

Comune di

CAMBIANO

**Piano Regolatore Generale
Variante Strutturale**

**ELABORATO MODIFICATO PER RECEPIMENTO MODIFICHE EX OFFICIO
INTRODOTTE DALLA REGIONE CON DGR N. 15-5069 DEL 18/12/2012 E RICHIESTE DAL
SETTORE RISCHIO GEOLOGICO CON LETT. PROT. N. 64568 DB14/20 DEL 27/08/2012**

Relazione illustrativa integrativa

Progetto Definitivo



N.B. In rosso sono indicate le modifiche introdotte

Un nuovo Piano Regolatore Generale per Cambiano

Testo coordinato con varianti e modifiche:

- progetto definitivo adottato con deliberazione C.C. n.49 del 18.12.1992 ed approvato con D.G.R. n.59-46210 del 29.5.1995 (pubblicato sul BUR n.26 del 28.6.1995)
- D.G.R. n.208-40737 del 28/11/1994
- modifiche approvate con delibere del consiglio comunale n.20 del 28/02/1996 e n.44 del 18/03/1997 ai sensi della L.R. 56/77 modificata dalla L.R.41 del 29/07/1997 art.8-9 (ex art. 17 comma 6 e s.m.i.);
- variante parziale n. 1, approvata definitivamente con delibera del consiglio comunale n.3 del 06/02/1998 ai sensi della L.R. 56/77 art.17 e s. m. i. modificata dalla L.R.41 del 29/07/1997 art.1 comma 7;
- variante parziale n. 2, approvata definitivamente con delibera del consiglio comunale n.60 del 29/09/1998 ai sensi della L.R. 56/77 art.17 e s. m. i. modificata dalla L.R.41 del 29/07/1997 art.1 comma 7;
- variante parziale n.3, approvata definitivamente con delibera del consiglio comunale n.54 del 04/08/2000 ai sensi della L.R. 56/77 art.17 e s. m. i. modificata dalla L.R.41 del 29/07/1997 art.1 comma 7;
- variante parziale n.4, approvata definitivamente con delibera del consiglio comunale n.31 del 31/05/2002 ai sensi della L.R. 56/77 art.17 e s. m. i. modificata dalla L.R.41 del 29/07/1997 art.1 comma 7;
- variante parziale n.5, approvata definitivamente con delibera del consiglio comunale n.49 del 31/07/2002 ai sensi della L.R. 56/77 art.17 e s. m. i. modificata dalla L.R.41 del 29/07/1997 art.1 comma 7;
- variante parziale n.6, approvata definitivamente con delibera del consiglio comunale n.47 del 23/09/2003 ai sensi della L.R. 56/77 art.17 e s. m. i. modificata dalla L.R.41 del 29/07/1997 art.1 comma 7;
- variante parziale n.7, approvata definitivamente con delibera del consiglio comunale n.43 del 05/11/2004 ai sensi della L.R. 56/77 art.17 e s. m. i. modificata dalla L.R.41 del 29/07/1997 art.1 comma 7;
- variante parziale n.8, approvata definitivamente con delibera del consiglio comunale n.8 del 08/04/2005 ai sensi della L.R. 56/77 art.17 e s. m. i. modificata dalla L.R.41 del 29/07/1997 art.1 comma 7;
- variante parziale n.9, approvata definitivamente con delibera del consiglio comunale n.60 del 01/09/2006 ai sensi della L.R. 56/77 art.17 e s. m. i. modificata dalla L.R.41 del 29/07/1997 art.1 comma 7;
- variante parziale n.10, approvata definitivamente con delibera del consiglio comunale n.61 del 01/09/2006 ai sensi della L.R. 56/77 art.17 e s. m. i. modificata dalla L.R.41 del 29/07/1997 art.1 comma 7;
- variante parziale n.11, approvata definitivamente con delibera del consiglio comunale n.40 del 30/09/2010 ai sensi della L.R. 56/77 art.17 e s. m. i. modificata dalla L.R.41 del 29/07/1997 art.1 comma 7;
- variante parziale n.12, approvata definitivamente con delibera del consiglio comunale n.32 del 16/06/2011 ai sensi della L.R. 56/77 art.17 e s. m. i. modificata dalla L.R.41 del 29/07/1997 art.1 comma 7;
- variante in itinere al progetto preliminare di variante strutturale, adottato con delibera del consiglio comunale n. 38 del 18/07/2005 ai sensi della L.R. 56/77 art.17 comma 4 e s. m. i, integrato e coordinato con il recepimento delle controdeduzioni alle osservazioni approvate con

delibera del consiglio comunale n. 13 del 11/04/2006 adottata con delibera del consiglio comunale n. 9 del 14/03/2008;

- variante strutturale, adottata con delibera del consiglio comunale n. 31 del 18/06/2008 ai sensi della L.R. 56/77 art.17 comma 4 e s. m. i.;

- integrazione alla precedente delibera adottata con delibera del consiglio comunale n. 46 del 27/10/2008;

- rielaborazione variante strutturale, a seguito dei rilievi regionali, adottata con delibera del consiglio comunale n. 52 del 19/07/2011;

- controdeduzioni alle osservazioni di enti e privati con delibera del consiglio comunale n. 73 del 16/12/2011;

- definitiva rielaborazione variante strutturale adottata con delibera del consiglio comunale n. 74 del 16/12/2011;

- progetto definitivo approvato con D.G.R. n.15-5069 del 18/12/2012 (supplemento ordinario n.1 del BUR n.52 del 27/12/2012)

Il piano regolatore vigente è il frutto di un lungo iter procedurale.

Di fatto si tratta di un piano regolatore iniziato nel 1988.

Oggi risulta essere insufficiente per offrire opportunità insediative e per dotare il Comune di quei servizi necessari alla cittadinanza per elevare di rango la residenzialità.

La revisione del Piano Regolatore è un atto indilazionabile, per adeguare lo strumento urbanistico alle variazioni sopravvenute nel tempo intercorso dalla redazione del piano ad oggi.

La decisione di predisporre una variante strutturale, anticipatrice di un nuovo piano regolatore è il frutto di una serie di valutazioni politiche, sociali, economiche e culturali dell'Amministrazione Comunale.

Il futuro piano regolatore dovrà essere uno strumento quadro di alta flessibilità gestionale, che superando il regime di "cellula edilizia" oggi vigente, possa essere propulsore di iniziative di forte rinnovo urbano, nel rispetto dei canoni tradizionali dell'architettura locale, e del paesaggio.

Tali valutazioni portano alla necessità di dotare Cambiano di un P.R.G. che consenta oggi di affrontare e risolvere gradualmente i problemi locali, emersi nell'applicazione dello strumento vigente, assicurando adeguate condizioni sia per lo sviluppo quantitativo delle abitazioni, sia delle attività economiche, che di altre iniziative che appartengono al coinvolgimento del Comune in iniziative di sviluppo, che escono dal rigido confine della pianificazione comunale.

Le argomentazioni forti si riassumono in:

- necessità di adeguare la politica urbanistica alle esigenze locali, emerse in anni di applicazione del vigente PRG, ed alla continua evoluzione dei quadri territoriali di riferimento, sia sotto il profilo ambientale, sociale e produttivo, che per l'evoluzione della "cultura urbanistica";

- necessità di ridefinire alcuni perimetri della zonizzazione attuale;

- necessità di rivedere la normativa di attuazione del P.R.G. vigente, anche a seguito dell'adozione del nuovo regolamento edilizio;

- necessità di intervenire a risolvere nodi strutturali di assetto territoriale, stante la vigenza del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino.

A fronte di una iper-polarizzazione metropolitana avvenuta nel decennio 1960-70, si è, di fatto, passati ad una polarizzazione diffusa in alcuni centri di rango, favorita anche da politiche regionali negli anni 70-80, e ad una crescita dei piccoli centri di provincia.

Si sta assistendo, e Cambiano in modo particolare è interessata, ad un nuovo fenomeno di vera e propria "diffusione urbana".

Fenomeno questo che è favorito dalle moderne tecnologie della comunicazione che agevolano i cittadini ad uscire dalla grande congestione urbana e trovare sede in ambiti urbani minori, dove potersi integrare con la natura.

Al pari anche la produzione industriale trova nei comuni attorno a Torino la possibilità di localizzarsi.

Così anche grandi complessi industriali, in Cambiano, hanno recentemente raddoppiato gli insediamenti, e saturato l'offerta di aree per nuovi insediamenti, previste dal piano vigente.

La variante strutturale è stata redatta ai sensi del 4° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77, così come modificata dalla L.R. n. 41/97, il cui Progetto Preliminare è stato adottato dall'Amministrazione Comunale con D.C.C. n. 38 del 18/07/2005. Tale progetto ha avuto il parere di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento da parte della Provincia con D.G.P. n. 1486-439782-2005 del 08/11/2005. Le osservazioni da parte della Stessa sono state espresse con Determinazione del Dirigente del Servizio Urbanistica n. 454736/2005 del 10/11/2005.

Le osservazioni pervenute sono state esaminate ed approvate o rigettate con D.C.C. n. 13 del 11/04/2006 ed hanno portato alla stesura del progetto definitivo di piano adottato con D.C.C. n. 80 del 24/11/2006 e trasmesso in Regione per l'approvazione.

Tale progetto è stato rinviato al Comune in quanto, essendo stato adottato dopo il 26/09/2006, doveva essere obbligatoriamente adeguato alla legge Regionale sul commercio. Con l'occasione, la Regione ha invitato l'Amministrazione Comunale a meglio definire gli ambiti di approfondimento della viabilità del PTC.

Successivamente, è emersa la necessità di integrare la relazione di compatibilità ambientale di cui alla L.R. 40 del 14/12/1998 già allegata al progetto preliminare con la verifica di un eventuale assoggettabilità alla VAS secondo le indicazioni del D. Lgs n. 152/2006 così come integrato e modificato dal D.lgs n. 4 del 16/01/2008.

Il Comune di Cambiano ha, di conseguenza, approvato, con D.C.C. n. 3 del 08/02/2008, i criteri per il rilascio delle autorizzazioni di medie strutture di vendita e riconoscimento addensamenti e

localizzazioni, ai sensi del D. Lgs. n. 114 /98 e della D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/99, come modificata dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24/03/2006. Tale studio, redatto dal dott. Bertolotto, è stato trasmesso alla Regione Piemonte – Settore Programmazione ed Interventi dei Settori Commerciali con lettera prot. 2348 del 19/02/2008.

La relazione di compatibilità ambientale di cui alla L.R. 40 del 14/12/1998 e la verifica di assoggettabilità alla VAS secondo le indicazioni del D. Lgs n. 152/2006 così come integrato e modificato dal D.lgs n. 4 del 16/01/2008 sono state condotte dall'ing. Pietro Luigi Baffa che si è avvalso della collaborazione della dott.ssa Vietti Niclot Maria Maddalena. Tale studio ha verificato la compatibilità ambientale delle previsioni di piano e la non assoggettabilità dello stesso alle procedure della VAS.

La variante in itinere al progetto preliminare, adottata dal Consiglio Comunale in data 14/03/2008 con provvedimento n.9, ha recepito la perimetrazione degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali, riportate nelle tavole 8, 9a e 9b e le norme di attuazione commerciali che sono state puntualmente inserite nelle NTA.

Si evidenzia che, in seguito all'approvazione dei criteri per il rilascio delle autorizzazioni di medie strutture di vendita e riconoscimento di addensamenti e localizzazioni, sono state apportate delle modifiche alle norme tecniche di attuazione e alle schede normative, evidenziate in colore rosso e che con colore verde sono state recepite nelle schede tecniche le prescrizioni di carattere geologico indicate come necessarie dal dott. Tissoni.

Il Progetto definitivo della variante strutturale, redatta ai sensi del 4° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77, così come modificata dalla L.R. n. 41/'97, è stato adottato dall'Amministrazione Comunale con D.C.C. n. 31 del 18/07/2008.

Tale progetto ha avuto il parere di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento da parte della Provincia con D.G.P. n. 629-34699-2008 del 17/06/08.

Le modifiche apportate nella presente stesura tengono conto delle osservazioni della Regione Piemonte prot. 12778/DB0817 PPU del del 29/03/2010 (PRATICA A80575), delle ossevazioni dei Cittadini così come descritte nell'allegato documento e delle indicazioni contenute nel:

- Piano Territoriale Regionale approvato con D.C.R. n. 388-9126 del 19/06/1997 così come modificato dalle varianti adottate con D.C.R. n. 35-33752 del 02/11/2005 e D.G.R. n. 13-8784 del 19/05/2008;
- nuovo Piano Territoriale Regionale adottato con D.G.R. n. 16-10273 del 16/12/2008 e trasmesso con D.G.R. n. 18-11634 del 22/06/2009 al Consiglio Regionale per l'approvazione;
- nuovo Piano Paesaggistico Regionale adottato con D.G.R. n. 53-11975 del 04/08/2009;

- nuovo Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino (P.T.C.2) elaborato dalla Giunta Provinciale e trasmesso ai Comuni ed alle Comunità Montane con deliberazione n. 644-49411/2009 del 29/12/2009.

Elenco elaborati del progetto definitivo variante strutturale

È elemento costitutivo del P.R.G. approvato e vigente la Relazione illustrativa del PRGC previgente ed i seguenti elaborati:

Controdeduzioni alle osservazioni della Regione (in materia urbanistica);

Relazione illustrativa integrativa - progetto definitivo;

Scheda quantitativa dei dati urbani;

Norme Tecniche di attuazione – progetto definitivo;

Schede Tecniche – progetto definitivo;

Tav. 1 – Inquadramento intercomunale – scala 1:25.000;

Tav. 2 – Stato di fatto del territorio comunale ed individuazione carenze infrastrutturali – scala 1:5.000;

Tav. 3 – Azzonamento e viabilità – scala 1:5.000;

Tav. 4a – Azzonamento e viabilità – scala 1:2.000;

Tav. 4b – Azzonamento e viabilità – scala 1:2.000;

Tav. 5 – Centro storico – scala 1:1000;

Tav. 6 – Azzonamento e viabilità con sovrapposizione di carta di sintesi geologica – scala 1:5.000;

Tav. 7a – Azzonamento e viabilità con sovrapposizione di carta di sintesi geologica – Scala 1:2.000;

Tav. 7b – Azzonamento e viabilità con sovrapposizione di carta di sintesi geologica – Scala 1:2.000;

Tav. 8 – Sovrapposizione della tavola di azzonamento e viabilità con la perimetrazione degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali - Scala 1:5000;

Tav. 9a – Sovrapposizione della tavola di azzonamento e viabilità con la perimetrazione degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali - Scala 1:2000;

Tav. 9b – Sovrapposizione della tavola di azzonamento e viabilità con la perimetrazione degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali - Scala 1:2000;

All. A – Cellule edilizie – scala 1:2.000;

Tav. 2/1 INT – Rete Enel – scala 1:5.000;

Tav. 2/2 INT – Rete Smat - Acquedotto – scala 1:5.000;

Tav. 2/3 INT – Rete Smat - Fognatura – scala 1:5.000;

Tav. 2/4 INT – Rete Gas – scala 1:5.000;

Controdeduzioni alle osservazioni della Regione Piemonte e osservazioni dei Cittadini.

Valutazioni ambientali-paesaggistiche;

Relazione di compatibilità ambientale del PRGC;

Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS del Piano del Commercio di Cambiano;

Controdeduzioni alle osservazioni della Regione Piemonte (di carattere idraulico);

Relazione: rilievi e studi di carattere idrologico-idraulico per la redazione degli elaborati geologici a supporto della variante del P.R.G.C.;

Tav. 1 – Corografia dei bacini principali – scala 1:15.000;

Tav. 2.1 - Corografia dei bacini e dei corsi d'acqua nel territorio comunale – Foglio 1 – Scala 1:5.000;

Tav. 2.2 – Corografia dei bacini e dei corsi d'acqua nel territorio comunale – Foglio 2 – Scala 1:5.000;

Tav. 3.1 – Sezioni rilevate dei corsi d'acqua – Rio Vajors Sezioni 01 – 20 – scala 1:500;

Tav. 3.2 – Sezioni rilevate dei corsi d'acqua – Rio Vajors Sezioni 21 – 29 – scala 1:500;

Tav. 3.3 – Sezioni rilevate dei corsi d'acqua – Rio Tepice Sezz. 01 – 12 – scala 1:500;

Tav. 3.4 – Sezioni rilevate dei corsi d'acqua – Rio Tepice Sezz. 13 – 28 / Rio Temo / Rio San Pietro – scala 1:500;

Tav. 3.5 – Sezioni rilevate dei corsi d'acqua – Fosso Rura – scala 1:500;

Tav. 4.1 – Profili longitudinali dei corsi d'acqua – Rio Vajors – Scala 1:5.000/1:200;

Tav. 4.2 – Profili longitudinali dei corsi d'acqua – Rio Tepice— Scala 1:5.000/1:200;

Tav. 4.3 – Profili longitudinali dei corsi d'acqua – Fosso Rura, Rio Temo, Rio S. Pietro – Scala 1:5.000/1:200;

Tav. 5 - Sovrapposizione degli alvei attuali sulla base cartografica IGM – 1:25.000 – aggiornamento 1964;

Controdeduzioni alle osservazioni della Regione Piemonte in materia geologica;

Tav. 1/AT - Carta geolitologica e della caratterizzazione litotecnica in scala 1:10.000;

Tav. 2/AT - Carta dell'acclività in scala 1:10.000;

Tav. 3/AT - Carta geoidrologica e delle opere di difesa idraulica SICOD in scala 1:10.000;

Tav. 4/AT - Carta geomorfologia, dei dissesti idrogeologici e della dinamica fluviale in scala 1:10.000;

Tav. 5/AT - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica in scala 1:10.000;

Studio geologico di tutto il territorio comunale. Relazione Geologico-Tecnica;

Controdeduzione alle osservazioni della Regione Piemonte. Verifica compatibilità acustica;

Verifica compatibilità acustica della variante strutturale al P.R.G.C. vigente – relazione integrativa.

In caso di discordanze fra elaborati grafici a scale diverse sarà prevalente e conseguentemente vincolante il contenuto della tavola redatta a scala più dettagliata.

Linee strategiche del piano regolatore, verso l'innovazione

Una politica urbanistica supportata da una adeguata normativa di controllo, che orienti, favorisca ed attivi nuovi insediamenti, su un disegno urbano e territoriale programmato per l'attuazione, nel rispetto dei valori formali del paesaggio agrario, che si rivalutano per la collettività.

E' questo il compito della variante strutturale al piano regolatore.

In questo contesto il Comune avrà un ruolo diretto quale soggetto promotore di iniziative urbanistiche, sia nel campo residenziale che produttivo, al fine di offrire soluzioni utili al soddisfacimento di fabbisogni pregressi di aree, adeguatamente infrastrutturate ed a prezzi calmierati.

Questa finalità, importante per il Comune, potrà essere perseguita sia attraverso la individuazione di progetti rilevanti, sia attraverso il controllo progettuale dei piccoli interventi.

Il piano di domani dovrà essere uno strumento di alta flessibilità, i cui elevati contenuti progettuali di indirizzo, consentano di sfruttare nel migliore dei modi le novità contenute negli strumenti di concertazione, tra gli Enti, e con i privati che desiderano intervenire.

Già oggi, la variante strutturale porta con sé tutti i contenuti propri della gestione comunale, di quella gestione intesa come partecipazione alle scelte localizzative che rivestono una valenza per l'intera comunità cambianese.

Il piano regolatore è in grado di soddisfare le esigenze, di costituire indirizzo per scelte successive, che pur modificandone le quantità, non stravolgano i contenuti della scelta fondamentale.

Un documento di novità, nel rispetto dei valori eccezionali del paesaggio agrario, inteso come luogo in cui si fa agricoltura, e dove l'agricoltura efficiente è indispensabile per il mantenimento degli equilibri naturali.

Il dimensionamento della Variante Strutturale al Piano Regolatore

Residenza

La variante strutturale al piano regolatore è dimensionata per consentire l'insediabilità di 795 abitanti, nelle zone di nuovo impianto.

Rispetto alla capacità insediativa teorica del precedente piano significherà che Cambiano, nel prossimo decennio, considerato che la popolazione residente al 31/12/2010 è di 6.304 abitanti, conterà $6.304 + 834$ previsti = 7.138 abitanti, teorici totali, a fronte dei 7.509 previsti nel vigente piano regolatore, saturato in utilizzo di aree.

L'insediabilità del piano regolatore vigente si è discostata in difetto, rispetto alle previsioni, mentre le aree insediative si sono esaurite.

Il parametro di insediabilità risulterebbe essere oggi pari ad almeno 150 mc/abitante.

Per ottemperare alle richieste Regionali è stato, comunque, mantenuto nelle zone di tipo B un indice di 125 mc/vano corrispondente a 41 mq/ab e, in quelle di tipo C, un indice di 100 mc/vano corrispondente a 33 mq/ab

POPOLAZIONE RESIDENTE NEL COMUNE DI CAMBIANO

ANNO	POPOLAZIONE RESIDENTE	FONTE DEI DATI
1971	4.124	CENSIMENTO
1981	5.415	CENSIMENTO
1991	5.769	CENSIMENTO
2001	5.799	CENSIMENTO
2002	5.800	<i>Anagrafe comunale</i>
2003	5.811	<i>Anagrafe comunale</i>
2004	6.008	<i>Anagrafe Comunale</i>
2010	6.304	<i>Anagrafe comunale</i>

Questi dati confermano la crescita della popolazione residente.

Gli altri dati socio-economici non sono rappresentabili in quanto dati sensibili, soggetti ad autorizzazione per il relativo trattamento, in particolare per quanto attiene il comparto produttivo, artigianale e commerciale.

Le aree residenziali di tipo B

La variante strutturale di Piano Regolatore opera una scelta di mantenimento dell'impianto generale del piano regolatore vigente, conservandone, per quanto possibile, anche le simbologie.

Ciò per facilitare gli operatori del settore edilizio, abituati ad operare ormai da alcuni anni.

Le aree residenziali di tipo B, già comprese nel piano vigente e confermate, subiscono ridefinizioni di perimetro ampliandosi a ricomprendere limitatissime porzioni di edificato poste ai loro margini.

Tali estensioni di superficie, denominate Bn aumentano l'insediabilità complessiva della zona.

La normativa conferma il precedente piano regolatore.

Ne modifica i rapporti di utilizzo in termini di superficie lorda di pavimento (mq/mq) invece che di volume (mc/mq).

Nelle zone di tipo B del PRGC vigente è consentito un intervento di ampliamento "una tantum" al fine di consentire alle famiglie di poter costruire l'alloggio al figlio.

L'intervento consente di ampliare fino a mq 100 di superficie lorda di pavimento i fabbricati esistenti, per moduli di mq 50, cui corrisponde l'acquisizione della capacità edificatoria di un'area per servizi pubblici di mq 300.

Questo permetterà di ampliare le abitazioni esistenti, fino a formare una eventuale nuova unità edilizia, acquisendo la capacità edificatoria dalle aree a servizi, e dismettendo le stesse all'Amministrazione Comunale gratuitamente.

Così l'Amministrazione Comunale disporrà di nuove aree per servizi pubblici, oggi ancora carenti per sopperire al fabbisogno standard.

Le nuove aree di insediabilità residenziale Bn e Cn

La variante strutturale prevede le nuove aree residenziali di completamento Bn sottoelencate ed aree a servizi dotate di Ut (quelle riportate nella tabella allegata alle NTA), che sviluppano una superficie territoriale di complessivi 84.073 mq. Tenendo conto di

- Ut = Indice di Utilizzazione Territoriale = Sul/St =

= Superficie Utile Lorda della Costruzione/Superficie Territoriale variabile da 0,167 a 0,30 mq/mq adottato recependo quelle delle corrispondenti zone B del PRGC vigente;

- un indice di 125 mc/vano corrispondente a 41 mq/ab

e calcolando gli abitanti teorici insediabili con l'espressione

Abitanti Teorici Insediabili = $Sul / 41 \text{ mq/ab}$, abbiamo

Area normativa Ind. Utiliz. Territ.	Superficie territoriale mq Sul mq	Abitanti teorici insediabili (Sul/41)
B01n; Ut = 0,167	St = 4.661; Sul = 778	19
B04n; Ut = 0,250	St = 8.286; Sul = 2.072	51
B05n; Ut = 0,300	St = 1.836; Sul = 551	13
B06n/1; Ut = 0,183	St = 2.458; Sul = 450	11
B06n/2; Ut = 0,183	St = 1.903; Sul = 348	9
B06n/3; Ut = 0,183	St = 5.032; Sul = 921	22
B07n; Ut = 0,250	St = 1.695; Sul = 424	10
B09n/1; Ut = 0,183	St = 1.508; Sul = 276	7
B09n/2; Ut = 0,183	St = 8.931; Sul = 1.634	40
Aree soggette a perequazione; Ut = 0,167	St = 48.073; Sul = 8.028	196
Totali	St = 84.073; Sul = 15.482	378

La variante strutturale prevede anche le aree residenziali di nuovo impianto Cn sottoelencate che sviluppano una superficie territoriale di complessivi **104.467** mq. Tenendo conto di

- Ut = Indice di utilizzazione Territoriale = Sul/St =

= Superficie Utile Lorda della Costruzione/Superficie Territoriale = 0,13 mq/mq

- un'indice di 100 mc/vano corrispondente a 33 mq/ab

e calcolando gli abitanti teorici insediabili con l'espressione

Abitanti Teorici Insediabili = Sul / 33 mq/ab, abbiamo

Area normativa Ind. Utiliz. Territ.	Superficie territoriale mq Sul mq	Abitanti teorici insediabili (Sul/33)
C12n; Ut = 0,13	St = 12.537 ; Sul = 1.630	49
C13n; Ut = 0,13	St = 9.154 ; Sul = 1.190	36
C14n; Ut = 0,13	St = 5.414; Sul = 704	21
C16n; Ut = 0,13	St = 16.368; Sul = 2.128	65
C18n; Ut = 0,13	St = 3.243; Sul = 422	13
C19n; Ut = 0,13	St = 7.711; Sul = 1.002	30
C20n; Ut = 0,13	St = 32.715; Sul = 4.253	129
C21n; Ut = 0,13	St = 6.179; Sul = 803	24
C24n; Ut = 0,13	St = 11.146; Sul = 1.449	44
Totale	St = 104.467; Sul = 13.581	411

La variante prevede anche l'area CRA di riqualificazione ambientale di 130.761 mq di superficie. In tale area è permesso il recupero dei fabbricati esistenti e non più utilizzati dal ciclo produttivo della Fornace Carena al 31/12/2004 ad uso terziario, ricettivo, bar, ristorante e piccolo commercio di vicinato. Sono, inoltre, consentiti, all'interno dei predetti corpi di fabbrica non più utilizzati, anche con diradamento dei volumi esistenti, interventi di recupero ad uso residenziale di tipo non continuativo e/o temporaneo o complementare all'attività ricettiva nel limite di 3000 mq di Sul.

Parte dei citati 3000 mq, fino ad massimo di 1.500 mq, potrà essere destinata ad uso residenziale continuativo solo nel caso di unità abitative, aventi massimo 120 mq di Sul, legate da vincolo pertinenziale inscindibile dalle attività insediabili.

Agli abitanti previsti nelle nuove zone Bn e Cn occorre, di conseguenza, aggiungere quelli potenziali insediabili nella **zona CRA** pari ad un massimo di 1.500 mq : 33 mq/ab = **45 ab**

La capacità insediativa teorica del PRGC vigente diventa, di conseguenza:

$$6.304 + 378 + 411 + 45 = 7.138 \text{ abitanti}$$

con un incremento, rispetto al PRGC vigente di 862 abitanti, corrispondente a $862/6.304 = 13,67\%$.

I citati interventi sono subordinati alla salvaguardia delle parti di edificio con caratteristiche storico-documentali ed alla creazione di uno spazio a verde di almeno 12 m di larghezza avente funzione di cuscinetto di separazione tra le due attività previste.

Industria e occupazione

Per quanto attiene il comparto produttivo bisogna ribadire che Cambiano necessita di offrire nuove occasioni occupazionali, con aree idonee, localizzate in punti strategici del territorio comunale.

La scelta di confermare le aree industriali esistenti è legata alla necessità di portare a compimento le opere di infrastrutturazione.

Queste aree sono già in buona parte edificate.

La scelta della variante strutturale al piano regolatore si è orientata verso Sud, a corona delle attuali aree esistenti, verso il sistema tangenziale.

Le nuove aree per insediamenti produttivi

La variante strutturale prevede le aree sottoelencate per insediamenti produttivi di nuovo impianto Dn, Drn, Din che sviluppano una superficie territoriale di complessivi 96.191 mq, una superficie lorda di pavimento di complessivi 40.702 mq ed aree a servizi per complessivi **29.105** mq. Si è proceduto a perimetrare tutte le pertinenze delle attività produttive esistenti in zona impropria riconoscendole come in atto e riferendole all'art. 28 delle NTA e non più all'art. 31 delle stesse.

Tenendo conto di

Ut = Indice di utilizzazione Territoriale = Sul/St =

= Superficie Utile Lorda della Costruzione/Superficie Territoriale variabile da 0,25 a 0,50 mq/mq

e di attrezzature pubbliche a servizio degli insediamenti pari al 20% della superficie territoriale, per quelli nuovi, ed al 10% per quelli esistenti, abbiamo:

Area normativa Ind. Utiliz. Territ.	Superficie territoriale mq Sul mq		Aree a servizi (10-20%) Mq
D02n; Ut = 0,48	St = 6.232;	Sul = 2.141	1.246 (SI07)+5.650 (PI07) = 6.896
D03n/1; Ut = 0,48	St = 39.277;	Sul = 18.853	(PI08) 7.855
D03n/2; Ut = 0,48	St = 20.508;	Sul = 9.844	6.256 (SI08)+4.269 (PI09) = 10.525
Dr4n; Ut = 0,25	St = 9.998;	Sul = 2.500	(SI02) 2.817
Di6n; Ut = 0,50	St = 8.878;	Sul = 4.439	310 (SI03)+ 578(SI04) = 888
Di7n; Ut = 0,25	St = 10.054;	Sul = 2.514	
Di8n; Ut = 0,33	St = 1.244;	Sul = 411	(SI06) 124
Totale	St = 96.191;	Sul = 40.702	29.105

Come si deduce dalla seguente tabella (i dati sono ricavati dalla tavola 3 di PRGC), la superficie complessiva delle zone industriali (nuove ed esistenti) risulta:

Aree normative	Superficie territoriale mq
D	449.703
De	109.009
Di (*)	174.000
Dr	150.097
Totale	882.809 (**)

(*) Compresa la Di5 di 4.958 mq che sviluppa solo 60 mq di capacità edificatoria per uffici.

(**) Comprendenti i 96.191 mq della tabella precedente.

L'incremento di superficie territoriale industriale rispetto al PRGC vigente risulta pari a:

$$96.191 / (882.809 - 96.191) = 96.191 / 786.618 = 12,23 \%$$

Dalla scheda dei servizi ed attrezzature per le aree industriali allegata alle N.T.A. si deduce altresì che risultano indicati

Servizi industriali relativi al PRGC vigente mq	Servizi industriali relativi alla variante al PRGC mq
46.075	92.530 di cui 29.105 compresi nella tabella precedente

L'incremento di aree a servizi per l'industria indicate nella variante rispetto a quelle del PRGC vigente risulta pari a $(92.530 - 46.075) / 46.075 = 46.455 / 46.075 = 100,825 \%$.

Si deduce, di conseguenza, che, a fronte di un incremento di St pari al 12,23% sono state più che raddoppiate le aree a servizi indicate portando lo standar complessivo a:

$$92.530 / 882.809 = 10,481 \% > 10 \%$$

Le aree per servizi pubblici

Il Progetto Definitivo di PRGC conferma alcune aree a servizi previste nel precedente piano regolatore dotandole di capacità edificatoria.

Le aree che concorrono alla capacità edificatoria per gli interventi “una tantum” di ampliamento nelle zone di tipo B sono elencate nell’apposita tabella delle aree soggette a perequazione qui di seguito riportata.

Sono altresì allegate le tabelle contenenti l’elencazione dei servizi del PRGC vigente e di quello in progetto e le verifiche degli standars.

SCHEDA AREE SOGGETTE A PEREQUAZIONE

N.B. Le indicazioni tra parentesi si riferiscono al PRGC **previgente** e/o alla variante originaria in itinere.

Le aree soggette a perequazione sono, esclusivamente, quelle riportate nella seguente tabella.

Denominazione e/o tipologia	Localizzazione (strada o zona)	Riferimento cartografico	Superficie (mq) da variante al PRGC
Parcheggio pubblico in progetto	Via Cav. di Vittorio Veneto	P13n (P07)	4069
Parcheggio pubblico in progetto	c/o SS29	Sv04n (S01)	3020
Parco urbano in progetto	c/o SS29	Sv03n (S09)	7068
Nido in progetto	Via Bussolette	Si04 (S04)	8510
Campi, attrezzature sportive esistenti	Via Cav. di Vittorio Veneto	Ss01n (S05)	5865
Parco urbano in progetto	via D'Ovia	Svo2n (S10)	5359
Verde pubblico	Corso Onorio Lisa	Sv14 (S16)	1295
Parcheggio pubblico in progetto	via Campi Rotondi	P14n	6649
Campi, attrezzature sportive esistenti	c/o SS29	Ss03n (S06 parte)	1603
Area per fiere	c/o SS29	Sc07n (S06 parte)	4635
TOTALE			48073

NOTA: La variante del PRGC permette l'edificazione una tantum in aree B fino a 100mq di S.l.p. in moduli da 50mq previa acquisizione e cessione di 300mq di area a servizi per ogni modulo. I 48.073 mq danno origine a $48.073/300=160,24$ moduli di 50mq/cad cioè a $160,24 \times 50=8.012$ mq di S.u.l.. Dividendo per l'indice di zona (41mq/ab) si ha una previsione di incremento di popolazione di 196 abitanti circa. Nelle tabelle per il calcolo degli abitanti si è fatto riferimento ad un Indice di Utilizzazione fondiaria Ut pari a 0,167 che porta a 8.028 di Sul e 196 abitanti.

SCHEDE DEI SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE AREE NON INDUSTRIALI

N.B. Le indicazioni tra parentesi si riferiscono al PRGC **previgente** e/o alla variante originaria in itinere.

ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE art. 21 L56/77: 5mq/ab				
Si: Attrezzature istruzione				
Denominazione e/o tipologia	Localizzazione (strada o zona)	Riferimento cartografico	Superficie (mq) da PRGC vigente	Superficie (mq) da variante al PRGC
Scuola elementare Madonna della Scala	Strada Passatempo	Si01 (47)	2050	1776
Scuola materna Madonna della Scala	Strada Passatempo	Si02 (S12)	3240	1582
Scuola materna esistente	P.za Burzio/Vic.S.Gius.	Si03 (4+S15)	1330	2319
Asilo nido esistente	Via Bussolette	Si04 (S4)	4000	8510
Verde a servizio della scuola elementare (parco giochi)	Corso Onorio Lisa	Si05 (55 parte di ex S25)	2300	750
Scuola elementare esistente	Via Roma	Si06 (26)	5870	5261
Scuola materna esistente	Via Bussolette/Via Foscolo	Si07 (28,29,30)	2400(30)+1310(28)	3934
Attrezzature sportive per scuola media	Via Roma	Si08 (33)	4590	4976
Scuola media dell'obbligo	Via Roma	Si09 (31)	7335	7285
Scuola elementare da localizzare		(da SUE)	3880	
TOTALE			38305	36393
corrispondenti a 36.393 / 7.138 = 5,10 mq/ab > 5 mq/ab				

ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE art. 21 L56/77 5mq/ab**Sc: Attrezzature interesse comune**

Denominazione e/o tipologia	Localizzazione (strada o zona)	Riferimento cartografico	Superficie (mq) da PRGC vigente	Superficie (mq) da variante al PRGC
Stazione Telecom	Via Bussolette	IT		1807
Chiese e centri religiosi esistenti	Chiesa parrocchiale di Madonna della Scala	Sc01 (46+S11)	1740(46)	4531
Oratorio		Sc02 (6)	6135	6286
Teatro parrocchiale		Sc03 (7)	1080	1130
Chiesa parrocchiale		Sc04 (9)	1770	1740
Municipio		Sc05 (14)	1050	1097
Casa di riposo	Viale Martini	Sc06 (16)	2270	2184
Centro anziani	Via Mosso-Viale Martini	Sc07 (18)	259	259
Centro assistenza psicologica	Via Mosso-Viale Martini	Sc08 (18/1)	535	535
Mercato coperto	Via Borgarelli	Sc09 (19)	300	
Chiesa S. Spirito	Piazza Squassinio	Sc10 (20)	570	681
Centro sociale	Via Cavour	Sc11 (21)	245	177
Edificio polivalente	Via Lagrange	Sc12 (22)	2500	2567
Caserma Carabinieri	Via Roma	Sc13 (32)	900	895
Teatro	Via Navone	Sc14 (34)	1520	1467
Chiesa S. Rocco (vecchia)	Via S. Rocco	Sc15 (36)	420	351
Chiesa S. Rocco (nuova)	Via S. Rocco	Sc16 (38)	1660	1356
Presso stazione ferroviaria	Madonna della Scala	Sc01n (S19n)		615
Parte di B06n/2	Via Borgarello	Sc04n (S20)n		155
Parte di C20n	Via Borgarello	Sc05n (S13n)		3472
Caserma Carabinieri	Via Cad. della Gr. Guerra	Sc06n (42parte)	2000	2003
Area per fiere	SS29 (c/o Pininfarina)	Sc07n (S06/2)		4635
Centro socio assistenziale	Vicolo San Giuseppe	Si03 (S15)	700	
Centro sociale	via Bussolette	Si07 (29)	165	
Area attrezzata per fiere	via Cav. Vittorio Veneto	(S03)	19000	
TOTALE			44841	37943
corrispondenti 37.943 / 7.138 = 5,32 mq/ab > 5 mq/ab				

SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE DI LIVELLO COMUNALE
VERDE PUBBLICO E ATTREZZATURE SPORTIVE art. 21 L.56/77 (12.5mq/ab)

Sv: Attrezzature per il verde

Ss: Attrezzature per lo sport

VERDE PUBBLICO

Denominazione e/o tipologia	Localizzazione (strada o zona)	Riferimento cartografico	Superficie (mq) da PRGC vigente	Superficie (mq) da variante al PRGC
Verde pubblico esistente - Madonna della Scala	Strada Cambiano Pino	Sv01 (48)	2070	1875
Verde pubblico esistente	Via Gaude	Sv02		2841
Campi, attrezzature sportive esistenti	Via De Gasperi/ Via Gaude	Sv03 (40/2)		550
Verde pubblico esistente	Via De Gasperi/ Via Gaude	Sv04 (51)		2048
Verde pubblico esistente - mobilificio Grobbo	Via Battisti	Sv05 (3)	545	320
Verde pubblico esistente - boschetto	Via Piovano/Via Malmontea	Sv06 (2)	1800	1075
Verde pubblico esistente - Pilone Malmontea	Via Malmontea/ Via V. Veneto	Sv07 (5)	2200	1920
Verde pubblico esistente	Piazza Burzio/ Via della Chiesa	Sv08 (8/C)	1325	1421
Verde pubblico esistente	Piazza Vittorio/ Via Borgarelli	Sv09 (18C)		228
Verde pubblico esistente	Piazza Vittorio Veneto/ Via Mosso	Sv10 (15/C)	320	360
Verde pubblico esistente	Viale Martini	Sv11 (17/C)	900	779
Verde pubblico in progetto	Via Camporelle	Sv12 (P04)		1117
Verde pubblico esistente	via Nazionale/via Triberti	Sv13 (53)		784
Verde pubblico	Corso Onorio Lisa	Sv14 (S16)	2000	1295
Verde pubblico esistente	Via Stazione/ Via Torino	Sv15 (41)	630	589
Giardini	Via San Rocco	Sv16 (52)		692
Verde pubblico esistente	Via Cad. Grande Guerra	Sv17 (S18n)		365
Verde pubblico esistente	Via Cad. Gr. Guerra	Sv18 (42)	1600	1671
Verde pubblico esistente	Via Cad. Gr. Guerra/ Via Bevilacqua	Sv19 (39)	2720	3615
Verde pubblico esistente	Presso ferrovia/ Via San Rocco	Sv20 (49)	2090	2212
Parte di C21n/1	Strada Passatempo	Sv01n (S02n)		1749
Parco urbano in progetto	Via D'Ovia	Sv02n (S10)		5359
Verde pubblico in progetto	c/o rotonda per Santena su circonvallazione	Sv03n (S09)	8400	7068
Verde pubblico in progetto	c/o rotonda per Santena su circonvallazione	Sv04n (S01)	3150	3020
Verde pubblico esistente	Via Leopardi	(11)	900	
Verde pubblico (zona B6)	Via Monviso	(12)	2636	
Verde pubblico (C.S.)	Via Cesare Battisti	(13)	395	
Verde pubblico (presso Dr2)	Via Cavalieri di Vittorio Veneto	P15+P12n (45+45*parte)	2657	
Verde pubblico esistente	Via Cavalieri di Vittorio Veneto	(23)	2260	
Verde pubblico in progetto	Via Borgarello	(S02)	5000	
Verde pubblico in progetto	SS22/Via Nazionale	(S07)	3800	
Verde pubblico in progetto	Dietro parcheggio P22 su via Roma	(S14)	1985	
Verde pubblico	SP122/Via camporelle	P09 (S17)	252	
Verde pubblico	Madonna della Scala	E*		5322
Da localizzare in SUE			3249	
TOTALE VERDE PUBBLICO			52884	48275

ATTREZZATURE SPORTIVE				
Denominazione e/o tipologia	Localizzazione (strada o zona)	Riferimento cartografico	Superficie (mq) da PRGC vigente	Superficie (mq) da variante al PRGC
Campo sportivo esistente	Via Camporelle/ Via D'Ovia	Ss01 (10)	9315	8108
Campo sportivo	Via Monviso	Ss02 (24)	4200	5001
Palazzetto dello sport	Via Campi Rotondi	Ss03 (50)		24848
Campo sportivo - bocciolina	Via San Rocco	Ss04 (37)	1000	1754
Campo sportivo esistente	Via Campi Rotondi/ Via Bevilacqua	Ss05 (35)	19000	19503
Campo sportivo esistente	SS29 (c/o Pininfarina)	Ss06 (43)	4830	4709
Campo sportivo esistente	Via IV novembre/ Via San Rocco	Ss07 (40/3)	11900	10701
Campo sportivo	Via Cavaglia/ Via Triberti	Ss08 (44)	7780	8023
Campo sportivo	Via Cav. Vitt. Veneto	Ss01n (S05)	6710	5865
Campo sportivo	Via Temo	Ss02n (s05-l)	4620	3112
Ampliamento 43	SS29 (c/o Pininfarina)	Ss03n (s06/1)	10200	1603
Ampliamento 40/3	Via IV novembre (facente parte di Bi2)	Ss04n (S08)	4713	1721
Campo sportivo	Via Cassano c/o Madonna della Scala	Sc01 parte (S11)	2000	
Parco urbano e impianti sportivi	Via Campi Rotondi	Sv02n (S10)	23000	
TOTALE			109268	94948

TOTALE VERDE PUBBLICO + ATTREZZATURE SPORTIVE	162152	143 223
CORRISPONDENTI A 143.223 / 7.138 = 20.06 mq/ab > 12.5mq/ab		
NOTA: SONO STATE INOLTRE VINCOLATE A VERDE PRIVATO 31 AREE INDICATE SULLE TAVOLE CON V.P. PER UN TOTALE DI 56.729,87 mq		

SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE DI LIVELLO COMUNALE**PARCHEGGI PUBBLICI art. 21 L56/77: 2,5mq/ab****P: Attrezzature per parcheggi**

Denominazione e/o tipologia	Localizzazione (strada o zona)	Riferimento cartografico	Superficie (mq) da PRGC vigente	Superficie (mq) da variante al PRGC
Parcheggio pubblico	Strada Cambiano Pino (Madonna della Scala)	P01 (P33n)		483
Parcheggio pubblico	Via Pignari (Madonna della Scala)	P02 (P37n)		189
Parcheggio pubblico	Strada Cambiano Pino (Madonna della Scala)	P03 (P18)	1300	1327
Parcheggio pubblico	Strada Cambiano Pino (Madonna della Scala)	P04 (P26n)		1004
Parcheggio cimitero	SP121	P05 (P01)	1000	800
Parcheggio pubblico	Via De Gasperi	P06 (40/1)		586
Parcheggio pubblico esistente (facente parte di B01/7)	Via Cesare Battisti	P07		361
Parcheggio pubblico	Piazza Jacomuzzi	P08 (P03)	1400	1450
Parcheggio pubblico esistente	SP122/Via Camporelle	P09 (S17)		114
Parcheggio pubblico esistente (facente parte di B03/1)	Via Camporelle	P10		406
Parcheggio pubblico	Via Martiri della Libertà	P11 (P21)	865	1233
Parcheggio pubblico	Piazza Grosso	P12 (P06)	600	303
Parcheggio pubblico	Via Cavour	P13 (P25)	506	514
Parcheggio pubblico	Via D'Ovia	P14 (P35)		1701
Parcheggio pubblico (da verificare PEC)	Via Cavalieri di Vittorio Veneto	P15 (45)		2296
Parcheggio pubblico	Via Onorio Lisa	P16 (P19n)		767
Parcheggio pubblico	Via Roma	P17 (P22-ex P27)	3050	3367
Parcheggio pubblico	Vai Campi Rotondi	P18 (P09)	947	955
Parcheggio pubblico	Vai Campi Rotondi	P19 (P10)	303	750
Parcheggio pubblico	Via Roma	P20 (P32n)		444
Parcheggio pubblico	Via Campi Rotondi	P21 (P27n)		487
Parcheggio pubblico	SS29	P22 (P11n)		960
Parcheggio pubblico	SS29	P.I.12 (P13)	8700	
Parcheggio pubblico	Via Bussolette	P23 (P30n)		75
Parcheggio pubblico esistente (facente parte di Bi01/3)	Via Nazionale	P24		260
Parcheggio pubblico	Via Lame	P25 (P29n)		436
Parcheggio pubblico	Via San Rocco	P26 (P40)		353
Parcheggio pubblico	Via San Rocco	P27 (P23)		480
Parcheggio pubblico	Via IV novembre	P28 (P17/1)	540	665
Parcheggio pubblico	Via IV novembre	P29 (P17/2)	540	671
Parcheggio pubblico	Via IV Novembre	P30 (P28)		1227
Parcheggio pubblico esistente (facente parte di C3n%p/1)	Via Caduti della Grande Guerra	P31		957
Parcheggio pubblico	Via Cavaglia	P.I.13 (P15)	1950	
Parcheggio pubblico	Piazza Stazione	P.I.14 (P16)	3100	
Parcheggio pubblico in progetto (facente parte di C16n/1)	SP123 Strada Provinciale Cambiano pino	P02n		1398

Denominazione e/o tipologia	Localizzazione (strada o zona)	Riferimento cartografico	Superficie (mq) da PRGC vigente	Superficie (mq) da variante al PRGC
Parcheggio pubblico in progetto (facente parte di C19n/1)	Via De Gasperi	P03n		2052
Parcheggio cimitero	Dietro al cimitero	P04n (P36n)		6326
Parcheggio pubblico in progetto (facente parte di C14n/1)	Via De Gasperi	P05n		1090
Parcheggio pubblico in progetto (facente parte di C13n/1)	Via Borgarello	P06n		2214
Parcheggio pubblico in progetto (facente parte di C20n/1)	Via Borgarello	P07n		470
Parcheggio pubblico in progetto (facente parte di C12n/1)	Via Piovano	P08n		2211
Parcheggio pubblico in progetto (facente parte di C24n/1)	Via Malmontea	P09n		1777
Parcheggio pubblico in progetto	Via Borgarello	P10n (P31n)		538
.....
Parcheggio pubblico in progetto	Via Bevilacqua	P12n (P12)	1560	501
Parcheggio pubblico (da verificare PEC)	Via Cavalieri di Vittorio Veneto	P.I.15 (45*)	558	
Parcheggio pubblico	Via Cav. Vitt. Veneto/ Via Temo	P13n (P07)	4400	4069
Parcheggio pubblico in progetto	Via Campi Rotondi	P14n		6649
Parcheggio pubblico	Largo De Gasperi	(P02)	320	eliminato
Parcheggio pubblico	Via Camporelle	Sv12 (P04)	900	
Parcheggio pubblico	Via D'Ovia	Sv13 (P05)	1100	
Parcheggio pubblico	Via Roma	(P08/1-P08/2)	750	eliminato
Parcheggio pubblico	Vicolo Peinelli	(P20)	630	eliminato
Parcheggio pubblico	Via Pignari	Sc01 parte (P24)	375	
Parcheggio pubblico esistente	In area S10	Ss03 parte (P11)	2800	
Parcheggio pubblico esistente	SS29	P.I.07 (P38n ex P14)	6000	
Da localizzare	(da SUE)		3600	
TOTALE PARCHEGGI PUBBLICI			47794	54916
corrispondenti a 54.916 / 7.138 = 7,69 mq/ab > 2,50 mq/ab				

SCHEDE DEI SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE AREE INDUSTRIALI

N.B. Le indicazioni tra parentesi si riferiscono al PRGC **previgente**.

ATTREZZATURE PER L'INDUSTRIA art. 21 L56/77: 10% SULL'ESISTENTE, 20% SUL NUOVO				
S.I.: Attrezzature Industriali; P.I.: Parcheggi Industriali				
Denominazione e/o tipologia	Localizzazione (strada o zona)	Riferimento cartografico	Superficie (mq) da PRGC vigente	Superficie (mq) da variante al PRGC
Facente parte di Di02/1	SP122	S.I.01		1786
Facente parte di Dr04n	SP122	S.I.02		2817
Facente parte di D06n/1	SP122	S.I.03		310
Facente parte di D06n/2	SP122	S.I.04		578
Facente parte di Di01/1	SP122	S.I.05		9294
Facente parte di Di08n/2	Via Monviso	S.I.06		124
Facente parte di D02n/1	SS29	S.I.07		1246
Facente parte di D03n/2	Via dell'Autoparco	S.I.08		6256
Facente parte di Di03/1	Via dei Prati	S.I.10		1779
Facente parte di Di04/1	Isola	S.I.11		2027
Facente parte di D01	Autoparco	20% di D01	21147	21147
Facente parte di Dr3-1/2	SP122	P.I.01		2177
Facente parte di Dr3-1/1	SP122	P.I.02		443
Facente parte di Dr3-2/2	SP122	P.I.03		374
Facente parte di Dr2-III/1	SP122	P.I.04		2544
Facente parte di Dr2-IV/1	SP122	P.I.05		320
Facente parte di D02/1	SS29	P.I.06		1440
Parcheggio industriale presso D02n	SS29	P.I.07 (P14)	6000	5650
Facente parte di D03n/1	Via Cavaglia	P.I.08		7855
Facente parte di D03n/2	Via Cavaglia	P.I.09		4269
Facente parte di De02/2/1	SP122	P.I.10		4278
Facente parte di De02/1/1	SP122	P.I.11		5847
Parcheggio industriale	SS29	P.I.12 (P13)	8700	4579
Parcheggio industriale	Via Cavaglia	P.I.13 (P15)	1950	1841
Parcheggio industriale	SS29	P.I.14 (P16)	3100	2128
Parcheggio industriale	Via Cav. V. Veneto	P.I.15 (45*)	558	1421
Campo sportivo	via Temo	(S5/1)	4620	
TOTALE			46075	92530
corrispondenti a 92.530 / 882.809 = 10,481% della superficie totale industriale				
[449.703(D)+109.009(De)+174.000(Di)+150.097(Dr)] = 882.809 mq				

L'informatizzazione del Progetto Preliminare di PRGC

Il supporto informatico su cui è disegnato il Progetto Preliminare di PRGC deriva dal Catastale del territorio Comunale acquistato dal Comune.

Su tale catastale, fornito in formato NTF, sono stati:

- digitalizzati alcuni edifici non riportati ma risultanti dal cartaceo esistente;
- ridigitalizzati altri in quanto non costituiti da poligoni chiusi oppure rappresentati da lati disegnati sul piano dei confini dei lotti;
- eliminate le linee ripetute lungo il margine dei fogli;
- digitalizzate e/o verificate le concessioni al giugno 2008;
- verificate le cellule edilizie sia come confini che come tipologia;
- verificate le strade e gli spazi pubblici;
- riportati i dati del PRGC vigente di difficile lettura e con confini non ben definiti.

A margine del catastale sono stati riportati i raster in scala 1:10.000 della Carta Tecnica Regionale, restituita a seguito di un volo aerofotogrammetrico del 1991.

L'ambiente di lavoro è Autocad Map 2004 salvato in Autocad 2000.

Le indagini ed i dati, rilevati e di progetto, sono riportati tutti su layer differenti, in modo che, congelandone alcuni, possano essere stampate tutte le carte tematiche (ora raggruppate per necessità di sintesi) disponibili.

La lettura della cartografia del Progetto Preliminare di PRGC richiede processore almeno Pentium IV (512 Mb di RAM). Per la stampa un plotter a colori.

La Valutazione di Impatto Ambientale, il patrimonio paesaggistico ed agricolo

I criteri della V.I.A. sono stati assunti sotto il profilo della qualità del paesaggio e delle emergenze edificate.



Il territorio di Cambiano rappresenta una valenza ambientale di forte connotazione.



Le origini geologiche di Cambiano sono significative dei cambiamenti che la natura ha operato, in millenni, trasformando i luoghi, per consegnarli a noi nella forma in cui siamo soliti guardarli.

Se non ci si rendesse conto di questo fatto “caratterizzante” significherebbe non “vivere” la nostra storia.

Sarebbe tutto permesso, compreso lo sconvolgimento dei luoghi.



Per conservare i “luoghi irripetibili” sono necessarie delle azioni forti che vadano oltre la tutela vincolistica (a non fare).



Bisogna promuovere la conoscenza, proporre iniziative ed azioni che consentano a “tutti” di appropriarsi del “valore” dei luoghi, al fine di stabilire assieme la scala gerarchica della tutela, che tenga conto delle esigenze di tutti.



Il piano regolatore da solo non è in grado di fare tutto questo, sono indispensabili azioni “concertate” tra diversi soggetti attuatori, siano essi Pubblici che privati operatori, per promuovere i luoghi e per stabilire il “contatto” tra le parti interessate. Si tratta di superare i conflitti per iniziare assieme un lungo cammino, riscoprendo i valori della tradizione, degli uomini, e del lavoro nei campi.

Non si può disgiungere l’attività agricola dal paesaggio, il lavoro dell’uomo dai campi.



Il piano regolatore si propone di tutelare parte del territorio, ancora una volta con un vincolo a “non fare”, ma ne propone la gestione all’Amministrazione Comunale.



Il progetto definitivo della variante strutturale al PRGC prevede 4 nuove aree di salvaguardia rigorosa dell'ambiente naturale, identificando in esse il particolare pregio dei luoghi e la necessità di non aggredire il tessuto edificato.

Le aree sono individuate come aree agricole di salvaguardia ambientale ai sensi della normativa di PRGC vigente.

Le nuove aree residenziali sono rigorosamente ai margini degli abitati attuali, in zone in cui esistono infrastrutture di urbanizzazione primaria.

Le aree di nuovo impianto residenziale nel concentrico di Cambiano sono anch'esse ai margini del già costruito, attualmente coltivate da attività agricole di non elevata specializzazione.

In particolare la C20n è un'area inserita nel tessuto urbano, la sua edificazione consentirà di razionalizzare una parte di tessuto urbano con emergenze di scarso pregio architettonico.

La zona CRA della Fornace Carena è in parte una nuova zona di riqualificazione ambientale nella quale è previsto il riuso dei fabbricati dismessi dal ciclo produttivo della fornace.

Il grande comparto è inserito in un contesto di presistenze di coltivazioni di cava, regolarmente autorizzate e in atto oggi, di un'oasi faunistica e di attività museali esistenti.



In tutte le aree di nuovo impianto residenziale, sono previste concentrazioni di edificazioni all'interno degli Strumenti Urbanistici Esecutivi al fine di garantire un corretto ed equilibrato rapporto verde/costruito, con quinte alberate a preservarne anche gli impatti visivi.