

**REGIONE PIEMONTE
CITTA' METROPOLITANA DI TORINO
COMUNE DI ALMESE**



PERMESSO DI COSTRUIRE
CONVENZIONATO
ai sensi
dell'Art. 10 del D.P.R. n. 380-2001
- Art. 8 comma 1 del D.P.R. n. 160-2010
VARIANTE SEMPLIFICATA AL PRGC
ai sensi dell' Art. 17 bis comma 4 L.R. 56/77
e s.m.i. - circolare n. 2 AMB

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON
CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO
immobile sito in Via Tetti San Mauro
"Area Margot"

Sindaco
Ombretta Bertolo

Responsabile di procedimento
Arch. Simone Michelon

Assessore all' urbanistica
Arch. Andrea Cavaliere

VARIANTE SEMPLIFICATA
AL PRGC
ai sensi dell' Art. 17 bis
comma 14 L.R. 56/77 e s.m.i

R

OGGETTO : RELAZIONE

SCALA :

DATA : GIUGNO 2022

Proprietà : FINDER S.p.A
Via Drubiaglio, 14
10040 Almese (TO)
P.Iva. 05732610018
Legale Rappresentante:
Lorenza Giordanino

ESTENSORE DELLA VARIANTE SEMPLIFICATA:

Arch. Massimo Corradino
Via XX Settembre 52/bis 13011 Borgosesia (VC) tel. 0163 24904
www.studioarchitetturacorradino.it

PROGETTO:

studio di architettura
Arch. Chiara Zocchi Arch. Erika Piacentino
Via Mantova 36 10153 Torino tel. +39 335 247387 +39 335 5272027
www.squaremeter.eu

Sommario

Premessa.....	1
1. Un complesso turistico-ricettivo ad Almese. Motivazioni, obiettivi ed effetti attesi sul territorio almesino.....	2
1.1. Il recupero dell'edificio dismesso dell'ex Mobilificio Margot.	3
1.2. Le potenziali ricadute turistiche.....	4
2. Il progetto del complesso turistico-ricettivo.....	5
2.1. L'area di intervento. L'edificio dismesso dell'ex Mobilificio Margot.	6
2.1.1. L'immobile dell'ex Mobilificio Margot.....	6
2.1.3 L'area di pertinenza.....	10
2.2. La proposta progettuale.....	11
2.2.1. Le aree esterne e i materiali.	12
2.3. La progettazione del verde.....	14
3.1. Zona E3. Stato di fatto e d'uso ammesse dal Piano vigente.....	16
4. Contenuti e impostazione della Variante urbanistica. Dalla zona E3 alla zona ATR con inserimento della destinazione Turistico-Ricettiva.....	21
4.1. Le consistenze edilizie attuali.....	22
4.2. Le consistenze edilizie di progetto.....	25
4.3. Dimensionamento delle superfici edificabili e definizione degli standard urbanistici ex-art. 21 della L.U.R.....	28
4.4. Monetizzazione delle aree a parcheggio non individuate in loco. Verifica del rispetto degli standard ex art. 21 della L.r. 56/77.....	29
4.5. La nuova zona normativa.....	32
4.6. Ridefinizione della CIRT a seguito della trasformazione urbanistica dell'ex Mobilificio Margot operata dalla Variante.....	34
5. Quadro di riferimento delle relazioni della Variante con la programmazione territoriale e settoriale sovraordinata e verifiche di coerenza.....	35
5.1. Verifica di ammissibilità e procedibilità della Variante ai sensi dell'art. 17 bis della L.r. 56/77 e s.m.i.	36
5.2. Il Piano Territoriale Regionale PTR.....	37
5.2.1. La verifica del consumo di suolo indotto dalla Variante ai sensi dell'art. 31 delle NdA del P.T.R.....	38
5.2.2. Valutazione di coerenza.....	39
5.3. Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR).....	39

5.3.1.	Strumenti di salvaguardia paesaggistico-ambientale presenti nell'ambito..	40
5.3.2.	Beni paesaggistici.....	41
5.3.3.	Valutazione di coerenza.....	43
5.4.	Il Piano Territoriale della Provincia di Torino (PTC2).....	44
5.4.1.	Consumo di suolo e aree libere, dense e di transizione.....	45
5.4.2.	Rete ecologica e aree di pregio naturalistico.....	51
5.4.3.	Compatibilità della Variante rispetto alle misure di salvaguardia relative a infrastrutture.....	51
5.4.4.	Valutazione di coerenza.....	52
5.5.	Pianificazione delle risorse idriche (PTA – PdGPO).....	53
5.6.	Piano di Gestione del rischio alluvionale (PGRA).....	53
5.7.	Sistema di gestione delle aree protette.....	55
5.8.	Pianificazione forestale.....	56
5.9.	Analisi del quadro vincolistico.....	56
5.9.1.	Vincolo Paesaggistico – Zona boscata.....	57
5.9.2.	Vincolo idrogeologico.....	57

ALLEGATO A

Sintesi delle modifiche proposte dalla Variante organizzate in scheda riassuntiva

ALLEGATO B

Nuovo Articolo 33 bis delle NTA

ALLEGATO C

Nuova Scheda Urbanistica della Zona ATR (nuovo inserimento).

Premessa.

La società Finder S.p.A. con sede in Almese (TO) – Via Drubiaglio, 14 – P.IVA 05732610018 intende proporre la realizzazione di una struttura turistico-ricettiva alberghiera mediante la ristrutturazione di un immobile dismesso nel comune di Almese, precedentemente a funzione commerciale e conosciuto come 'Ex mobilificio Margot', attraverso la procedura prevista dall'art. 17bis comma 4 della Legge Regione Piemonte 56/1977 e s.m.i.

Nel caso in oggetto, come si illustrerà nei capitoli seguenti, il Comune di Almese non dispone di aree turistico-ricettive sul territorio e neppure ne consente l'insediamento a causa dell'assenza di tale destinazione d'uso nel Piano Regolatore vigente. Si palesano pertanto i presupposti di cui alla Legge sopra richiamata.

La legislazione Regionale in materia di urbanistica, infatti, coordinandosi al Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160, prevede che, nel caso in cui lo strumento urbanistico comunale non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi (così come definiti all'articolo 1, comma 1 lettera i) del medesimo D.P.R.) o ne individui aree insufficienti, l'interessato possa richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della Conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241 in seduta pubblica presentando contestualmente il progetto delle attività da insediarsi, completo della proposta di variante urbanistica, comprendente, ove necessario, gli elaborati di natura ambientale.

Il presente documento illustra la proposta di Variante urbanistica finalizzata alla realizzazione di un'area turistico-ricettiva. La Relazione, oltre a descrivere gli obiettivi e i contenuti della Variante proposta illustra sinteticamente il progetto (con le relative quantità dimensionali) che è oggetto di contestuale richiesta di Permesso di Costruire in accordo con quanto stabilito dallo stesso art. 17bis della Legge Urbanistica.

1. Un complesso turistico-ricettivo ad Almese. Motivazioni, obiettivi ed effetti attesi sul territorio almesino.

Nel corso degli ultimi anni si è consolidato il dibattito attorno alla necessità di dotare l'area metropolitana torinese di un adeguato sistema di strutture ricettive in grado di intercettare i sempre maggiori flussi turistici, soprattutto stranieri, che intendono visitare e soggiornare in questi territori.

Analogamente, il comparto turistico ha ultimamente registrato interessanti incrementi di presenze anche in Bassa e Media Val di Susa, senza dubbio trainato dalla qualità del contesto, ma soprattutto dalla presenza di alcune eccellenze monumentali e paesaggistiche presenti sul territorio vallivo (laghi di Avigliana, Sacra di San Michele, monumenti di Susa ecc...).

In questo quadro di rinnovato interesse turistico, non soltanto legato agli sport invernali, sono stati recentemente sviluppati numerosi progetti di valorizzazione territoriale, tra i quali spicca per significatività ed importanza la promozione e l'infrastrutturazione della via francigena della Val di Susa, che lambisce il comune di Almese e interessa tutta la dorsale che si sviluppa lungo l'asse della Dora Riparia.

E' questo, pertanto, il contesto all'interno del quale si collocano la principale motivazione imprenditoriale dell'operatore promotore della variante in oggetto il quale, essendo un player di prim'ordine internazionale nell'ambito della componentistica elettromeccanica ed elettronica si trova sempre più spesso nella condizione di dover alloggiare ospiti, visitatori, clienti e fornitori presso strutture ricettive sparse sul territorio, anche a notevole distanza dalla propria sede di Almese a causa del fatto che, nel Comune di Almese, fatti salvi tre B&B a conduzione familiare, non esiste alcuna struttura ricettiva di tipo alberghiero.

Questo senza dubbio è la primo obiettivo posto dal proponente per l'avvio della variante urbanistica: offrire ospitalità di qualità ai propri visitatori e clienti, che non sia soltanto una foresteria aziendale.

In secondo luogo, la possibilità di realizzare un complesso ricettivo in grado di offrire un'ospitalità di qualità, con una gamma di servizi complementari, costituisce sia una strategia economica di diversificazione per l'operatore ma, al tempo stesso, una grande opportunità per il comune di Almese di poter avere sul proprio territorio un'attrezzatura oggi totalmente assente ed attrarre più facilmente turisti e gruppi organizzati che richiedono un'offerta di alloggio più estesa e strutturata della semplice camera in B&B.

A maggior ragione, la totale assenza nel PRG vigente di Almese della destinazione d'uso 'Turistico-ricettiva' e, di conseguenza, l'indisponibilità di spazi per la realizzazione di strutture di questo tipo, ha sempre impedito lo sviluppo di iniziative imprenditoriali strutturate per l'ospitalità limitando, di fatto, l'appetibilità del territorio almesino in tal senso.

In quest'ottica, la volontà di sviluppare sempre di più l'attrattiva turistica di Almese intercettando i flussi indirizzati sulla val di Susa, facendo così conoscere le vocazioni di questo territorio ha determinato le premesse per l'avvio di una positiva e fattiva interlocuzione tra l'amministrazione comunale e il soggetto proponente creando le basi per l'individuazione dell'interesse pubblico nell'operazione.

1.1. Il recupero dell'edificio dismesso dell'ex Mobilificio Margot.

Oltre a quanto premesso, uno degli elementi strategici connesso alla variante in oggetto è il fatto che il progetto propone l'insediamento dell'attività alberghiera mediante l'acquisizione, la ristrutturazione e il cambio di destinazione d'uso dell'edificio dismesso dell'ex Mobilificio Margot: una struttura edilizia realizzata tra gli anni '60 e '70 e abbandonata da un quindicennio con evidenti conseguenze dal punto di vista del degrado della zona e dell'obsolescenza della struttura stessa.

A seguito delle interlocuzioni tenutesi con l'Amministrazione comunale è stato individuato quale ulteriore fattore qualificante dell'iniziativa la volontà di recuperare l'immobile, senza procedere alla ricerca di altre aree libere sul territorio da trasformare ad uso ricettivo (con conseguente aumento di superfici impermeabilizzate).

Poiché le esigenze della moderna ospitalità alberghiera richiedono superfici e spazi superiori quelli offerti dall'ex Mobilificio, in accordo con la stessa Amministrazione comunale, si è scelto di estendere il perimetro della Variante ricomprendendo anche i fabbricati (dismessi) ad uso artigianale collocati in adiacenza al mobilificio lungo Via Tetti san Mauro, al fine di demolirli e recuperarne le volumetrie per l'ampliamento del fabbricato principale.

Tale operazione ha permesso, come si vedrà di seguito, di limitare considerevolmente il fabbisogno di nuove aree da edificare sfruttando tutte le cubature già esistenti, con un piccolo incremento. Ciò, naturalmente, si ripercuote positivamente anche sulla riduzione delle superfici da impermeabilizzare e sull'opportunità di riqualificare un ambito abbandonato e dismesso collocato a pochi passi dall'antico Ricetto di San Mauro: il principale monumento storico di Almese.

L'obiettivo, pertanto, è la riconversione dell'ex Mobilificio in una moderna struttura alberghiera in grado di collocarsi senza 'strappi' nel contesto paesaggistico entro cui sono già inserite le strutture esistenti, ed offrire un polo di attestamento e accoglienza turistica utile sia alla Finder per le proprie esigenze imprenditoriali, sia anche al territorio di Almese e, più in generale, a tutta la Bassa Val di Susa.

1.2. Le potenziali ricadute turistiche.

L'intervento proposto è quindi teso alla realizzazione del primo albergo dell'Almesè contemporanea.

Una struttura ricettiva di moderna concezione, che si rivolgerebbe quindi sia ad un mercato del turismo vallivo in via di consolidamento, con un crescente numero di presenze annuali anche in stagione estiva, sia al mercato dell'ospitalità business che richiede standard qualitativi elevati e ampie dotazioni di servizi. Un'ospitalità business, peraltro, anch'essa avvalorata dal robusto tessuto produttivo e industriale che caratterizza la bassa val di Susa e che difetta di una sufficiente offerta, se non quella prevalentemente legata al B&B o al turismo delle famiglie.

In questa logica, la realizzazione della struttura potrà contribuire, concretamente, ad incrementare i flussi turistici ad Almesè.

In questo ambito, il progetto potrebbe fornire risorse non secondarie che, diversamente, verrebbero dirottate in altri contesti o, facilmente, non trovare adeguata risposta alle esigenze.

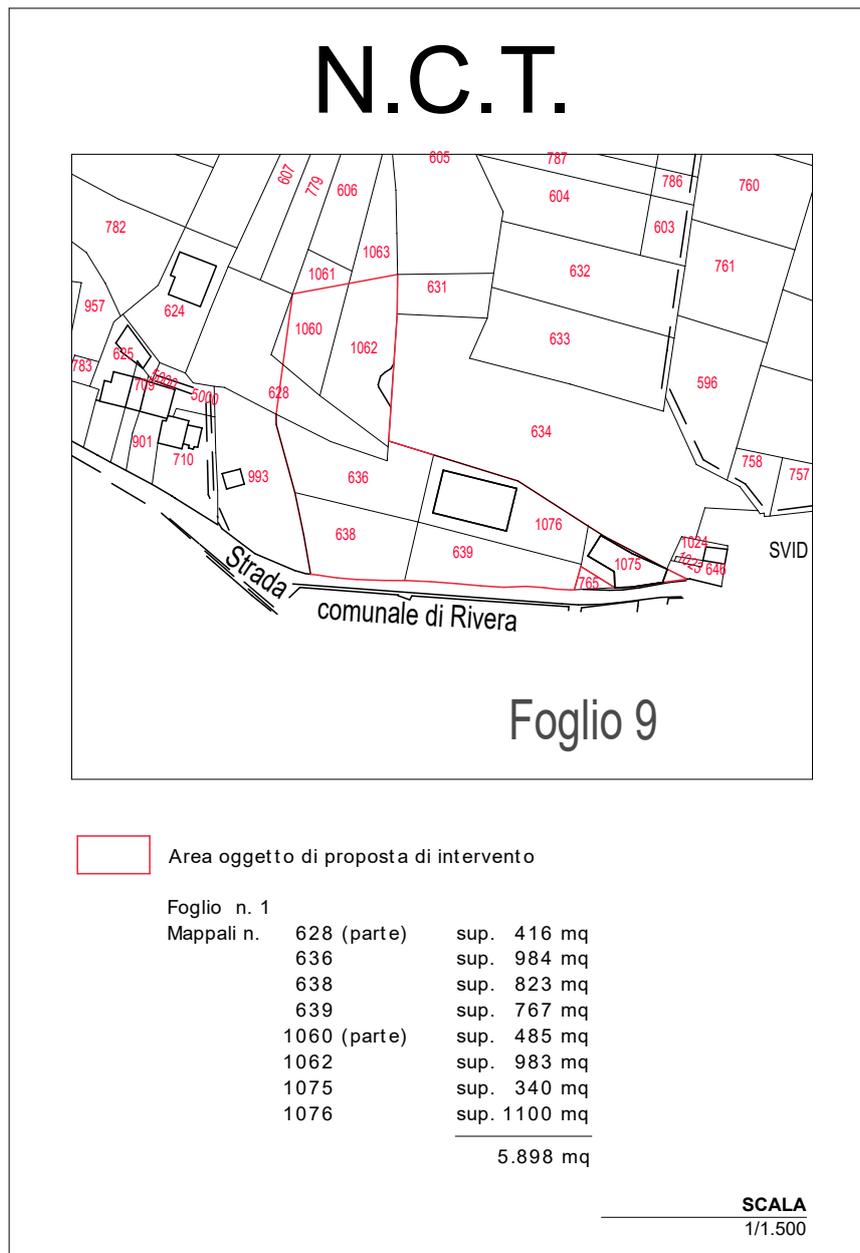
La creazione di reti tra operatori, in collaborazione l'Amministrazione cittadina e di strumenti di marketing per la creazione di eventi, potrà inoltre contribuire alla valorizzazione del patrimonio culturale e turistico locale.

Lo sviluppo ricettivo, infatti, potrà inoltre essere di supporto alle attività del Comune, con un ampio radicamento sul territorio. La natura stessa del progetto si manifesta nel "locale", ma con un forte respiro metropolitano. In tal senso, l'interesse pubblico all'iniziativa si potrà manifestare anche attraverso:

- l'organizzazione di tour alla scoperta delle particolarità storiche e paesaggistiche di Almesè del suo contesto, in accordo con le organizzazioni culturali e di gestione dei beni architettonici ed artistici;
- attività di promozione interna degli avvenimenti programmati dal Comune di Almesè, attraverso gli strumenti visuali dei supporti tradizionali e multimediali in definizione nel progetto. (totem, magazine, allestimenti interni);
- attivazione di un servizio di bike della struttura ricettiva che possa sfruttare la rete delle piste ciclabili comunali.

2. Il progetto del complesso turistico-ricettivo.

Il progetto del complesso turistico-ricettivo, per il quale s'è presentato il Permesso di Costruire allegato alla presente Variante urbanistica ai sensi dell'art. 17 bis della L.R.56/77, interessa una porzione di territorio oggi individuata dal Piano Vigente come Zona E3 (Aree agricole in zone collinari), coinvolgendo i mappali (tutti al Foglio 1 del Catasto Terreni) 628 parte, 636, 638, 639, 1060 parte, 1062, 1075, 1076 per un totale di 5.898 m² di superficie complessiva.



2.1. L'area di intervento. L'edificio dismesso dell'ex Mobilificio Margot.

L'oggetto di intervento consiste in un terreno dalla forma irregolare dentro il quale si localizza in posizione centrale il fabbricato maggiore, l'ex mobilificio Margot composto da 4 livelli, ed in posizione marginale, in corrispondenza dello spigolo est del lotto, un fabbricato minore di scarso valore architettonico poiché generatosi dall'aggregazione casuale di volumi diversi e disomogenei. Sono inoltre presenti alcune baracche temporanee di lamiera ad ovest della costruzione principale.



Indicazione degli edifici interessati dalla Variante.

2.1.1. L'immobile dell'ex Mobilificio Margot.

Attualmente il fabbricato maggiore è composto da quattro livelli, seminterrato, rialzato, primo e sottotetto ed ha una pianta rettangolare regolare di circa 25 x 15 m. Questo edificio, sebbene caratterizzato da un aspetto esteriore datato con rivestimenti e particolari decisamente "fuori moda", è interessante poiché presenta una struttura semplice e lineare, una pianta regolare, ampi spazi disponibili e grandi potenzialità.

Per questo fabbricato, denominato negli elaborati Fabbricato "A", il progetto prevede una ristrutturazione edilizia sostanziale. Viene mantenuta inalterata la struttura portante in cemento armato ma la volumetria complessiva viene incrementata come di seguito descritto:

- l'attuale loggiato/porticato del piano rialzato, aperto verso i fronti sud, est e nord, viene chiuso al fine di generare spazio utile interno aggiuntivo per la zona dedicata al ristorante;
- il balcone al primo piano, attualmente continuo, viene ridotto a due balconi angolari e le tre campate centrali vengono chiuse con vetrate per ampliare lo spazio utile per le camere;
- l'attuale copertura in cemento armato a doppia falda dotata di 13 lucernari viene demolita e sostituita con nuova copertura lignea dotata di 4 abbaini per garantire corrette altezze interne e rapporti aero-illuminanti e vista alle camere di questo livello;
- il piano seminterrato viene ampliato verso sud e questo maggiore volume consente la realizzazione del dehors del ristorante al piano rialzato.



Vista dell'edificio attuale dalla torre del Ricetto di San Mauro.



Il fabbricato principale visto da sud.



Il fabbricato principale visto da sud-est.

2.1.2. Il basso fabbricato artigianale.

Per quanto riguarda invece il basso fabbricato, vista la tipologia architettonica, la sua struttura molto difficilmente adeguabile alla normativa antisismica e la posizione a ridosso dei confini di proprietà, il progetto prevede la sua demolizione per liberare la porzione del lotto e poterla adibire a spazio dedicato a parcheggio pubblico, come da accordi con il Comune.

Il progetto prevede il riutilizzo della sua volumetria ad ovest del fabbricato principale, per la realizzazione ex novo di un fabbricato minore in ampliamento del fabbricato principale, denominato Fabbricato "B", connesso al primo per mezzo di un volume comune prevalentemente vetrato.

Il progetto prevede quindi la realizzazione di un nuovo organismo architettonico composto sempre da due volumi ma, a differenza di prima, strettamente connessi.



Il fabbricato artigianale visto dal fabbricato principale.



Il fabbricato artigianale visto dal retro e dalla strada comunale.

2.1.3 L'area di pertinenza.

Dall'analisi dell'evoluzione nel tempo della vegetazione nell'intorno dell'area di studio, è emerso che fino agli anni '50/60 del secolo scorso, le aree poste a nord dell'abitato di Almese erano tutte coltivate grazie ad una buona esposizione e ad una giacitura poco declive del versante.

Pertanto, erano adibite a tutte quelle coltivazioni che erano necessarie per il sostentamento dell'unità familiare quali: piccoli seminativi (segale, mais, patate), prati permanenti, vite frutteti, ecc, tanto che le tracce di una pregressa utilizzazione agricola sono ancora visibili all'interno dell'area boscata .

Più precisamente all'interno dell'area in oggetto: nella parte urbanizzata, a Sud, è presente la vegetazione sopravvissuta al precedente impianto ornamentale legato all'attività artigianale preesistente. Tale vegetazione è da anni abbandonata pertanto sono presenti esemplari morti o fortemente deperiti e disomogenei in sviluppo e specie. Tutta l'area è inerbita. Tale area è di scarsissimo valore ornamentale.

La parte Nord, si presenta priva di vegetazione arborea ed è stata coltivata, con specie orticole, sino alla precedente stagione vegetativa. L'area si colloca nella fascia di collegamento fra urbanizzato e ambiente naturale ed essendo una radura rappresenta il limite eco-tonale fra bosco e prato molto importante a livello eco-sistemico perché in tale fascia è presente un indice di biodiversità maggiore.

2.2. La proposta progettuale.

Il progetto architettonico connesso alla variante ha l'obiettivo di riplasmare l'organismo edilizio esistente dismesso nell'ottica di una sua piena riconversione alla destinazione d'uso turistico-ricettiva.

La struttura ricettiva in progetto risulta articolata in 3 volumi:

- Fabbricato A - 'Ex mobilificio Margot'.
- Fabbricato B – Ampliamento.
- Spazio comune per l'accoglienza.

Fabbricato A.

Questo è l'edificio che ospitava il mobilificio Margot, oggi totalmente dismesso. Il progetto prevede una ristrutturazione edilizia sostanziale, con il mantenimento della struttura portante in cemento armato, ma una completa ridefinizione della volumetria interna.

Nel fabbricato "A" al piano rialzato troveranno posto le attività ricettive comuni quali un ampio spazio dedicato al ristorante, una cucina professionale, uno spazio adibito a locale del personale e servizi igienici sia privati per il personale che destinati al pubblico.

Al piano seminterrato troveranno posto, oltre ai locali ad uso dispensa e cantina, un ampio locale poli-funzionale flessibile con relativi servizi accessibile dalla piazzetta esterna ad est del fabbricato, dedicato ad ospitare riunioni, presentazioni o altri eventi legati al territorio ed ai suoi prodotti. Tale spazio sarà messo a disposizione anche per iniziative comunali.

Al piano seminterrato è inoltre previsto uno spazio adibito a palestra con relativi bagni e spogliatoi, lavanderia, locale tecnico e servizi e spogliatoi per il personale.

Complessivamente, al primo e al secondo piano del Fabbricato A sono previste n.12 camere di varie metrature nel rispetto dei limiti imposti dalla normativa in materia.

Fabbricato B.

Il Fabbricato "B" è un volume di nuova realizzazione, che recupera in parte la volumetria demolita dei fabbricati artigianali collocati ad est dell'ex mobilificio, ed ospiterà nella sua parte frontale vetrata a livello del giardino (quota leggermente inferiore rispetto alla reception) un bar-caffetteria dedicato alle colazioni degli ospiti con locale retrostante per la preparazione dei cibi.

Al piano rialzato (stesso livello della reception) presenterà invece uno spazio comune per la consultazione dei libri e delle riviste e 2 camere con relativi servizi attrezzate per disabili.

Al primo piano infine sono localizzate altre 4 camere, due delle quali dotate di ampia terrazza coperta rivolta verso sud.

Spazio comune per accoglienza.

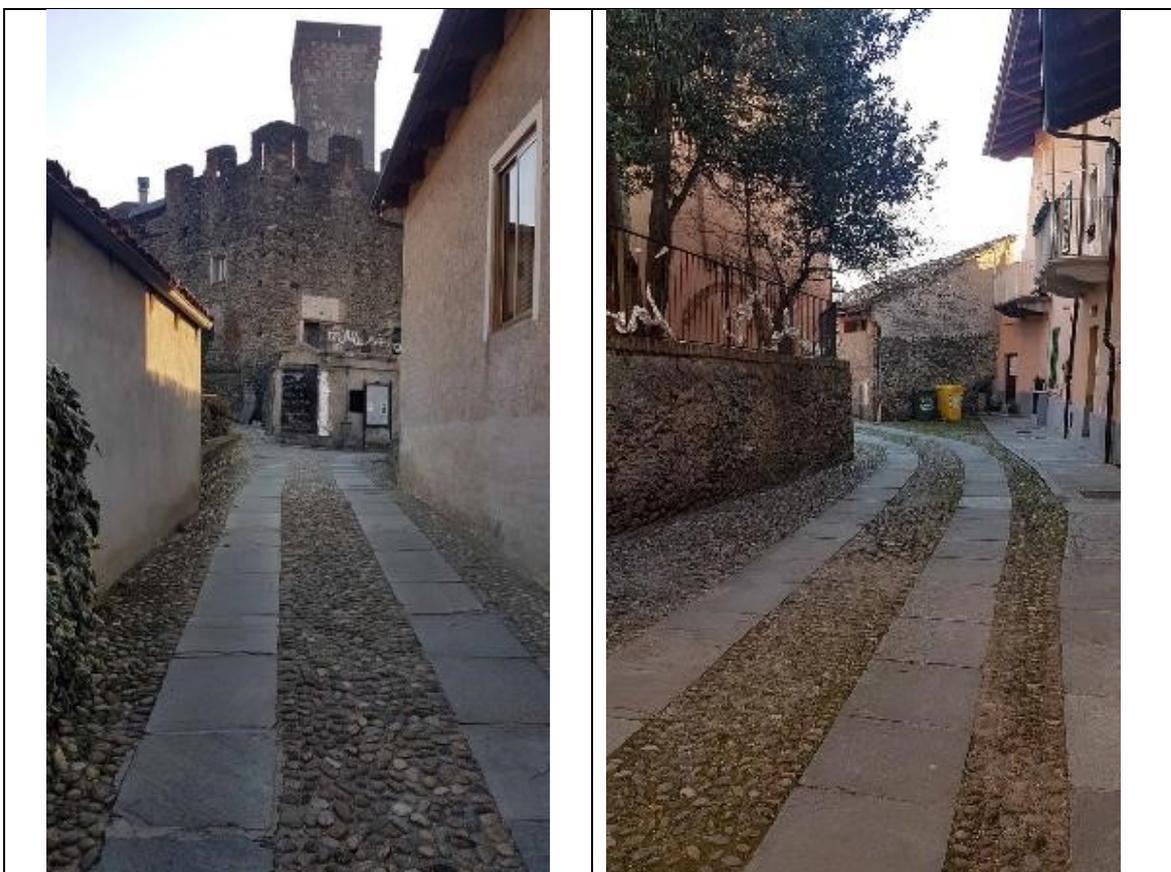
Si tratta di un corpo centrale prevalentemente vetrato e ad un unico livello fuori terra che avrà la funzione di reception ed accoglienza degli utenti di connessione tra i due fabbricati, mediante rampe di scale e rampe accessibili.

2.2.1. Le aree esterne e i materiali.

Per tutte le aree esterne si è scelto di utilizzare materiali naturali: erba, pietra e legno e più precisamente:

Le superfici destinate a parcheggio ad uso privato nell'area ad ovest dei fabbricati sono previste in grigliati inerbiti 100% drenanti ai fini di massimizzare il più possibile le aree permeabili, ridurre l'impermeabilizzazione del suolo e ridurre al minimo l'impatto ambientale.

Nel parcheggio saranno inoltre presenti fasce in pietra locale per delimitare i posti auto. La viabilità interna carrabile a valle della struttura, che collega il parcheggio utenti inerbito ad ovest con l'ingresso principale, è prevista in ciottoli di fiume e guide in pietra, quindi in totale sintonia con l'ambiente e in stretto rapporto con le pavimentazioni circostanti il vicino Ricetto di San Mauro.



Immagini della pavimentazione esistente presso la Borgata ed il Ricetto di San Mauro

Le superfici destinate ai percorsi pedonali che circondano i fabbricati, alla piazzetta a quota del piano seminterrato e al parcheggio destinato al personale e disabili ad est del fabbricato principale, sono previste in lastre in pietra locale di differente formato. La finitura delle lastre e la tipologia di posa saranno tali da favorire la percorribilità anche da sedie a ruote per raggiungere l'ingresso principale della struttura ricettiva.

Presso i posti auto del parcheggio personale e disabili e presso la piazzetta saranno inoltre presenti aiuole verdi, con piante anche di medio fusto che garantiranno ombreggiamento. Per delimitare i posti auto dedicati ai disabili verrà predisposta apposita segnaletica e delimitazione visiva.

La pavimentazione esterna prospiciente la caffetteria, localizzata al piano terra del fabbricato B in ampliamento sarà invece lignea, utilizzando doghe appositamente trattata per esterni, in continuità visiva con il pavimento interno di legno della zona bar-caffetteria. I muretti di contenimento del terreno interni alla proprietà, di delimitazione della viabilità carrabile interna e dei parcheggi inerbiti, saranno di tipologia a secco con l'utilizzo di pietra locale, in linea con le preesistenze e saranno integrati ed in parte nascosti dalla vegetazione.

Per il cancello di ingresso il progetto prevede l'impiego di una tipologia scorrevole autoportante ad anta unica di 500 cm circa, in modo tale che una volta aperta l'anta risulterà nascosta dal muro di separazione tra parcheggio pubblico e parcheggio privato. E' previsto anche un cancelletto pedonale.

Il cancello ed il cancelletto avranno ante a fasce metalliche in lamiera liscia, del medesimo colore grigio antracite degli elementi metallici quali ringhiere, corrimani, telai dei serramenti e copertura dei fabbricati.

La rampa di accesso, nella porzione esterna al cancello di accesso alla struttura ricettiva ricadente su area non di proprietà, sarà ripristinata in asfalto come è attualmente, in continuità con l'attuale pavimentazione di Via Tetti San Mauro.

Il parcheggio assoggettato ad uso pubblico localizzato sul sedime del basso fabbricato demolito sarà realizzato con pavimentazione ai sensi dell'art. 83 del RE, con utilizzo di materiale di tipologia carrabile, porosa e drenante al 100%, tipo Recycle della Favaro o similare e con lastre in pietra a marcare gli stalli.

Il muro di contenimento attualmente presente verrà rivestito con pietra locale

Nel parcheggio in questione è prevista la delimitazione di 4 posti auto, di cui uno dedicato ai disabili, con zona di sbarco maggiorata (larghezza 110 cm) e percorso in piano, privo di ostacoli e antisdrucchiolevole fino al raccordo con Via Tetti San Mauro. Per delimitare i posti auto dedicati ai disabili, oltre che per indicare la presenza del parcheggio pubblico, verrà predisposta apposita segnaletica orizzontale e verticale.

All'interno dell'area assoggettata ad uso pubblico è prevista anche la realizzazione di due aiuole in cui verranno piantate essenze autoctone e una siepe localizzata lungo il muretto di nuova realizzazione di separazione con la struttura ricettiva, come si evince dalle tavole di progetto allegate.

E' prevista anche la realizzazione di un sistema di irrigazione per le aiuole dell'area a parcheggio pubblico e un sistema di illuminazione pubblica dettagliato nel progetto specifico.

Il parcheggio ospiterà al suo interno anche una cabina elettrica di zona, la cui necessità è stata condivisa con l'Amministrazione comunale e che sarà rivestita da un rivestimento in lamelle lignee per mitigarne l'impatto visivo.

La progettazione del parcheggio assoggettato ad uso pubblico è stata trattata dettagliatamente nel progetto allegato e denominato "PDC CONVENZIONATO RELATIVO ALLE AREE ASSOGGETTATE AD USO PUBBLICO".

2.3. La progettazione del verde.

Il progetto ha riservato un'attenzione particolare all'aspetto paesaggistico-ambientale delle aree di pertinenza, il cui riassetto è stato definito a seguito di un'analisi preliminare del contesto territoriale volta ad esaminare l'uso del suolo e la copertura vegetazionale.

Dall'analisi dell'evoluzione nel tempo, della vegetazione nell'intorno dell'area di studio, è emerso che fino agli anni '50/60 del secolo scorso, le aree poste a nord dell'abitato di Almese erano tutte coltivate grazie ad una buona esposizione e ad una giacitura poco declive del versante. Pertanto, erano adibite a tutte quelle coltivazioni necessarie per il sostentamento dell'unità familiare quali piccoli seminativi (segale, mais, patate), prati permanenti, vite frutteti, ecc., tanto che le tracce di una pregressa utilizzazione agricola sono ancora visibili all'interno dell'area boscata.

All'interno dell'area in oggetto, nella parte urbanizzata a Sud, è presente la vegetazione sopravvissuta al precedente impianto ornamentale legato all'attività artigianale preesistente. Tale vegetazione è da anni abbandonata pertanto sono presenti esemplari morti o fortemente deperiti e disomogenei in sviluppo e specie. Tutta l'area è inerbita. Tale area è di scarso valore ornamentale.

La parte Nord si presenta priva di vegetazione arborea ed è stata coltivata, con specie orticole, sino alla precedente stagione vegetativa. L'area si colloca nella fascia di collegamento fra urbanizzato e ambiente naturale ed essendo una radura rappresenta il limite eco-tonale fra bosco e prato molto importante a livello eco-sistemico perché in tale fascia è presente un indice di biodiversità maggiore.

Ciò premesso, il progetto si pone come primo obiettivo quello di preservare, la permeabilità faunistica e la funzionalità eco-tonale della zona Nord. Tale obiettivo è raggiunto con l'impianto di specie autoctone con sesto irregolare e non monospecifico. Nella restante superficie al fine di ripristinare l'utilizzazione agricola tradizionale nella zona, è prevista la realizzazione di un frutteto. Inoltre, sono state individuate delle aree per la messa a dimora di erbe officinali e/o aromatiche ed ortive, da utilizzare nella struttura ricettiva.

L'area verde posta a Sud sarà riqualificata con specie autoctone ed ornamentali, mantenendo le magnolie presenti, ripristinando il tappeto erboso, introducendo quinte verdi (composte da essenze autoctone) atte a mitigare l'impatto del fabbricato da via Tetti San

Mauro e nello stesso tempo consentire la vista dal fabbricato verso gli elementi di rilevanza paesaggistica, il tutto così come rappresentato nelle tavole allegate.

3. Inquadramento urbanistico dell'area.

Il Piano Regolatore Generale vigente di Almese è stato elaborato alla fine degli anni '80 ed approvato con D.G.R. n. 460-17821 del 3/8/1992.

Nel corso degli anni successivi è stato sottoposto a diverse varianti parziali ed una importante Variante Strutturale di adeguamento al PAI approvata con D.G.R. n. 5-2567 del 13/09/2011 ed ratificata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 57 del 26/09/2012.

Nel 2014 è stato interrotto l'iter di formazione di una Variante Generale di cui era stata adottata la Proposta Tecnica Preliminare nel 2014.

La versione vigente del Piano risulta quindi essere quella corrispondente alla Variante parziale n. 18, approvata nel 2017.

Il Regolamento Edilizio vigente è quello coordinato con il Regolamento-Tipo regionale, approvato, nella sua ultima revisione, nel 2020.

L'immobile oggetto di intervento e di contestuale Variante urbanistica ai sensi dell'art. 17bis della L.R. 56/77 e s.m.i. interessa la zona urbanistica E3 Aree agricole in zone collinari, posta a stretto contatto con la zona urbanistica B, e collocata tra l'antico ricetto di San Mauro (Zona A*) e il borgo di Tetti San Mauro (Zona A). L'accessibilità è garantita dalla strada comunale denominata Via Tetti San Mauro, che collega anche le due suddette borgate.

Si tratta, di fatto, di una collocazione impropria, derivata dall'azzoneamento del PRG del 1992 che ha collocato l'edificio, allora ancora in piena attività e sorto sulla base del vecchio Programma di Fabbricazione, in area agricola congelandone le consistenze e cristallizzandole a seguito della cessazione dell'attività.

La collocazione in Zona E3, pertanto, preclude oggi qualsiasi ipotesi di recupero e/o rifunzionalizzazione dell'immobile, se non a scopi agricoli produttivi: una condizione senza dubbio sfavorevole e quanto mai incoerente considerando la tipologia e la consistenza del manufatto.

All'interno della stessa zona agricola solo poi collocati i due bassi fabbricati ad uso artigianale, anch'essi dismessi e privi di opportunità di recupero.

Le condizioni offerte dal Piano vigente, pertanto, non ammettono la trasformazione dell'edificio ad uso turistico ricettivo, per palese incompatibilità urbanistica, ma anche per il fatto che lo stesso Piano Regolatore di Almese non prevede sul territorio tale destinazione d'uso.

Ricorrono pertanto le condizioni poste dall'art. 17 bis e specificate della Circolare della Regione Piemonte n. 2 AMB circa la possibilità di attivare un intervento di ristrutturazione

con cambio d'uso e contestuale variante urbanistica semplificata secondo la procedura SUAP stabilita dal D.P.R. 160/2010.

Peraltro, la totale assenza della destinazione turistico-ricettiva nel PRG di Almese ha impedito negli ultimi anni l'attivazione di processi di riconversione e recupero di edifici dismessi o abbandonati, impedendo perciò lo sviluppo di iniziative in un comparto, come quello turistico, oggi in grande crescita anche nella Bassa Val di Susa.

La Variante prevede pertanto l'introduzione di una nuova zona normativa nel Piano, denominata Zona ATR - Area Turistico-Ricettiva, e il relativo articolo con la disciplina urbanistica all'interno delle NTA (Art. 33 bis).

La nuova zona andrà a perimetrare l'ambito oggetto di intervento di Permesso di Costruire e Cambio di destinazione d'uso dell'ex Mobilificio Margot.

3.1. Zona E3. Stato di fatto e d'uso ammesse dal Piano vigente.

La Zona E 3 è disciplinata dal PRG vigente all'art. 30 delle NTA.

Le destinazioni d'uso ammesse dal Piano sono quelle tipicamente presenti nelle aree agricole:

- la residenza rurale;
- la coltivazione delle aree boschive, delle aree cerealicole, delle aree a prato stabile e cerealicole e delle aree per produzioni legnose specializzate;
- gli allevamenti zootecnici non industriali;
- le attività di indirizzo agri-turistico, (con riferimento alle LL.RR. n. 31/95 e n.38/95), e di sperimentazione tecnico-agricola e di addestramento professionale.

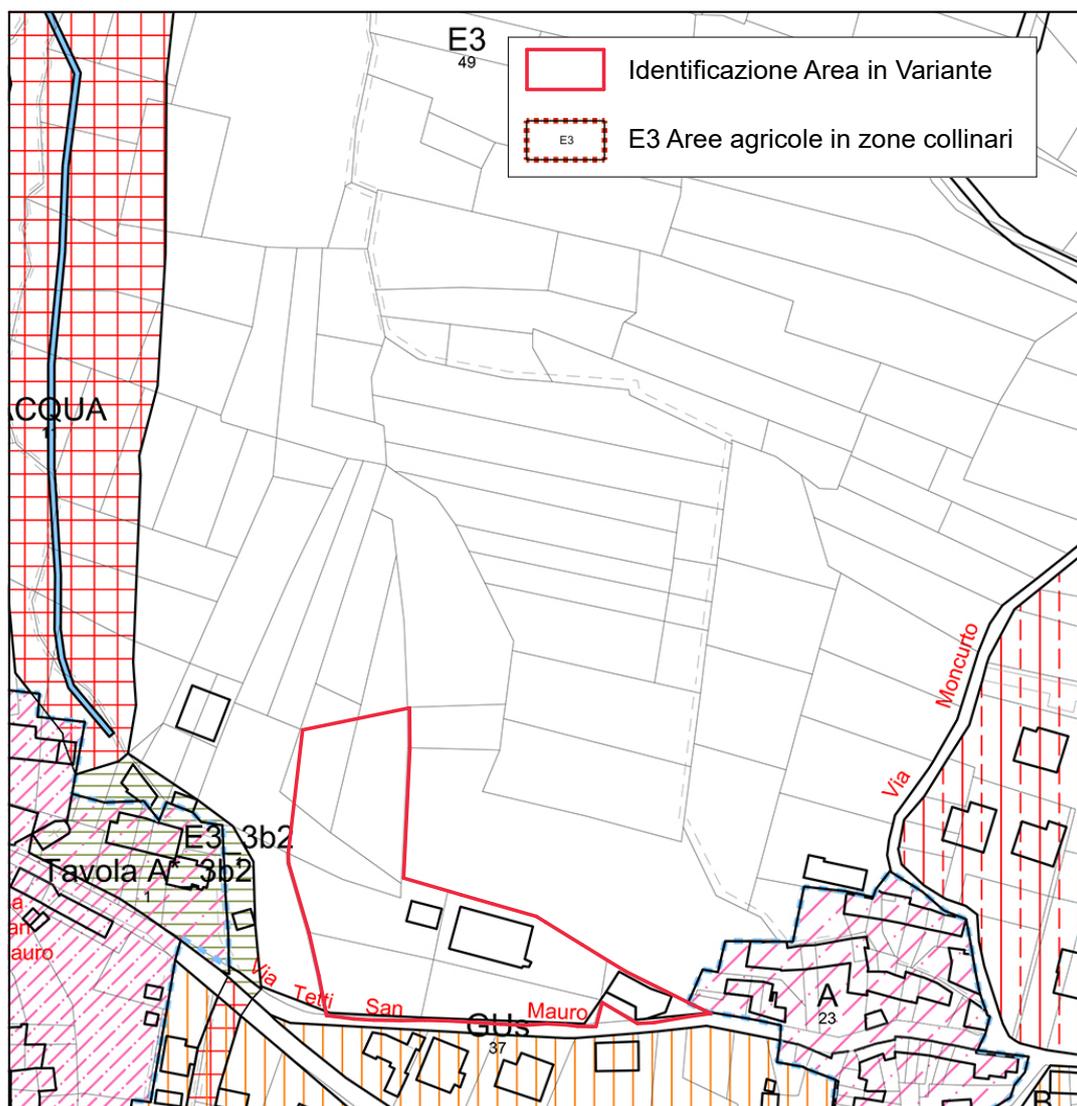
Gli interventi ammessi sono i seguenti:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione di edifici esistenti;
- ampliamento attraverso il recupero a fini abitativi di volumi tecnici agricoli esistenti alla data di approvazione del presente piano, porticati, travate e fienili nell'ambito della sagoma massima dell'edificio, nel rispetto delle condizioni igieniche stabilite dal regolamento d'igiene; altezze, forme e materiali degli edifici, dovranno garantire il corretto inserimento ambientale dei medesimi; l'altezza massima non dovrà superare i metri 7,80 con non più di due piani f.t., fatte salve eventuali esigenze di ricorrenze di profili
- interventi per la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture inerenti all'attività agricola, nonché interventi per le abitazioni rurali che rispettino i limiti di densità

fondiarìa, a seconda delle colture in atto o in progetto nell'azienda interessata (a norma dell'art. 25 della L.R. 56/77).

Considerando inoltre che all'interno delle Zone E sono collocati diversi edifici residenziali, non agricoli, il Piano ammette, solo per questi, "interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione" consentendo "modesti ampliamenti necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale dell'edificio, non eccedenti il 20% del volume residenziale esistente e comunque non superiori ai 130 m" .

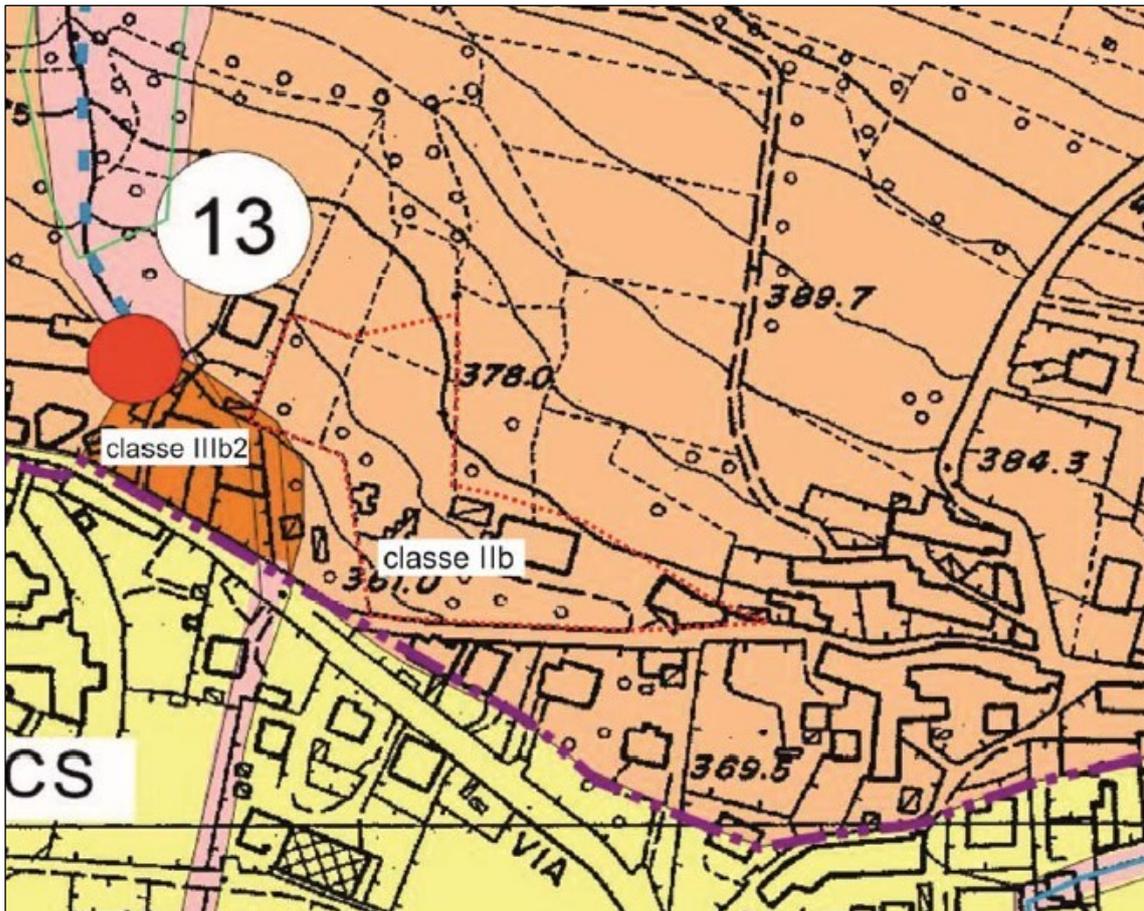
È palese, pertanto, che sia l'edificio dell'ex mobilificio Margot, sia quelli artigianali adiacenti oggi collocati in Zona E3, non vi sia possibilità alcuna di riconversione ad altri usi, se non quelli legati all'attività agricola.



PRGC vigente con indicazione dell'area oggetto di Variante in Zona E3.

L'area non è interessata dalla presenza di usi civici del vincolo idrogeologico.

Con riferimento alla Carta di Sintesi del PRG di Almese, l'area ricade quasi interamente nella Classe IIb e solo per una piccolissima parte in classe IIIb2 in corrispondenza del limite con un'unità geomorfologica adiacente, su cui, tra l'altro, non sono previsti interventi in quanto ricadente sulla fascia di rispetto verso la proprietà adiacente.



Stralcio della Carta di Sintesi del PRGC di Almese con indicazione dell'ambito di Variante.

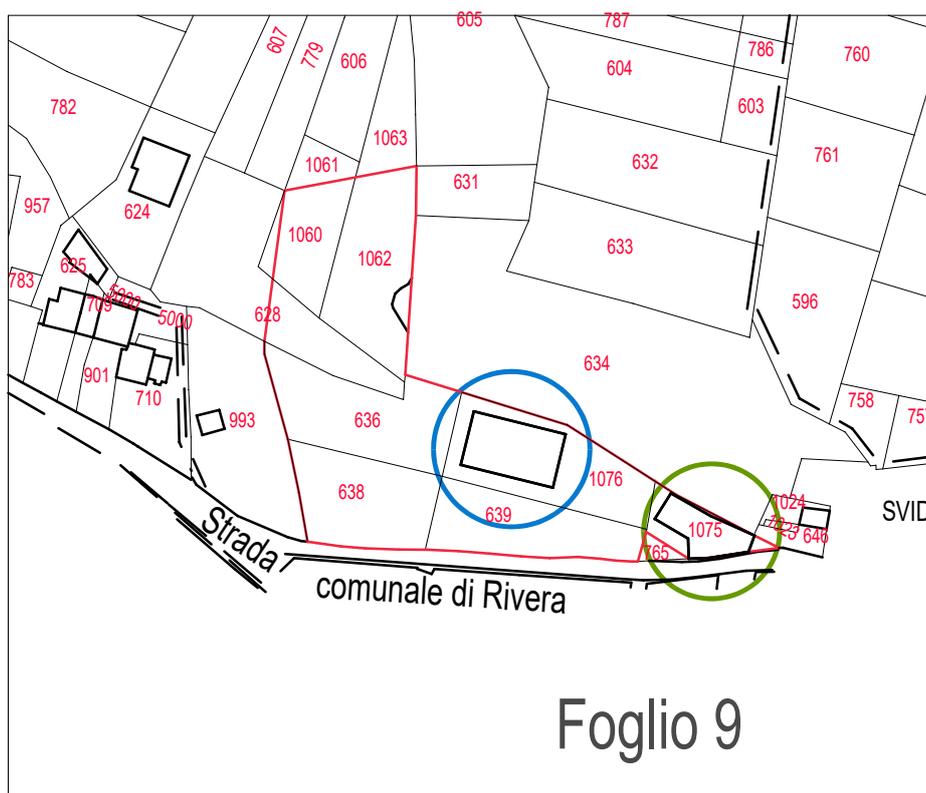
Infine, dal punto di vista della Classificazione Acustica, la zona è collocata in Classe III – Aree di tipo misto (Aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici).



Sralcio della Classificazione acustica del Comune di Almese (Fonte Arpa Piemonte).

4. Contenuti e impostazione della Variante urbanistica. Dalla zona E3 alla zona ATR con inserimento della destinazione Turistico-Ricettiva.

La zona oggetto di Variante, collocata in zona normativa E3, è interessata dalla presenza dell'attività storicamente legata alla vendita di mobili 'Margot' e da due manufatti edilizi originariamente destinati ad attività artigianali e di magazzino. Per questa ragione l'area è caratterizzata dalla presenza ampi piazzali pavimentati in asfalto, mentre la porzione posteriore è ancora libera e presenta i segni di una residuale coltivazione orticola.



Area oggetto di variante su base catastale. Con il cerchio blu è indicato l'ex mobilificio Margot (da conservare e ristrutturare). In verde gli edifici artigianali da demolire.

Come già anticipato, la presente proposta intende introdurre la destinazione turistico-ricettiva all'interno dell'area oggetto di Variante al fine di rifunzionalizzare l'ex mobilificio Margot, ampliandolo utilizzando in parte le superfici derivanti dalla demolizione dei manufatti artigianali.

Si introduce pertanto la nuova Zona normativa nel PRG denominata *ATR – Area Turistico-Ricettiva*.

4.1. Le consistenze edilizie attuali.

Come premesso e come rappresentato graficamente nelle tavole allegate , all'interno dell'area sono attualmente presenti due edifici , uno dei quali sarà demolito e l'altro ristrutturato ed ampliato con destinazione turistico-ricettiva.

Si riportano di seguito le destinazioni d'uso e le SL e ST relative allo stato di fatto (tutti i dimensionamenti sono stati computati con riferimento alle definizioni del Regolamento edilizio di Almese).

STATO DI FATTO

EX MOBILIFICIO

	SL Superficie Lorda (Art.13 R.E.)	ST Superficie Totale (Art.12 R.E.)	VOLUMETRIA (Art.19 R.E.)
Piano seminterrato	293 mq	361 mq	664 mc
Piano rialzato	265 mq	289 mq	1.112 mc
Piano primo	269 mq	292 mq	957 mc
Sottotetto	168 mq	171 mq	420 mc
TOTALE	995 mq	1.113 mq	3.153 mc

EX LABORATORIO ARTIGIANALE

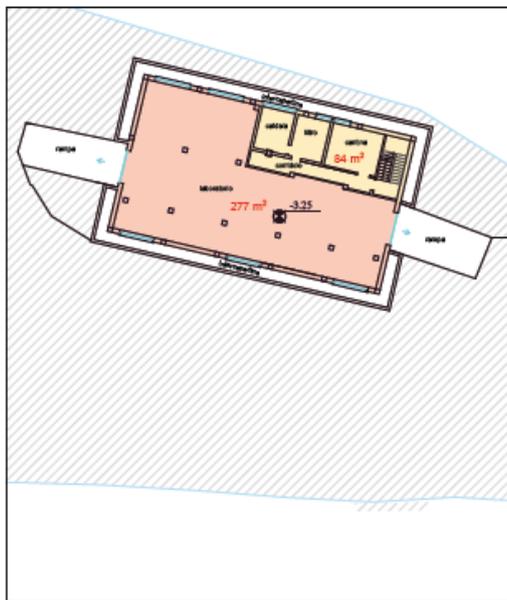
	SL Superficie Lorda (Art.13 R.E.)	ST Superficie Totale (Art.12 R.E.)	VOLUMETRIA (Art.19 R.E.)
Piano terra	220 mq	220 mq	976 mc
Piano primo	28 mq	28 mq	72 mc
TOTALE	248 mq	248 mq	1.048 mc

TOTALE COMPLESSIVO

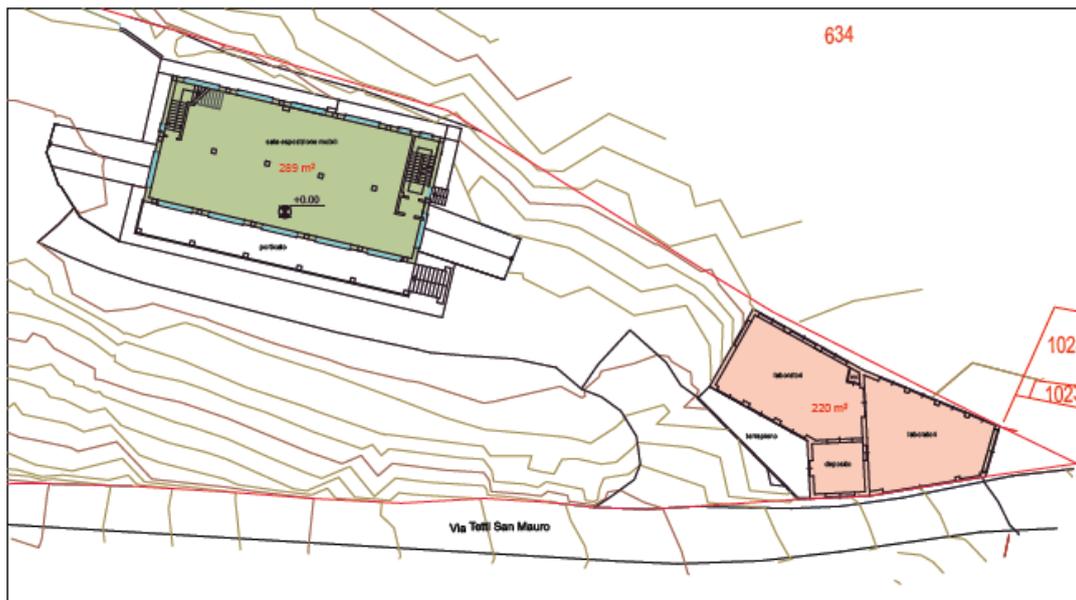
	SL Superficie Lorda (Art.13 R.E.)	ST Superficie Totale (Art.12 R.E.)	VOLUMETRIA (Art.19 R.E.)
TOTALE COMPLESSIVO	1.243 mq	1.361 mq	4.201 mc

Gli schemi planimetrici seguenti riassumono in forma grafica la computazione delle superfici.

STATO DI FATTO



PIANO SEMINTERRATO



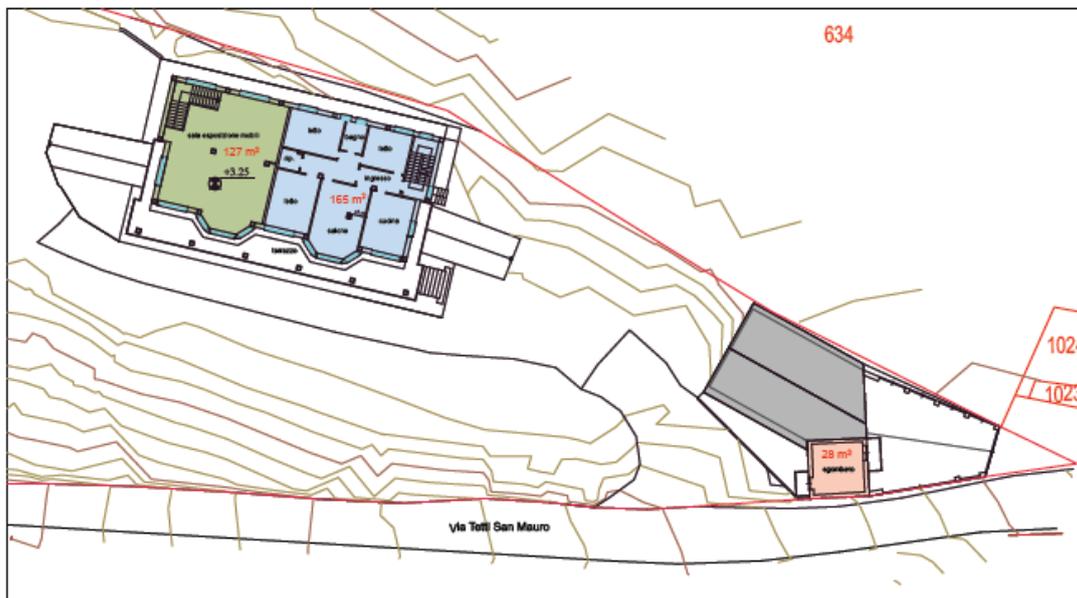
PIANO TERRA

Destinazioni d'uso:

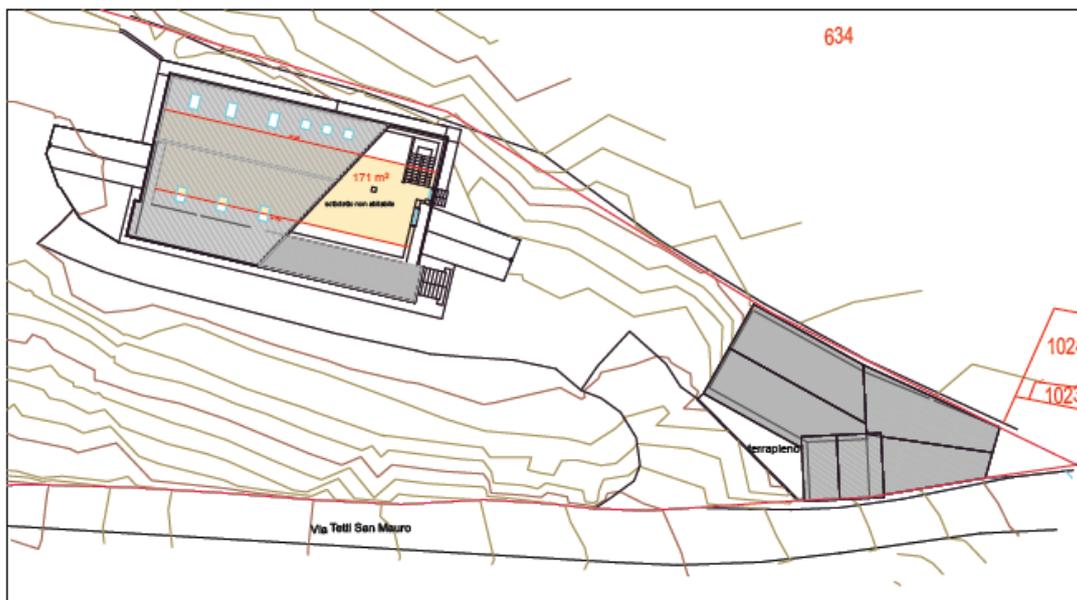
- Commerciale**
-piano terra ST 289 mq
- Artigianale**
-piano seminterrato ST 277 mq
-piano terra ST 220 mq

- Accessoria**
-piano seminterrato ST 84 mq

STATO DI FATTO



PIANO PRIMO



PIANO SOTTOTETTO

Destinazioni d'uso:

- Commerciale**
-piano primo ST 127 mq
- Artigianale**
-piano primo ST 28 mq

- Residenza pertinenziale**
-piano primo ST 165 mq
- Accessoria**
-piano sottotetto ST 171 mq

4.2. Le consistenze edilizie di progetto.

In coerenza con il progetto architettonico, per il quale è richiesto il contestuale Permesso di Costruire, si riportano di seguito le destinazioni d'uso e le SL e ST relative alle consistenze edilizie di progetto (tutti i dimensionamenti sono stati computati con riferimento alle definizioni del Regolamento edilizio di Almese).

PROPOSTA DI PROGETTO

COMPLESSO TURISTICO-RICETTIVO

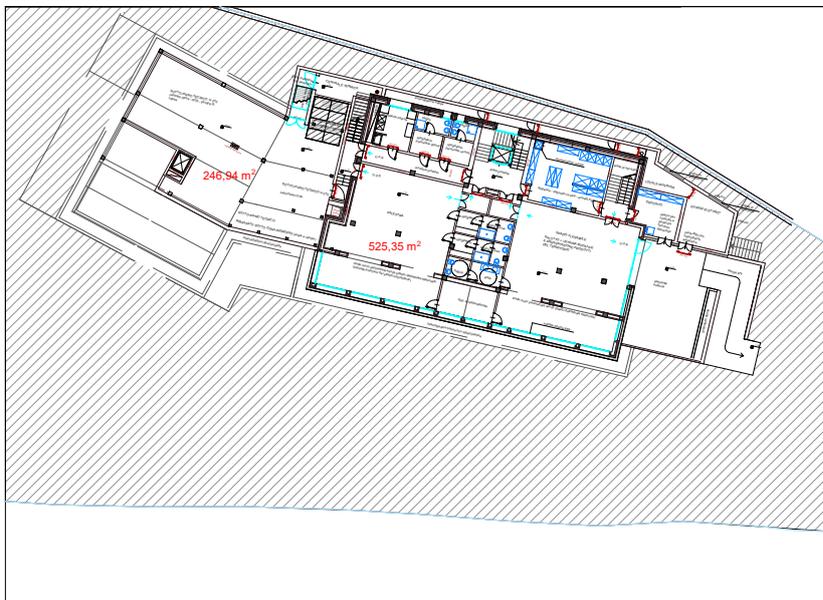
	SL Superficie Lorda (Art.13 R.E.)	ST Superficie Totale (Art.12 R.E.)	VOLUMETRIA (Art.19 R.E.)
Piano seminterrato	401 mq	772 mq	1.115 mc
Piano rialzato	601 mq	686 mq	2.606 mc
Piano primo	428 mq	514 mq	1.753 mc
Sottotetto	291 mq	320 mq	1.030 mc
TOTALE	1.721 mq	2.292 mq	6.504 mc

Il raffronto tra i dati relativi allo stato di fatto ed alla proposta progettuale risulta così riassumibile:

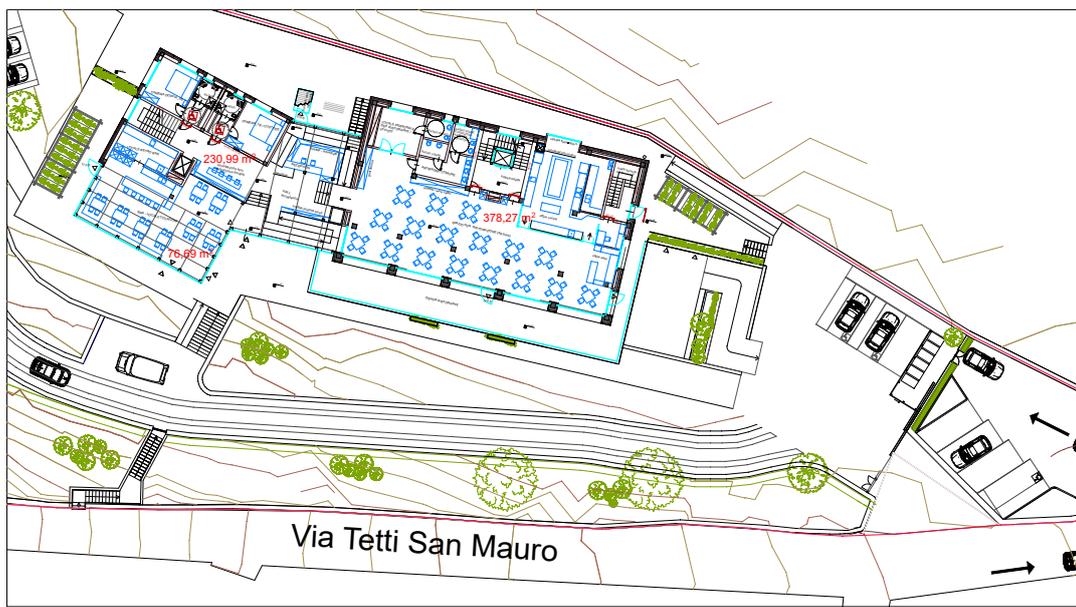
	STATO DI FATTO	PROGETTO	VARIAZIONE
SL Superficie Lorda	1.243 mq	1.721 mq	+ 478 mc
ST Superficie Totale	1.361 mq	2.292 mq	+ 931 mc
VOLUMETRIA	4.201 mc	6.504 mc	+ 2.303 mc

Gli schemi planimetrici seguenti riassumono in forma grafica la computazione delle superfici in progetto.

PROGETTO



PIANO SEMINTERRATO



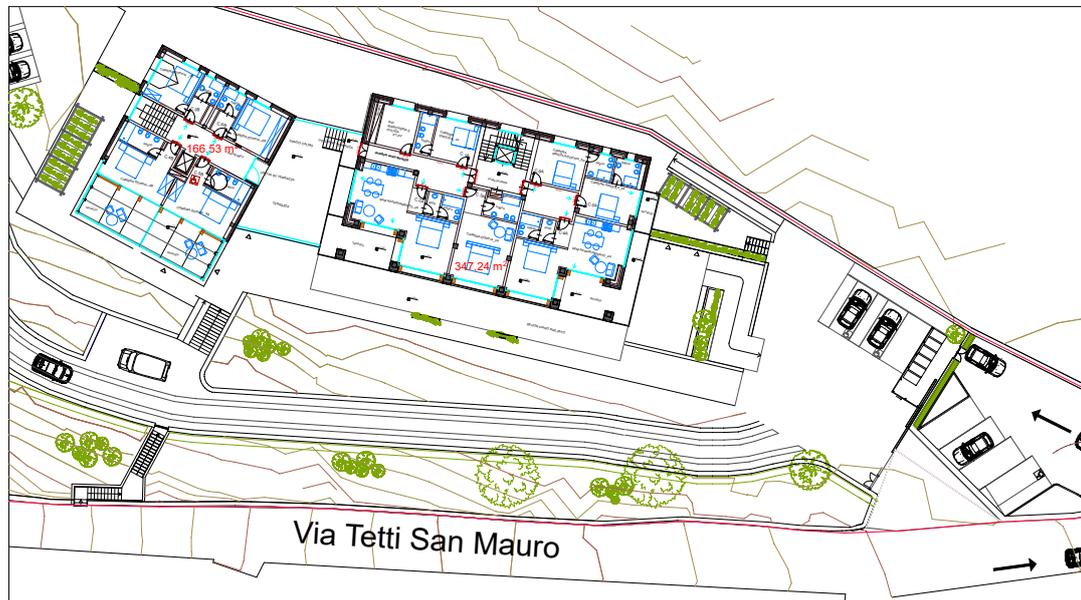
PIANO TERRA

Destinazioni d'uso:

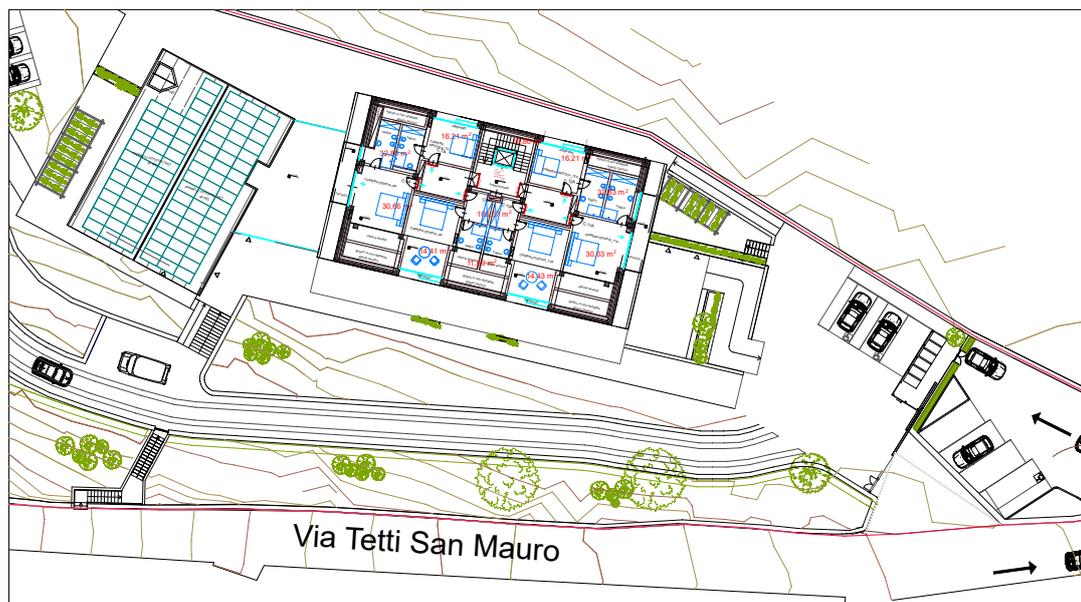


Turistico - Ricettiva
-piano seminterrato ST 772 mq
-piano terra ST 686 mq

PROGETTO



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

Destinazioni d'uso:



Turistico - Ricettiva
-piano primo ST 514 mq
-piano secondo ST 320 mq

4.3. Dimensionamento delle superfici edificabili e definizione degli standard urbanistici ex-art. 21 della L.U.R.

La massima capacità edificabile sviluppabile sulla Zona ATR è pertanto pari a **6.504 m³**, pari ad una densità territoriale 1,1027 m³/m².

La proposta di Variante prevede pertanto l'assegnazione di un **Indice Territoriale pari a 1,1027 m³/m²** di Volumetria edificabile.

Stante le risultanze emerse dagli approfondimenti condotti per la relazione del Documento Tecnico di Verifica di Assoggettabilità a VAS, e considerando le prescrizioni dettate dall'Amministrazione Comunale di Almese, al fine di massimizzare i requisiti di sostenibilità ambientale degli interventi con particolare attenzione alla salvaguardia dei suoli, si è fissata una **soglia minima relativa al mantenimento delle superfici permeabili pari al 60,65% e il mantenimento di almeno il 48,620% della Superficie territoriale in piena terra.**

Questo criterio prescrittivo garantirà da un lato una buona resa in termini di permeabilità complessiva dell'area favorire il principio dell'invarianza idraulica.

Per quanto riguarda le altezze si è fissato un limite a 13,50 m (calcolato in base all'art. 27 del R.E.), corrispondente all'attuale altezza dell'ex Mobilificio Margot, impedendo la realizzazione di edifici più alti.

Con riferimento alla destinazione turistico-ricettiva della zona proposta, conformemente a quanto stabilito dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., gli standard urbanistici relativi sono stati dimensionati considerando le superfici lorde degli edifici in progetto; in accordo con l'Amministrazione si è inoltre scelto di concentrare gli standard unicamente su aree verdi e parcheggi da collocarsi all'interno della superficie territoriale. Le aree in eccedenza saranno oggetto di monetizzazione.

Essendo la proposta progettuale riconducibile ad un intervento di ristrutturazione edilizia e parzialmente di nuova costruzione, la dotazione minima delle aree per attrezzature al servizio degli insediamenti "turistico-ricettivi", in base a quanto disposto dall'art. 13 comma 3° lettera e, è stabilita nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento per quanto relativo alla ristrutturazione edilizia ed al 100% della sup. lorda di pavimento per quanto relativo alla N.C.

- Ristrutturazione edilizia

$$SL \quad 1.290 \text{ mq} \times 80 \% = 1.032 \text{ mq}$$

- Nuova costruzione

$$SL \quad 431 \text{ mq} \times 100 \% = 431 \text{ mq}$$

Sommano in totale 1.463 mq

Le superfici a standard sono parzialmente individuate all'interno dell'ambito (con riferimento alla Tav 06 del Permesso di Costruire convenzionato) e sono così ripartite: 231 mq di parcheggio e 23,68 ma di verde per un totale di 254,68 mq da assoggettarsi interamente ad uso pubblico.

Le superfici a standard sono così ripartite

- 23,68 m² di verde pubblico ;
- 231 m² di parcheggio pubblico;

Per un totale di **254,68 m², interamente da assoggettarsi ad uso pubblico.**

Poiché non risultava razionale, ai fini dell'impostazione progettuale, una totale localizzazione delle aree a standard all'interno dell'ambito di intervento, si procederà con la monetizzazione della superficie mancante quantificabile in 1.208,32 mq.

Per quanto riguarda lo Standard relativo ai parcheggi ad uso privato (c.d. L. Tognoli), considerato che esso è quantificabile in 1 m² /10 m³ della volumetria totale, comprensiva del locale seminterrato previsto in progetto, è di seguito computato:

$$\text{Volumetria totale } 6.504 \text{ m}^3 / 10 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 650,4 \text{ m}^2$$

Il progetto prevede parcheggi privati per una superficie complessiva di 666,77 m², superiore ai 650,4 m² richiesta e pertanto lo standard è verificato.

4.4. Monetizzazione delle aree a parcheggio non individuate in loco. Verifica del rispetto degli standard ex art. 21 della L.r. 56/77.

Con riferimento alla richiesta di specificazione e integrazione legata alla possibilità di ricorrere alla monetizzazione delle aree a parcheggio non direttamente reperibili in loco, si illustra di seguito la computazione degli standard e le relative verifica di rispetto dell'art. 21 della L.r. 56/77.

Il Piano Regolatore Generale vigente di Almese è stato elaborato alla fine degli anni '80 ed approvato con D.G.R. n. 460-17821 del 3/8/1992.

Nel corso degli anni successivi è stato sottoposto a diverse varianti parziali ed una importante Variante Strutturale di adeguamento al PAI approvata con D.G.R. n. 5-2567 del 13/09/2011 ed approvata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 57 del 26/09/2012. Si riporta di seguito l'elenco completo delle Varianti a cui è stato sottoposto il P.R.G.C. di Almese.

Variante	Delibera di approvazione
Variante Parziale 1	D.C.C. n. 37 del 11.4.1997
Variante Parziale 2	D.C.C. n. 75 del 27.6.1997
Variante Parziale 3	D.C.C. n. 32 del 27.2.1998
Variante Strutturale	D.G.R. n. 3-24329 in data 8.4.1998
Variante Parziale 4	D.C.C. n. 86 del 24.7.1998
Variante Parziale 5	D.C.C. n. 99 del 28.9.1998
Variante Parziale 6	D.C.C. n. 37 del 29.4.1999
Variante Parziale 7	D.C.C. n. 80 del 28.9.1999
Variante Parziale 8	D.C.C. n. 36 del 12.6.2000
Variante Parziale 9	D.C.C. n. 33 del 11.4.2001
Variante Parziale 10	D.C.C. n. 11 del 15.11.2001
Variante Parziale 11	D.C.C. n. 17 del 27.03.2003
Variante Parziale 12	D.C.C. n. 27 del 28.06.2006
Variante Parziale 13	D.C.C. n. 60 del 12.11.2007
Variante Parziale 14	D.C.C. n. 46 del 28.09.2009
Variante Struttura adeguamento PAI	D.G.R. n. 5-2567 del 13-09-2011 / DCC n. 5 del 28/2/2012
Variante Parziale 15	D.C.C. n. 57 del 26-09-2012
Variante 16 ex art 17 c.12)	D.C.C. n. 27 del 27.04.2015
Variante 17 (ex art 17 c.12)	D.C.C. n. 12 del 14.03.2016
Variante Parziale 18	D.C.C. n. 23 del 05.07.2017

Per la verifica di cui all'art. 21 della l.r. 56/1977 sono stati considerati gli effetti sulla dotazione complessiva di aree per servizi di livello comunale prodotti dalla presente variante e dal complesso delle varianti parziali che ne hanno modificato la dotazione, a seguito della Variante Strutturale approvata con D.G.R. n. 5-2567 del 13-09- 2011, con cui si è intervenuti sulla capacità insediativa residenziale complessiva.

Le varianti al PRG considerate ai fini della verifica sono pertanto le seguenti:

Variante Parziale 15	D.C.C. n. 57 del 26-09-2012
Variante 16 ex art 17 c.12)	D.C.C. n. 27 del 27.04.2015
Variante 17 (ex art 17 c.12)	D.C.C. n. 12 del 14.03.2016
Variante Parziale 18	D.C.C. n. 23 del 05.07.2017

La Variante strutturale approvata nel 2012 aggiornava Capacità Insediativa Residenziale a 6.245 abitanti, computando la seguente dotazione di servizi art. 21 comma 1 punto 1 come nella tabella riassuntiva riportata di seguito.

Istruzione	Interesse comune	Parco gioco sport	Parcheggi	TOTALE
32.710 mq	23.719 mq	95.910 mq	25.093 mq	177.402 mq

La dotazione complessiva di standard per la residenza era pertanto pari a 28,40 mq/abitanti.

Nello specifico, la dotazione di aree a parcheggi era pari a 4,02 mq/abitanti, ben al di sopra della dotazione minima.

Le Varianti indicate hanno apportato le seguenti modifiche

Variante	Variazione CIRT	Variazione standard art. 21
Variante Parziale 15	-	+/- 0
Variante 16 ex art 17 c.12)	-	-
Variante 17 (ex art 17 c.12)	-	-
Variante Parziale 18	+20 abitanti	+ 2641 mq

Detta modifica sulla dotazione di aree a servizi si è distribuita come segue

	Variante Strutturale	Variante 18	Totale
Istruzione	32.710	+ 100	32.810
Interesse comune	23.719	+2241	25.960
Parco gioco sport	95.910	+250	95.960
Parcheggi	25.093	+50	25.143
TOTALE	177.402	+ 2.641	180.043

Ne deriva pertanto che con la Variante 18 la dotazione di aree a servizi è aumentata a 25.143 che, considerando una CIRT di 6.265 garantisce una quantità di 4,01 mq, sempre al di sopra della soglia minima.

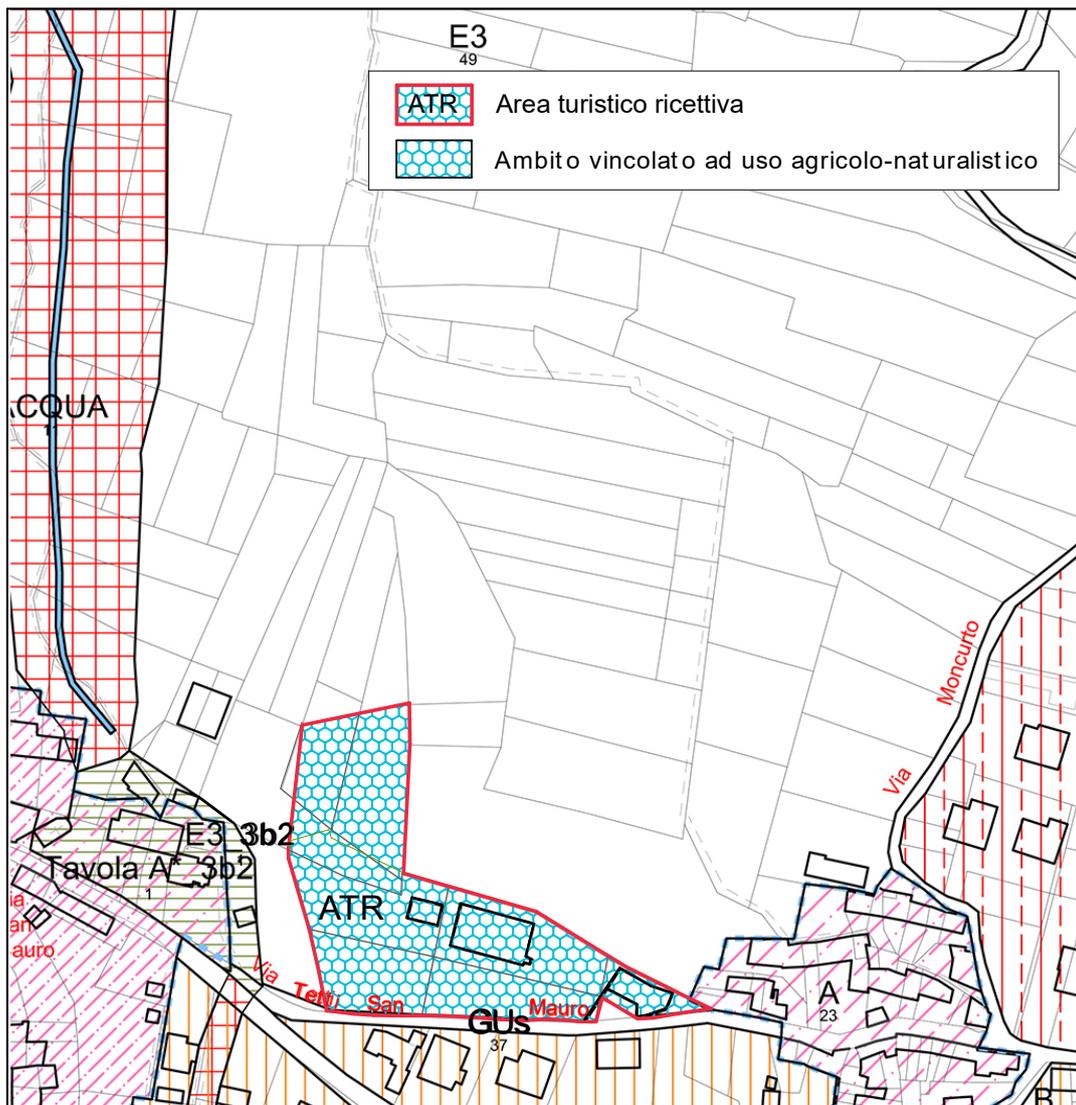
A tutte queste aree andranno sommate quelle determinate dall'attuazione delle previsioni per quanto riguarda le destinazioni produttive, artigianali e terziarie.

In conclusione, la monetizzazione di 1208,32 mq di aree a parcheggio legate alla variante 17 bis di trasformazione dell'ex Mobilificio Margot non inficia il rispetto della dotazione minima di cui all'art. 21 della L.r. 56/77 in considerazione dell'ampia dotazione prevista dal piano e tenendo conto altresì dell'intenzione dell'Amministrazione comunale di tradurre i proventi della monetizzazione nella realizzazione di un parcheggio pubblico da localizzarsi nei pressi del Ricetto di San Mauro, ai piedi dell'immobile oggetto di Variante.

4.5. La nuova zona normativa.

Alla luce di quanto descritto, la Variante prevede quindi l'individuazione della nuova Zona ATR sull'area oggetto di intervento, come rappresentato negli stralci cartografici seguenti. In considerazione di quanto emerso nel corso della redazione del Documento Tecnico di Verifica di Assoggettabilità a VAS, al fine di assicurare la conservazione delle caratteristiche agro-naturali della porzione nord-ovest dell'area attuale, è stato perimetrato, all'interno della nuova zona ATR, uno specifico sub-ambito, denominato "*Ambito vincolato ad uso agricolo-naturalistico*" all'interno del quale non sarà consentita la realizzazione di nuovi edifici, ma saranno ammessi unicamente usi legati al mantenimento della funzione colturale orticola e alla gestione del verde.

Per una più dettagliata illustrazione delle misure indicative e prescrittive contenute nella nuova area urbanistica ATR, si rimanda alla relativa scheda di Zona allegata alla presente relazione.



PRGC IN VARIANTE – Individuazione della nuova Zona ATR

4.6. Ridefinizione della CIRT a seguito della trasformazione urbanistica dell'ex Mobilificio Margot operata dalla Variante.

L'attuazione della Variante 17 bis in oggetto determinerà la riclassificazione della destinazione d'uso dell'immobile ex commerciale Margot da 'agricola' – come prevista dal Piano vigente – a turistico-ricettiva.

Non si ritiene pertanto che vi sia modifica della Capacità Insediativa Residenziale Teorica (CIRT) in quanto lo stesso piano vigente (aggiornato alla Variante Strutturale del 2012 che ha ridefinito la Capacità insediativa residenziale), classificando l'area come agricola, non l'ha conteggiata tra le zone 'residenziali' valide per la computazione della CIRT e dei relativi standard art. 21.

L'uso residenziale esistente all'ultimo piano dell'edificio (a beneficio del proprietario), così come la sua destinazione commerciale, infatti, erano effetto delle norme e della zonizzazione di piano in vigore al momento della realizzazione dello stabile (precedenti al Piano Regolatore) che, tuttavia, a partire dal 1992 con l'approvazione del Piano Regolatore tutt'ora vigente, è stato riclassificato in zona agricola.

L'uso commerciale pregresso non è mai stato conformato nel piano vigente, così come la destinazione residenziale accessoria.

Qualora si volesse comunque considerare valida ai fini della CIRT la destinazione residenziale accessoria dell'edificio commerciale, essa occupa una SLP pari a 165 mq che, sulla base dell'indice volumetrico abitativo fissato dal Piano (75 mc/ab), determina la computazione di 7 abitanti teorici.

Considerato pertanto che la CIRT aggiornata alla Variante Parziale N. 18 era pari a 6.265 abitanti, lo stralcio della destinazione residenziale accessoria impresso dalla variante 17 bis in oggetto ridefinisce la CIRT a 6.258 abitanti.

In virtù di questa, volendo riverificare le dotazioni di standard ex art. 21 come fatto nel paragrafo precedente si dimostra che:

- relativamente alla dotazione complessiva di standard residenziali la quota è pari a $180.043/6.258 = 28,77$ mq/abitante
- nel merito della dotazione di parcheggi questi sono pari a $25.143/6.258 = 4,02$ mq/abitanti.

Pertanto, anche con la rideterminazione della CIRT a seguito dello stralcio della destinazione residenziale accessoria – e considerando la monetizzazione di una quota parte di parcheggi - pertanto, riamngono garantite le dotazioni minime di standard di cui all'art. 21 della L.U.R.

5. Quadro di riferimento delle relazioni della Variante con la programmazione territoriale e settoriale sovraordinata e verifiche di coerenza.

Al fine di dare risposta ai quesiti posti dall'Allegato I del D.Lgs 152/06 e s.m.i., il presente paragrafo prova a sintetizzare il complesso ed eterogeneo sistema della programmazione e della pianificazione che, ai diversi livelli di competenza e regia, afferisce e influenza il contesto territoriale di Almese su cui interviene il progetto.

Considerando la tipologia delle opere previste nello strumento urbanistico esecutivo, la scala di ricaduta degli effetti intervento e le destinazioni d'uso interessate, si farà riferimento di seguito ai seguenti strumenti ritenuti più significativi:

Pianificazione di livello regionale:

- Piano Territoriale Regionale (PTR).
- Piano Paesaggistico Regionale (PPR).

Pianificazione di livello provinciale:

- Piano di Coordinamento Territoriale della Provincia di Torino (PTC2).

Pianificazione di livello locale:

- Piano Regolatore Generale del Comune di Almese.
- Piano comunale di Classificazione Acustica.

Con riferimento alla Pianificazione di settore sono stati inoltre consultati i documenti relativi al Piano di Tutela delle Acque (PTA), al Piano di Gestione del Fiume Po (PdGPO) e alla Pianificazione forestale, che risultano analizzati nei seguenti capitoli in relazione alla verifica della compatibilità delle azioni di variante con gli obiettivi di sostenibilità ambientale e con lo stato qualitativo delle relative matrici.

In primo luogo, però, verranno descritte di seguito e condizioni le caratteristiche della variante per la verifica dell'ammissibilità alla procedura di cui all'art. 17 bis.

5.1. Verifica di ammissibilità e procedibilità della Variante ai sensi dell'art. 17 bis della L.r. 56/77 e s.m.i.

Come specificato nel Cap. 2 della Circolare N. 2/AMB della Regione Piemonte, affinché la Variante ai sensi dell'art. 17 bis delle L.U.R. possa essere legittimata occorre che *“siano preventivamente accertati in modo oggettivo e rigoroso i presupposti di fatto richiesti dalla norma, e quindi anche l'assenza nello strumento urbanistico di aree destinate ad insediamenti produttivi ai sensi del d.p.r. 160/2010 ovvero l'insufficienza di queste, laddove per “insufficienza” deve intendersi, in costanza degli standard previsti, una superficie non congrua (e, quindi, insufficiente) in ordine all'insediamento da realizzare”*.

Allo stato attuale, il PRGC vigente di Almese non prevede all'interno del suo apparato normativo, né in quello cartografico, la destinazione d'uso 'Turistico-ricettiva' e gli spazi per insediarla: non vi sono infatti zone sul territorio ad essa associate o nelle quali essa sarebbe ammissibile.

Ad oggi, infatti, l'unica attività ricettiva ammessa e disciplinata dal PRGC vigente di Almese è unicamente quella legata alle attività sportive e individuata nella Zona AS - Aree Turistico Sportive, all'interno della quale sono previsti insediamenti di interesse pubblico e collettivo, prevalentemente di carattere ludico-sportivo di iniziativa pubblica o mista pubblico-privata. All'interno di questa zona il Piano ammette:

- l'impianto e l'esercizio di attività sportive e ricreative di uso pubblico;
- la formazione di attrezzature sportive di carattere permanente (coperte e/o scoperte) comprese le relative opere complementari (servizi, spogliatoi);
- locali destinati a servizi di carattere generale (locali di ristoro, abitazioni custodi, sale riunioni, ecc.);
- edifici a carattere ricettivo per l'ospitalità temporanea di gruppi sportivi.

La zona, vista anche la sua collocazione in adiacenza al polo sportivo comunale, era stata introdotta dal Piano negli anni '90 nella prospettiva di un ampliamento delle attrezzature sportive con la possibilità, anche, di insediare delle foresterie per gli atleti.

Essa non contempla e non riconosce, infatti, la destinazione turistico-ricettiva, così come riconosciuta e disciplinata, prima dalla L.r. 54 del 31/08/1979 e oggi dalla L.r. 3/2015.

La zona AS non è pertanto idonea all'insediamento di una struttura ricettiva alberghiera legata al turismo.

Peraltro, è opportuno anche sottolineare che, a partire dal 2011, a seguito dell'adeguamento del Piano al PAI, gran parte della zona AS, ed in particolare le aree prospicienti alla viabilità pubblica, è stata collocata in Classe di Sintesi IIIa, inibendone di fatto ogni tipo di edificazione.

Non essendo pertanto possibile individuare zone normative atte all'insediamento di strutture turistico-ricettive alberghiere e non essendo, peraltro, tale uso ammesso e disciplinato dal P.R.G.C. vigente, sussistono le condizioni di cui all'art. 8 del DPR 160/2010 e, conseguentemente, la possibilità di procedere attraverso la proposta di una Variante semplificata al PRGC di Almese ai sensi dell'art. 17bis, comma 4 della L.U.R. al fine di individuare tale area, disciplinandola precisamente attraverso l'inserimento nelle NTA della destinazione d'uso turistico-ricettiva, così come definita dalla L.R. 56/77.

5.2. Il Piano Territoriale Regionale PTR.

Il Piano Territoriale Regionale costituisce atto di indirizzo per la pianificazione territoriale e settoriale di livello regionale, sub-regionale, provinciale e locale per un governo efficiente e sostenibile delle attività sul territorio della Regione. E', a tutti gli effetti, uno strumento di supporto per l'attività di "governance" territoriale della Regione in quanto consente, in armonia con il PPR, di rendere coerente la "visione strategica" della programmazione generale e di quella settoriale con il contesto fisico, ambientale, culturale ed economico, attraverso un'interpretazione del territorio che ne pone in risalto i punti di forza e di debolezza e ne evidenzia potenzialità e opportunità.

Il Consiglio Regionale del Piemonte, con DCR n. 122-29783 del 21 luglio 2011, ha approvato il nuovo Piano Territoriale Regionale, che sostituisce il PTR approvato nel 1997, ad eccezione delle norme di attuazione relative ai caratteri territoriali e paesistici articoli 7, 8, 9, 10, 11, 18bis e 18ter che continuano ad applicarsi fino all'approvazione del Piano Paesaggistico Regionale.

Il Quadro di Riferimento Strutturale (QRS) del PTR contiene la descrizione interpretativa del territorio regionale con riferimento all'insieme degli elementi strutturanti il territorio stesso, alle loro potenzialità e criticità.

L'esigenza di ottenere una visione integrata a scala locale di ciò che al PTR compete di governare, ha consigliato di organizzare e connettere tra loro le informazioni a partire da una trama di base, formata da unità territoriali di dimensione intermedia tra quella comunale e quella provinciale e di identificare con essa il livello locale del QRS. Questi "mattoni" della costruzione del Piano sono stati chiamati, con riferimento alla loro funzione principale, Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT). Il territorio viene quindi analizzato, descritto e interpretato secondo una logica scalare.

Il Comune di Almese si trova dell'AIT 12 SUSA, corrispondente alla bassa valle della Dora Riparia, dal suo sbocco in corrispondenza della collina morenica di Rivoli fin al valico del Moncenisio, a cui s'aggiunge un tratto di media valle in sovrapposizione con l'ambito delle Montagne Olimpiche.

Per quest'ambito il PTR mette in luce i significativi problemi di carico e di impatto ambientale e paesaggistico che si riversano sul fondovalle causati dalla vicinanza e dalla

facile accessibilità a Torino che hanno favorito l'incremento del capitale fisso infrastrutturale, industriale e residenziale.

Relativamente alla proposta in oggetto, risultano significativi i richiami e le coerenze con la tematica, specificatamente richiamata negli indirizzi del PTR, della riqualificazione e della rifunzionalizzazione degli edifici esistenti per contenere i fenomeni di dispersione arteriale e del potenziamento delle strategia di valorizzazione turistica collegate alle offerte storiche e naturalistiche della Val di Susa.

Due tematiche, queste, che trovano piena assonanza negli obiettivi della Variante.

5.2.1. La verifica del consumo di suolo indotto dalla Variante ai sensi dell'art. 31 delle NdA del P.T.R.

Il PTR prevede che le varianti alla pianificazione locale debbano comprendere la puntuale verifica di coerenza tra le previsioni per PRG e l'articolo 31 delle NdA dello stesso PTR, realizzata con riferimento alle rilevazioni contenute nel monitoraggio del consumo di suolo predisposto dalla Regione Piemonte e alla superficie urbanizzata così come definita nel glossario regionale (CSU = superficie edificata + superficie di pertinenza).

In particolare, l'art. 31 demanda ai Piani territoriali provinciali l'individuazione di soglie massime di consumo da attribuire ai Comuni, in funzione delle loro caratteristiche morfologiche e delle dinamiche di sviluppo in atto (comma 8). In assenza della definizione di tali parametri, il PTR ammette che i Comuni possano prevedere ogni cinque anni incrementi di consumo di suolo a uso insediativo non superiori al 3% della superficie urbanizzata esistente (comma 10).

Ai sensi della Circolare del Presidente della Giunta regionale 21 febbraio 2019, n. 2/AMB si presenta pertanto di seguito la verifica puntuale del consumo di suolo indotto dalla variante 17 bis e la sua incidenza rispetto ai parametri misurati nel report di Monitoraggio del Consumo di suolo della Regione Piemonte (ultimo aggiornamento 2015).

I dati di partenza dei parametri di Consumo di suolo misurati per il Comune di Almese nel Monitoraggio 2015 sono i seguenti.

Comune	Sup (ha)	CSU		CSI		CSR		CSC	
		ha	%	ha	%	Ha	%	Ha	%
ALMESE	1.788	284	15,90	23	1,29	0	0	301	17,18

Dove:

- CSU è l'Indice di consumo di suolo da superficie urbanizzata e consente di valutare l'area consumata dalla superficie urbanizzata all'interno di un dato territorio.

- CSI è l'*Indice di consumo di suolo da superficie infrastrutturata* e consente di valutare l'area consumata dalle infrastrutture all'interno di un dato territorio.
- CSR è l'*Indice di consumo di suolo reversibile (CSR)* e consente di valutare l'area consumata in modo reversibile (cave, parchi urbani, impianti sportivi e tecnici, impianti fotovoltaici etc.) all'interno di un dato territorio.
- CSC è l'*Indice di consumo di suolo complessivo* e consente di valutare il consumo di suolo complessivo all'interno di un dato territorio.

Come si può vedere nelle immagini contenute nel DTP VAS, che riportano la perimetrazione dell'areale urbanizzato su cui è stato calcolato il CSU (shape file fonte Geoportale Regione Piemonte) su base BDTRE e immagine satellitare georiferita, l'impronta, per quanto approssimativa, individua già tra le aree urbanizzate (edifici e infrastrutture) l'ambito oggetto di variante includendovi l'ex Mobilificio Margot e gli edifici accessori.

Tale individuazione è pienamente corretta poiché l'area risulta edificata e infrastrutturata sin dagli anni '60 e dimostra, di fatto, la bontà strategica della Variante in oggetto che mira a riqualificare un immobile dismesso adattandolo a nuove funzioni.

5.2.2. Valutazione di coerenza.

Con riferimento alle azioni previste dalla Variante, non emergono elementi di conflittualità o incoerenza rispetto agli obiettivi di qualità territoriale fissati dal PTR, ma emergono significative coerenze in materia di recupero del patrimonio edilizio e di valorizzazione turistica.

5.3. Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR).

Il Piano paesaggistico regionale (PPR), predisposto ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D. Lgs. 42/2004) e della Convenzione Europea del Paesaggio (Consiglio d'Europa, 2000), è stato adottato la prima volta con D.G.R. n. 53-11975 del 4 agosto 2009. A seguito della sua pubblicazione, il Piano è stato oggetto di numerose osservazioni, le quali hanno determinato, fin da subito e in relazione ad alcune esigenze contingenti, l'integrazione delle prescrizioni dell'articolo 13 delle Norme di Attuazione, demandando a una fase successiva l'intera revisione del Piano (D.G.R. n. 6-5430 del 26 febbraio 2013 di controdeduzione alle osservazioni e anticipazione delle modifiche relative all'articolo 13 delle Norme di Attuazione).

L'insieme dei contributi pervenuti ha portato a un processo di revisione e integrazione degli aspetti conoscitivi, cartografici, normativi del PPR. Il nuovo Piano Paesaggistico è stato adottato dalla Giunta regionale con D.G.R. n. 20-1442 del 18 maggio 2015; tale deliberazione è stata pubblicata, ai sensi della normativa vigente, sul B.U.R. n. 20 del 21 maggio 2015.

Con D.G.R. n. 24-4824 del 27 marzo 2017, Il Piano Paesaggistico è stato trasmesso dalla Giunta regionale al Consiglio regionale, per l'approvazione ai sensi della l.r. 56/1977.

Il 3 ottobre 2017 con D.C.R. n. 233-35836 il Consiglio regionale del Piemonte ha approvato il Piano paesaggistico regionale.

Entro 24 mesi dalla sua entrata in vigore tutti gli strumenti di pianificazione urbanistica o territoriale sono chiamati ad adeguarsi al Piano paesaggistico.

Nelle more dell'adeguamento del P.R.G.C. al P.P.R., come previsto dall'articolo 46, comma 9, delle N.d.A. del P.P.R., le varianti agli strumenti urbanistici devono essere coerenti con le previsioni del P.P.R. stesso, limitatamente alle aree oggetto della variante, ovvero devono rispettare le disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti del PPR e dimostrare di essere coerenti con gli indirizzi e le direttive del PPR.

Le previsioni del PPR sono cogenti per tutti gli strumenti generali e settoriali di governo del territorio alle diverse scale e prevalgono sulle disposizioni eventualmente incompatibili.

Nei paragrafi che seguono si procederà all'evidenziazione degli elementi caratteristici e dei beni rilevanti fatti emergere dal Piano presenti nell'area oggetto di interesse e nel suo contesto al fine di pervenire ad una loro completa classificazione in relazione:

- agli ambiti e le unità di paesaggio;
- ai beni paesaggistici;
- alle componenti paesaggistiche.

5.3.1. Strumenti di salvaguardia paesaggistico-ambientale presenti nell'ambito.

All'interno dell'Ambito 42 e con particolare riferimento al territorio di Almese sono vigenti i seguenti dispositivi di salvaguardia paesaggistico-ambientale:

- Zona Naturale di Salvaguardia del Monte Musinè;
- Zona Naturale di Salvaguardia della Dora Riparia;
- Dichiarazione di notevole interesse pubblico del Masso erratico gigantesco di forma irregolare cuspido-quadrangolare del diametro massimo di m. 20 in regione Piamboschi sito nel comune di Rivera (D.M. 27/08/1927)

Nessuno di questi ambiti risulta tuttavia interferito direttamente dalle previsioni della Variante.

5.3.2. Beni paesaggistici.

Il Piano ha mosaicato nella Tavola P2 il sistema complessivo dei beni paesaggistici presenti nel territorio regionale tutelati ai sensi degli articoli 136, 142 e 157 del *Codice dei beni culturali e del paesaggio*. Con riferimento al territorio di Almese sono individuati i seguenti beni paesaggistici:

- Il SIC-ZPS Monte Musine' e Laghi di Caselette IT 1110081 .
- l'Area Archeologica della Villa Romana (D-Lgs 42/2004 art. 10);
- i Torrenti Messa Vecchia e Messa Nuova e Vangeirone (D.Lgs 42/2004 art 142 lettera c);
- il Torrente Morsino e il Rio di Gran Comba (D.Lgs 42/2004 art 142 lettera c);
- il D.M. 27/08/1927 - *Dichiarazione di notevole interesse pubblico del Masso erratico gigantesco di forma irregolare cuspido-quadrangolare del diametro massimo di m. 20 in regione Piamboschi sito nel comune di Rivera.*

Tutti i beni risultano esterni all'area di Variante.



Perimetro del SIC e ambito di variante (cerchio blu).

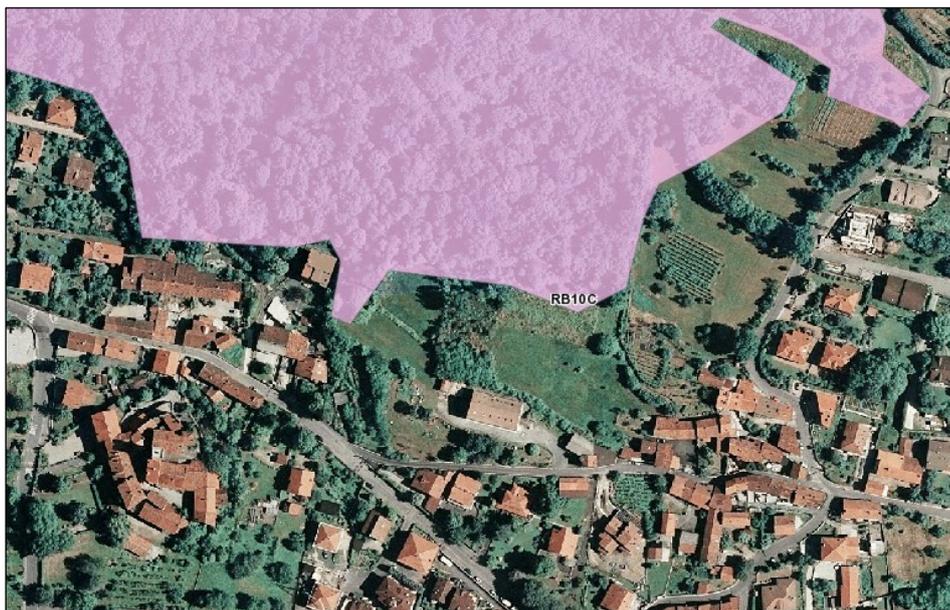
Seppur con qualche imprecisione cartografica, l'area oggetto di Variante ricade parzialmente all'interno dei 'Territori coperti da foreste e da boschi' (art 16 NdA del PPR).

Tuttavia, come evidenziato negli aggiornamenti in itinere del PPR, la perimetrazione a cui riferirsi per la determinazione della sussistenza del Vincolo du cui sopra è la Carta

Forestale, aggiornamento 2016, all'interno della quale è possibile individuare la posizione dei boschi e la loro consistenza.



Stralcio della Tav. P2 con identificati i 'Territori coperti da foreste e boschi' (campitura verde) individuati dal PPR sovrapposti alla foto aerea.



Carta Forestale Regionale 2016 su base aerea (stralcio). In Rosa, sono indicate le aree boscate.

Infatti, come si può notare dal confronto delle immagini precedenti, ai sensi dell'ultimo aggiornamento della Carta Forestale, l'ambito oggetto di variante incide solo parzialmente su una piccola porzione di area boscata.

In virtù di questo si procederà con la richiesta di autorizzazione paesaggistica per il solo intervento di trasformazione della porzione boscata.

5.3.3. Valutazione di coerenza.

Per quanto riguarda il PPR non emergono elementi di incoerenza o conflittualità tra le previsioni e il quadro degli indirizzi strategici e dei valori individuati sul territorio.

La Variante non incide direttamente sull'ambito tutelato *del Parco Naturale SIC-ZPS Monte Musinè* e Laghi di Caselette, né sulle Zone Naturali di Salvaguardia individuate sul territorio.

In particolare, la Variante:

- non impatta negativamente sui beni paesaggistici individuati dal PPR;
- non incide negativamente sul SIC e sulla relativa Zona di Salvaguardia introdotta con la L.R. 19/200;
- non altera il quadro delle relazioni visive tra beni e contesti paesaggistici in quanto non introduce nuove aree edificabili in zone di delicata intervisibilità.

Si sottolinea infine che la trasformazione dell'area comporterà la necessità di provvedere all'ottenimento dell'Autorizzazione Paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004 e delle conseguenti compensazioni sulla parte boschiva.

L'Allegato A, al fondo della presente Relazione, completa l'analisi con la Verifica di Coerenza tra la Variante e il Piano Paesaggistico.

5.4. Il Piano Territoriale della Provincia di Torino (PTC2).

La Variante al primo Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTC2) è stata approvata dalla Regione Piemonte con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 121-29759 del 21 luglio 2011. Il PTC2 persegue i seguenti obiettivi, che costituiscono le direttrici fondamentali dell'azione dell'attuale Città Metropolitana nell'attuazione del Piano:

- contenimento del consumo di suolo e dell'utilizzo delle risorse naturali;
- sviluppo socioeconomico e policentrismo;
- riduzione delle pressioni ambientali e miglioramento della qualità della vita;
- tutela, valorizzazione ed incremento della rete ecologica, del patrimonio naturalistico e della biodiversità;
- completamento ed innovazione del sistema delle connessioni materiali ed immateriali.

Il PTCP2 individua sul territorio 26 Ambiti di Approfondimento Sovracomunale (AAS), che costituiscono aggregazioni per il coordinamento delle politiche sovracomunali Almese è ricompresa nell'AAS 20 "Bassa Val Susa e Val Chisone".

Dal punto di vista dell'inquadramento generale, il PTCP 2 connota Almese come segue:

- non rientra tra i livelli di gerarchia territoriale ai sensi dell'art 19 delle NdA;
- non appartiene al "sistema di diffusione urbana" provinciale (Art. 22 NdA);
- non è individuato tra i comuni con un consistente fabbisogno abitativo sociale ai sensi dell'art. 23 delle N.d.A. del PTC2;
- presenta Ambiti produttivi artigianali e industriali di 2 Livello, così come definiti dagli artt. 24 e 25 delle NdA;
- il comune non è individuato come 'centro storico, ai sensi dell'art. 20 delle N.d.A. del PTC2.

In virtù di questo:

- non rientra tra i comuni che devono verificare *"indipendentemente dalla capacità insediativa, la necessità di prevedere in aggiunta agli standard urbanistici di livello comunale, anche servizi sociali e attrezzature pubbliche di interesse generale definiti e quantificati in accordo con gli altri Comuni del sub ambito"* (art. 19 delle NdA);
- nel dimensionamento della Capacità Insediativa Residenziale non si potrà prevedere una quota aggiuntiva rispetto ai parametri di cui all'articolo 21 (art. 22);
- sono ammessi limitati ampliamenti delle aree artigianali e produttive e la loro riorganizzazione funzionale nel rispetto e mantenimento della destinazione produttiva (art. 24).

5.4.1. Consumo di suolo e aree libere, dense e di transizione.

Uno degli obiettivi innovativi del PTC2 e allo stesso momento principio cardine sul quale si fonda, è il contenimento del consumo di suolo. Nel perseguire tale obiettivo il Piano individua specifiche norme di utilizzo del suolo ai fini dell'edificazione, definendo tre diverse "tipologie" di aree: "aree dense", "aree di transizione", "aree libere".

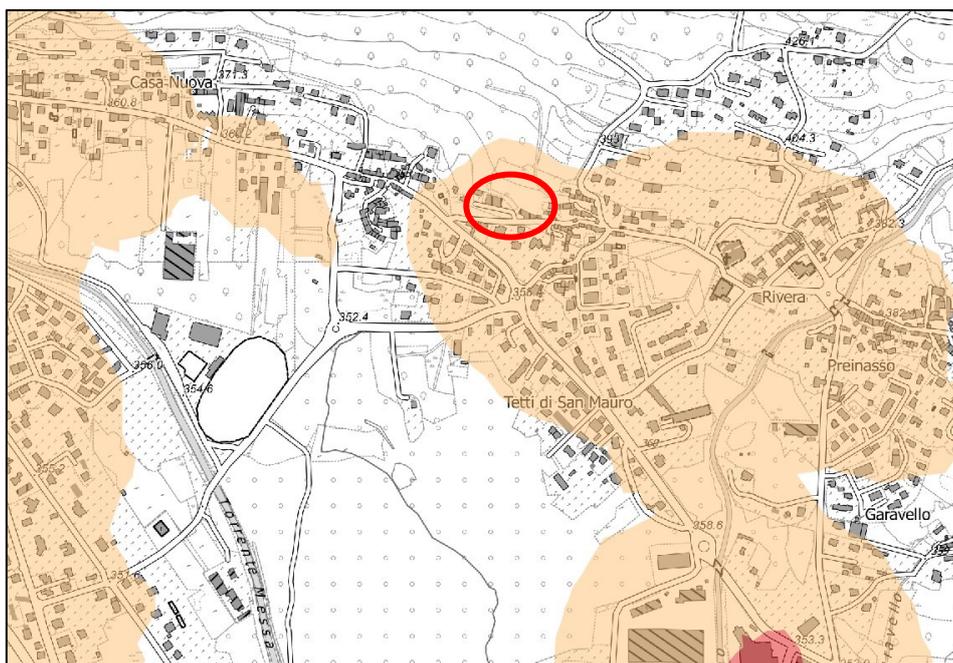
La delimitazione delle aree è lasciata ai Comuni che, attraverso varianti strutturali o varianti generali ai propri PRGC, provvedono alla perimetrazione sulla base dei criteri indicati nelle Linee guida (Allegato 5 Consumo di suolo – PTC2) che, peraltro, propongono una prima ipotesi di perimetrazione delle aree. Il PTC2 tutela le aree "libere" da qualsiasi forma di edificazione, mentre detta norme specifiche per le aree dense e di transizione.

Il PTC2 ammette la nuova edificazione esclusivamente nelle aree dense e nelle aree di transizione.

Con riferimento ai dati contenuti nella Scheda PTCP 2 del Comune di Almese il Modello delle densità urbane così come rappresentato nello stralcio riportato sopra è presenta le seguenti articolazioni:

	Ha	% territorio comunale
Aree dense	21,4	1,2 %
aree di transizione	191,2	10,7 %
aree libere	1.575	88,1 %

Il Comune di Almese non ha ancora proceduto ad una propria delimitazione delle aree dense e di transizione, tuttavia, si osserva comunque che rispetto alla perimetrazione di base predisposta dalla Città Metropolitana l'area oggetto di variante si colloca in area di transizione, come riportato nello stralcio seguente.



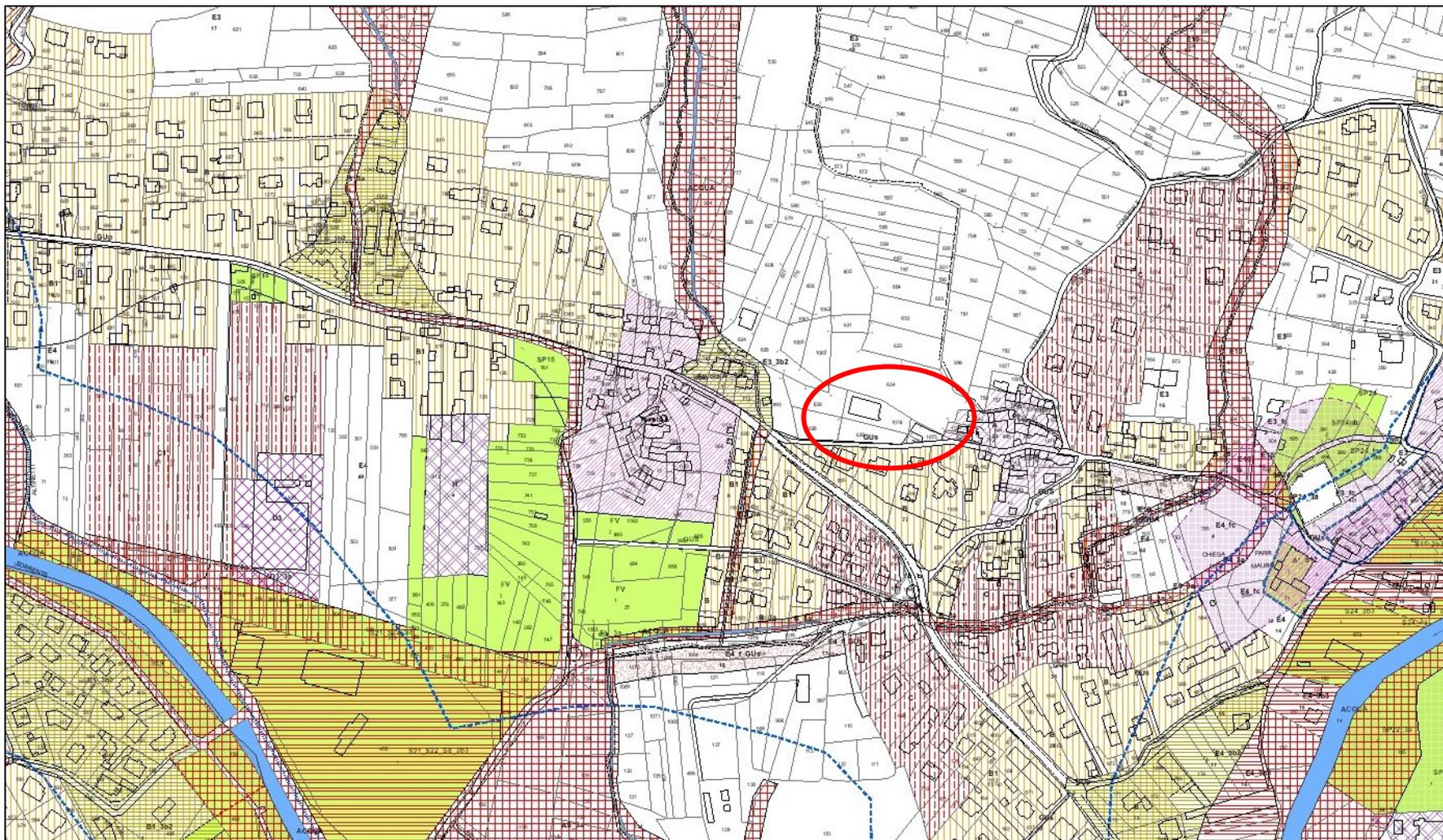
Poiché l'art. 16 comma 7 indica che *“in occasione di varianti di carattere strutturale o di varianti previste dalla legislazione speciale (accordi di programma, S.U.A.P. D.P.R. 447/98, programmi edilizi ex art. 18 L. 203/1991) il Comune dovrà procedere alla perimetrazione delle aree di cui al presente articolo, limitatamente alle aree di influenza della variante, in coerenza con quanto stabilito al c. 3, art. 10”*, si è proceduto a definire la perimetrazione delle aree dense, di transizione e libere in un contesto sufficientemente ampio e rappresentativo attorno all'area oggetto di variante.

L'ambito individuato per tale perimetrazione è quello raffigurato nello stralcio precedente e la definizione di tali aree parte proprio dalla perimetrazione di base offerta dal PTCP2.

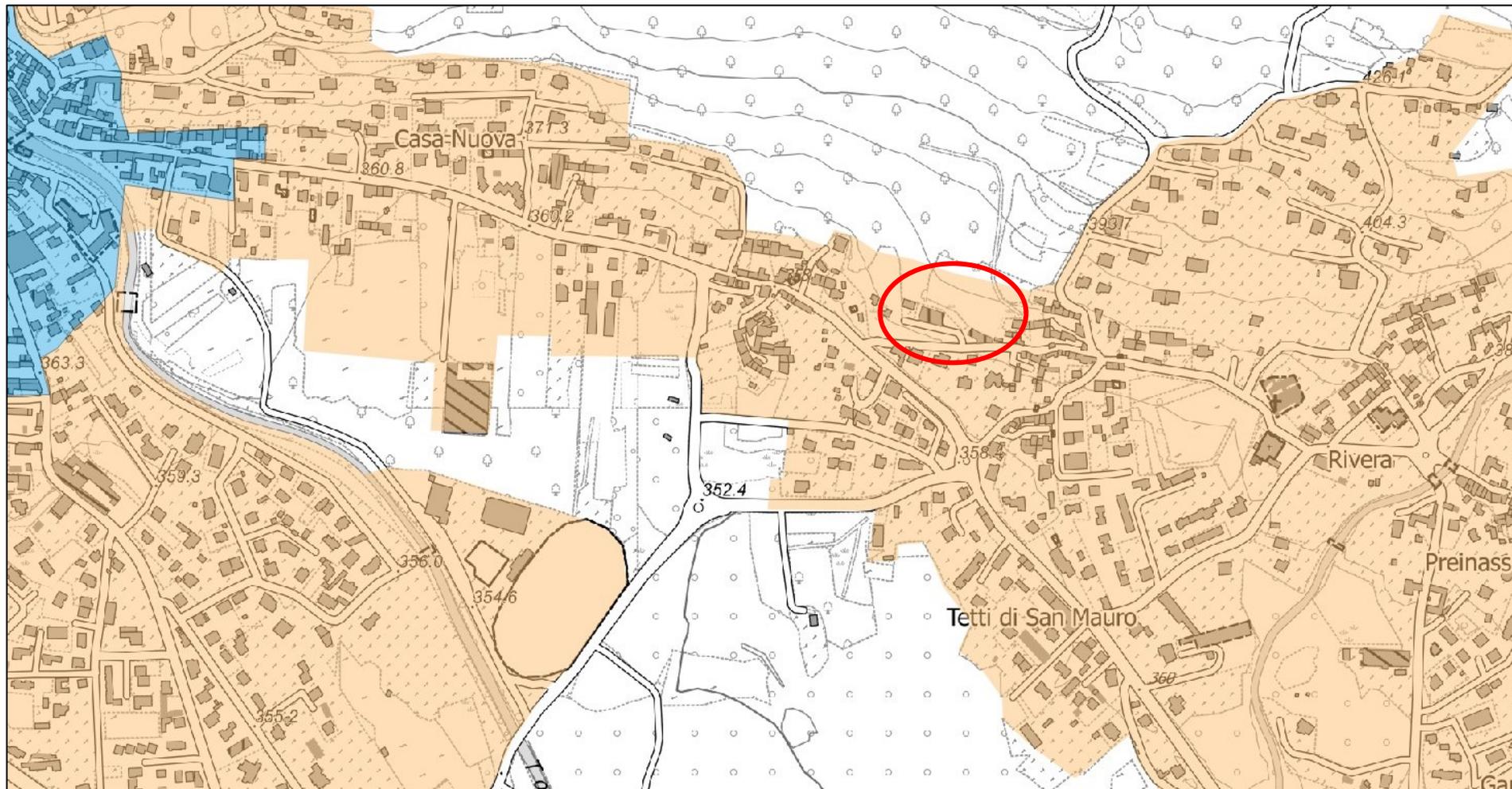
La nuova proposta di perimetrazione ha seguito le indicazioni contenute nelle Linee Guida pubblicate dalla Città Metropolitana e tiene conto sia delle caratteristiche insediative dell'abitato, nonché di quelle orografiche e morfologiche dei luoghi. Sono state inoltre considerate le previsioni del piano regolatore vigente sulle aree di contesto (stralcio seguente), al fine di definire degli areali che consentissero, da un lato, le densificazioni già previste dal Piano, ma garantissero il rispetto del margine rispetto alle aree libere che sarà ribadito nella Variante Generale in corso di formazione.

L'area oggetto di intervento, collocandosi all'interno o in diretta continuità con i margini urbanizzati e dotati di tutti i sottoservizi della borgata Tetti san Mauro, e considerando come è stata individuata dalla perimetrazione di base della CMT, è stata pertanto inserita tra le 'Aree di Transizione'.

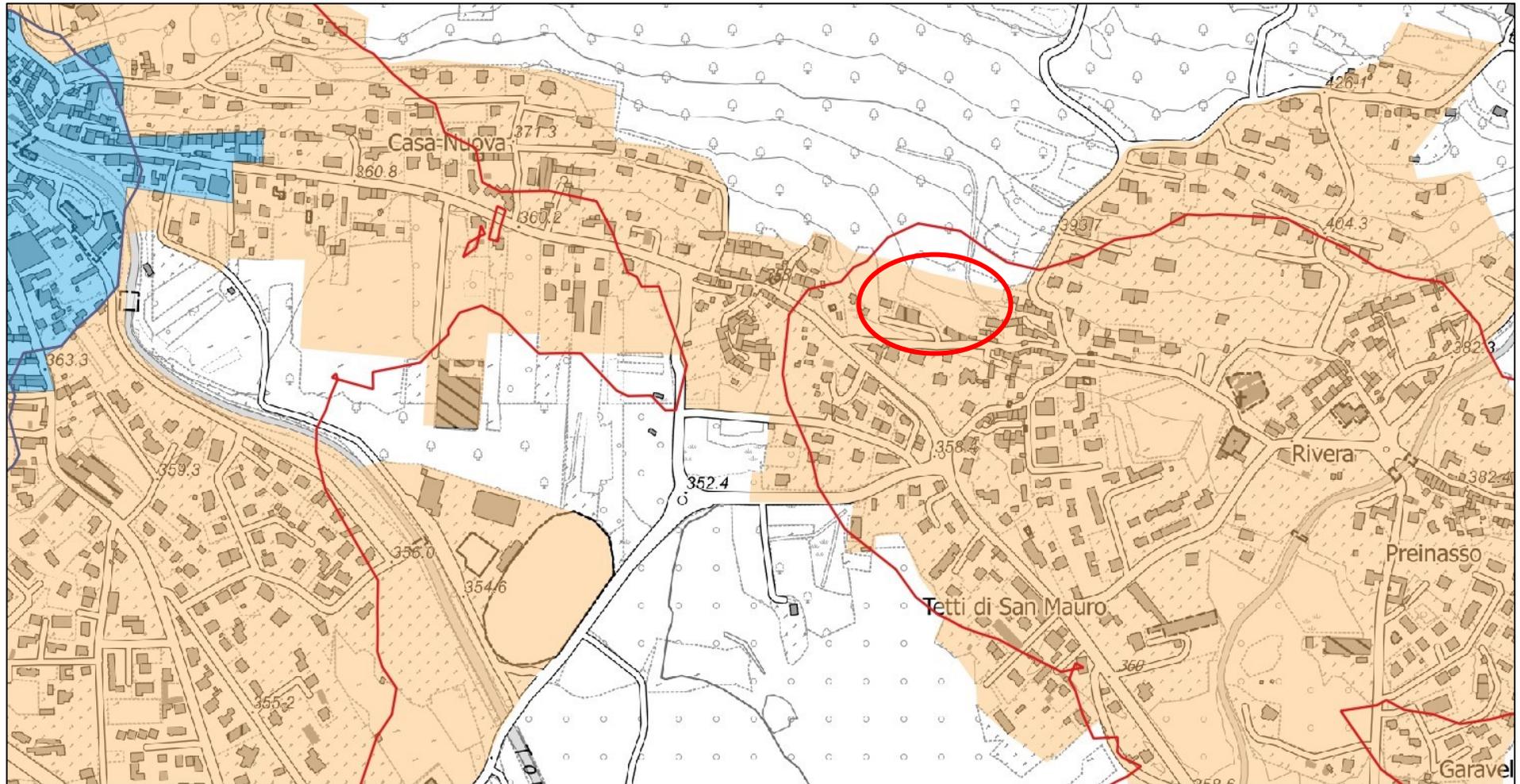
PREVISIONI DI PRG NELL'AMBITO DI CONTESTO DELLA VARIANTE



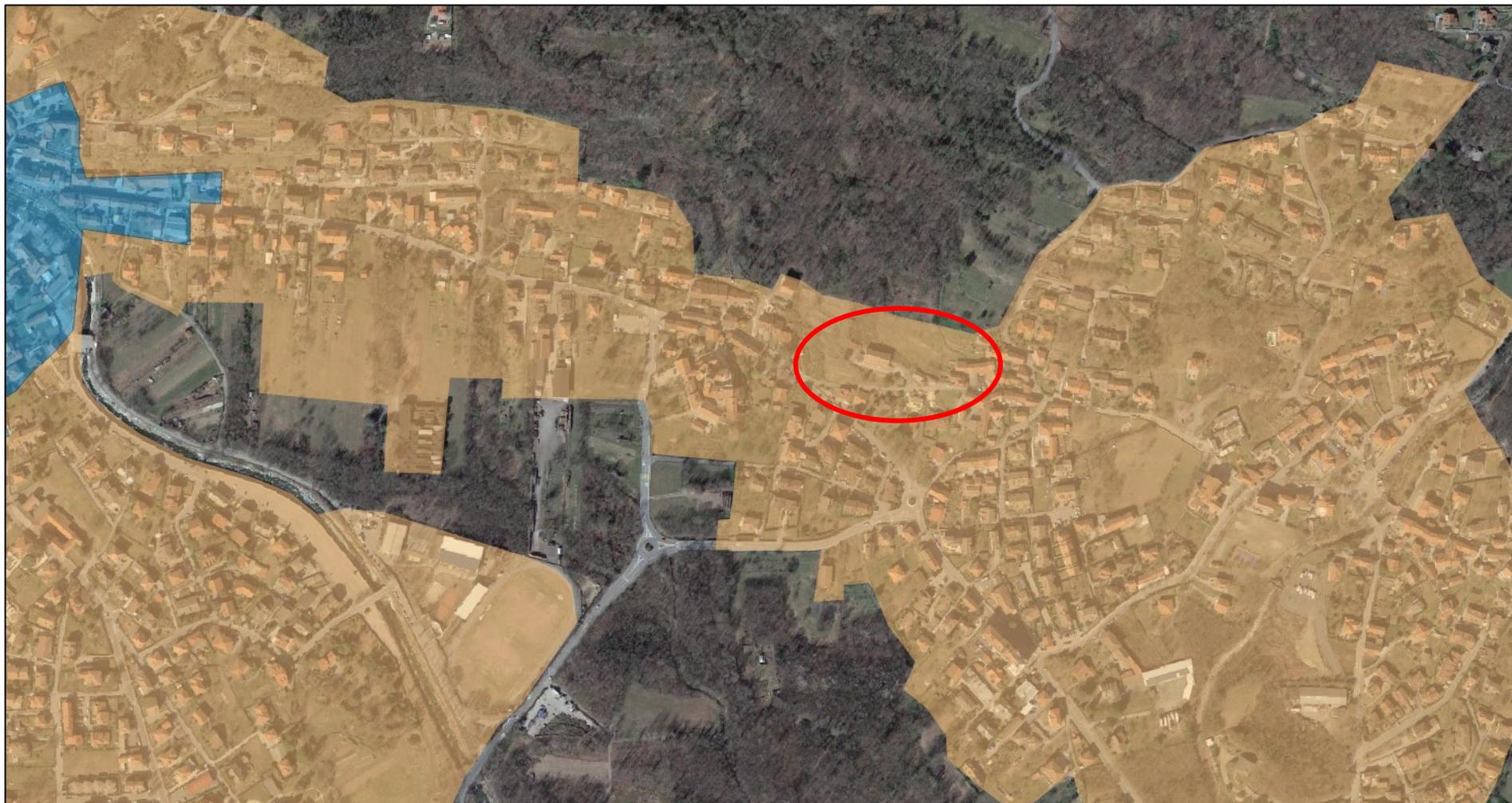
PROPOSTA DI PERIMETRAZIONE AREE DENSE, DI TRANSIZIONE E LIBERE (Ambito di contesto della Variante)



PROPOSTA DI PERIMETRAZIONE AREE DENSE, DI TRANSIZIONE E LIBERE (Ambito di contesto della Variante)
Con sovrapposizione perimetrazione di base PTCP2



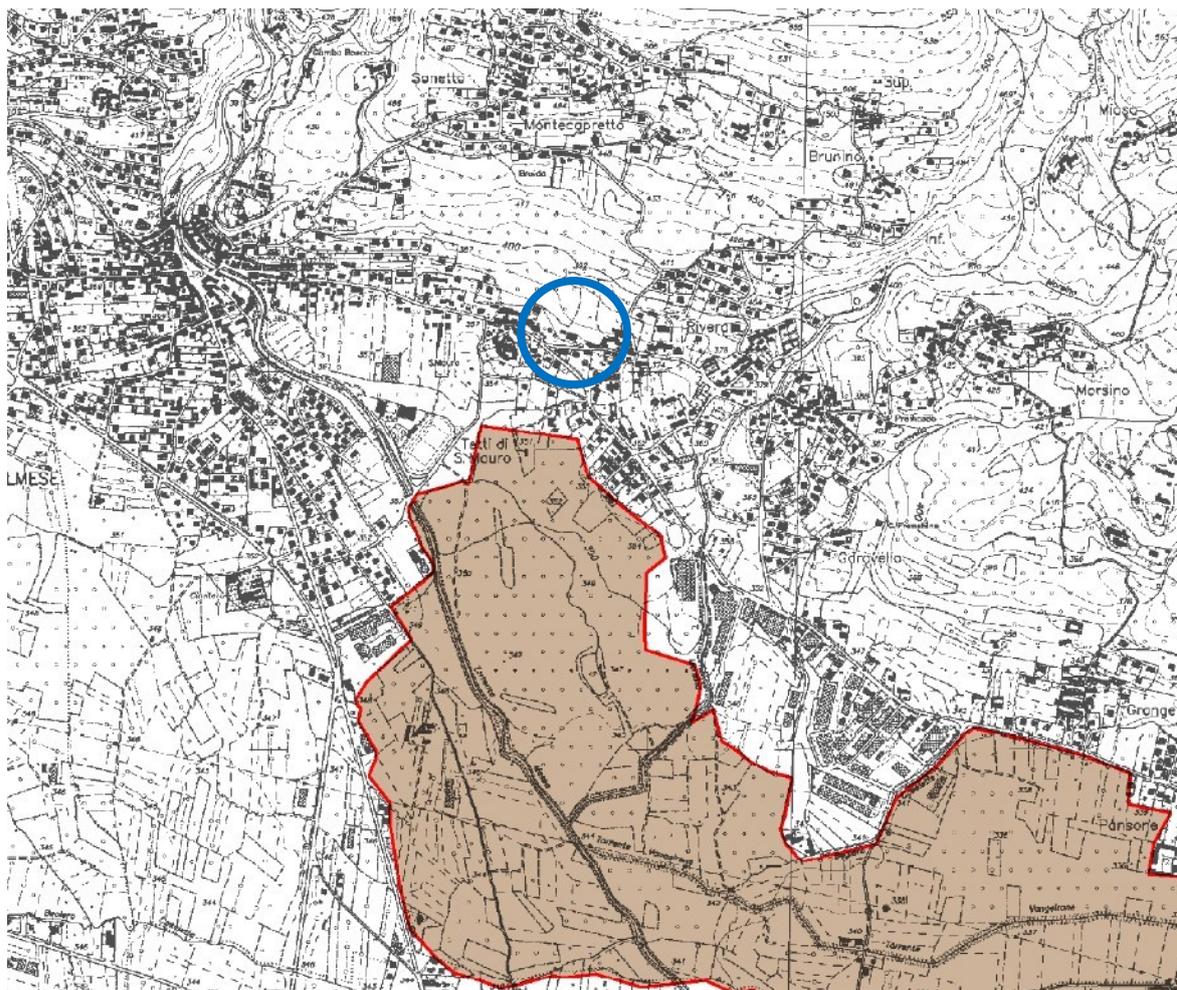
PROPOSTA DI PERIMETRAZIONE AREE DENSE, DI TRANSIZIONE E LIBERE (Ambito di contesto della Variante)
Su base Google Maps



5.4.2. Rete ecologica e aree di pregio naturalistico.

Nel territorio di Almese il Piano, oltre a individuare le emergenze naturalistiche già introdotte negli strumenti di pianificazione sovraordinata, individua la Proposta Provinciale di delimitazione e tutela del Parco della Dora Riparia, oggi inquadrato all'interno della relativa Zona Naturale di Salvaguardia.

La Variante non incide direttamente su tale ambito.



Stralcio della ZNS della Dora Riparia con indicazione dell'area di variante.

5.4.3. Compatibilità della Variante rispetto alle misure di salvaguardia relative a infrastrutture.

Con riferimento ai progetti di viabilità dell'ex-Provincia di Torino e inseriti nel PTCP2 (Tav 4.3) il comune di Almese non è interessato da nessuno dei progetti di viabilità previsti, di

conseguenza non vi sono elementi di interferenza o di incompatibilità legati alla variante urbanistica in oggetto.

5.4.4. Valutazione di coerenza.

Le azioni della Variante non fanno emergere profili di incoerenza o incompatibilità con il sistema degli obiettivi e delle tutele fissati dal PTCP2.

Con riferimento al tema della compatibilità con le misure di salvaguardia relative a infrastrutture, le misure non hanno effetti sulle previsioni di infrastrutture viarie contenute nel PTCP2, in quanto i progetti previsti non sono localizzati all'interno dell'area comunale di Almese.

Un elemento fortemente sottolineato dalla Città Metropolitana di Torino, tramite l'utilizzo di prescrizioni immediatamente vincolanti e cogenti e prescrizioni che esigono attuazione, è quello che prevede che gli strumenti urbanistici comunali siano totalmente adeguati e coerenti alla normativa sovraordinata territoriale e settoriale. In questa direzione vanno le norme che rendono necessaria la verifica di adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), ai Criteri commerciali e alle norme relative al Rischio di Incidente Rilevante (RIR) legato alla Direttiva Seveso.

Adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI).

Il Comune di Almese ha provveduto ad adeguare il proprio strumento urbanistico al PAI con la Variante Strutturale approvata con D.G.R. n. 5-2567 del 13-09-2011.

Criteri commerciali.

Il Comune di Almese si è dotato nel 2010 dei criteri commerciali ai sensi della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006. In occasione della formazione della Variante Parziale N.18 è stato completato l'adeguamento alla D.C.R. 191-43016 del 20.11.2012.

Variante Seveso.

La Variante al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino, di adeguamento al D.M. 9 maggio 2001 "Requisiti minimi in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante" è stata adottata con DCP n. 198-332467 del 22/05/2007 e successivamente approvata con DCR n. 23-4501 del 12 ottobre 2010.

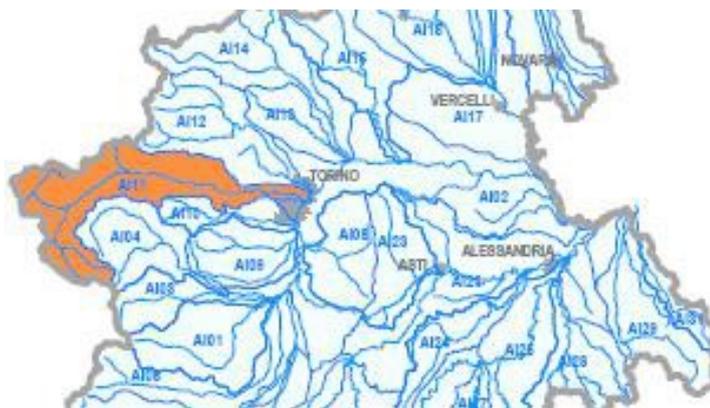
Con riferimento alla Tavola A1 - Localizzazione degli stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6 o 8 del D.lgs. 334/1999 s.m.i., alla data di redazione del presente Documento si evince l'assenza di stabilimenti a rischio di incidente rilevante nel comune di Almese e nemmeno nei comuni limitrofi.

Non risultano pertanto interferenze o incompatibilità con il PTCP2 rispetto a queste tematiche.

5.5. Pianificazione delle risorse idriche (PTA – PdGPO).

La Regione Piemonte, in attuazione dell'articolo 44 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152, recante norme in materia di tutela delle acque dall'inquinamento, ha approvato con D.C.R. del 13 marzo 2007, n. 117-10731 il Piano di Tutela delle Acque (PTA 2007), quale documento di pianificazione regionale delle misure necessarie alla tutela delle risorse idriche, finalizzate a garantire il raggiungimento o il mantenimento degli obiettivi di qualità dei corpi idrici.

Il Comune di Almese è inserito nell'Area Idrografica 11 –Dora Riparia, così come definita dal Piano di Tutela delle Acque della Regione Piemonte. La Dora Riparia è anche il corso d'acqua monitorato dal Piano e la cui qualità è soggetta agli obiettivi posti dallo strumento stesso.



Inquadramento Territoriale dell'AI11 Dora Riparia, PTA Regione Piemonte.

5.6. Piano di Gestione del rischio alluvionale (PGRA).

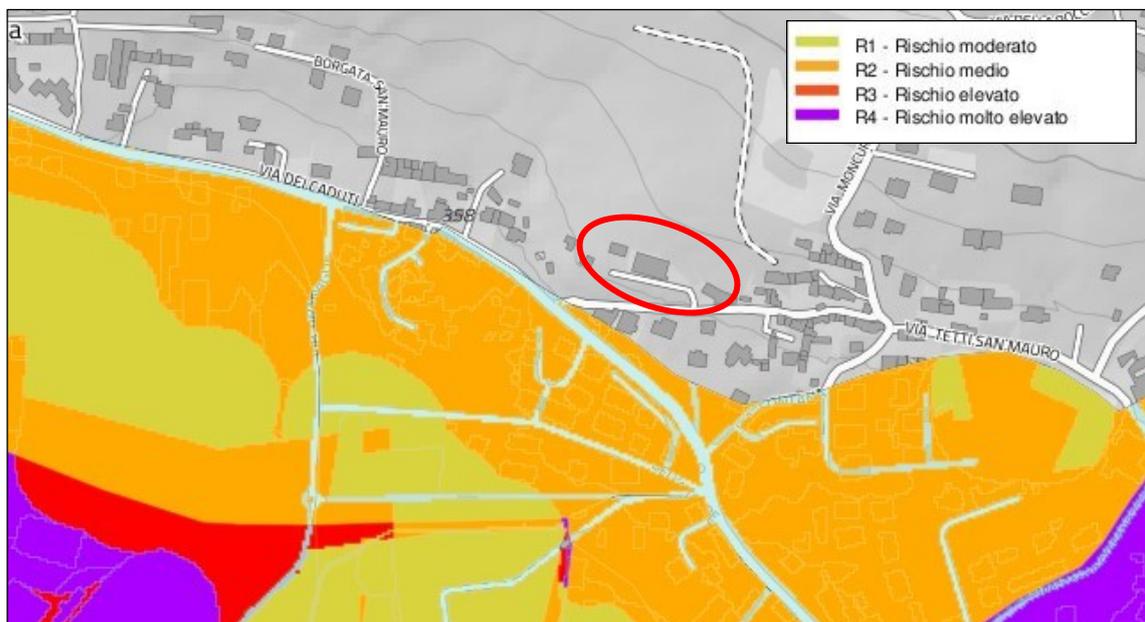
Il Piano di gestione del rischio di alluvioni (PGRA), introdotto dalla Direttiva europea 2007/60/CE (recepita nel diritto italiano con D.Lgs. 49/2010 per ogni distretto idrografico è stato approvato con DPCM 27 ottobre 2016. La sua finalità è quella di ridurre le conseguenze negative derivanti dalle alluvioni per la salute umana, il territorio, il paesaggio, i beni culturali, l'ambiente, il patrimonio culturale e le attività economiche.

Con la Deliberazione della Giunta Regionale 30 luglio 2018, n. 25-7286 sono state emanate le 'Disposizioni regionali riguardanti l'attuazione del Piano di gestione rischio alluvioni (PGRA) nel settore urbanistico'.

Con riferimento al PGRA l'area ATR in variante non risulta interessata dalla presenza di areali legati alla pericolosità e al rischio, come illustrato negli stralci seguenti:



Direttiva Alluvioni – Scenari di pericolosità. Aggiornamento 2019.

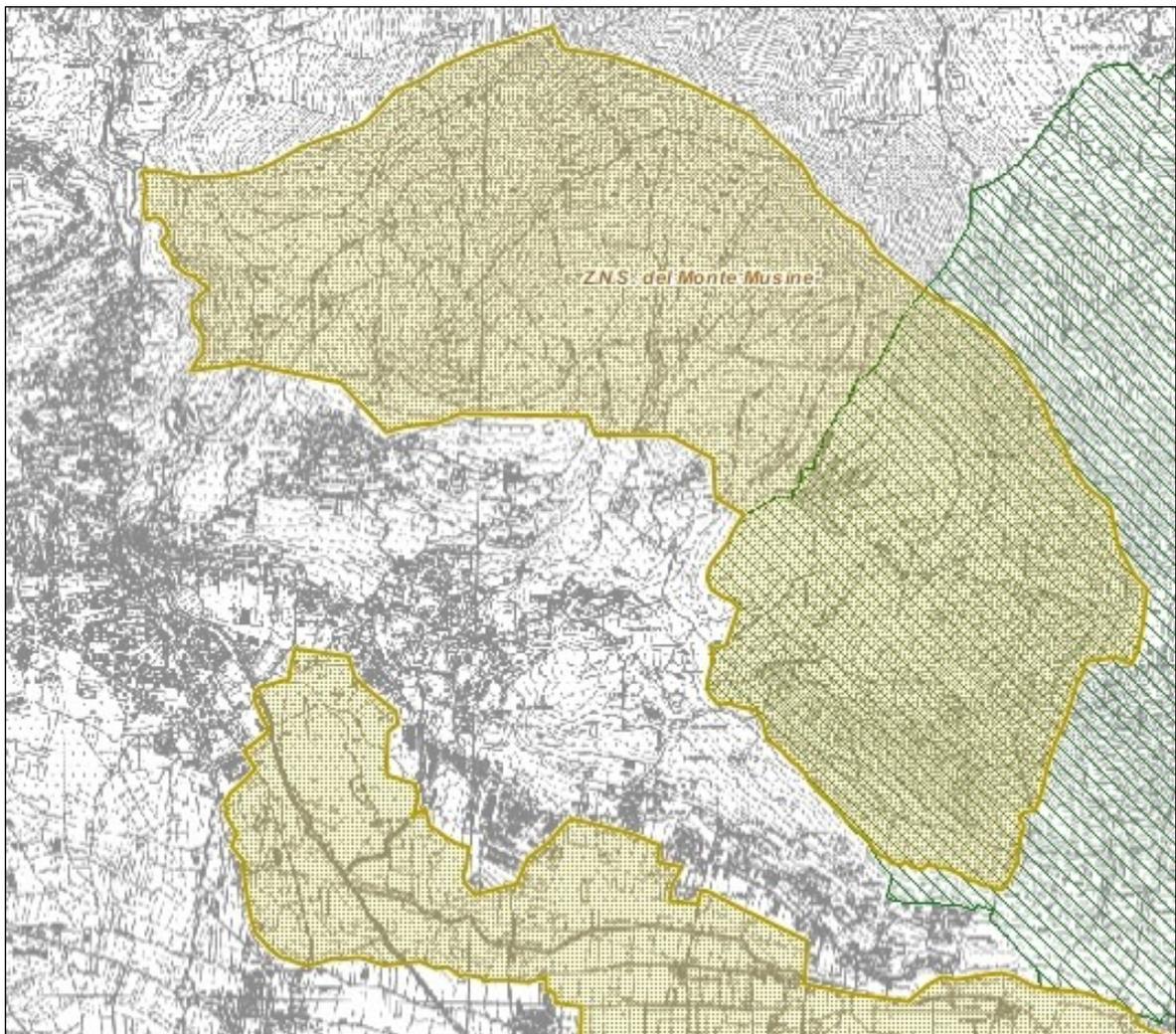


Direttiva Alluvioni – Scenari di rischio Aggiornamento 2019.

5.7. Sistema di gestione delle aree protette.

Come si è già illustrato a proposito del Piano Paesaggistico Regionale, all'interno del territorio di Almese sono presenti 1 SIC e 2 ambiti di specifica salvaguardia:

- SIC_ZPS Monte Musinè e Laghi di Caselette (IT1110081);
- Zona di Naturale Salvaguardia del Monte Musinè (L.r. 19/2009);
- Zona di Naturale Salvaguardia della Dora Riparia (L.r. 19/2009).



Mosaicatura del SIC (in verde) e delle due Z.N.S. sul territorio di Almese.

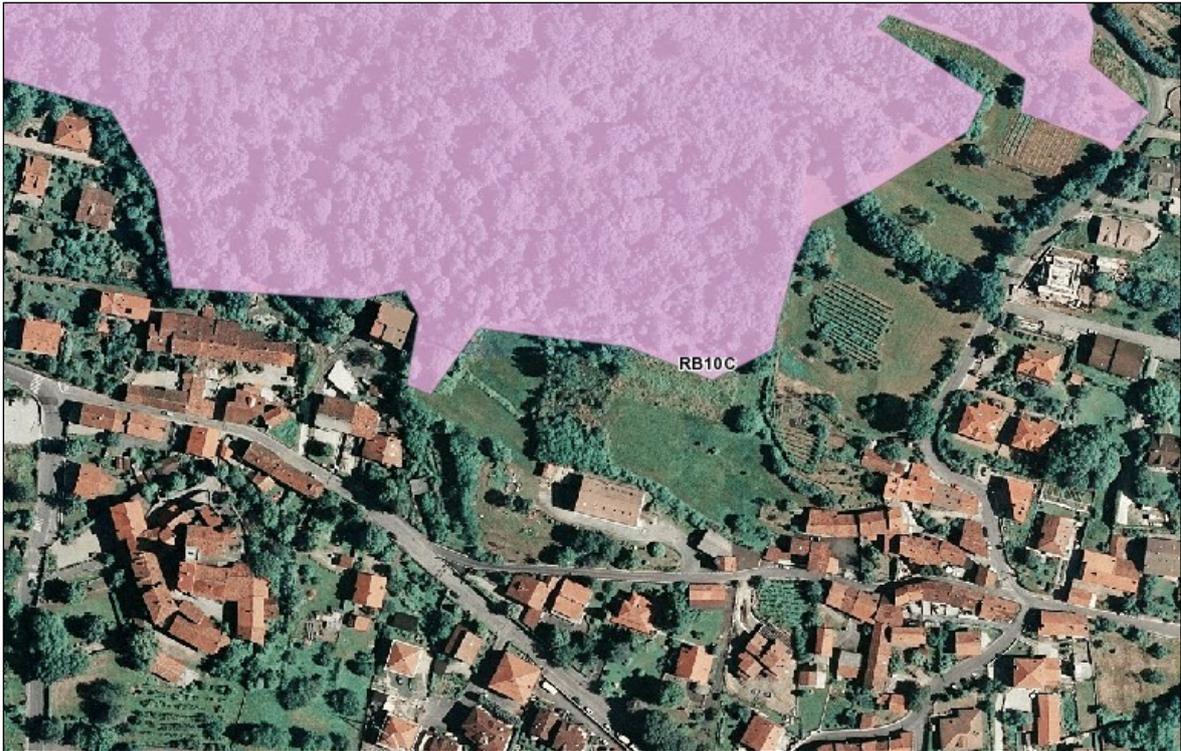
Con riferimento a questi ambiti, si ribadisce la Variante interferisce con il SIC del Musinè e non interessa alcuna Zona Naturale di Salvaguardia.

Non si rilevano pertanto elementi di incoerenza tra le misure della variante e le disposizioni di tutela delle aree individuate sul territorio di Almese.

5.8. Pianificazione forestale.

Il Comune di Almese dispone di un Piano Forestale Aziendale dei boschi comunali, adottato nel luglio 2021. L'area in Variante, tuttavia, non incide su tali aree.

Risulta però significativo analizzare l'ultimo aggiornamento della Carta Forestale Regionale del 2016 all'interno della quale è possibile individuare con certezza i boschi e la loro consistenza.



Carta Forestale Regionale 2016 su base aerea (stralcio). In Rosa, sono indicate le aree boscate.

Come si può notare dall'immagine sopra riportata, ai sensi dell'ultimo aggiornamento della Carta Forestale, l'ambito oggetto di variante non incide su nessuna area boscata.

5.9. Analisi del quadro vincolistico.

Le aree interessate dalla Variante, con particolare riferimento all'azione relativa all'ampliamento del Poligono di tiro, interessano i seguenti vincoli:

- Vincolo Paesaggistico – Zona boscata;

- Vincolo usi civici;
- Vincolo idrogeologico.
-

5.9.1. Vincolo Paesaggistico – Zona boscata.

Con riferimento alle mappe presenti sul PPR vigente, aggiornate alla Carta Forestale 2016, l'area in esame è parzialmente sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 D.lgs. 42/04 per i seguenti commi:

- 1g) territori coperti da foreste e boschi.

Le trasformazioni inerenti quella porzione dovranno pertanto essere sottoposte a preventiva autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. sopra citato.

Le zone boscate sono inoltre vincolate ai sensi del D. Lgs. 34/18 e la eventuale trasformazione di parte di queste superfici in altra qualità d'uso è regolamentata ai sensi dell'art. 19 della L.R. 04/09: coerentemente con quanto disposto dalla DGR 6 febbraio 2017, n. 23-4637 (Disposizioni sulle trasformazioni del bosco ad altra destinazione d'uso e approvazione dei criteri e delle modalità per la compensazione), dovranno essere quantificati oneri di compensazione in relazione al diverso valore forestale, paesaggistico, idrogeologico e ambientale del bosco da trasformare, valutando al contempo la sua reversibilità nel caso di abbandono dell'attività che origina la trasformazione.

5.9.2. Vincolo idrogeologico.

L'area non insiste su zone sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/23.

ALLEGATO A

Sintesi delle modifiche proposte dalla Variante organizzate in scheda riassuntiva.

N°	Oggetto	Descrizione	Art.	TAV
1	<u>Cartografia</u> Inserimento dell'area normativa in variante ATR.	All'interno della vasta Zona E3 si trasforma la porzione interessata dalla Variante (5.898 m ²) sull'area dell'ex Mobilificio Margot che assume la destinazione ATR.		Tav 7 (1:5.000) Tav 7B (1:2.000)
2	<u>Normativa</u> Introduzione del nuovo Articolo 33 bis nelle NTA ad oggetto "Area <i>Turistico Ricettiva ATR</i> ". Gli articoli successivi saranno rinumerati con l'aggiunta di una unità.	Il nuovo articolo disciplina le modalità attuative degli interventi sulla nuova area normativa ATR.	Nuovo Art. 33 bis	

ALLEGATO B

Nuovo Articolo 33 bis delle NTA.

Si riporta di seguito la proposta del nuovo Art. 33 bis Zona ATR Area Turistico-Ricettiva che si va ad introdurre all'interno delle NTA del PRG di Almese a seguito dell'approvazione della presente Variante.

Art. 34 Zona ATR – Area Turistico-Ricettiva (Nuovo articolo introdotto dalla variante).

Area introdotta a seguito dell'approvazione di Variante Urbanistica ai sensi dell'art. 17 bis comma 3. Nella zona ATR saranno ammessi unicamente interventi finalizzati alla realizzazione di complessi turistico-ricettivi di tipo alberghiero come disciplinati dalla L.R. 3/2015 e s.m.i e dal regolamento Regionale 9/R del 15/5/2017, è ammessa altresì la realizzazione delle strutture accessorie e complementari finalizzate all'esercizio delle attività consentite così come disciplinato dalla stessa Legge Regionale e dal regolamento 9/R.

Stante la particolare posizione dell'area e la stretta contiguità con le zone agricole, la realizzazione degli interventi sarà subordinata al rigoroso e non derogabile rispetto delle prescrizioni vincolanti di sostenibilità ambientale indicate nella specifica Scheda di Zona. È altresì stabilito che sulla porzione interna all'area, denominata "Ambito vincolato ad uso agricolo-naturalistico" non sarà consentita la realizzazione di nuovi edifici, ma saranno ammessi unicamente usi legati al mantenimento della funzione colturale orticola e alla gestione del verde.

Il reperimento degli standard urbanistici - da destinarsi esclusivamente a verde e parcheggi - dovrà avvenire unicamente all'interno della Superficie Territoriale, in adiacenza al fronte su strada pubblica. Qualora la dimensione non consentisse l'individuazione di tutte le aree, o la loro articolazione non fosse consona alla qualità paesaggistica complessiva dell'intervento, potrà essere consentita la monetizzazione delle superfici non altrimenti reperibili.

Per tutte le aree a standard individuate è previsto solo l'assoggettamento permanente ad uso pubblico, senza possibilità di cessione.

Limiti alle costruzioni e parametri edilizi sono indicati nella scheda di Zona, unitamente a tutte le prescrizioni obbligatorie da osservarsi.

ALLEGATO C**Nuova Scheda Urbanistica della Zona ATR (nuovo inserimento).**

Si riporta di seguito la proposta della nuova Scheda urbanistica della Zona ATR Area Turistico-Ricettiva che si va ad introdurre all'interno delle NTA del PRG di Almese a seguito dell'approvazione della presente Variante.

Zona ATR

Area destinata ad interventi turistico-ricettivi ubicata in adiacenza a Via Tetti San Mauro
(vedi art. 33 bis N.T.A.)

Destinazioni d'uso ammesse:

- strutture turistico-ricettive alberghiere e relativi servizi accessori e complementari

Interventi ammessi:

Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione.

Modalità di intervento:

Permesso di costruire convenzionato

Vincoli, indici e parametri edilizi:

Superficie territoriale	ST 5.898 mq
Indice di densità edilizia territoriale	1,1027 mc/mq
Rapporto di copertura	RC ≤ 0,17
Rapporto di copertura per edificazione nel sottosuolo	RC ≤ 0,14
Distanza tra le costruzioni	D ≥ mt 10,00
Distanza della costruzione dai confini	≤ mt 5,00 o esistente
Distanza della costruzione dal ciglio stradale	DS ≥ mt 5,00

Ulteriori specificazioni:

Nella zona ATR saranno ammessi unicamente interventi finalizzati alla realizzazione di complessi turistico-ricettivi di tipo alberghiero come disciplinato dalla L.r. 3/2015 e s.m.i. e dal Regolamento Regionale 9/R del 15/5/2017. E' ammessa altresì la realizzazione delle strutture accessorie e complementari finalizzate all'esercizio delle attività consentite così come disciplinato dalla stessa Legge Regionale e dal Regolamento 9/R. Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato all'accessibilità veicolare da spazio pubblico o assoggettato ad uso pubblico e alla verifica delle aree destinate a standard urbanistico previste in assoggettamento permanente ad uso pubblico senza possibilità di cessione. L'insieme di tali aree potrà essere localizzato, anche parzialmente, all'interno dell'ambito di intervento. Per le superfici, eventualmente mancanti, è consentita la monetizzazione. Oltre a quanto previsto dall'art. 10 delle NTA, dovranno essere

reperate aree per la formazione di parcheggi privati ai sensi della legge 122/1989 e s.m.i all'interno dell'ambito di intervento.

Prescrizioni vincolanti di sostenibilità ambientale:

Gli interventi previsti dovranno garantire una quota di superficie drenante superiore al 60% della superficie territoriale. Per tali superfici potranno essere anche computate quelle dotate di pavimentazione drenante purché la quota in piena terra sia comunque pari al 39% della superficie territoriale. Dovrà essere garantita la tutela dell'area individuata all'interno della Zona ATR con apposito retino e denominata '*Ambito vincolato ad uso agricolo-naturalistico*', all'interno della quale sarà vietata la realizzazione di edifici e che dovrà essere unicamente utilizzata con finalità agricole e/o forestali. Dovranno essere eliminate le specie arboree e arbustive alloctone, ma conservate quelle autoctone maggiormente significative ai fini naturalistici e paesaggistici. Il Permesso di Costruire dovrà essere corredato da specifico progetto del verde che indichi gli abbattimenti, le piantumazioni e le modalità di utilizzo dell'*Ambito vincolato ad uso agricolo-naturalistico*. Al fine di tutelare la fruibilità visiva delle componenti percettive, dovranno essere introdotte "quinte verdi" atte a mitigare l'impatto del fabbricato da via Tetti San Mauro, consentendo nel contempo la vista dal fabbricato verso gli stessi elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica di cui all'art. 30 delle NTA del P.P.R. Tali quinte dovranno essere composte da essenze autoctone. Al fine di minimizzare l'impatto derivante dai prelievi idrici non strettamente idropotabili, si dovrà prevedere la realizzazione di un sistema di raccolta delle acque piovane per un riutilizzo della risorsa idrica a fini di irrigazione o altri usi complementari dell'attività che non richiedano acqua potabile. Vista la scarsa caratterizzazione storico-stilistica degli edifici limitrofi, per l'intervento edilizio è consentito l'utilizzo di materiali che cromaticamente si integrino con l'ambiente. Per le pavimentazioni esterne si dovranno utilizzare; erba, pietra e legno. Grigliati inerbiti - ciottoli di fiume e guide in pietra locale – doghe lignee trattate per esterni – materiali carrabili porosi e drenanti al 100%. Al fine della tutela archeologica allorché in fase di movimentazione di terra e di scavo si dovesse rilevare la presenza di reperti archeologici, si dovrà provvedere alla segnalazione immediata alla Soprintendenza, con la quale concordare le modalità di intervento per lo svolgimento delle opere di scavo.