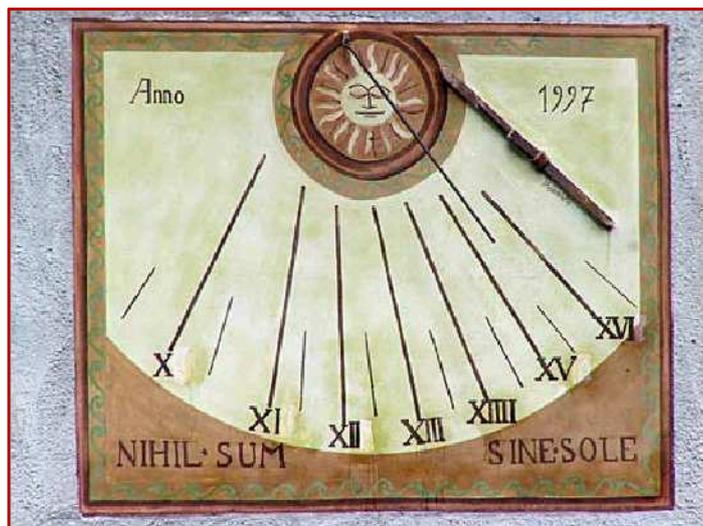


REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI TORINO

COMUNITA' MONTANA BASSA VALLE SUSA E VAL CENISCHIA

# COMUNE DI VAIE



PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

## VARIANTE GENERALE PROGETTO DEFINITIVO

RIELABORAZIONE A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI DELLA REGIONE  
PIEMONTE - PROT. 25711/DB0817PPU DEL 12/07/2011

### RELAZIONE ILLUSTRATIVA

DATA DI ADOZIONE

VISTO IL SINDACO

SEGRETARIO COMUNALE

AGGIORNAMENTO

I PROGETTISTI

arch. CLAUDIO BREZZO arch. ALESSANDRA BREZZO

IL GEOLOGO

dott. DARIO FONTAN

IL RESPONSABILE  
DEL PROCEDIMENTO

geom. FRANCESCO PANSA

studio in Susa - via Montello n° 59 - tel. 0122/622534

SEA consulting srl, via Cernaia 27 - Torino

responsabile servizio tecnico

# RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La presente relazione illustrativa sostituisce in toto quella precedente, presentata in sede di progetto definitivo, essendo state apportate numerose integrazioni e modifiche al testo originario.

## **Cronistoria degli strumenti urbanistici:**

- DCC n. 519 del 18/04/1959 – Approvazione Regolamento Edilizio Comunale
- DCC n. 66 del 07/04/1971 – Approvazione Regolamento Edilizio Comunale con incluso Piano di Fabbricazione ( approvazione del Provveditorato Opere Pubbliche per il Piemonte con Decreto n. 18980 Sezione Urbanistica del 21/07/1971
- DCC n. 62 del 28/12/1984 –
- 

## 1. ANALISI DEL TERRITORIO

### **Caratteristiche fisiche:**

Il territorio comunale di Vaie è situato sulla destra orografica della Dora Riparia, nella Bassa Valle di Susa, a 32 Km. dall'area metropolitana di Torino, alla quale è collegata dalla ferrovia Torino-Lione, dalla strada statale n. 25 del Moncenisio e dall'autostrada A32 (uscita Avigliana).

La superficie territoriale è di 721 ettari, distribuiti in parte nel fondovalle, alla quota minima 357 mt. s.l.m., dalla quale ha origine, con un brusco sbalzo nella zona sud, la rimanente maggior parte in zona montana fino alla quota massima di 1465 mt. in corrispondenza con lo spartiacque, con una pendenza media del 27,7%.

Il Capoluogo sorge nella zona pianeggiante di fondovalle, tra la Dora Riparia e il versante montano, che si estende fino al crinale spartiacque coincidente con il confine con la Valsangone.

Il territorio comunale di Vaie confina a est con Chiusa San Michele, a sud con Coazze, a ovest con Sant'Antonino di Susa e a nord con Condove. La strada statale n. 25 collega il capoluogo con i comuni situati alla destra orografica della Dora Riparia, mentre i centri limitrofi sulla riva sinistra possono essere collegati solo mediante i ponti posti sul territorio di Sant'Antonino di Susa, di Condove e di Chiusa San Michele.

Esiste inoltre una strada pedemontana di collegamento con i comuni di Sant'Antonino di Susa e Chiusa San Michele, parallela alla ss. 25 e coincidente con la Via Antica di Francia, che un tempo rappresentava l'unica strada di comunicazione di fondovalle da percorrere per raggiungere i valichi alpini, come ricorda la toponomastica.

La zona piana di fondovalle, che comprende la porzione di territorio compresa tra il vecchio nucleo e la ferrovia, presenta i caratteri di un'area risanata, la stessa che in tempi non eccessivamente remoti doveva presentarsi come un complesso di acquitrini, la cui origine è da attribuirsi al dilagare della Dora Riparia nei momenti di piena, quando il fiume ancora non disponeva di arginature adeguate.

La restante parte del territorio comunale è costituita dal versante montano, con pendenza considerevole, caratteristica delle valli di origine glaciale.

### **Caratteristiche ecologiche**

a. **Clima** – Il clima della zona di Vaie è relativamente temperato, con precipitazioni normali lungo il corso dell'anno; il centro abitato originario è situato alla base del versante montano, cioè in una zona caratterizzata dall'assenza di insolazione che si protrae per un lungo periodo dell'anno, e in coincidenza delle temperature più fredde, il che, se rappresenta un obiettivo inconveniente nel periodo invernale per il persistere dell'innervamento e della presenza di brina, costituisce, al contrario, un vantaggio nel periodo estivo, regalando un clima più fresco e ventilato.

b. **Paesaggio** – Il paesaggio del comune di Vaie, per le caratteristiche morfologiche del territorio, presenta due aspetti contrastanti: la fascia pianeggiante è caratterizzata da una distesa di prati con macchie boschive e soprattutto in corrispondenza dei corsi d'acqua; quella montana è ricoperta da in gran parte da castagneti e faggete, e secondariamente da boschi di latifoglie, che si rarefanno con l'incremento della quota ed in corrispondenza delle borgate o dei gruppi di case sparse, collocati su una sorta di terrazzamento ad una quota media tra la pianura e lo spartiacque, dove i boschi lasciano il posto a vaste chiazze prative ricche di flora montana. Il territorio montano è particolarmente ricco di sorgenti, che forniscono acqua apprezzata per il suo contenuto di Sali minerali, tale da essere un tempo sfruttata per la produzione industriale.

### **Notizie storiche e caratteristiche insediative**

Vaie sorge in posizione baricentrica rispetto alla Bassa Valle di Susa ed è strettamente collegata, nel suo sviluppo storico, agli eventi che hanno interessato la valle nel suo insieme ed in particolare la porzione di essa che è compresa tra l'abitato di Susa e "le chiuse" che indicano, con un forte segno geomorfologico, il limite della valle verso Torino. La morfologia del territorio e le sue condizioni ambientali condizionano fortemente e caratterizzano gli insediamenti antropici fin dalle loro origini, diversificandoli da quelli della Alta Valle a partire da Susa, e tali differenze sono ancora chiaramente riscontrabili ai giorni nostri nel diverso sviluppo insediativo ed economico.

La storia insediativa della Valle di Susa è strettamente legata a quella delle vie di comunicazione che, data la sua posizione orografica, l'hanno percorsa a partire dall'epoca romana, facendone un corridoio efficiente dal punto di vista militare, dei commerci e, non secondariamente, dei percorsi religiosi. Grazie

alla presenza dei due antichi valichi transalpini del Moncenisio e del Monginevro, ai tracciati delle strade romane si sono sovrapposti quelli medioevali, la Via Francigena, che correva sul lato destro orografico della Dora Riparia, a mezza quota, collegando importanti insediamenti religiosi in direzione della Francia, la Route Royale dei Savoia nel settecento, che collegava tutti i centri del fondovalle, seguendo la conformazione del terreno, evitando gli ostacoli naturali e scegliendo i migliori punti di guado, la strada Napoleonica agli inizi dell'Ottocento, che, al contrario, si impone sul paesaggio con un disegno più razionale e ingegneristico. Nel 1854, una nuova via nasce portando una vera innovazione nei trasporti e nel conseguente sviluppo della valle: la ferrovia arriva a Susa; pochi anni dopo (1868) si apre la ferrovia Fell che si inerpicca al colle del Moncenisio superando pendenze dell'84% ma che andrà in disuso in conseguenza dell'apertura del traforo ferroviario del Frejus, solo tre anni più tardi, segno di grande modernità tecnologica. Con la ferrovia, che agevolando e incrementando gli spostamenti sul territorio valligiano non solo delle merci ma anche delle popolazioni, si crea una gerarchia nello sviluppo dei centri insediativi e produttivi a seconda della vicinanza o meno alle stazioni. Negli anni trenta del Novecento, parallelamente alla strada Napoleonica (ora Strada Statale n. 25), si aggiunge una nuova arteria, posta sulla sponda opposta del fiume, per rispondere a nuove esigenze di viabilità dovute alla guerra e al passaggio rapido di mezzi militari; la "militare" prenderà il nome di Strada Statale 24, collegandosi con il valico del Monginevro. Con il maggior uso dell'automobile, si sviluppano i piccoli centri di montagna che scoprono una nuova vocazione turistica e sportiva. Più recentemente la costruzione dell'autostrada A32 successiva al traforo stradale del Frejus, accentua l'aspetto di "corridoio" di passaggio a scapito dei centri minori, tracciando una direttrice centrale quasi in sovrapposizione a quella naturale del fiume, e creando un'ulteriore barriera longitudinale tra un versante e l'altro della valle. Ritrovamenti di materiale risalente al periodo neolitico testimoniano l'esistenza di antichissimi stanziamenti umani nel territorio vaiese, sul versante montano, nelle immediate vicinanze dell'attuale centro storico.

Come in tutti i primitivi insediamenti della media e bassa valle, anche Vaie privilegiò la fascia pedemontana al riparo dalle piene del fiume e dai pericoli degli acquitrini del fondovalle. L'espansione di questi insediamenti avvenne gradatamente a partire dalle quote superiori scendendo alle inferiori e lungo l'asse est-ovest, segnato dall'antico tracciato della strada di comunicazione con la Francia, utilizzata dai tempi più antichi come fondamentale percorso per il commercio, i pellegrinaggi, i trasporti e per il passaggio degli eserciti. Quello che si può definire Centro Storico in modo proprio è il piccolo agglomerato di case che sorgono a ridosso del massiccio roccioso su cui è posta la antica chiesa di San Pancrazio.

Il documento più antico fino ad oggi conosciuto, da cui si trae testimonianza della presenza di questo antico nucleo abitato, è l'atto di fondazione del monastero di San Giusto di Susa, risalente al 1029. In esso si legge che un terzo del paese chiamato Vaga (villa quae vocatur Vaga) è donato dal Marchese Olderico Manfredi ai Benedettini di Susa. Il comune di Vaie seguì le sorti della città di Susa, e il suo sviluppo fu certamente condizionato da quello dei comuni limitrofi, anch'essi gravitanti sul capoluogo della valle.

Fino al secolo scorso il centro abitato si sviluppava esclusivamente lungo l'attuale via Roma - via 1 maggio (toponimo che ha sostituito quello di via Antica di Francia, frammento delle Routes Royales)) e le strade verso monte di s. Rocco e s. Pancrazio, con una propaggine di insediamenti in corrispondenza dell'attuale via Torino, che collega il vecchio nucleo con la ss. 25. La fascia pianeggiante a nord dell'abitato era destinata al pascolo e alla coltivazione, poiché l'agricoltura era alla base dell'economia locale, mentre, nei centri adiacenti, che si affacciavano direttamente sulle principali vie di comunicazione (le strade statali n. 25 del Moncenisio, sulla destra orografica della Dora, e n. 24 del Monginevro, sulla sinistra, oltre alla ferrovia tra le due cominciavano a manifestarsi le prime attività artigianali, commerciali e industriali.

Fino agli anni '60 e '70 del novecento, gli insediamenti di Vaie e degli altri comuni limitrofi erano addossati ai versanti e sui conoidi per consentire il massimo utilizzo dei terreni nella pianura alluvionale. Da allora, le mutate abitudini e la dissoluzione dei modi di vivere tradizionali, portano le popolazioni ad abbandonare quei siti per stabilirsi nel fondovalle dove risiedono i servizi legati alla mobilità e, accanto a questi, le sedi delle nuove attività lavorative che sostituiscono gradualmente l'agricoltura, fino ad allora occupazione predominante. In questo caso Vaie, conserva più a lungo di altri comuni la sua vocazione agricola, a causa della sua perifericità rispetto alle nuove vie di comunicazione, non avendo una stazione ferroviaria ed essendo il suo abitato piuttosto distante dalla statale del Moncenisio, mentre la Via Antica di Francia garantiva i collegamenti con il comune di Sant'Antonino a cui l'abitato di Vaie è sempre stato molto legato, e lo è tuttora per i servizi principali e tale situazione permane tuttora, soprattutto per l'accresciuta dimensione di quest'ultimo, dovuta in gran parte all'installazione di industrie manifatturiere in prossimità della ferrovia, oggi dismesse.

I primi insediamenti sono dunque di carattere rurale, il quale si riflette sulla tipologia delle costruzioni, in gran parte di modeste dimensioni, a due piani fuori terra, dotati di pertinenze quali stalle e fienili, e articolate intorno ad un cortile centrale di limitata estensione. Il rilevante frazionamento delle proprietà denuncia il carattere prettamente familiare dell'attività agricola, e genera un impianto edilizio costituito da numerosi elementi autosufficienti, con superficie abitativa ridotta al minimo per privilegiare lo spazio dedicato alle colture e ai pascoli

Il Piano, come già i precedenti, individua quale nucleo di formazione più antica, quello gravitante sulla via che porta all'omonima Chiesa di S. Pancrazio, probabilmente di origine Benedettina, mentre le due ali di fabbricati prospicienti la via Roma risalgono a tempi più recenti anche se la loro datazione risulta meno agevole, per i vari rimaneggiamenti subiti dai fabbricati negli ultimi decenni.

L'abbandono quasi totale dell'attività agricola da parte della popolazione locale, conseguente alla progressiva trasformazione dei fattori economici e sociali, ha ribaltato quasi completamente il concetto di residenza, anticamente prevista nelle parti di territorio meno adatte alla coltivazione e al pascolo e quindi non favorevoli dal punto di vista climatico.; negli ultimi decenni (dal secondo dopo guerra), il desiderio, ma

anche la necessità per ragioni di risparmio energetico, di usufruire di un maggior periodo di soleggiamento nell'arco dell'anno e, per i pendolari, quello di avere immediato accesso alle vie di comunicazioni stradali e ferroviarie, hanno portato gradatamente al sorgere di insediamenti nella zona pianeggiante a nord del vecchio centro, preferibilmente in prossimità delle strade di accesso alla statale 25.

Questa espansione, caratterizzata da gruppi di edifici, quasi sempre di tipologia unifamiliare, generalmente a due piani fuori terra, non ha irrimediabilmente compromesso, come è avvenuto in altri centri della valle, una razionale strutturazione urbanistica del territorio.

Il primo programma di fabbricazione e la pianificazione che ne è seguita, hanno ulteriormente disciplinato i nuovi insediamenti allo scopo di salvaguardare le aree idonee alla sfruttamento agricolo, consentendo l'edificazione esclusivamente nelle zone dotate di urbanizzazione primaria.

## 2 – ANALISI DELLO STATO DI FATTO

### **Indagini e analisi**

Su tutto il territorio comunale sono state effettuate analisi volte alla conoscenza della reale situazione locale, per quel che riguarda:

- La consistenza del patrimonio edilizio a carattere residenziale
- La viabilità
- La dotazione di infrastrutture
- La disponibilità di aree e servizi
- Il tipo e il livello produttivo degli insediamenti industriali e artigianali
- La situazione del settore commerciale
- La composizione della popolazione secondo l'età, il sesso, il grado di istruzione e il tipo di attività svolto

Dai rilievi effettuati nel corso della redazione della presente Variante si è appurato un consistente incremento degli insediamenti di questo tipo, a partire dai due anni successivi all'approvazione del Piano. Tale incremento, valutabile in duecento vani circa, è dovuto principalmente alla realizzazione di nuovi impianti regolamentati da Piani Esecutivi Convenzionati, e quindi di respiro più ampio rispetto a quelli realizzati precedentemente.

La domanda di abitazioni, in continua crescita nell'ultimo decennio, deriva da un forte incremento demografico naturale, da un notevole flusso migratorio dal resto della valle e dall'area torinese dove il prezzo degli alloggi sono di gran lunga superiori) incremento dell'immigrazione dai paesi extracomunitari e dell'est europeo (Romania in primo luogo) che hannocaratterizzato il recupero di gran parte del centro storico.

Esiste inoltre un ulteriore flusso, che potrebbe essere definito "di ritorno", dovuto al

trasferimento di fasce di popolazione dai centri della cintura torinese e dalla stessa città di Torino. Questo flusso è dovuto a ex cittadini di Vaie e dei dintorni che, dopo un periodo più o meno lungo di inurbamento, tendono a stabilirsi nuovamente nella zona di origine, confortati dalla facilità dei collegamenti con i posti di lavoro situati in Torino o nella cintura torinese.

Questi fenomeni hanno fatto registrare un'impennata nei dati riguardanti la popolazione residente, passata in breve tempo da 1.100 a 1.460 abitanti. A livello del patrimonio edilizio, tale incremento è stato reso possibile dalla parziale saturazione delle aree indicate nel vigente P.R.G.C. come aree di completamento e di espansione, ed al recupero del centro storico.

La situazione insediativa del comune di Vaie nell'anno 2001 ( dati ultimo censimento, non essendo ancora noti quelli relativi al 2011) riferita al capoluogo e trascurando le zone agricole che hanno a riguardo poca incidenza, è la seguente:

Abitazioni occupate	543
Abitazioni non occupate	84
<b>totale</b>	<b>627</b>
Stanze occupate	1739
Stanze non occupate	204
<b>totale</b>	<b>1943</b>
<b>Percentuale abitazioni non occupate</b>	<b>12.75 %</b>
<b>Percentuale stanze non occupate</b>	<b>10.50 %</b>

Allo stato attuale, passati ormai altri dieci anni, nel valutare i suddetti valori, occorre tenere conto della qualità delle abitazioni non occupate il cui numero, in seguito ad interventi di ristrutturazione edilizia per ottenere condizioni abitative adeguate alle attuali esigenze, si è ridotto gradualmente, fino a giungere alla saturazione, soprattutto grazie al crescente interesse maturato per questi fabbricati da parte della popolazione fluttuante stagionale.

### **Viabilità**

La rete viaria è costituita dall'asse centrale della via Roma, che attraversa il vecchio nucleo, collegandolo con i comuni di Sant Antonino e Chiusa San Michele, e da tre tronchi che da essa si dipartono, andando a sboccare nella statale 25: la via Peirolero; la via Martiri della Libertà, di recente costruzione, e la via Torino. Strade secondarie di collegamento interno sono la *via Braide*, la *via San Pancrazio* e la *via San Rocco*. Il comune di Vaie non è direttamente attraversato dalla viabilità extraurbana, come numerosi altri comuni della valle; questo fatto, se da un lato può essere considerato un inconveniente perché può generare un certo isolamento del centro abitato dal transito turistico o commerciale, dall'altro, al contrario, costituisce un vantaggio per i residenti che usufruiscono di una certa tranquillità dal punto di

vista dell'inquinamento atmosferico e acustico che può avere ricadute positive su di un certo tipo di stanzialità anche turistica.

Sulla ss. 25 si affacciano alcune strutture di tipo industriale-artigianale e un centro commerciale. Il collegamento tra queste e il centro abitato è garantito dalla via Torino e dalla via Martiri della Libertà.

Le *vie Roma* e *1 maggio*, rimaste immutate nel tempo perché definite da due cortine di edifici di vecchia formazione, non sono più idonee a smaltire il traffico veicolare nei due sensi, per la qual cosa si è resa necessaria la scelta di percorsi alternativi che sfruttassero il più possibile le strutture di viabilità esistenti.

La *via Martiri della Libertà*, di più recente costruzione, collega le attrezzature scolastiche, la chiesa parrocchiale, la palestra e il centro storico con la statale 25; la posizione baricentrica e le dimensioni adeguate alle più recenti esigenze di viabilità ne fanno l'arteria più utilizzata, anche se il suo collegamento con la parte di territorio comunale a est, verso la *via Torino*, risulta un po' tortuoso, realizzato mediante le *vie Belmonda* e *xxv aprile*, mentre più immediato è il collegamento con la parte ovest mediante *via Braide*; in ogni caso, questa rete di strade funge da alleggerimento dell'angusta *via Roma*.

Le *vie Peirolo* a ovest e *Torino* a est del capoluogo, dopo la costruzione di *via Martiri della Libertà*, hanno visto ridimensionare il loro ruolo di collegamento tra quest'ultimo e la strada statale sia verso Susa che verso Torino, ma conservano la loro validità soprattutto come strade di penetrazione in zona agricola e con i terreni compresi tra la ferrovia e la Dora, dove sono attualmente ubicate le strutture sportive.

E' in fase di realizzazione, dopo molti anni dall'inizio delle trattative tra Comune e Ferrovie, il sovrappasso ferroviario di collegamento tra *via Martiri della Libertà* con i terreni a nord.

## **Infrastrutture**

- Acquedotto – Il territorio comunale è servito da rete idrica di adduzione in modo capillare e completo, affidato, come il sistema fognario, alla società SMAT
- Sistema fognario – la rete di allontanamento dei reflui è completa e allacciata al collettore di valle, di proprietà della Comunità Montana che ha stipulato nel 1995 una convenzione con il gestore dell'epoca (Consorzio 6 intercomunale servizi Valle Susa)
- Illuminazione pubblica – Continuamente potenziata, serve tutto il territorio.
- Aree a servizi
  - a) Aree a parcheggio: la somma delle aree ammonta a mq. 12.262
  - b) Aree per l'istruzione: il comune di Vaie è dotato del servizio scolastico relativo alla scuola dell'Infanzia e alla scuola Primaria, collocati in un unico edificio di vecchia costruzione che ha subito interventi di adeguamento alla recente normativa tecnica ( in particolare in materia di costruzione in zona sismica) ; per quanto riguarda la scuola media inferiore, il comune di Vaie si avvale del servizio presente nel comune confinante di Sant Antonino, mentre per la media

superiore, gli studenti devono spostarsi verso i poli scolastici dell'alta, media e bassa valle, tramite mezzi pubblici di trasporto che utilizzano le strade o la ferrovia. Le superfici dedicate a questo servizio consistono in 1.064 mq. che corrispondono a 0.72 mq/ab. L'attuale popolazione scolastica di Vaie risulta così composta:

Scuola dell'Infanzia	43
Scuola primaria	81

- c) Attrezzature civiche e sociali – le attuali aree per attrezzature di interesse comune sommano mq. 7.454 pari a mq. 4.45 per abitante insediato.

Esse sono costituite dal Municipio, dalla Chiesa Parrocchiale e dalla Chiesa di San Pancrazio, dai locali dell'ex Municipio, attuale sede del Museo, oltre che della proloco, della Palestra con annessi locali adibiti a Biblioteca e sala riunioni e, in previsione, i locali adibiti ad altri usi a servizio della collettività

- **Industria** – Negli scorsi anni la ditta “Fonti San Michele”, l'unica industria presente nel panorama vaiese, ha cessato la sua attività di imbottigliamento di acque minerali. Nelle installazioni ed in una parte dei terreni da essa utilizzate (zona D1), è subentrata la ditta ALCAR S.p.A., specializzata nella costruzione di carpenteria per macchine di movimento terra, che occupa attualmente circa 450 lavoratori. Nella zona D3, in cui sono ammesse installazioni a carattere artigianale e commerciale, ha preso il via negli scorsi anni una interessante esperienza di per la distillazione della birra.
- **Commercio** - Esistono una consistente attività commerciale di vendita all'ingrosso e al minuto di materiali ferrosi per l'edilizia nella zona D7, ed un centro commerciale di importanti dimensioni nella zona D3 del vigente piano e della variante, con l'aggiunta di alcuni punti vendita sulla via Martiri della Libertà e numerosi punti nel centro storico per i quali è riconosciuto l'addensamento A1, in ottemperanza ai criteri di cui all'art. 8 e 3 del D.Lgs 114 / 1988 e all'art. 4 della Legge Regionale sul commercio approvati dal Comune di Vaie con DD.CC.n°5 del 23/01/2008 e n° 25 del 30/06/2008.

### 3– PREVISIONI DELLA VARIANTE

#### **Analisi e previsioni dell'andamento**

Per alcuni anni immediatamente seguenti all'approvazione del P.R.G.C. l'andamento demografico del Comune di Vaie ha manifestato un calo progressivo, giustificato dalla particolare situazione occupazionale della Regione, che ha investito un po' tutti i settori e che è maggiormente avvertita in quei centri in cui, fino ad epoche relativamente recenti, le principali risorse provenivano dall'agricoltura o dall'allevamento.

Al momento dell'adozione della presente Variante si manifesta una tendenza all'aumento, dovuta ai fenomeni immigratori ed a quel flusso di ritorno cui si è precedentemente accennato.

Pur valutando questi indizi di crescita con estrema prudenza, si può ritenere che il fenomeno non rivesta carattere episodico, dovuto soltanto a fattori contingenti particolarmente favorevoli. La ragione principale di questa ripresa è da individuarsi probabilmente in quell'atmosfera pesante che grava sulle nostre città capoluogo, generata dall'inquinamento, dall'insicurezza di fronte al dilagare della violenza, e da tutti gli altri fattori negativi ormai ben noti. Questa situazione determina il desiderio di evadere, anche temporaneamente, verso zone ritenute più salubri e tranquille, anche a costo di disagi legati al pendolarismo e alla mancanza di attrezzature sociali di un certo livello.

Una conferma di ciò viene dalla continua richiesta di abitazioni, che non troverebbe sufficienti giustificazioni solo nell'incremento demografico naturale degli attuali residenti.

Un altro fattore non trascurabile, ma che sta assumendo proporzioni sempre maggiori, consiste nella fluttuazione stagionale di popolazione non residente che, con le stesse motivazioni prima descritte, accede, anche se temporaneamente, a queste località intese come isole di relax e di rigenerazione. Nel Comune di Vaie il fenomeno non è così evidente come in altri centri della Valle, con vocazioni turistiche estive e invernali importanti, ma in compenso esso risente del vantaggio di un più veloce collegamento con Torino e con la sua cintura. A questo flusso non corrisponde in genere una domanda di abitazioni nuove, bensì la richiesta di adeguamento dei fabbricati, anche vecchi, alle esigenze soprattutto igieniche degli insediati, il che comporta la necessità di ristrutturare tali edifici, con conseguente recupero a scopo abitativo di interi comparti, efficace per la rivitalizzazione dei vecchi nuclei.

Tenuto conto di tutti questi fattori, si è ritenuto necessario introdurre nella Variante al Piano la possibilità di un'ulteriore espansione delle zone residenziali, sia di nuovo impianto, sia di completamento. La scelta di queste zone è stata fatta tenendo conto delle infrastrutture esistenti, della viabilità, delle aree a parcheggio, al fine di consentire un loro facile collegamento con quelle che saranno realizzate nel contesto dei Piani Esecutivi Convenzionati, richiesti obbligatoriamente per ogni intervento edilizio a scopo residenziale.

Visto il grado di saturazione di ogni attività edificatoria raggiunto nel periodo di attuazione del piano vigente, l'indagine è stata e effettuata ricorrendo al calcolo delle cubature residenziali in atto su tutto il territorio comunale, seguendo il criterio sintetico utilizzato anche per il calcolo della capacità insediativa prevista nel nuovo P.R.G.C., con i risultati riportati nelle tabelle allegate. Per il centro storico, risultando esaurite tutte le possibilità di ulteriori interventi ad esclusione della manutenzione ordinaria, di risanamento e di recupero dei sottotetti senza aumento del carico antropico, è stato preso come riferimento, anziché l'ammontare della cubatura destinata alla residenza, il valore della popolazione insediata considerata non più passibile di incremento, visto il calo progressivo delle nascite e la sempre più accentuata tendenza da parte degli abitanti, sia residenti che fluttuanti a stabilirsi in zone più appetibili, individuabili nelle aree destinate a nuovi impianti.

## Viabilità

E' previsto il completamento della rete viaria mediante l'inserimento di ulteriori assi stradali all'interno delle zone di nuovo impianto collegati trasversalmente alla viabilità esistente per meglio servire le aree interne ( zone Cn2 e Cn3) Inoltre è prevista una via di collegamento tra la via Torino e la Via Antica di Francia in corrispondenza della zona satura B1s12 e la zona a vincolo archeologico a ovest del cimitero.

## Infrastrutture

- Acquedotto- Le nuove aree di espansione saranno dotate di canalizzazioni per l'adduzione di acqua potabile dimensionata adeguatamente alle esigenze insediative previste -
- Sistema allontanamento reflui –Considerando che l'attuale struttura è in grado di servire l'intero territorio del capoluogo, se ne prevede il potenziamento a servizio esclusivo delle zone di espansione, con i criteri adottati nel progetto dei PEC, e il relativo collegamento alla rete esistente e di conseguenza al collettore di valle.
- Illuminazione – Si prevede anche in questo caso il potenziamento della rete esistente per quanto riguarda le zone di nuovo impianto

## Aree a servizi

Per quanto riguarda invece le aree a servizi, la previsione indica un loro incremento dato principalmente da alcune nuove zone quali: l'area attigua alla zona archeologica , il campo volo per ultraleggeri presso la Dora, l'ampliamento dell'area Sp1 a fianco della parrocchia di santa Margherita, l'area per la distribuzione dell'acqua presso la ss 25.

Altre aree a servizi sono previste in ambito di Sue all'interno della zona Cn3

SUPERFICI DESTINATE E DA DESTINARE A SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI E IN PROGETTO , PER TIPOLOGIA

Descrizione	Servizi esistenti mq	Servizi in progetto mq	Totale servizi: mq	Popolazione servita abitanti	Standard mq/ab.
<b>PARCHEGGI</b>					
Zona D3	6.147	=	6.147	1.897	10,20
Via Martiri della Libertà	2.213	=	2.213		
Via Torino	563	=	563		
Zona Sp1	1.347	=	1.347		
Zona Bc8	100	=	100		
Zona Sp4	492	=	492		

Via Belmonda	126	=	126		
Via XXV Aprile	408	=	408		
Via Antica di Francia	=	840	840		
Zona cimitero	866	=	866		
Campo sportivo	=	3.897	3.897		
Zona Cn1	=	43	43		
Zona Cn2	=	2.109	2.109		
Zona Cn3	=	190	190		
<b>Totale</b>	<b>12.262</b>	<b>7.079</b>	<b>19.341</b>		
<b>ISTRUZIONE</b>	*	<b>4.415</b>	<b>4.415</b>	1897	2,33
<b>VERDE PUBBLICO GIOCO E SPORT</b>					
Campo volo Sp7	9.330		9.930	1897	26,14
Via Martiri della Libertà	1.180	=	1.180		
Zona Sp4	720	=	720		
Campo sportivo /laghetto Vp6	38.350	=	38.350		
<b>Totale</b>	<b>49.580</b>		<b>49.580</b>		
<b>SERVIZI SOCIALI</b>					
Municipio Sp4	507	=	507	1.897	5,97
Ex scuola e palestra Sp1	2.794	=	2.794		
Chiesa Parrocchiale Sp1	2.398	=	2.398		
Chiesa di S.Pancrazio Sp3	783	=	783		
Zona per anziani Sp1	917	=	917		
Cappella B.ta Folatone Sp10	563	=	563		
Cappella B.ta Mura Sp9	86	=	86		
Zona Sp2- museo	470	=	470		
Servizi area archeologica Sp8		2.311	2.311		
Casa per ferie Sp1	511		511		
<b>Totale</b>	<b>9.029</b>	<b>2.311</b>	<b>11.340</b>		
Zone Cn Verde, gioco, sport e attrezz.pubbliche mq.17,5 per abitante insediabile		3.307	3.307	1897	1,74
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>70.871</b>	<b>17.112</b>	<b>87.983</b>	<b>1.897</b>	<b>46,38</b>

Zone A1-A2-A3 – A6 ( Capoluogo)

Queste zone appartenenti al tessuto urbano di vecchia formazione con successive integrazioni, individuate ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i., risultano dalla suddivisione della zona A del vigente P.R.G.C. e presentano caratteristiche differenziate dovute alle diverse classificazioni di idoneità urbanistica definite dalla Carta di Sintesi dei Dissesti Idrogeologici, ampiamente documentate ai capitoli 7 e 11 delle N.T.A.

### **Zone A4 e A5 (borgate)**

Queste zone, appartenenti a nuclei frazionali del versante montano, sono individuate dall'art. 24 della L.R.56/77.

Nella variante, i territori delle borgate Folatone, Mura, Case Arpiat e Case Usseglio sono individuati con la sigla A4 per le loro comuni caratteristiche; analogamente le Prese Tridan, Cattero, Picco e Casa Suppo sono indicate con la sigla A5. Sotto il profilo normativo, salvo i vincoli posti dalle classificazioni di idoneità urbanistica, nella presente variante non presentano cambiamenti.

### **Zone Bs (zone sature)**

Le zone Bs, corrispondono a quelle già considerate tali nel vigente P.R.G.C., e sono costituite da agglomerati di vecchia formazione, con densità fondiaria abbastanza elevata e in cui, in considerazione dell'epoca della loro costruzione della loro primitiva destinazione, prevalentemente a carattere rurale, sono previste, oltre alle manutenzioni e il restauro, limitate possibilità di ampliamento, finalizzato esclusivamente al miglioramento delle condizioni igieniche abitative, o il recupero dei sottotetti con o senza aumento del carico antropico.

### **Zone B1s (zone sature)**

Queste zone che risultano, come già rilevato, dalla saturazione delle aree destinate a completamento e ad espansione nel Piano vigente, sono anche quelle che hanno costituito il maggior incremento di insediamenti residenziali, cui ha corrisposto un aumento sensibile degli abitanti insediati sul territorio comunale. La presente Variante considera esaurito ogni sviluppo in questa zona, escludendo perciò previsioni di aumento del carico antropico.

### **Zone Bc (zone di completamento)**

Nella Variante sono state individuate ulteriori zone destinate a completamento, che non comportano un aumento globale delle aree destinate alla residenza, trattandosi di superfici stralciate dalle zone precedentemente considerate di espansione o di completamento, divenute sature e quindi non computabili ai fini dell'aumento demografico.

### **Zone Cn (zone di espansione)**

Queste zone rappresentano le reali varianti apportate al vigente P.R.G.C. Esse sono costituite da aree di nuovo impianto, ad eccezione della zona Cn1 già individuata nel Piano vigente, e abbracciano una superficie complessiva di ha 3.75. L'edificabilità delle zone è vincolata all'approvazione di strumento esecutivo (P.E.C.), nel rispetto di tutte le norme di carattere urbanistico, geologico, acustico e di rispetto ambientale. L'indice di cubatura territoriale varia da 0.70 a 0.80 mc /mq, con previsione di insediamento di 189 abitanti.

### **Zone D (industriali, commerciali e artigianali)**

Salvo un limitato ampliamento della zona D3 in corrispondenza dell'incrocio della via Martiri della Libertà con la S.S n.25, tutte le aree previste nel P.R.G.C. vigente sono state riconfermate, aggiungendo nelle N.T.A. ulteriori precisazioni riguardanti i fabbricati a carattere residenziale, di pertinenza delle suddette attività.

Nelle zone D2-D5-D6 della presente variante, ubicate nelle immediate adiacenze o nel contesto stesso delle aree residenziali, non sono ammessi ampliamenti o potenziamenti delle attività, mentre è consentita la riconversione a scopo residenziale o commerciale, purché quest'ultima non costituisca fonte di inquinamento acustico. Nelle schede delle N.T.A. del cap. 11 sono indicati i limiti volumetrici degli interventi di questo tipo.

### **Zone E (zone agricole)**

La variante contempla una riduzione della frammentazione delle aree agricole, introducendo una nuova suddivisione del territorio relativo in solo tre zone e precisamente:

- a) La zona E1, comprendente la fascia di territorio a nord della linea ferroviaria;
- b) La zona E2, costituita dalla fascia agricola compresa tra la linea ferroviaria e il confine sud del capoluogo;
- c) La zona E3, comprendente tutta la fascia agricola del versante montano;
- d) La sottozona E3a, costituita da un'area compresa tra la E2 e la E3, e precedentemente appartenente alla E8.

Tutte le varianti riguardanti la normativa ed il dimensionamento delle suddette zone sono state determinate dalla necessità di adeguamento ai vincoli posti dalle fasce fluviali e dalle classificazioni di idoneità urbanistica riportate nella carta di sintesi dei dissesti.

### **Servizi**

La dotazione di servizi è stata ulteriormente incrementata con l'introduzione di nuove aree in alcune parti del territorio, destinate prevalentemente a soddisfare le esigenze di interventi strutturali previsti, come la collocazione di un campo volo per ultraleggeri, o destinate ad attività culturali e sociali.

### **Aree a verde**

Nella variante, l'area destinata ad attività sportive ha subito uno spostamento dovuto ad un fattore non presente all'epoca dell'approvazione del vigente P.R.G.C., consistente nella rettifica del tracciato autostradale che allora investiva parte del territorio comunale di Vaie proprio in corrispondenza degli impianti sportivi esistenti. Complessivamente le aree destinate a verde, giochi e sport risultano di mq 49.580, pari a mq 26.13/abitante, ad esclusione delle aree da reperire nelle Cn soggette a Pec e quantificate secondo gli standards, ai sensi dell'art. 21 della LR 56/77.

**Parcheggi**

La superficie destinata a parcheggio pubblico è stata sensibilmente incrementata, fino a raggiungere i mq. 17.472, comprese le aree ancora reperibili in seguito alla realizzazione degli strumenti urbanistici esecutivi previsti.

**Fasce fluviali**

Nelle tavole di Piano sono state indicate e opportunamente definite in legenda, le delimitazioni delle fasce fluviali vigenti a seguito dell'approvazione della Variante del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico PAI, con delibera del Comitato Istituzionale 12/2006.

# CALCOLO DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA

## TABELLE

Zona	Superficie Territoriale mq.	Indice Cub. mc./mq.	Cubatura Residenziale mc.	Capacità Insediativa Ab.=cub./100	Note
A1-A2-A3 Centro storico	58.000	=	48.200	480	Residenti più fluttuanti
A4-A5-A6 borgate	13.110	=	14.336	119	Già compresi nei residenti nel capoluogo
Bs1	2.630	=	3.241	32	/
Bs2	4.180	=	2.838	28	/
Bs3	4.590	=	5.600	56	/
Bs4	4.600	=	2.230	22	/
Bs5	28.160	=	10.137	101	/
Bs6	1.690	=	1.740	17	/
B1s1	3.190	=	1.140	11	/
B1s2	20.046	=	7.216	72	/
B1s3	3.220	=	2.980	30	/
B1s4	3.490	=	2.240	22	/
B1s5	4.060	=	2.190	22	/
B1s6	29.180	=	9.614	96	/
B1s7	61.932	=	21.000	210	/
B1s8	810	=	186	2	/
B1s9	=	=	=	=	stralciata
B1s10	1.340	=	362	4	/
B1s11	13.260	=	7.425	74	/

B1s12	29.220	=	10.519	105	/
B1s13	2.212	=	2.807	28	/
B1s14	5.266	=	1895	19	/

Zona	Superficie Territoriale mq.	Indice Cub. territoriale mc./mq.	Cubatura totale mc.	Capacità Insediativa Ab.=cub./120	Note
Riporto	=	=	=	1.431	/
Bc1	843	0,70	590	5	/
Bc2	1.408	0,70	985	8	/
Bc3	/	/	/	/	stralciata
Bc4	1.850	0.70	1.295	11	/
Bc5	836	0.70	585	5	/
Bc6	5.932	0,70	4.152	35	/
Bc7	3.846	0,70	2.692	22	/
Bc8	1.078	0,70	754	6	/
Bc9	/	/	/	/	stralciata
Bc10	/	/	/	/	Stralciata
Bc11	3.754	0,70	2.627	22	/
E1	/	/	1.890	16	/
E2 –E3a	/	/	17.730	147	/
E3	/	/	/	Non computata	Abitanti saltuari provenienti dal capoluogo
Aree di Nuovo	Superficie territoriale	Ind.ice cub.	Cubatura	Capacità Insediativa	/

impianto	mq	mc/mq		ab=mc/120	
Cn1	2.895	0,70	2.026	17	/
Cn2	16.447	0,70	11.512	96	/
Cn3 Ex P.P.	11.412	0,80	9.130	76	/
<b>Totale</b>	=	=	=	<b>1.897</b>	/

### OSSERVAZIONI

Il valore della capacità insediativa complessiva riportata nelle tabelle comprende anche quello della popolazione fluttuante, che dai rilievi effettuati in questi ultimi anni , ammonta mediamente a 200 unità, per cui la previsione degli abitanti residenti, ai fini della verifica di determinati standards ( vedi scuola dell'obbligo e scuola materna) può essere considerata pari a 1766 unità, composte da:

Abitanti attualmente residenti: 1.473

Abitanti in zone di completamento: 114

Abitanti in zona di nuovo impianto: 189

**Totale 1.776**

Il numero degli abitanti fluttuanti o stagionali, come sopra indicato pari a 200 circa , è stato determinato non già tramite calcoli analitici, impossibili da attuare a causa dell'eccessivo carattere di variabilità cui è soggetto, ma è frutto di valutazioni basate sull'analisi di fattori di varia natura quali: la mutevole necessità di spostamento per brevi periodi dai centri metropolitani, la disponibilità di vani abitabili non costanti nel tempo nelle zone di insediamento previste nel passato o attualmente, nel concentrico e nelle borgate, la possibilità di accoglienza all'interno degli attuali nuclei familiari, il flusso irregolare degli addetti agli impianti manifatturieri e commerciali, nonché la situazione economica generale che, in particolare allo stato attuale, non incentiva spostamenti di questo tipo. Tenendo conto di tutti i succitati fattori, la valutazione del numero di abitanti fluttuanti e stagionali è stata fatta avvalendosi dei dati già considerati in passato, riportati nel vigente PRGC e nella presente variante in quanto ritenuti attualmente validi e non in grado di influenzare significativamente la quantificazione dei servizi, la cui entità è ampiamente assicurata dalle previsioni dell'attuale variante generale. Intendendo distribuire sul territorio comunale tale numero, e dunque inserirlo nelle aree residenziali normate dal piano, è possibile attribuire delle percentuali per rendere meglio leggibile il fenomeno:

40% nelle zone delle borgate montane, 20% nelle aree residenziali del concentrico, il rimanente 40% nelle aree industriali, artigianali e commerciali.

Per quanto riguarda la possibilità prevista di riconversione ai fini abitativi o commerciali, delle aree a carattere produttivo D2-D5-D6 ,considerata la modesta entità delle aree stesse e la detrazione ,nel caso di interventi in questo senso della cubatura già destinata alla residenza , nelle tabelle non si è tenuto conto dell'eventuale aumento del valore totale della capacità insediativa , che ,in considerazione della superficie totale investita dalle tre zone, pari a mq. 14225, corrispondente ad una cubatura costruibile di mc. 9.957 ammonterebbe a circa 83 abitanti, valore irrilevante nei confronti della disponibilità di aree previste a servizi di entità tale da soddisfare, in base agli standards minimi richiesti, una popolazione totale insediabile di 3.520 unità.

Per quanto riguarda la definizione, in modo concertato con la Regione e la Provincia, delle aree dense, di transizione e libere, ai sensi dell'art. 16 delle N.d.A. del vigente PTC2, il comune di Vaie si impegna ad adempiere al contenuto del citato articolo, secondo quanto indicato nell'all. 5 - Linee Guida, prima di mettere in atto un qualsiasi successivo procedimento di pianificazione che interessi il suo territorio.



# POLITECNICO DI TORINO

ADP  
N. 46

C.C.

*Fr*

Torino, 19 giugno 2008

COMUNE DI VAIE		
Prot. n°	0002566	
Arr. il	24 GIU. 2008	
Cat.	Class.	Fasc.
Ufficio		

Spett. Sindaco del comune di Vaie

Alla c.a. Responsabile U.T. Arch. Giuseppe Barillà

**OGGETTO:** VINCOLI DI CARATTERE ACUSTICO DA INSERIRE NELLE NTA DELLA VARIANTE DI REVISIONE AL P.R.G.C. DEL COMUNE DI VAIE.

Relativamente alle modifiche apportate nella variante di revisione del PRGC, deliberata dal Consiglio comunale n° 27 del 30/06/08, in seguito ad approfondimenti tecnici si esprime di seguito come le singole aree soggette a variazione della destinazione d'uso verifichino in quanto tali la congruità con il Piano di Classificazione.

Area E2 (allegato A) → E' una ex zona industriale che passa ad area agricola, artigianale, commerciale e agrituristica con la presenza di fabbricati recuperabili a livello residenziale, quindi è compatibile con quanto stabilito dal Piano di Classificazione Acustica vigente, nello caso specifico la Classe III. La destinazione d'uso di quest'area rappresenta una miglioria rispetto alle condizioni preesistenti.

Area D2 (allegato A) → Il rispetto del Piano Classificazione Acustica relativo a quest'area è garantito dalle destinazioni ammesse all'interno delle NTA del PRGC così esplicitate al Capitolo 7 paragrafo 8: *"In queste zone, i fabbricati esistenti, originariamente di carattere industriale, possono essere destinati anche ad attività riconducibili al servizio pubblico o alla tipologia commerciale, con l'installazione di*

Ing. Marina Clerico  
Politecnico di Torino - Dipartimento di Ingegneria del Territorio, dell'Ambiente e delle Geotecnologie (DITAG)  
Corso Duca degli Abruzzi, 24 - 10129 Torino Italia  
tel: +39 011564 7697 fax: +39 011 564 7699  
e-mail: marina.clerico@polito.it url: www.polito.it/ricerca/dipartimenti/ditag/



*magazzini per la vendita all'ingrosso (solo D2) e al dettaglio che non costituiscano sorgente di inquinamento acustico e, poiché esse sono ubicate nelle immediate adiacenze o nel contesto stesso delle zone destinate alla residenza, non sono ammessi ulteriori ampliamenti o potenziamenti dell'attività in atto, mentre è consentito il cambio di destinazione a favore della residenza...."*

Area D3 (allegato D) → Il rispetto della Classificazione Acustica verrà realizzato tramite l'utilizzo in entrambe le zone dell'area posta in Classe IV per attività complementari compatibili alla classe acustica limitrofa così come espresso nelle NTA nel capitolo 7 paragrafo 9: *"La zona D3 è destinata ad impianti di nuova edificazione, con destinazione a carattere artigianale e commerciale al dettaglio e all'ingrosso"*. Lungo il canale Cantarana la discontinuità acustica dovrà essere mantenuta tramite il mantenimento delle barriere acustiche vegetali presenti;

Area D4 (allegato A) → La destinazione d'uso di quest'area risulta compatibile unitamente ai vincoli esplicitati nelle NTA così esplicate nel capitolo 7 paragrafo 10: *"In questa zona sono previsti insediamenti di carattere produttivo e artigianale, che non comportino la collocazione di attività rumorose ma bensì di uffici, magazzini e altre attività a servizio dell'industria. A garanzia di ciò l'Amministrazione comunale richiede che si stipuli un atto di vincolo che impegni il titolare a mantenere le caratteristiche della destinazione produttiva entro i limiti stabiliti dal Piano di Classificazione Acustica"*;

Area D5 (allegato C) → La destinazione d'uso di quest'area risulta compatibile unitamente ai vincoli esplicitati nelle NTA al capitolo 7 paragrafo 8;

Area D6 (allegato B) → La destinazione d'uso di quest'area risulta compatibile unitamente ai vincoli esplicitati nelle NTA al capitolo 7 paragrafo 8.



# POLITECNICO DI TORINO

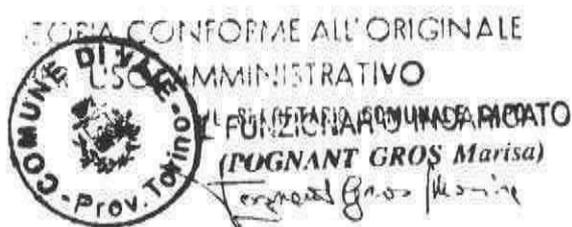
Dipartimento di Ingegneria del Territorio, dell'Ambiente e delle Geotecnologie

Area PP (allegato E) → Risulta compatibile con quanto espresso dal Piano di Classificazione Acustica. Ma si rimanda a verifiche nel momento in cui verrà presentato un Piano Particolareggiato;

In fede,

Ing. Marina Clerico

(responsabile scientifico redazione PCA comunale)



COMUNE DI VAIE

POLITECNICO DI TORINO

Ing. Marina CLERICO  
Dott. Fabio CANTORE

Casello

373

di

373

Molinazzo

C.na Fornace

Legenda

ID

I

II

III

IV

V

VI



Text

A 32

FF SS

Cb A

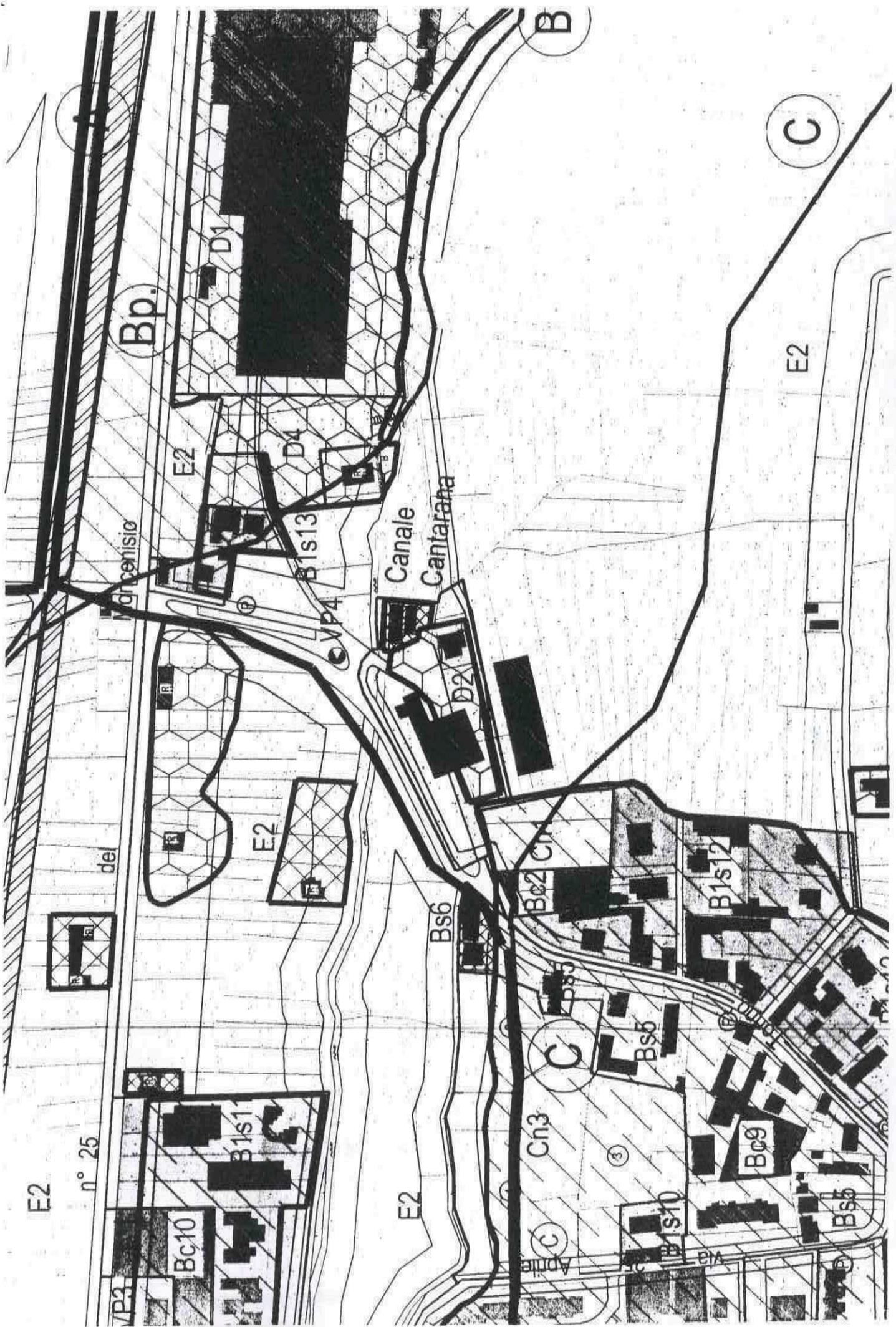
Cb B



ALLEGATO A:

A E 2 - D

1403



COMUNE DI VAIE

POLITECNICO DI TORINO

Ing. Marina CLERICO  
Dott. Fabio CANTORE

D6

379

Legenda

ID

I

II

III

IV

V

VI

Text

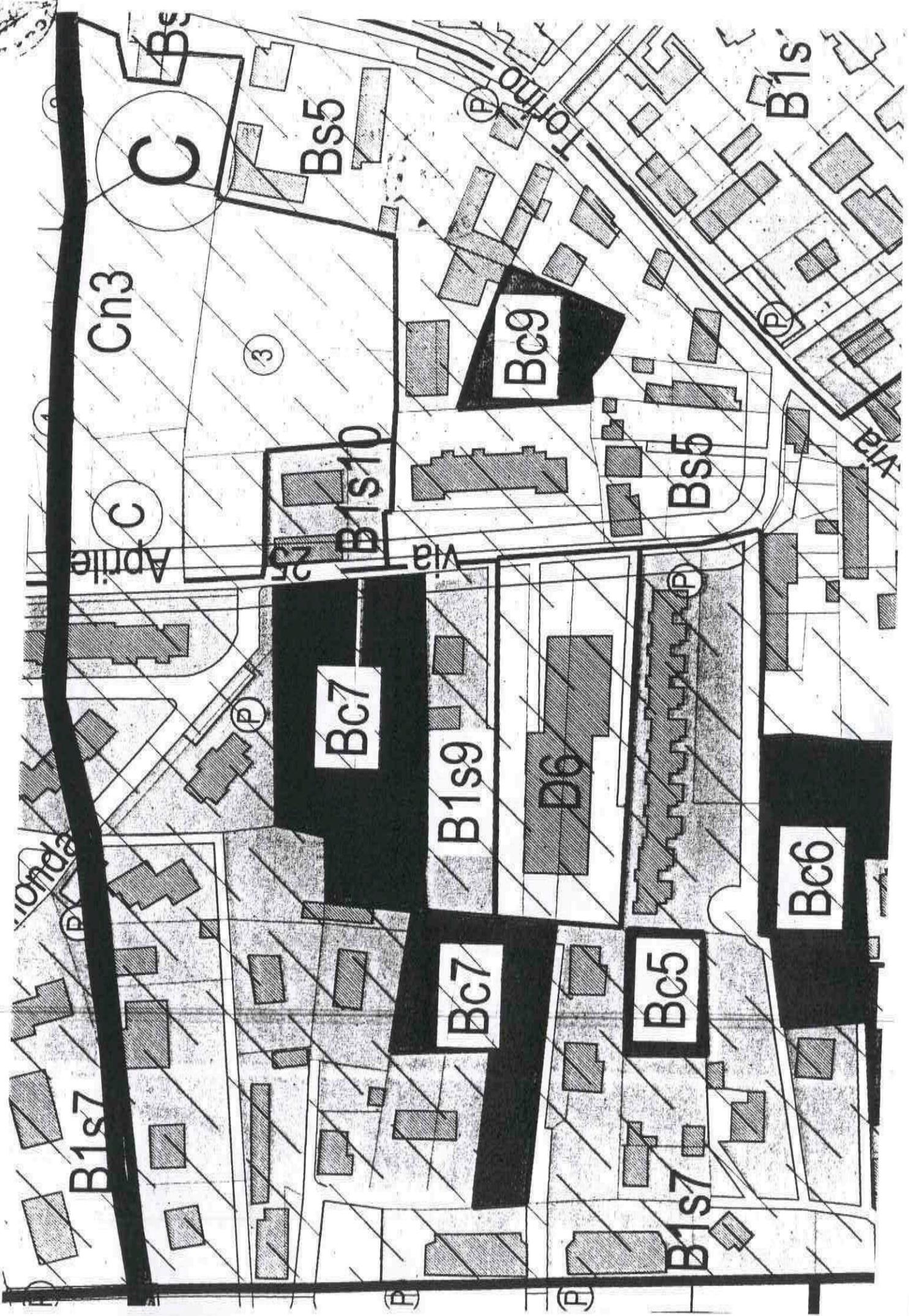
A 32

FF SS

Cb A

ALLEGATO B:  
OW/

379



COMUNE DI VAIE

POLITECNICO DI TORINO

Ing. Marina CLERICO  
Dott. Fabio CANTORE

Legenda

ID

I

II

III

IV

V

VI



Text

A 32

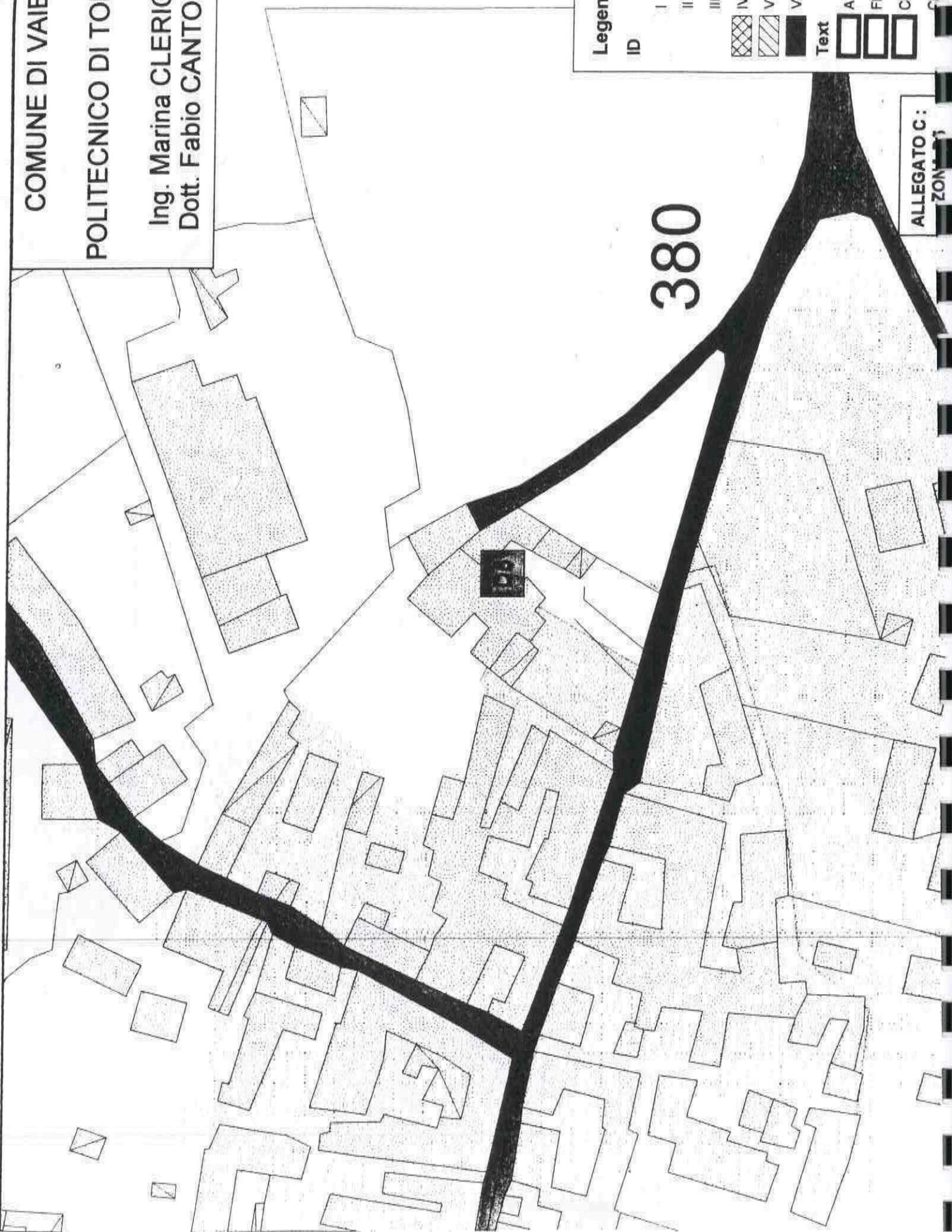
FF SS

Cb A

Cb B

380

ALLEGATO C:  
ZONA





COMUNE DI VAIE

POLITECNICO DI TORINO

Ing. Marina CLERICO  
Dott. Fabio CANTORE

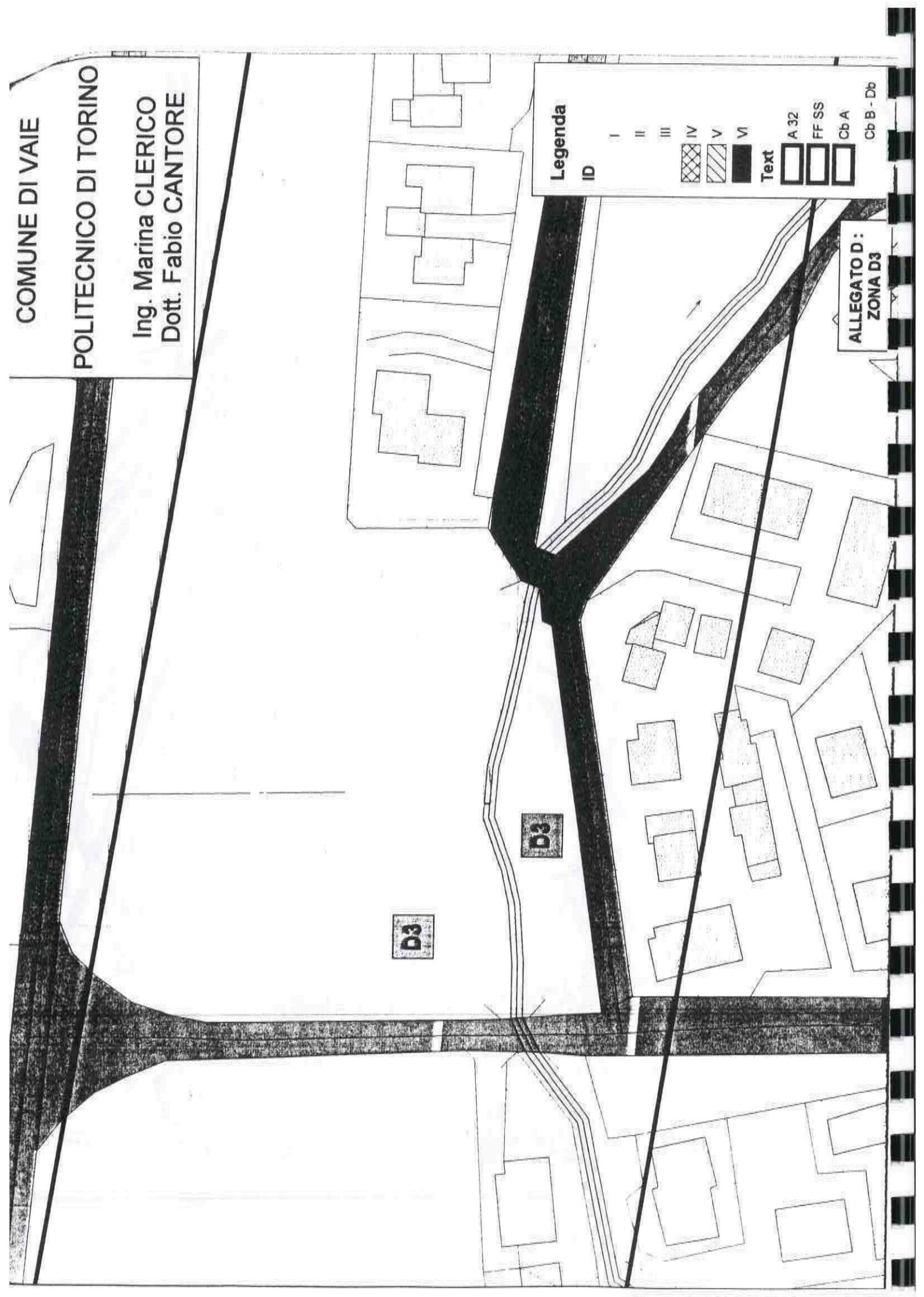
**Legenda**

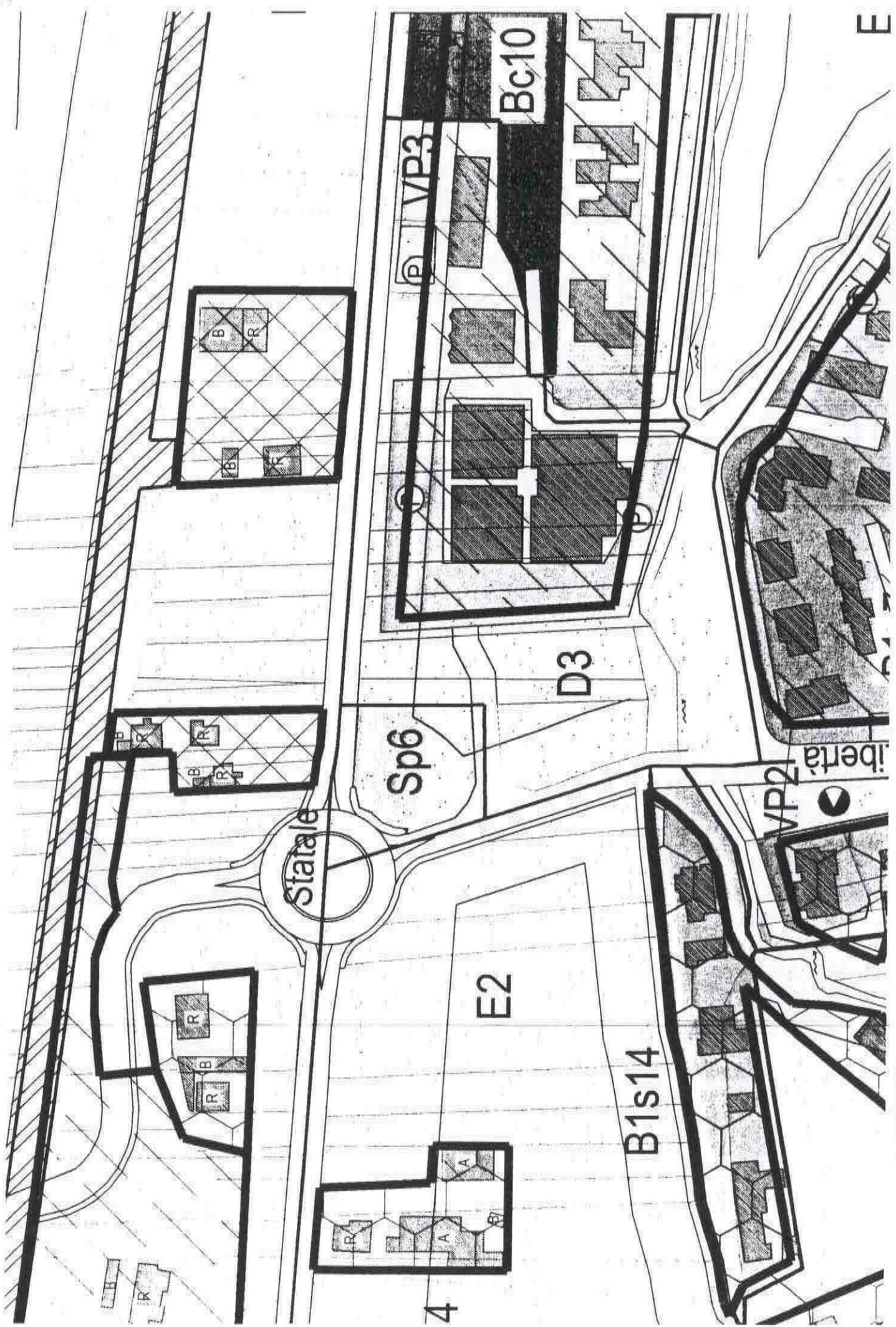
ID	I	II	III	IV	V	VI	Text	A 32	FF SS	Cb A	Cb B - Db

ALLEGATO D:  
ZONA D3

D3

D3





Statale

Sp6

D3

Bc10

VP3

E2

B1s14

VP2

libertà

4

E

COMUNE DI VAIE

POLITECNICO DI TORINO

Ing. Marina CLERICO  
Dott. Fabio CANTORE

Legenda

ID

I

II

III

IV

V

VI



Text

A 32

FF SS

Cb A



ALLEGATO E:  
C.A.V.

PP

