

**REGIONE PIEMONTE**                      **PROVINCIA DI TORINO**  
**COMUNE DI VERRUA SAVOIA**



**VARIANTE AL P.R.G.I. DI ADEGUAMENTO AL P.A.I.**  
**PROGETTO DEFINITIVO**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA SU AREE IN VARIANTE E VERIFICA**  
**CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE**

- DOCUMENTO PROGRAMMATICO ADOTTATO CON DELIBERAZIONE C.C. N. 11 DEL 28/02/2007, AI SENSI DELLA L.R. 1/2007
- PROGETTO PRELIMINARE ADOTTATO CON DELIBERAZIONE C.C. N.17 DEL 16/07/2008, AI SENSI L.R. 1/2007
- CONTRODEDUZIONI SULLE OSSERVAZIONI APPROVATE CON DELIBERAZIONE C.C. N.3 DEL 26/02/2009, AI SENSI DELLA L.R. 1/2007
- PROGETTO DEFINITIVO APPROVATO CON DELIBERAZIONE C.C. N. 34 DEL 29/10/2009, AI SENSI DELLA L.R. 1/2007

IL GEOLOGO  
Geol. SASSONE Paolo

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott.sa GAMBINO Rosetta

I PROGETTISTI  
Ing. RAVARINO Giovanni

Arch. CENA Diego

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Geom. DI CAPUA Alfredo

IL SINDACO  
VALESIO Giuseppe

Verrua Savoia, 12/10/2009

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA SU AREE IN VARIANTE.**

La presente variante prevede l'adeguamento dello strumento vigente agli approfondimenti geologici redatti dal Dott. Geol. Paolo Sassone per la verifica di compatibilità P.A.I., condivisa positivamente dal Gruppo Interdisciplinare in data 20/07/2006 ex D.G.R. n. 31-3749 del 06/08/2001 e D.G.R. n. 45-6656 del 15/07/2002.

A seguito di tale studio sono state introdotte alcune varianti incluse all'interno del Progetto preliminare di variante al vigente Piano Regolatore Generale Intercomunale del Comune di Verrua Savoia. Tale Progetto Preliminare è stato adottato con D.C.C. n.17 del 16/7/2008 e con D.C.C. n.3 del 26/2/2009 è stato controdedotto.

Con successiva Conferenza di Pianificazione indetta ai sensi della L.R. 26-1-2007 e tenutasi in data 30/4/2009, gli Enti preposti all'espressione del parere di competenza hanno formulato i loro rilievi. Sulla base di tali osservazioni, si è proceduto alla stesura del Progetto Definitivo del quale la presente è parte integrante.

### Località CASTELLO

Tutta la zona del "Geosito" (area di recupero ambientale dell'ex cava) viene azionata quale zona a "Servizi" denominata S32 della superficie di mq. 121.135.

### Località SIBERIA

La "Zona Artigianale commerciale denominata ZAC1" viene ridotta di mq. 17.057, di cui mq. 11.920 riguardanti la stazione di sollevamento del Consorzio dei Comuni per l'Acquedotto del Monferrato (CCAM) vengono trasformati in zona a "Servizi" denominata S22.

### Località MONTALDO

Viene costituita una nuova zona a "Vecchio nucleo" denominata VN3 della superficie di mq. 182.

### Località CASCINE

L'area su cui è stato costruito l'impianto di depurazione viene azionata a "Servizi" denominata S33 della superficie di mq. 200.

Le tre aree denominate VNA11 – VNA12 – VNA 13 della superficie rispettivamente di mq. 14.970 – mq. 19.560 – mq. 2.059 previste nel progetto preliminare, secondo quanto

osservato dalla Provincia di Torino con determinazione Prot.n.48-22813/2009, sono state stralciate.

#### VILLA BIANCO

Tale immobile, avente da moltissimi anni destinazione commerciale, è inserito attualmente in zona agricola. Per lo stesso viene confermata la destinazione commerciale. Secondo quanto osservato dalla Provincia di Torino con determinazione Prot.n.48-22813/2009, si sono esclusi gli ampliamenti del volume esistente pari al 20% proposti dal Progetto Preliminare.

#### Località CARBIGNANO

Mq. 315 della zona a “Vecchio Nucleo denominata VN1” vengono trasformati in zona a “Servizi” denominata S24.

L’area su cui è stato costruito l’impianto di depurazione viene azionata a “Servizi” denominata S23 della superficie di mq. 280.

#### Località TRUCCO

Mq. 10.090 della zona “Di nuovo impianto industriale e commerciale denominata I” vengono trasformati in zona “Zona artigianale commerciale” denominata ZAC5.

Viene inoltre azionata a “Servizi” denominata S21 un’area avente superficie di mq. 1.323.

#### Località SAMBRIANO

Vengono rispettivamente ridotte di mq. 4.024 la zona a “Servizi denominata S5”, di mq. 751 la zona “Compromessa di completamento denominata ZC5” e di mq. 2.488 la zona sempre di completamento “ZC12”.

Vengono mantenute le tre nuove zone sempre con destinazione “Compromessa di completamento” denominate ZC13 della superficie di mq. 2.796, ZC14 della superficie di mq. 1.696 e ZC15 avente superficie di mq. 1.320, già oggetto della succitata determinazione provinciale. Tali aree sono all’evidenza lotti interclusi su aree completamente urbanizzate.

Inoltre vengono istituite 4 nuove zone a “Servizi” denominate S25 – S26 – S27 – S28 della superficie rispettivamente di mq. 468 – mq. 445 – mq. 365 - mq. 1.350.

#### Località SAN GIOVANNI

Mq. 2.086 della zona “Compromessa di completamento denominata ZC1” vengono trasformati in zona a “Servizi” denominata S29, mentre la zona “Compromessa di completamento denominata ZC8” della superficie di mq. 1.850 viene eliminata.

#### Località VALENTINO

La zona “Compromessa di completamento denominata ZC4” viene ridotta di mq. 2.120. Viene istituita la nuova zona a “Servizi” denominata S30 avente superficie complessiva di mq. 2.310 dei quali mq. 1.160 derivano dalla riduzione della zona “Di recupero denominata ZR3”.

#### Località MONTICELLI

La zona “Di espansione denominata ZE1” della superficie di mq. 8.760 viene eliminata. La zona a “Servizi denominata S1” viene ridotta di mq. 2.224. Viene costituita una nuova zona “Compromessa di completamento” denominata ZC16 avente superficie di mq. 10.190.

#### Località RONZO

Secondo quanto osservato dalla Provincia di Torino con determinazione Prot.n.48-22813/2009, viene stralciata, con il presente Progetto Definitivo, la zona ZE11.

#### Località CAMORANO

La zona “Compromessa di completamento denominata ZC6” viene ridotta di mq. 5.839.

#### Località CASE COCETTI

La zona “Compromessa di completamento denominata ZC7” della superficie di mq. 5.000 viene eliminata.

L’area su cui è stato costruito l’impianto di depurazione viene azionata a “Servizi” denominata S38 della superficie di mq. 100.

La zona ZR20 proposta dal progetto preliminare in luogo della zona ZAC3, a seguito della determinazione provinciale citata, viene riportata alla preesistente ZAC3.

#### Località SULPIANO

Mq. 217 della zona a “Servizi denominata S11” sono stati trasformati in zona “Di recupero” denominata ZR17.

Mq. 181 della zona a “Servizi denominata S12” sono stati trasformati in zona “Di recupero” denominata ZR16.

Mq. 591 della zona “Di recupero denominata ZR12” sono stati trasformati in zona a “Servizi” denominata S31. La zona ZE10 proposta dal progetto preliminare, viene stralciata secondo quanto osservato dalla Provincia di Torino con determinazione Prot.n.48-22813/2009.

#### Località SIVRASCO

Le zone ZR18 e ZR19 vengono riportate, a seguito della determinazione provinciale citata, alla preesistente VNA1.

#### Località FRAVAGNANO

Mq. 2.136 della zona a “Vecchio nucleo agricolo denominata VNA6” sono stati trasformati in zona “Compromessa di completamento” denominata ZC17.

L’area su cui è stato costruito l’impianto di depurazione viene azionata a “Servizi” denominata S39 della superficie di mq. 210.

#### Località CASETTO

Viene costituita una nuova zona “Artigianale commerciale” denominata ZAC6 della superficie di mq. 4106, ridimensionata nel progetto definitivo rispetto alla proposta del progetto preliminare, a seguito dell’osservazione mossa dalla Provincia di Torino.

L’area su cui è stato costruito l’impianto di depurazione viene azionata a “Servizi” denominata S40 della superficie di mq. 120.

#### Località CAMPASSO

L’area su cui è stato costruito l’impianto di depurazione viene azionata a “Servizi” denominata S36 della superficie di mq. 200.

#### Località CERVOTO

L’area su cui è stato costruito l’impianto di depurazione viene azionata a “Servizi” denominata S37 della superficie di mq. 590.

#### Località RIVALTA

L’area su cui è stato costruito l’impianto di depurazione viene azionata a “Servizi” denominata S34 della superficie di mq. 200.

Località CALLIANO

L'area su cui è stato costruito l'impianto di depurazione viene azionata a "Servizi" denominata S35 della superficie di mq. 1.030.

Strada S.P. 107 BRUSASCO-CRESCENTINO località Trucco/Siberia/Rocca

Viene adeguato il P.R.G.I. vigente al progetto preliminare ad oggetto "S.P. 107 di Brusasco. Realizzazione di rotatoria all'incrocio con la S.P. 110 e adeguamento della sezione stradale tratto Brusasco – Ponte sul Po di Crescentino", approvato con D.G.P. n. 1591-1435308/2007 del 18/12/2007.

Si rettificano infine le fasce previste dal P.A.I. in base a quanto previsto dalla Deliberazione .10/2008 dell'Autorità di Bacino del Fiume Po.

**VERIFICA CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE DEL P.R.G.I:**

Il numero dei vani esistenti nelle zone di piano denominate:

A - "nucleo storico"

VN - "vecchio nucleo"  
 VNA - "vecchio nucleo agricolo"  
 ZR - "zone di recupero"  
 ZC - "zone di completamento"  
 ZCE - "zona a capacità insediativa esaurita"  
 è di 2.217.

La capacità insediativa teorica prevista dal PRGI vigente è pari a 2472 abitanti.

Considerando per tali aree, esclusa la zona di completamento "ZC" che è stata localizzata su aree già compromesse da recenti edificazioni, ma con lotti interclusi e possibilità edificatorie stimabili nell'ordine del 30% dei vani esistenti, un aumento volumetrico di circa il 20% dell'attuale patrimonio edilizio esistente, ed ipotizzando una cubatura media di 40 mc./vano avremo:

- Vani esistenti:  $2.217 \times 40 = \text{mc.} 88.680$
- Volumetria edificata = mc. 88.680 (in A - VN - VNA - ZR)
- Volume globale di piano per le zone A - VN - VNA - ZR:  
 $\text{mc.} 88.680 \times 1,20 = \text{mc.} 106.416.$

Per le zone di completamento "ZC" la superficie globale di piano risulta essere:

- ZC1	viene ridotta	mq.	9.340	–	mq.	2.086	=	mq.	7.254
- ZC2					mq.	6.870			
- ZC3					mq.	9.250			
- ZC4	viene ridotta	mq.	42.030	–	mq.	2.120	=	mq.	39.910
- ZC5	viene ridotta	mq.	13.160	–	mq.	751	=	mq.	12.409
- ZC6	viene ridotta	mq.	11.100	–	mq.	5.839	=	mq.	5.261
- ZC7	(mq. 5.000)				eliminata				
- ZC8	(mq. 1.850)				eliminata				
- ZC9					mq.	3.160			
- ZC10					mq.	3.720			
- ZC12	viene ridotta	mq.	17.000	–	mq.	2.488	=	mq.	14.512
- ZC13	nuova				mq.	2.796			
- ZC14	nuova				mq.	1.696			
- ZC15	nuova				mq.	1.320			
- ZC16	nuova				mq.	10.190			
- ZC17	nuova				mq.	2.136			
					Totale	mq.	120.484		

Viene stimato un patrimonio edilizio esistente pari al 70% del volume previsto dal P.R.G.I. per tali zone, per cui

$$\text{mq.} 120.484 \times 1 \text{ mc./mq.} = \text{mc.} 120.484 \times 30\% = \text{mc.} 36.145$$

Per le zone di espansione "ZE" la superficie globale di piano edificabile risulta essere:

- ZE1 (mq. 8.760)	eliminata	
- ZE2		mq. 17.360
- ZE6		mq. 19.620
- ZE7		mq. 16.597
- ZE9 (mq. 5.440)	eliminata	_____
	Totale	mq. 53.577

il volume edificabile in tali zone è pertanto di:

$$\text{mq. } 53.577 \times 1 \text{ mc./mq.} = \text{mc. } 53.577$$

La volumetria edificata ed edificabile nel comune di Verrua Savoia risulta quindi di:

- mc. 106.416 (zone A - VN - VNA - ZR)
- mc. 120.484 (zona ZC)
- mc. 53.577 (zone ZE)

Totale mc. 280.477

La capacità insediativa teorica risulta, ai sensi del 3° comma art. 20 della L.R. 56/77 (s.m.i.):

mc. 280.477 / 120 mc./ab. = ab. 2337 (ossia non vi è aumento degli abitanti rispetto al PRGI vigente).

Per quanto attiene alla verifica degli standards urbanistici ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77, le previsioni di piano hanno individuato le aree per servizi necessarie ad assicurare una dotazione complessiva commisurata alla struttura del nuovo Piano Regolatore.

In particolare sono state individuate le seguenti aree:

- S1	viene ridotta	mq. 12.810 – mq. 2.224 =	mq. 10.586
- S2			mq. 5.365
- S3			mq. 1.680
- S4			mq. 2.395
- S5	viene ridotta	mq. 7.735 – mq. 4.024 =	mq. 3.711
- S6			mq. 9.065
- S7			mq. 830
- S8			mq. 300
- S9			mq. 1.230
- S10			mq. 940
- S11	viene ridotta	mq. 1.660 – mq. 217 =	mq. 1.443
- S12	viene ridotta	mq. 7.660 – mq. 181 =	mq. 7.479
- S13			mq. 5.520



- S14	mq.	470
- ASas	mq.	67.480
- S16	mq.	3.690
- S17	mq.	11.720
- S18	mq.	430
- S19	mq.	1.570
- S20	mq.	255
- <b>S21</b> nuova	mq.	1.323
- <b>S22</b> nuova	mq.	11.920
- <b>S23</b> nuova	mq.	280
- <b>S24</b> nuova	mq.	315
- <b>S25</b> nuova	mq.	468
- <b>S26</b> nuova	mq.	445
- <b>S27</b> nuova	mq.	365
- <b>S28</b> nuova	mq.	1.350
- <b>S29</b> nuova	mq.	2.086
- <b>S30</b> nuova	mq.	2.310
- <b>S31</b> nuova	mq.	591
- <b>S32</b> nuova	mq.	121.135
- <b>S33</b> nuova	mq.	200
- <b>S34</b> nuova	mq.	200
- <b>S35</b> nuova	mq.	1.030
- <b>S36</b> nuova	mq.	200
- <b>S37</b> nuova	mq.	590
- <b>S38</b> nuova	mq.	100
- <b>S39</b> nuova	mq.	210
- <b>S40</b> nuova	mq.	<u>120</u>
Totale mq.		281.397

Complessivamente le aree destinate a servizi ammontano a mq. 281.397.

I mq. di area a servizi per abitante insediabile risultano:

mq. 281.397 / ab. 2.337 = mq./ab. 120,40.

Non vengono previste aree aggiuntive ai sensi dell'art. 22 della L.R. 56/77.