

PROGETTO PRELIMINARE

ELABORATO

# CAPACITA' INSEDTIVE E VERIFICA STANDARD URBANISTICI

# 1A

OTTOBRE 2020

Progetto urbanistico  
arch. Giovanni Alifredi

Responsabile del procedimeto e  
del servizio E.P. e Urbanistica  
ing. Francesco Cecchini

Il Sindaco

Studio geologico e idraulico  
dott. geol. Eugenio Zanella  
ing. Livio Martina

Aggiornamento studio geologico  
dott. geol. Stefano Sartini

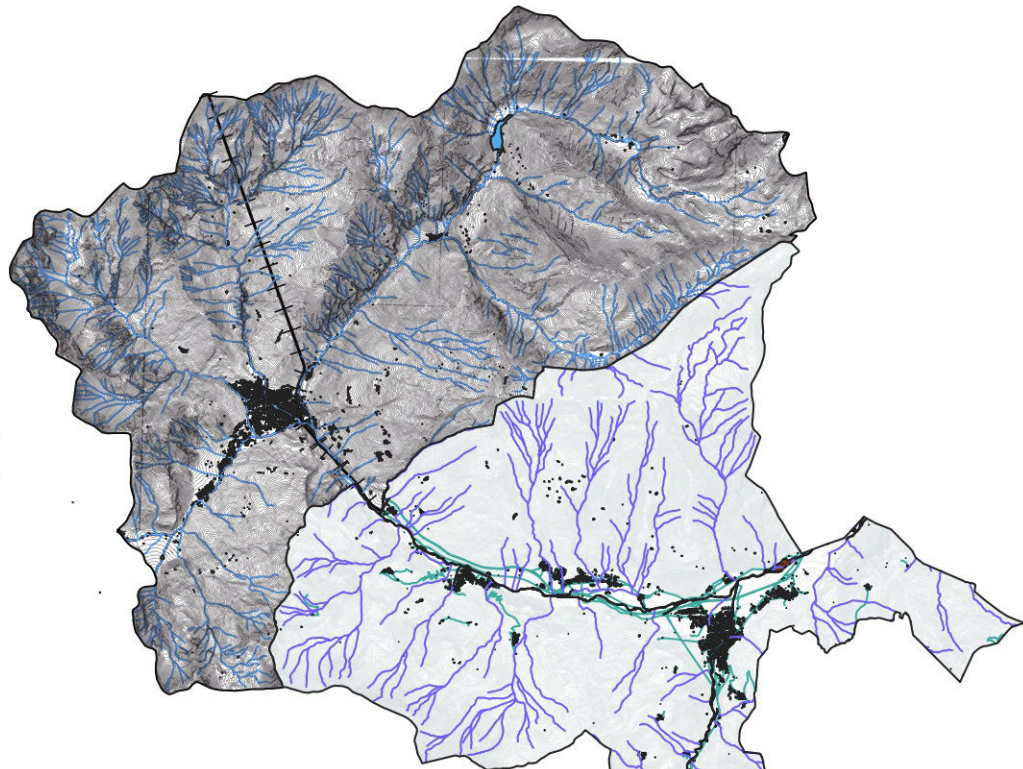
Il Segretario Comunale

PROPOSTA TECNICA DEL  
PROGETTO PRELIMINARE  
D.C.C. n. 2 del 22/04/2015

PROGETTO PRELIMINARE

PROPOSTA TECNICA DEL  
PROGETTO DEFINITIVO

PROGETTO DEFINITIVO



## Dimensionamento del Piano e verifica del fabbisogno di aree a servizi pubblici (art. 21 lr 56/77 s.m.i.)

### 1. Attività residenziali

#### Fabbisogno pregresso residenziale

Il fabbisogno pregresso per le attività ed insediamenti residenziali è calcolato in base alla popolazione dei residenti al 31/12/2019 e alla popolazione turistica media annua che utilizza le unità abitative non occupate dalla popolazione residente.

Popolazione residente al 31/12/2019 = 3.159

La popolazione turistica media annua viene calcolata in base al numero dei vani esistenti non occupati da residenti considerando i giorni di stagione turistica:

- Stagione estiva: 77 gg (giugno 15 gg, luglio 31 gg, agosto 31 gg)
- Stagione invernale: 40 gg di punta (ferie natalizie 10 gg, ferie pasquali 2 gg, fine settimana di dicembre, gennaio, febbraio, marzo e aprile 28 gg), 80 gg feriali.

Il calcolo delle stanze non occupate è stato fatto interpolando i dati disponibili dai censimenti Istat 2001 e 2011. Infatti il dato del numero di stanze del 2011 non è accessibile mentre è disponibile il dato del numero di abitazioni *in edifici di tipo abitativo*. Il numero di stanze viene quindi individuato moltiplicando il numero di abitazioni per l'incremento avuto nel decennio tra il 2001 e il 2011.

Per il calcolo delle stanze non occupate al 2020, si è applicata la stessa percentuale. Tale calcolo è molto prudente in quanto le attività edilizie sono rallentate nell'ultimo decennio, sia a causa della crisi iniziate nel 2008, e per il mercato immobiliare ancora in corso, sia perché il periodo precedente per Bardonecchia era stato un momento di grande vivacità del settore costruzioni essendo il comune sede di gare olimpiche.

Anno censimento	Numero abitazioni istat	Numero stanze istat	Numero stanze considerato
2001	9.319	25.471	
2011	10.065		
Incremento 01-11		(8 %) 2.041	27.512
Incremento 11-20		(8 %) 2.200	29.712

Il numero stanze destinate alla ricettività turistica è dato dal totale stanze del 2020 sottratto del numero residenti 2019. Totale stanze destinate alla ricettività turistica 26.553

Popolazione turistica media annua = stanze non occupate x durata stagione turistica / giorni dell'anno

Popolazione turistica media annua = 26.553 x 197 / 365

Popolazione turistica media annua = 14.331

La stima del fabbisogno pregresso residenziale per aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche (art. 21 della LR 56/77) è di mq 401.422<sup>1</sup>.

Stima fabbisogno pregresso residenziale								
Insedimento/attività	volume	abitanti	25 mq/ab	TOTALE	art. 21 lett. a)	art. 21 lett. b)	art. 21 lett. c)	art. 21 lett. d)
Residenti 31/12/12		3159	25	78975	15795	15795	39487.5	7897.5
Popolazione turistica media annua		14331	22.5	322447.5			286620	35827.5
Fabbisogno pregresso residenziale				401422.5	15795	15795	326107.5	43725

### Fabbisogno derivante da nuove previsioni urbanistiche per destinazioni residenziali

Il dimensionamento del piano per quanto riguarda le aree residenziali non viene valutato in base agli sviluppi ipotizzati e del relativo trend demografico nell'arco di temporale di riferimento del Piano (10 anni). Come illustrato infatti la quota dell'edilizia destinata alla residenza è di poco superiore al 10% e tale percentuale è poco significativa nel complesso del patrimonio immobiliare di Bardonecchia, che da un punto di vista dimensionale potrebbe tranquillamente assorbire aumenti di popolazione residente ben superiore. Mentre non rientra tra gli obiettivi del piano quello di un ulteriore sviluppo su aree esterne al centro abitato di insediamenti destinati alla seconda casa.

#### Zone residenziali di nuovo impianto (RSn)

Le aree libere che vengono individuate dal piano con funzioni residenziali sono finalizzate a problematiche specifiche e rispondono comunque complessivamente alla volontà di fermare le dinamiche di consumo di suolo che determinava il Piano previgente. Il Piano individua due tipologie di zone residenziali di nuovo impianto (RSn):

- Zone residenziali destinate alla prima casa e vincolate alla realizzazione di edilizia convenzionata, agevolata o sovvenzionata
- Zone residenziali di edilizia libera che rispondono ad esigenze di carattere urbanistico (incremento dotazione servizi e attrezzature pubbliche, completamento insediativo, riqualificazione ambiti,..) e che presumibilmente, in considerazione dei valori immobiliari, verranno in grande parte assorbite dal mercato delle seconde case.

Complessivamente le zone RSn hanno una superficie territoriale di 13.725 mq e una capacità insediativa di circa 4650 mq di superficie lorda (SL).

<sup>1</sup> Ai sensi dell'art. 21 della l.r. 56/1977 per la capacità insediativa residenziale lo standard è di 5 mq per l'istruzione - lettera a), 5mq per i servizi di interesse comune – lettera b), 12,5 mq per il verde, gioco, sport – lettera c), 2,5 per i parcheggi lettera b). Per la capacità insediativa di tipo turistico lo standard è di 20 mq per il verde, gioco, sport – lettera c), 2,5 per i parcheggi lettera b).

### Zone residenziali di conferma (RSc)

Il Piano raggruppa gli insediamenti residenziali esistenti in un'unica tipologia di zona urbanistica omogenea per andare a specificare le previsioni nelle singole schede urbanistica di sottozona. Quindi la valutazione delle capacità insediative residue e l'attribuzione di possibilità di interventi di completamento edilizio sono specifici delle singole zone.

Come descritto in relazione illustrativa il piano regolatore considera l'edificato di Bardonecchia sostanzialmente consolidato e prevalentemente permette la densificazione edilizia per attività ricettive. Rimangono comunque ancora alcune zone dove è previsto l'aumento delle Superfici Lorde destinate ad attività residenziali. Tale nuova capacità è espressa dal piano o con un indice di zona o con un indice attribuito a lotti liberi. Nel caso dell'indice di zona la nuova capacità insediativa è calcolata togliendo le superfici lorde esistenti<sup>2</sup>.

SIGLA	zona	numero	If	It	Sup_zona	SL ammissibile	SL ESISTENTI (70%)	SL nuova
ZONE RESIDENZIALI								0
RSc002	RSc	002	0.3	0	491	147.3	0	147.3
RSc020	RSc	020	0.3	0	29296	8788.8	6930	1858.8
RSc021	RSc	021	0.3	0	11647	3494.1	1820	1674.1
RSc022	RSc	022	0.3	0	6274	1882.2	1178.8	703.4
RSc028	RSc	028	0.5	0	2905	1452.5	369.6	1082.9
RSc047	RSc	047	0.3	0	2460	738	132.3	605.7
RSc056	RSc	056	0.3	0	905	271.5	0	271.5
RSc068	RSc	068	0.3	0	4791	1437.3	252.7	1184.6
RSc079	RSc	079			17795	300	0	300
RSc071	RSc	071	0.3	0	1134	340.2	0	340.2
RSc123	RSc	123	0.5	0.2	25258	5051.6	1786.4	3265.2
TOTALE								11433.7
RSn001	RSn	001	0.5	0.3	7121	2136.3	0	2136.3
RSn002	RSn	002	0.5	0.3	3942	1182.6	0	1182.6
RSn003	RSn	003	0.5	0	1104	552	0	552
RSn004	RSn	004	0.5	0	1558	779	0	779
TOTALE								4649.9
TOTALE ATTIVITA' RESIDENZIALI								16083.6

### Recupero patrimonio storico

Per quanto riguarda il patrimonio edilizio storico e la possibilità di recupero del medesimo, al fine del calcolo del fabbisogno di aree a servizi per i possibili nuovi abitanti teorici insediabili è stata fatta la seguente semplificazione: partendo dalle superfici lorde esistenti stimate è stato computato una superficie del 15 % quale possibilità di recupero. Tale percentuale deriva dall'approfondimento fatto per la borgata di Millaures per la valutazione del modesto carico antropico (vedi relazione geologica). Tale analisi effettuata edificio per edificio, analizzando le superfici non utilizzate a fini abitativi, ha messo in evidenza una possibilità media di

<sup>2</sup> A titolo precauzionale si è tenuto conto solo del 70% del volume esistente per due motivi: il primo è determinato dalla modalità di rilievo del patrimonio edilizio esistente, che basato su numero piani e superficie coperta tiene conto di superfici non abitative e ha generalmente un'approssimazione per eccesso; il secondo motivo è che all'interno della stessa zona urbanistica è possibile che alcuni lotti abbiano delle densità edilizie superiori all'indice attribuito.

nuove SL all'interno dei volumi esistenti di circa il 12%. A titolo precauzionale per il computo degli standard è stata utilizzata una percentuale del 15%, che si traduce in 24.400 mq di SL pari a 813 abitanti teorici.

Infine è necessario specificare che le zone soggette a Strumento Urbanistico Esecutivo, in corso di approvazione o realizzazione non sono state considerate nel calcolo del fabbisogno di standard urbanistici in quanto le aree a servizi determinate da questi nuovi insediamenti sono complessivamente previste all'interno delle medesime zone.

#### Capacità insediativa attribuita alle zone destinate a servizi e attrezzature pubbliche (SL)

Il piano regolatore attribuisce delle capacità insediative ad alcune aree destinate a servizi pubblici non ancora attuati. Tali capacità possono essere trasferite in aree destinate ad attività alberghiere o in alcuni casi anche ad attività residenziali, dove è previsto dalle schede normative di sottozona delle zone di atterraggio.

Standard	attuato	Funzione	If_tr	sup	SL trasferibile
SLb038	no	Verde put	0.30	2594	778
SLb041	no	Verde put	0.30	1548	464
SLc046	no	verde put	0.10	1344	134
SLc047	no	verde put	0.10	2352	235
SLc048	no	verde put	0.10	475	48
SLc051	no	verde put	0.10	3396	340
SLc054	no	verde put	0.30	3327	998
SLc055	no	verde put	0.10	2949	295
SLc056	no	verde put	0.10	2395	240
SLc057	no	verde put	0.10	1223	122
SLc060	no	verde put	0.30	74287	22286
SLc061	no	verde put	0.10	1646	165
SLc064	no	verde put	0.30	892	268
SLc065	no	verde put	0.10	1991	199
SLc066	no	verde put	0.10	2121	212
SLd104	no	parcheggi	0.20	371	74
SLd112	no	parcheggi	0.20	1315	263
SLd117	no	parcheggi	0.20	420	84
SLd167	no	parcheggi	0.20	789	158
SLd168	no	parcheggi	0.20	1347	269
SLd171	no	parcheggi	0.20	756	151
SLd175	no	parcheggi	0.30	2014	604
SLd177	no	parcheggi	0.20	1655	331
SLd178	no	parcheggi	0.20	344	69
SLd182	no	parcheggi	0.20	688	138
SLd183	no	Parcheggi	0.30	6914	2074
SLd184	no	parcheggi	0.20	452	90
<b>TOTALE</b>					<b>31089</b>

Il totale delle SL attribuite alle aree a servizi pubblici è di mq 31.089

Stima fabbisogno per capacità insediativa aree a servizi pubblici								
Insedimento/attività	SL nuova	abitanti SL/30	25 mq/ab	TOTALE	art. 21 lett. a)	art. 21 lett. b)	art. 21 lett. c)	art. 21 lett. d)
residenze	31089	518.2	25.0	12953.8	2590.8	2590.8	6476.9	1295.4
ricettività turistica		518.2	22.5	11658.4			10363.0	1295.4
Fabisogno per insediamenti residenziali		1036.3		24612.1	2590.8	2590.8	16839.9	2590.8

## Fabbisogno complessivo per le attività residenziali

Per quanto è presumibile che la maggior parte delle superfici abitative verranno destinate alla seconda casa per il calcolo degli standard si ipotizza una divisione del 50% per residenze destinate alla prima casa e 50% per residenze destinate al turismo.

Stima fabbisogno per insediamenti residenziali								
Insedimento/attività	SL nuova	abitanti SL/30	25 mq/ab	TOTALE	art. 21 lett. a)	art. 21 lett. b)	art. 21 lett. c)	art. 21 lett. d)
Zone Residenziali di nuovo impianto (RSn)	4650	77.5	25.0	1937.5	387.5	387.5	968.8	193.8
Zone Residenziali di nuovo impianto (RSn) ricettività turistica		77.5	22.5	1743.8			1550.0	193.8
Zone Residenziali di conferma (RSc) residenze	11434	190.6	25.0	4764.2	952.8	952.8	2382.1	476.4
Zone Residenziali di conferma (RSc) ricettività turistica		190.6	22.5	4287.8			3811.3	476.4
recupero patrimonio edilizio residenze	24400	406.7	25.0	10166.7	2033.3	2033.3	5083.3	1016.7
recupero patrimonio edilizio ricettività turistica		406.7	22.5	9150.0			8133.3	1016.7
Fabisogno per insediamenti residenziali	40484	1349.5		32049.8	3373.7	3373.7	21928.8	3373.7

## 2. Attività turistico ricettive

### Fabbisogno pregresso

La valutazione del fabbisogno pregresso derivante dalle attività ricettive esistenti viene fatta attraverso la somma dei posti letti disponibili nelle strutture alberghiere e attribuendo a tale somma lo standard previsto dall'art. 21, comma 1 per la popolazione turistica media annua.

In Bardonecchia sono presenti 25 strutture alberghiere (comprendendo anche quelle momentaneamente chiuse) per un totale di circa 2.500 posti letto.

Stima fabbisogno pregresso ricettivo								
Insedimento/attività	volume	abitanti	25 mq/ab	TOTALE	art. 21 lett. a)	art. 21 lett. b)	art. 21 lett. c)	art. 21 lett. d)
Popolazione turistica media annua		2500	22,5	56250			50000	6250
Fabbisogno pregresso per attività alberghiere				56250	0	0	50000	6250

### Fabbisogno derivante da nuove previsioni urbanistiche per insediamenti turistico ricettivi

Il piano persegue l'obiettivo di incrementare la capacità ricettiva complessiva sia attraverso l'individuazione di aree di nuovo impianto sia con il potenziamento di aree consolidate a vocazione alberghiera.

Zone alberghiere di nuovo impianto (ALBn)

Il Piano individua nuovi insediamenti turistico ricettivi per circa mq 26.000 di superficie territoriale che applicando un indice medio massimo di 0,25 mq/mq significa un incremento di 6.500 mq di SL.

Zone alberghiere di conferma (ALBc)

Il Piano individua all'interno delle aree urbane di Bardonecchia le zone a maggiore presenza di strutture ricettive. In tali aree (ALBc) sono ammesse densità fondiari superiori che per le zone residenziali a esclusiva destinazione alberghiera. Il computo delle capacità insediative residue è fatto togliendo dalla capacità teorica della zona il 70% delle SL esistenti (vedi nota per aree residenziali).

JOIN	zona	numero	If	It	Sup_zona	SL ammissibile	SL ESISTENTI (70%)	SL nuova
<b>ZONE RICETTIVE</b>								
ALBc003	ALBc	003	0.8	0	795	636	457.1	178.9
ALBc004	ALBc	004	0.8	0	1910	1528	1346.8	181.2
ALBc005	ALBc	005	0.8	0	4478	3582.4	1808.1	1774.3
ALBc007	ALBc	007	0.8	0	1338	1070.4	893.9	176.5
ALBc008	ALBc	008	0.8	0	974	779.2	375.2	404
ALBc009	ALBc	009	0.8	0	1313	1050.4	796.6	253.8
ALBc013	ALBc	013	1	0	5738	5738	5238.1	499.9
ALBc014	ALBc	014	0.1	0	9420	942	0	942
ALBc018	ALBc	018	1	0	853	853	280	573
ALBc020	ALBc	020	0.5	0	9109	4554.5	1107.4	3447.1
								8430.7
ALBn001	ALBn	001	0.5	0.25	25991	6497.75		6497.75
<b>TOTALI</b>								6497.75

Stima fabbisogno per insediamenti turistico ricettivi								
Insedimento/attività	SL nuove	abitanti turistici	22,5 mq/ab	TOTALE	art. 21 lett. a)	art. 21 lett. b)	art. 21 lett. c)	art. 21 lett. d)
Zone alberghiere di nuovo impianto (ALBn)	6498	216.6	22.5	4873.5			2436.8	2436.8
Zone alberghiere di conferma (ALBc)	8431	281.0	22.5	6323.3			3161.6	3161.6
Fabbisogno per insediamenti turistico ricettivi				11196.8	0.0	0.0	5598.4	5598.4

### 3. Attività artigianali, direzionali, commerciali

Per quanto riguarda le attività commerciali esistenti il fabbisogno pregresso è determinato in base alla superficie vi vendita degli esercizi commerciali, calcolando lo standard pari al 100% della totalità delle superfici.

Stima fabbisogno pregresso attività commerciali esistenti								
Insedimento/attività	volume	SL	100% SLP 80% SLP	TOTALE	art. 21 lett. a)	art. 21 lett. b)	art. 21 lett. c)	art. 21 lett. d)
Attività commerciali		7500.0	100.0%	7500.0			3750.0	3750.0

Per le attività commerciali in progetto, il fabbisogno di aree per servizi pubblici verrà soddisfatto all'interno della stessa zona attraverso dismissioni contestuali all'attuazione.

Anche per le zone attrezzate per le aree sciabili (ZSAS) le dismissioni dei maggiori servizi determinati dalla nuove attività avverranno all'interno della zona.

La quota relativa alle attività direzionali è di difficile individuazione in quanto non ci sono aree né edifici espressamente destinate a tali attività. Per quanto riguarda il progetto di piano il fabbisogno di aree per servizi pubblici verrà soddisfatto all'interno della stessa zona attraverso dismissioni contestuali all'attuazione.

La quota relativa alle attività artigianali esistenti è da considerarsi interna alla zona ARTc. Per quanto riguarda il progetto di piano il fabbisogno di aree per servizi pubblici verrà soddisfatto all'interno della stessa zona attraverso dismissioni contestuali all'attuazione.

#### **4. Stima complessiva fabbisogno per servizi sociali ed attrezzature pubbliche (art. 21 LR 51/77) e verifica delle previsioni di Piano**

In sintesi il fabbisogno di aree a servizi sociali ed attrezzature pubbliche ai sensi dell'art. 21 della LR 56/77 s.m.i. è di mq 533.031, secondo quanto riportato nel quadro sinottico.

Stima complessiva fabbisogno per servizi sociali ed attrezzature pubbliche (art. 21 LR 51/77)							
Insedimento/attività		abitanti teorici	TOTALE	art. 21 lett. a)	art. 21 lett. b)	art. 21 lett. c)	art. 21 lett. d)
Attività residenziali esistenti			401422.5	15795.0	15795.0	326107.5	43725.0
Attività residenziali in progetto		1349.5	32049.8	3373.7	3373.7	21928.8	3373.7
Stima fabbisogno per capacità insediativa aree a servizi pubblici		1036.3	24612.1	2590.8	2590.8	16839.9	2590.8
Attività turistico ricettive esistenti			56250.0	0.0	0.0	50000.0	6250.0
Attività ricettive in progetto			11196.8	0.0	0.0	5598.4	5598.4
Attività commerciali esistenti			7500.0	0.0	0.0	3750.0	3750.0
<b>TOTALE</b>		<b>2385.8</b>	<b>533031.2</b>	<b>21759.4</b>	<b>21759.4</b>	<b>424224.6</b>	<b>65287.8</b>

Il nuovo PRGC individua complessivamente aree per servizi sociali di cui all'art. 21 della LR 56/77 pari a mq 954.731 così suddivisi:

- art. 21 lett. a) Aree per l'istruzione, mq 3.875
- art. 21 lett. b) Aree per attrezzature di interesse comune mq, 131.694
- art. 21 lett. c) Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, mq 630.290
- art. 21 lett. d) Aree per parcheggi pubblici, mq 188.872

Lo standard complessivo è ampiamente verificato e anche le singole tipologie di servizi sono verificate a eccezione delle aree per l'istruzione. Questo dato è comprensibile considerando due aspetti: Le scuole superiori sono localizzate nel comune di Oulx e le scuole medie sono all'interno del palazzo comunale e individuate come aree per attrezzature di interesse comune.



## **5. Capacità insediativa residenziale ai sensi dell'art. 20 della l.r. 56/1977**

In sintesi, la capacità insediativa del Piano Regolatore è di 19.875 abitanti, determinata:

- a) dal patrimonio edilizio esistente uguale a 17490 abitanti teorici, numero determinato dagli abitanti residenti al 31/12/2019 pari a 3159 e dalla Popolazione turistica media annua pari a 14.331;
- b) dal patrimonio edilizio residenziale soggetto a mutamento di destinazione d'uso e recupero uguale a 813 abitanti teorici;
- c) dalle nuove previsioni residenziali uguali a 1572 abitanti teorici, determinati dalle zone residenziali di completamento, dalle zone residenziali di nuovo impianto e dalla capacità insediativa attribuita alla zone di servizio pubblico.