260
	2	1	0	28							100									x			
9	1	2	2	24	144	144	100											x			0		
	2	1	0	17	51			100													x		
10	1	2,5	2	140	1050	294	28	52			20								x		0	2	147
	2	1	0	30						100										x			
11	1	3	3	124	1116	1116	100										x				1		1116
	2	2	0	165	990			100										x					
12	1	3	3	120	1080	1080	100											x			2		540
	2	2	0	33	198			100										x					
	3	1	0	15						100								x					
	4	1	0	20							100							x					
13	1	2	2	180	1080	1080	100											x			1		1080
	2	2	0	47	282			100												x			
14	1	3	3	130	1170	1170	100											x			2		585
	2	2	0	64	384			100											x				
15	1	3	2	158	1422	948	67			33									x		3		316
	2	2	0	60	360			100											x				

[illegible]

[illegible]

[illegible]

COMUNE DI ORIO CANAVESE – AREA di INDAGINE/ISOLATO																				14		Foglio 1		
RIF.		CONSISTENZA						TIPO ED USO %										CONSERVAZIONE				INDICE VOLUMETRICO		
CELLULA	EDIFICIO	n. piani		SUPERFICIE COPERTA - SUP. UTILE LORDA	volume		RESIDENZIALE	EX RURALE	TRAVATA/TETTOIA	ACCESSORIO	PRECARIO	TERZIARIO	PRODUTTIVO	AGRICOLO	SERVIZIO PUBBLICO	SERVIZIO PRIVATO	BUONO	DISCRETO	CATTIVO	PESSIMO	ABITANTI RESIDENTI	ABITANTI SALTUARI	DOTAZIONE mc/ab	
		TOTALI	ABTATIVI		TOTALE	ABITATIVO																		
1	1	2	2	160	960	960	100											X			4		240	
	2	2	0	16	96			100										X						
2	1	2	2	20	120	120	100													X	0			
	2	1	0	16						100										X				
3	1	2	2	92	552	552	100											X			1		552	
	2	1	0	51						100										X				
4	1	2	2	90	540	540	100											X			0	2	270	
	2	2	0	70	420			100											X					
	3	2	0	35	210			100											X					
5	1	2,5	2	248	1860	1488	80			20								X			5		298	
	2	2	0	84	504			100											X					
	3	1	0	65						100									X					
6	1	2,5	2	148	1110	888	80			20							X				2		444	
	2	2	0	34	204			100											X					
7	1	2	2	110	660	660	100										X				3		220	
	2	1	0	156						100									X					
8	1	2,5	2	90	675	540	80			20							X				2		270	
	2	2,5	0	180	1350			100											X					
	3	1	0	37							100								X					
9	1	2	2	60	360	360	100										X				2		180	
	2	2	1	46	276	138	50			50							X				1		138	
10	1	2	2	145	870	870	100											X			2		435	
	2	2	0	34					100											X				
11	1	2	2	86	516	516	100										X				1		516	
	2	1	0	120						100							X							
	12	1	3	3	97	873	873	100									X				2		437	
	2	2	0	107						100							X							
	3	1	0	27						100							X							
13	1	3	3	81	729	729	100										X				5		146	
	2	2	0	170	1020			100											X					
14	1	3	2	168	1512	1008	67			33								X			4		252	
	2	2	0	45	270			100												X				
	3	1	0	35							100							X						

[illegible]

[illegible]

COMUNE DI ORIO CANAVESE – Edifici in area libera																						Foglio 1		
RIF.		CONSISTENZA					TIPO ED USO %										CONSERVAZIONE				INDICE VOLUMETRICO			
CELLULA	EDIFICIO	n. piani		SUPERFICIE COPERTA - SUP. UTILE LORDA	volume		RESIDENZIALE	EX RURALE	TRAVATA/TETTOIA	ACCESSORIO	PRECARIO	TERZIARIO	PRODUTTIVO	AGRICOLO	SERVIZIO PUBBLICO	SERVIZIO PRIVATO	BUONO	DISCRETO	CATTIVO	PESSIMO	ABITANTI RESIDENTI	ABITANTI SALTUARI	DOTAZIONE mc/ab	
		TOTALI	ABITATIVI		TOTALE	ABITATIVO																		
a – ex Preventorio																								
1	1 a	4		835	10020											100				X				
	1 b	3		260	2340											100				X				
	2	1		210						100										X				
2	1	2		150	900			100												X				
	2	2		150	900			100												X				
	3	2		145	870			100												X				
b – via Montalenghe																								
1	1	2	2	115	690	690	100												X		1		690	
	2	1	0	21						100									X					
2	1	1	1	108	324	324	100												X		6		54	
3	1	2	2	135	810	810	100										X				4		203	
	2	1	0	60						100							X							
4	1	3	3	270	2430	2430	100										X				8		304	
	2	1	0	160						100								X						
d – cascina Cordola strada Pozzolo																								
1	1	2	2	110	660	660	100											X			5		132	
	2	2	0	170										100					X					
	3	1	0	160										100					X					
	4	1,5	0	95										100					X					
	5	1	0	50										100						X				
	6	1	0	54										100					X					
	7	1	0	32										100						X				
e – cascina Molino																								
1	1	2	2	218	1308	1308	100											X			4		327	
	2	2	0	220										100					X					
	3	1	0	130										100					X					
	4	1	0	200										100					X					
TOTALE GENERALE					21252	6222															28			
Totale abitato/abitanti						6222																28		
Dotazione esclusa dal campione (edificio con rapporto mc/ab. > 500 mc.)																								
Campione del volume abitato					5532																27		205	