

VARIANTE URBANISTICA SEMPLIFICATA



Comune di
Pragelato



Progetto:
Studio tecnico associato
Dr. Arch. C.F. Archetti
Dr. Arch. D. Quarantini
via Quarto dei Mille n. 10
25128 Brescia

Contributo specialistico:

A4
PARTNERS

Corso Cairoli, 4
10123 - Torino



ANALISI DELLA DENSITA' URBANA

AI sensi dell'Allegato 5 - Linee guida per
la perimetrazione delle aree dense,
di transizione, libere, di cui
all'art. 16 delle NTA del PTC2

Proponente:

Brixia Finanziaria srl
via Cefalonia n. 70
25124 Brescia

INDICE

Analisi territoriale ai sensi degli artt. 15-16 delle NdA del PTCP2 e dell'Allegato 5 del PTCP2	2
I Fase: analisi della densità urbana.....	3
II Fase: la zonizzazione del PRGC vigente	7
III Fase: Sovrapposizione dell'analisi di densità e del PRGC vigente.....	8
IV Fase: Sovrapposizione dei vincoli di intervento	9
V Fase: Proposta di perimetrazione delle aree	10
ALLEGATI:	12

Analisi territoriale ai sensi degli artt. 15-16 delle NdA del PTCP2 e dell'Allegato 5 del PTCP2

Il presente documento esplica l'analisi territoriale condotta dal Comune di Prgelato per l'adeguamento del PRGC vigente all'Allegato 5 al PTCP2 della Città Metropolitana di Torino, ai sensi degli art. 15 e 16 delle Norme di Attuazione.

In particolare, l'analisi condotta è volta all'individuazione delle differenti tipologie di aree dense, di transizione e libere così come definite all'articolo 16 delle NdA del PTCP2. Infatti, scopo dell'analisi risulta essere escludere nuovi ambiti urbanistici di espansione dispersi sul territorio libero/non urbanizzato, di realizzare forme compatte degli insediamenti e impedire l'uso del suolo libero.

Di seguito si esplicano i procedimenti operativi che hanno portato a tali individuazioni limitatamente alle aree di influenza della Variante, descrivendo il metodo e i risultati ottenuti.

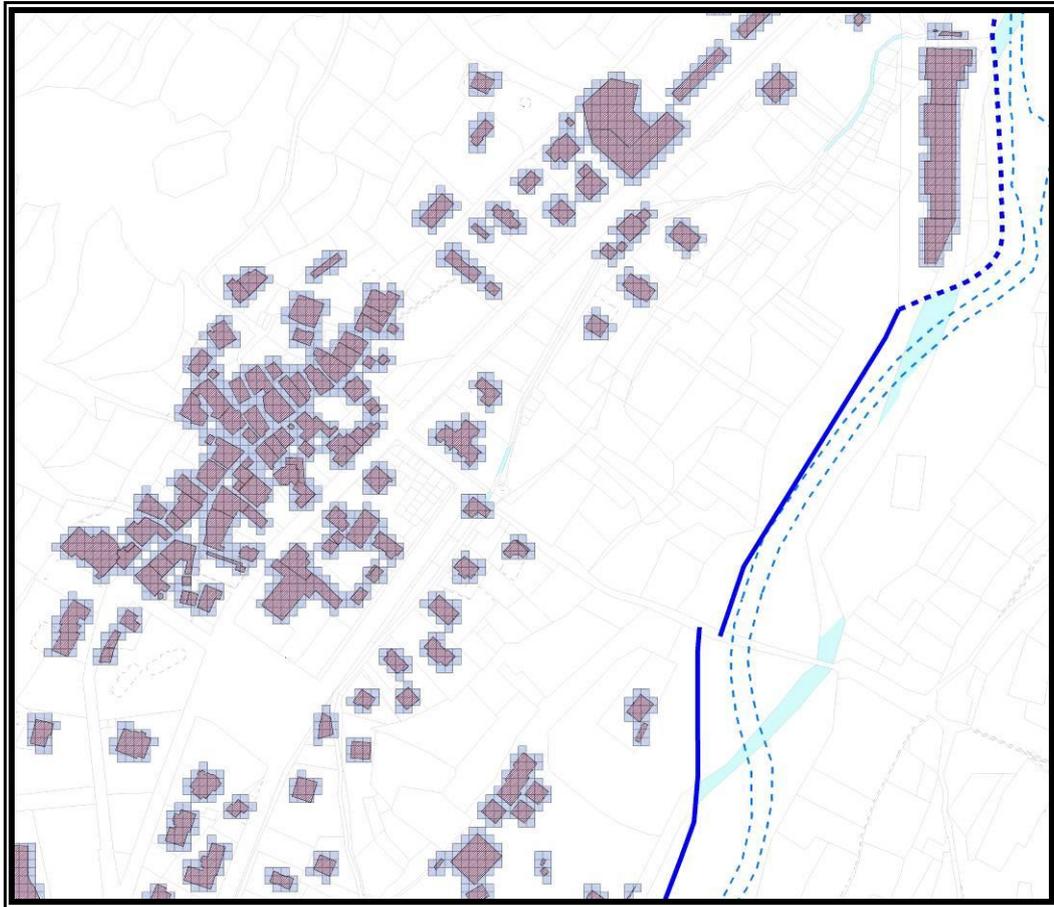
L'analisi è articolata in quattro fasi:

- I Fase: analisi della densità urbana;
- II Fase: la zonizzazione del PRGC vigente;
- III Fase: sovrapposizione dell'analisi e del PRGC vigente;
- IV Fase: sovrapposizione dei vincoli di intervento;

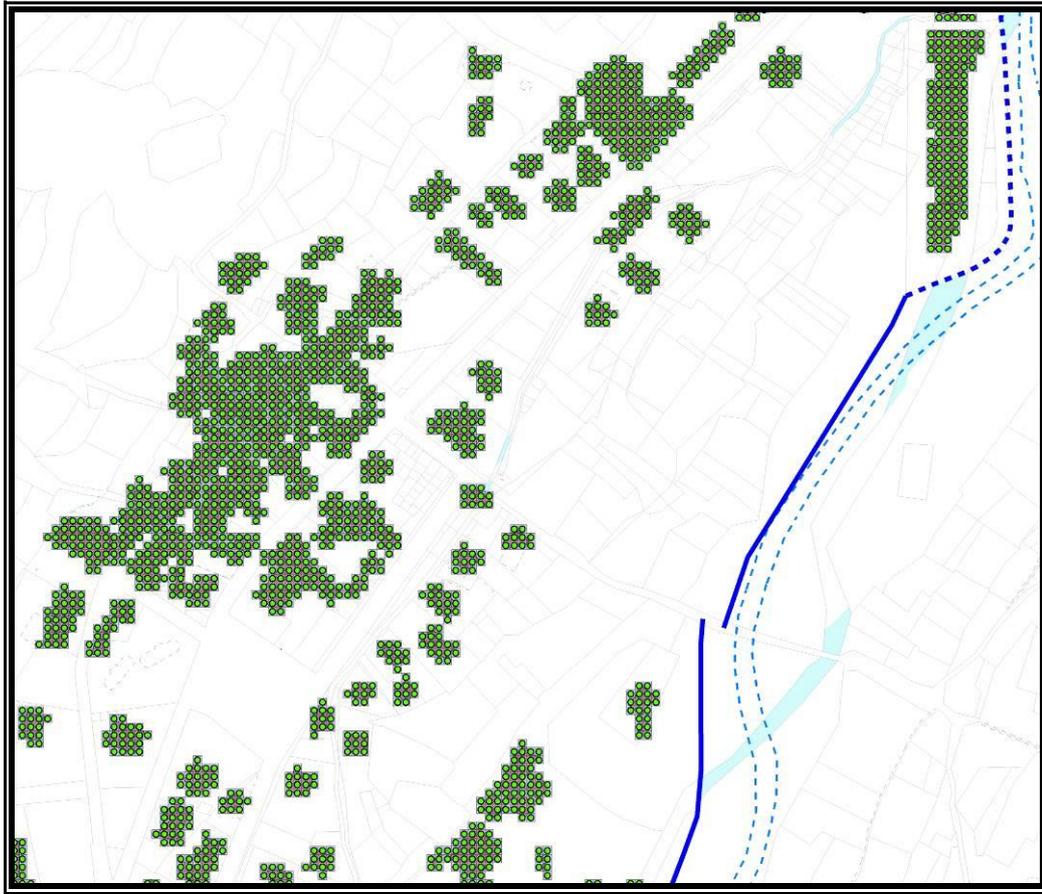
I Fase: analisi della densità urbana

Le operazioni preliminari all'analisi vera e propria sono state costituite da:

- l'aggiornamento della base catastale in riferimento al tessuto edificato, al fine di "fotografare" l'edificato esistente, tenendo conto pertanto anche di edifici in costruzione o di eventuali demolizioni avvenute sul territorio;
- la discretizzazione dell'edificato esistente. Tale operazione è stata condotta attraverso la creazione di una griglia con celle di 5m*5m e l'associazione della maglia poligonale costituita da quadrati di 25mq con gli edifici presenti sul territorio;



- la trasformazione in elementi puntuali della maglia poligonale. Per ogni singola cella costituente la griglia dell'edificato del Comune è stato individuato il centroide relativo al poligono e ad esso sono stati associati gli attributi propri della cella stessa;
- l'affinamento dell'analisi. Poiché le trasformazioni precedentemente descritte hanno portato all'individuazione di centroidi ricadenti fuori dalla sagoma degli edifici, si è proceduto all'eliminazione dei punti esterni. Tale operazione è stata effettuata con l'obiettivo di correggere gli errori generatisi nelle trasformazioni precedentemente effettuate e di ottenere un'analisi maggiormente aderente alla realtà.



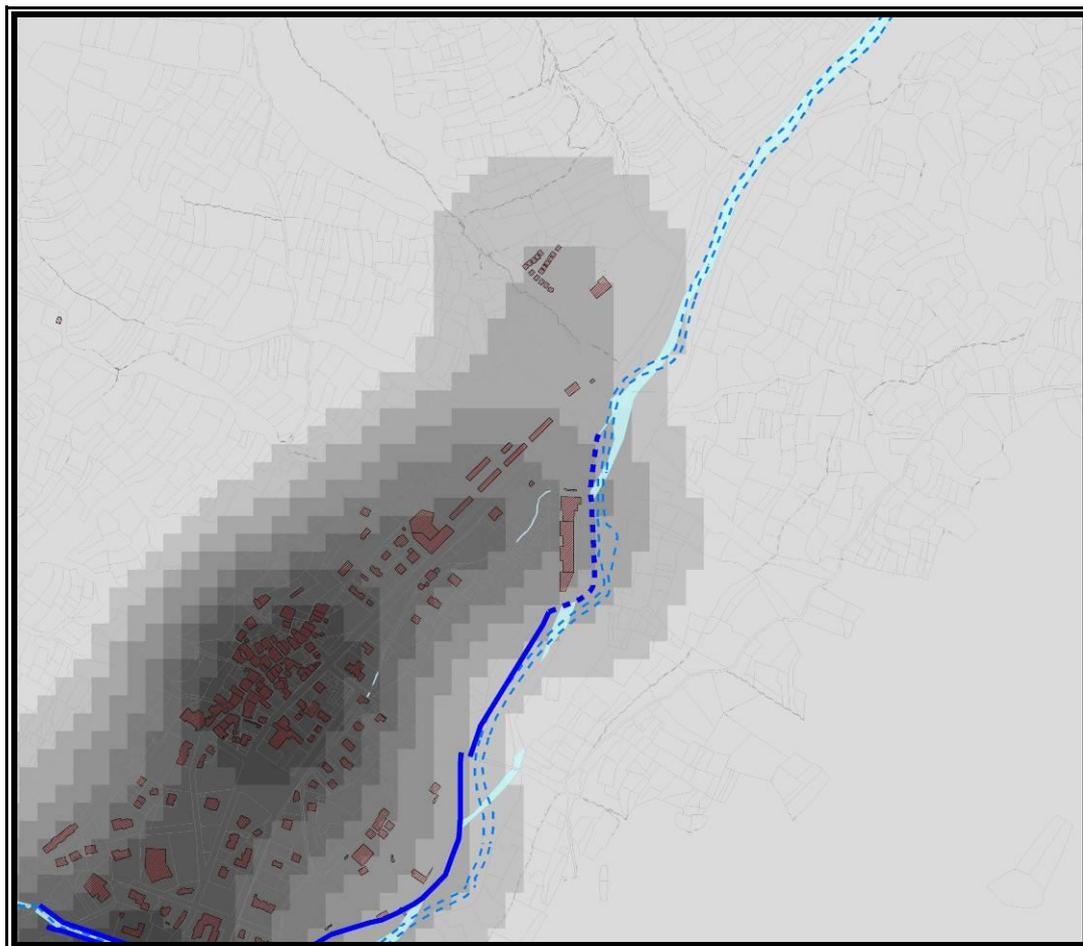
Concluse tali operazioni preliminari, si è proceduto all'analisi della densità vera e propria per la definizione di area densa, di transizione e libera.

In particolare l'esame è stato condotto a partire dall'intorno di ogni singola cella/punto estratto, rappresentati gli elementi urbanizzati del territorio. Il raggio di ampiezza di tale intorno risulta essere pari a 250m, così come indicato nell'Allegato 5 del PTCP2.

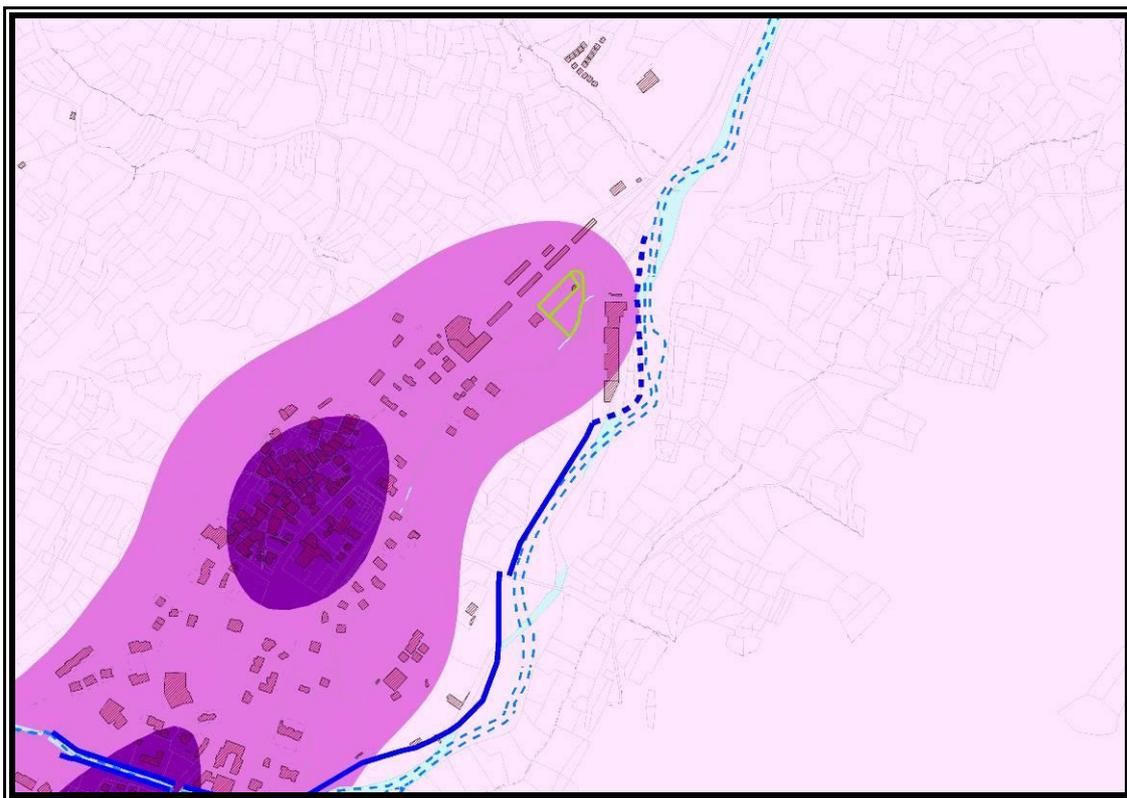
In questa specifica analisi si è scelto di utilizzare il metodo Kernel density, al fine di calcolare la densità degli elementi nell'intorno definito dall'analisi.

La funzione applicata ha generato una superficie curva interpolante ciascuna circonferenza di raggio pari a 250m e originata attorno ad ogni singolo punto. Il valore massimo di tale superficie è massimo in corrispondenza del punto centrale (origine dell'analisi) e diminuisce all'aumento della distanza dal punto centrale, fino a raggiungere un valore nullo al termine della circonferenza. Il volume di tale solido risulta avere lo stesso valore unitario ed indifferenziato per ciascun punto.

La densità è pertanto calcolata con funzione quadratica kernel, considerando la sovrapposizione delle superfici create. Il risultato è un'analisi continua e soppesata come riportata nell'immagine sottostante.



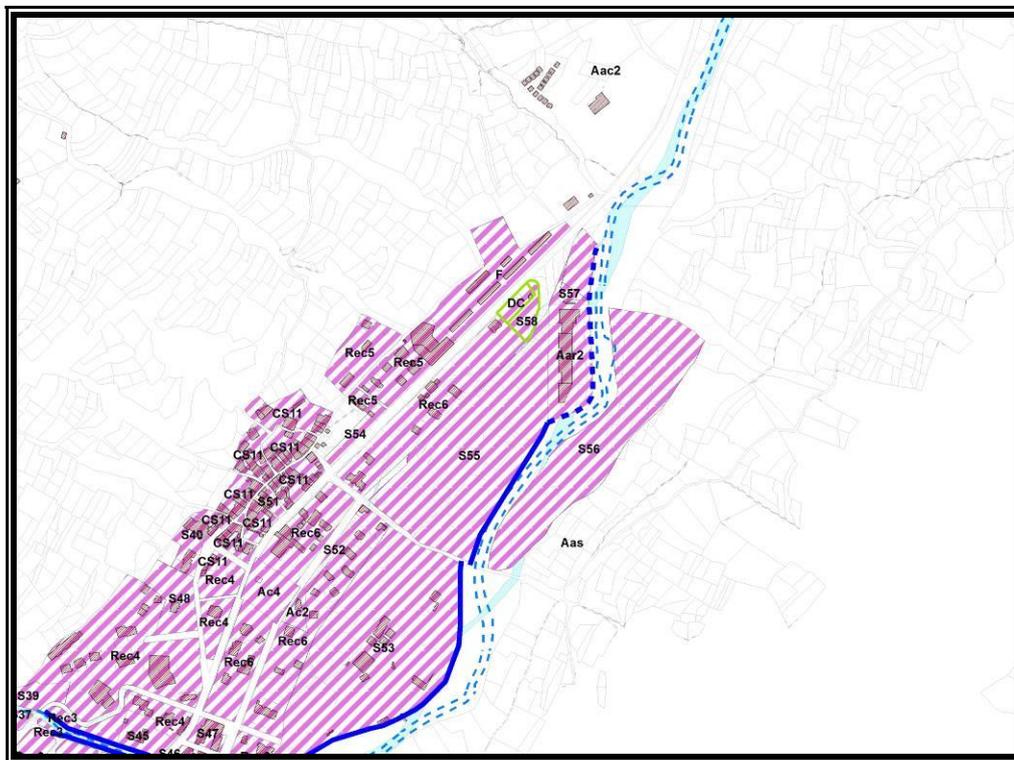
Sulla base di quanto previsto all'interno dell'Allegato 5 al PTCP2 si è successivamente provveduto alla riclassificazione dei risultati ottenuti. Il PTCP2 prevede che possono considerarsi dense le aree per le quali l'analisi abbia evidenziato la presenza di almeno 76 celle/ha, di transizione se le celle urbanizzate per ettaro sono comprese tra i valori 76-40, al di sotto di 40 celle/ha le aree sono invece da considerarsi libere. L'applicazione di tali parametri all'analisi di densità su riportata genera quanto illustrato all'interno dell'immagine sottostante.



L'analisi della figura evidenzia come l'area del centro storico venga per la maggior parte ricompresa all'interno dell'area densa (identificabile con il colore viola scuro), mentre il viola chiaro rappresenta le aree di transizione corrispondenti allo sviluppo dell'edificato del Comune. L'area individuata con il colore rosa corrisponde in vece all'area libera e coincide prevalentemente con le aree agricole e il territorio "libero" del Comune. In verde si evidenziano le aree oggetto della presente Variante, che risultano completamente contenute all'interno dell'area di transizione. L'immagine mostra alcuni edifici esistenti periferici non ricompresi all'interno delle aree di transizione e dense e che la funzione non riconosce pertanto come facenti parti del tessuto edificato comunale.

II Fase: la zonizzazione del PRGC vigente

La seconda fase riporta la zonizzazione dello strumento urbanistico vigente, evidenziando i territori già "compromessi" dallo strumento e quindi escludendo le aree agricole o di salvaguardia ambientale, in quanto riconosciute come esterne all'urbanizzato. Si riportano, sempre con il perimetro verde, le aree oggetto della presente Variante.



III Fase: Sovrapposizione dell'analisi di densità e del PRGC vigente

La terza fase prevede la sovrapposizione dei risultati ottenuti dall'analisi di densità (Fase I) e dalla zonizzazione di PRGC vigente (Fase II).

Tale sovrapposizione, per la zona considerata, fa emergere come la Fase I e la Fase II risultino in gran parte sovrapponibile ad eccezione di alcune aree residenziali esistenti, che risultano solo parzialmente ricomprese nella perimetrazione, e di alcune aree a servizi, poste a sud dell'abitato, che essendo prive di edifici non vengono riconosciute nella Fase I come "tessuto urbano" del territorio comunale.

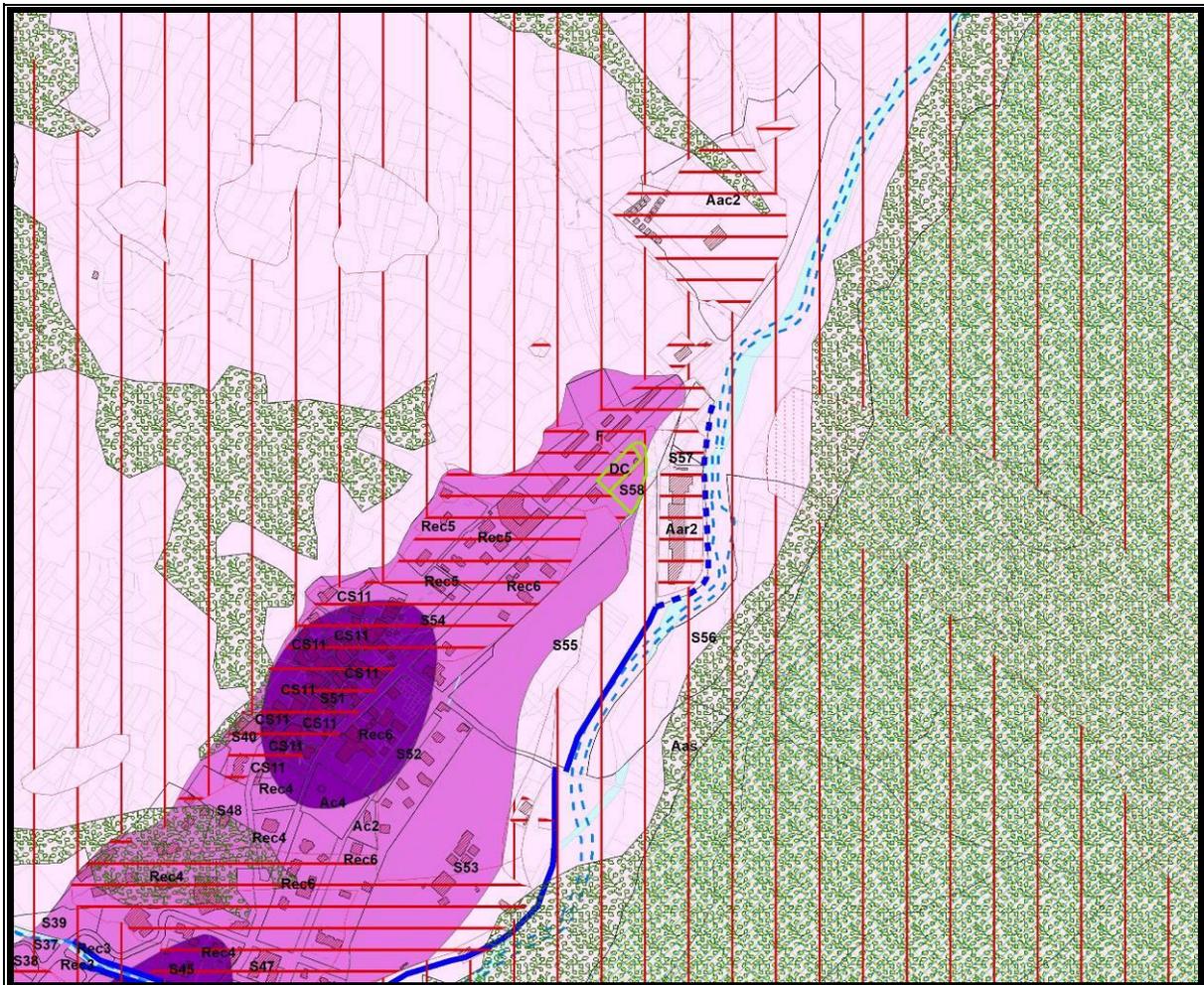


V Fase: Proposta di perimetrazione delle aree

La proposta tecnica formulata è intervenuta sul perimetro delle aree di transizione ridefinendolo in base a:

- salvaguardia delle aree consolidate già individuate dal PRGC vigente;
- presenza di vincoli sovraordinati;
- sovrapposizione con la classe III della classificazione di pericolosità geomorfologica del territorio comunale;

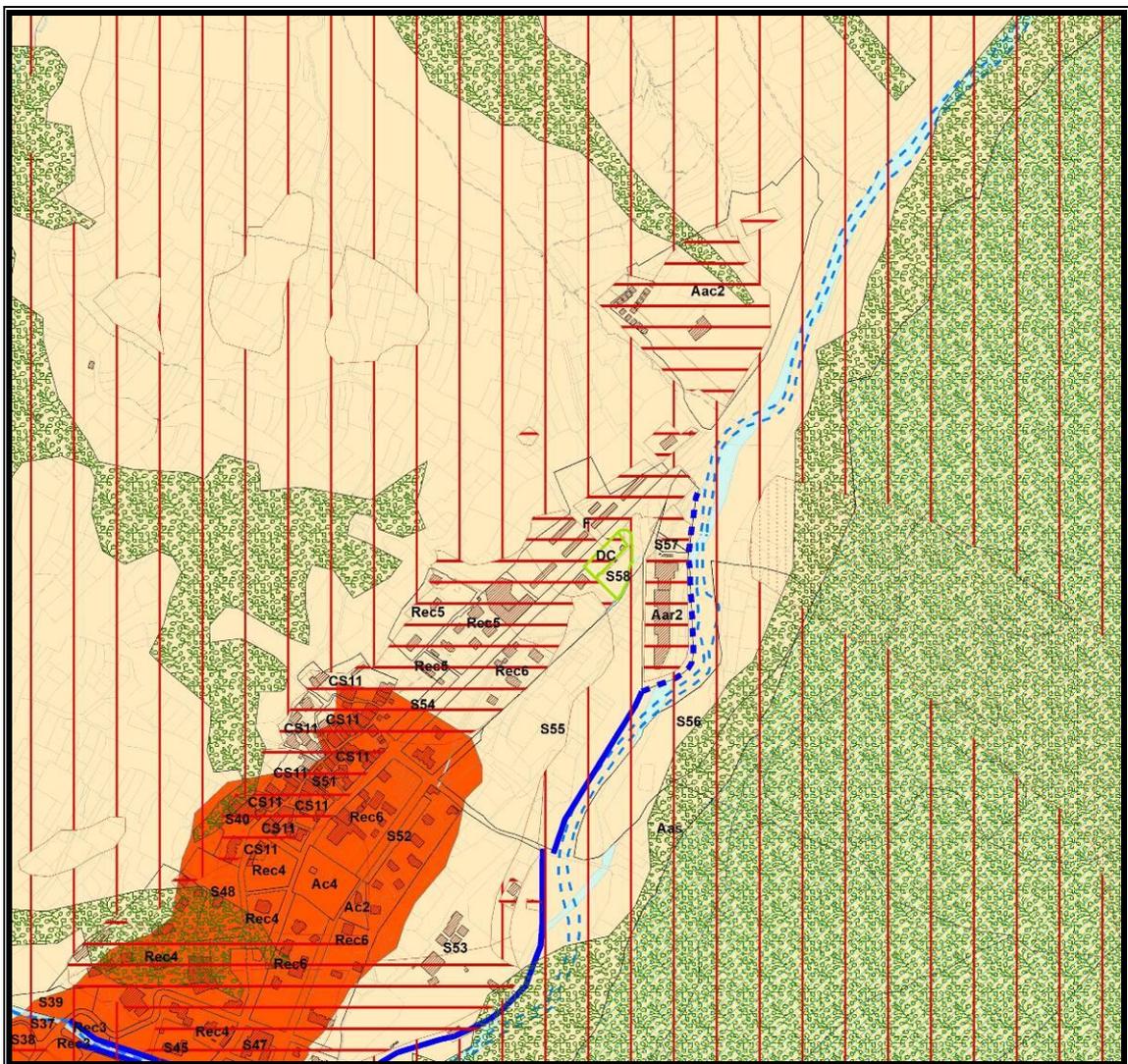
In base a tali parametri è stato ridefinito il perimetro delle aree di transizione, creando un inviluppo omogeneo per il territorio urbanizzato preso in esame.



In ultimo si è provveduto ad un confronto tra la perimetrazione proposta e l'analisi di densità urbana scaricabile dal sito della Città metropolitana, all'indirizzo http://www.provincia.torino.gov.it/territorio/sezioni/urbanistica/d_strumenti_ol/lineeguida_ptc2.html, che si riporta, sovrapposto alla cartografia di piano regolatore, nella figura sottostante, evidenziando con il colore arancione le aree di transizione individuate dal PTC2.

Dal confronto tra la perimetrazione proposta e quella individuata dal piano sovraordinato emerge, nel secondo, l'assenza del riconoscimento di aree dense in prossimità del centro storico di Pragelato e di aree di transizione dello sviluppo urbano a nord dell'abitato, caratterizzato da insediamenti residenziali consolidati.

La presente proposta risulta quindi maggiormente congruente rispetto all'effettiva estensione delle aree consolidate già individuate dal PRGC, che risultano interamente ricomprese all'interno delle aree di transizione, pur mantenendo l'involuppo di tali aree molto prossimo all'edificato esistente.



ALLEGATI:

- I Fase: analisi della densità urbana
- II Fase: la zonizzazione del PRGC vigente
- III Fase: sovrapposizione dell'analisi e del PRGC vigente
- IV Fase: sovrapposizione dei vincoli di intervento
- V Fase: proposta tecnica di perimetrazione delle aree

I FASE: ANALISI DELLA DENSITÀ URBANA

MODELLO DI DENSITÀ URBANA

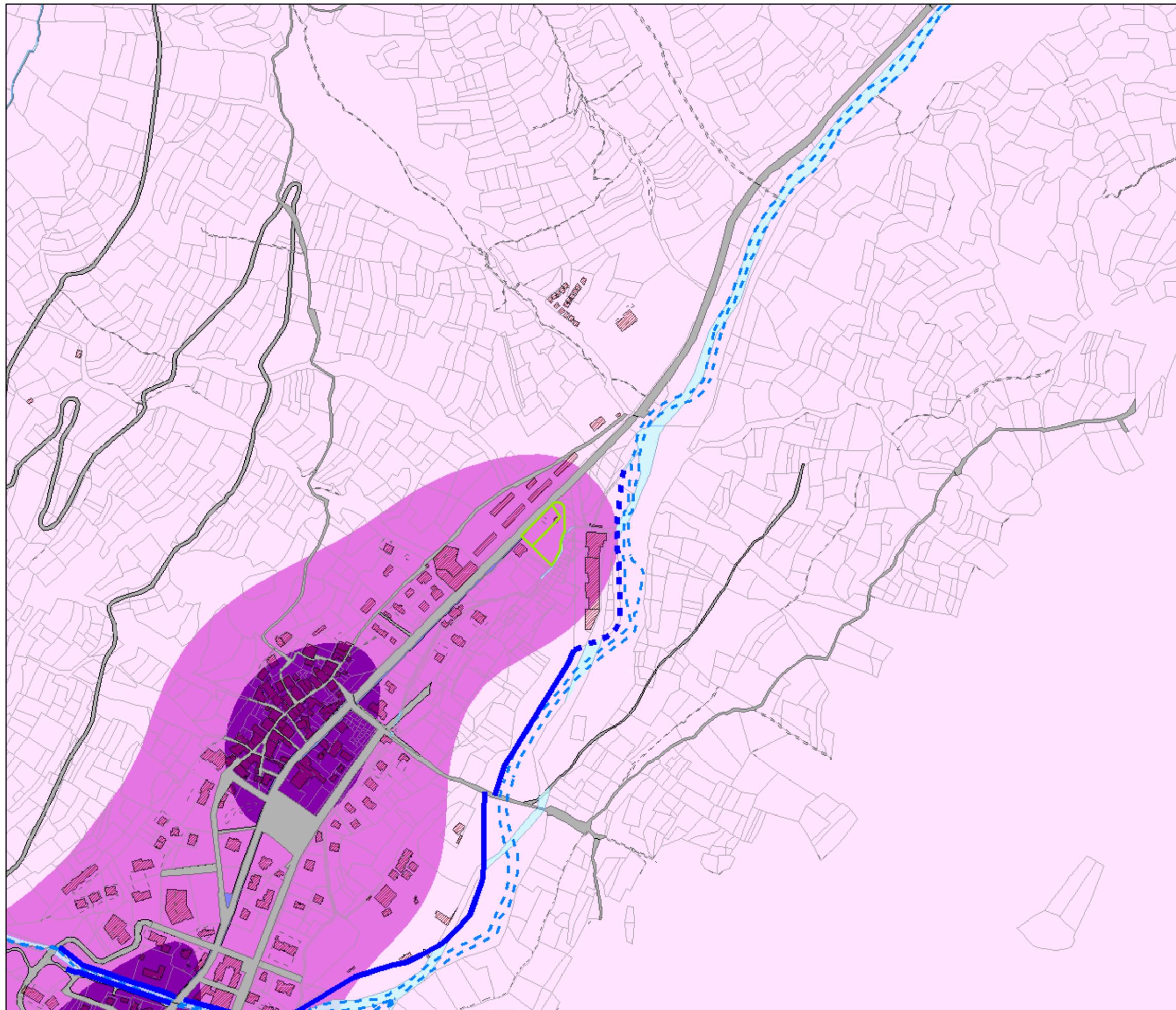
Riferimento: Allegato 5 - Linee guida per la perimetrazione delle aree dense, di transizione, libere, di cui all'art. 16 delle NTA del PTC2

LEGENDA

-  Aree Libere
Valore: inferiore a 76 celle urbanizzate/ha*
-  Aree di Transizione
Valore: tra 40 e 76 celle urbanizzate/ha*
-  Aree Dense
Valore: superiore a 76 celle urbanizzate/ha*

* Dimensione cella 25 mq
Raggio 250 m

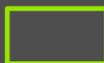
-  Zone oggetto di Variante

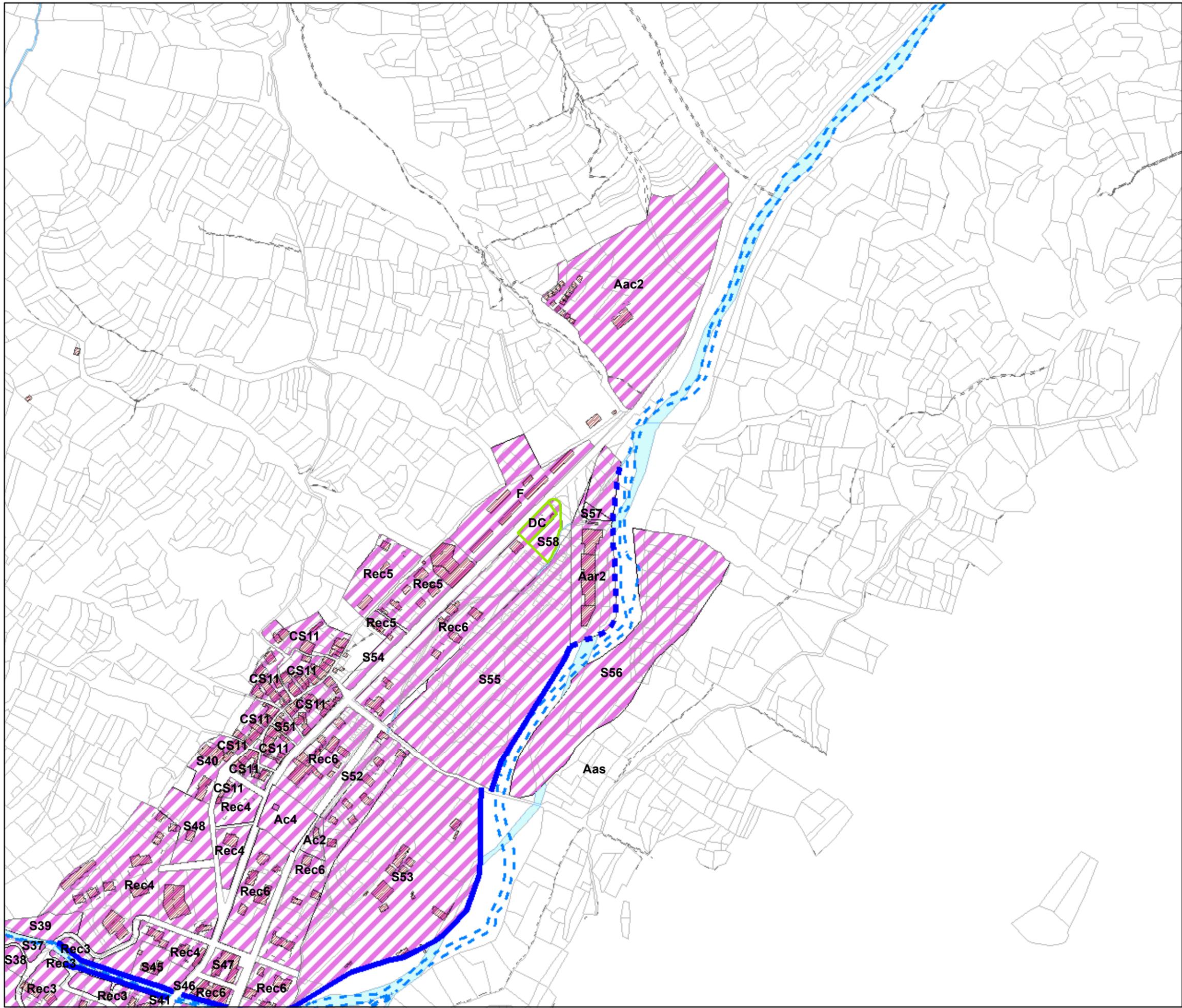


II FASE: LA ZONIZZAZIONE DEL PRGC VIGENTE

MODELLO DI DENSITÀ URBANA
Riferimento: Allegato 5 - Linee guida per la perimetrazione delle aree dense, di transizione, libere, di cui all'art. 16 delle NTA del PTC2

LEGENDA
Zonizzazione del PRGC vigente

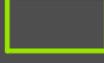
-  Previsioni urbane del PRGC
-  Zone oggetto di Variante

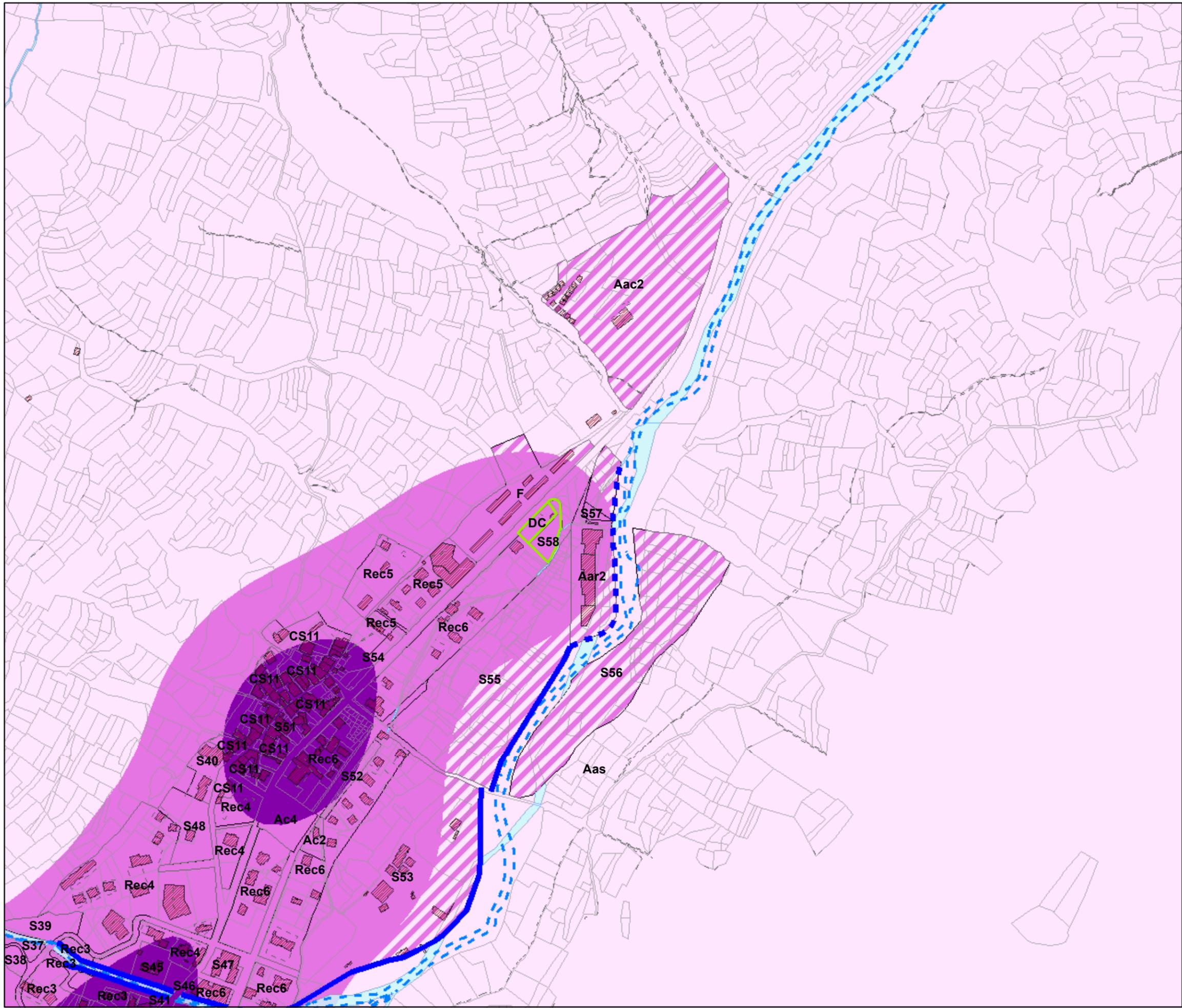


III FASE: SOVRAPPOSIZIONE DELL'ANALISI E DEL PRGC VIGENTE

MODELLO DI DENSITÀ URBANA
Riferimento: Allegato 5 - Linee guida
per la perimetrazione delle aree
dense, di transizione, libere, di cui
all'art. 16 delle NTA del PTC2

- #### LEGENDA
-  Aree Libere
Valore: inferiore a 76 celle
urbanizzate/ha*
 -  Aree di Transizione
Valore: tra 40 e 76 celle
urbanizzate/ha*
 -  Aree Dense
Valore: superiore a 76 celle
urbanizzate/ha*
- * Dimensione cella 25 mq
Raggio 250 m

- #### Zonizzazione del PRGC vigente
-  Previsioni urbane del PRGC
 -  Zone oggetto di Variante

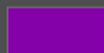


IV FASE: SOVRAPPOSIZIONE DEI VINCOLI DI INTERVENTO

MODELLO DI DENSITÀ URBANA

Riferimento: Allegato 5 - Linee guida per la perimetrazione delle aree dense, di transizione, libere, di cui all'art. 16 delle NTA del PTC2

LEGENDA

-  Aree Libere
Valore: inferiore a 76 celle urbanizzate/ha*
-  Aree di Transizione
Valore: tra 40 e 76 celle urbanizzate/ha*
-  Aree Densse
Valore: superiore a 76 celle urbanizzate/ha*

* Dimensione cella 25 mq
Raggio 250 m

Zonizzazione del PRGC vigente

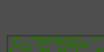
-  Previsioni urbane del PRGC

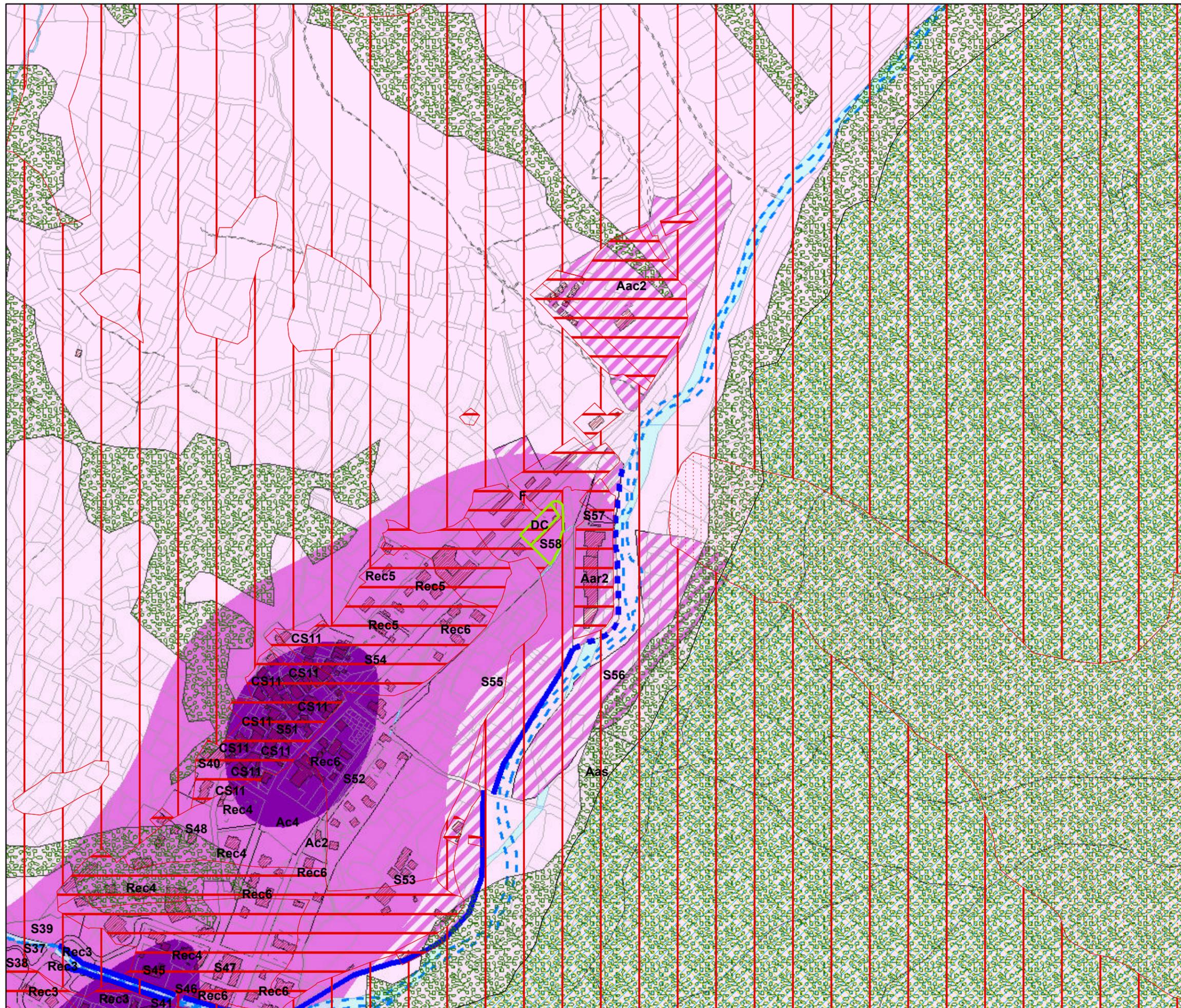
-  Zone oggetto di Variante

Pericolosità geomorfologica

-  Classe II
-  Classe IIIa
-  Classi IIIb
-  Classe IIIsl

VINCOLI

-  Area sottoposta a S.I.C.
-  Area sottoposta a Z.P.S.
-  Copertura forestale

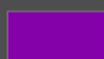


V FASE: PROPOSTA TECNICA DI PERIMETRAZIONE DELLE AREE

MODELLO DI DENSITÀ URBANA

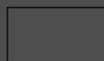
Riferimento: Allegato 5 - Linee guida per la perimetrazione delle aree dense, di transizione, libere, di cui all'art. 16 delle NTA del PTC2

LEGENDA

-  Aree Libere
Valore: inferiore a 76 celle urbanizzate/ha*
-  Aree di Transizione
Valore: tra 40 e 76 celle urbanizzate/ha*
-  Aree Densive
Valore: superiore a 76 celle urbanizzate/ha*

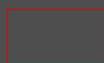
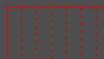
* Dimensione cella 25 mq
Raggio 250 m

Zonizzazione del PRGC vigente

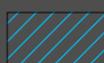
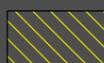
-  Previsioni urbane del PRGC

-  Zone oggetto di Variante

Pericolosità geomorfologica

-  Classe II
-  Classe IIIa
-  Classi IIIb
-  Classe IIIsl

VINCOLI

-  Area sottoposta a S.I.C.
-  Area sottoposta a Z.P.S.
-  Copertura forestale

