



Città di FOSSANO

Piano Regolatore Generale

RELAZIONE DI PIANO



1 – LE TAPPE DEL PERCORSO

La variante generale al Piano Regolatore Generale - o nuovo PRG - di Fossano apre ad una nuova stagione di pianificazione urbanistica fondata su un **progetto concertato di sviluppo** qualitativo e sostenibile.

Nuova non solo negli obiettivi, ma anche nel metodo. Infatti, già nella fase di impostazione del processo di pianificazione è emersa la necessità di sperimentare nuovi approcci conoscitivi, interpretativi e decisionali, per orientare il progetto di Piano ai temi della qualità insediativa, della sostenibilità ambientale dello sviluppo, della coesione e identità locale, della perequazione urbanistica e della fattibilità.

È stato quindi applicato un percorso metodologico – già sperimentato con esiti positivi in altre esperienze urbanistiche - orientato alla **pianificazione strutturale e strategica**.

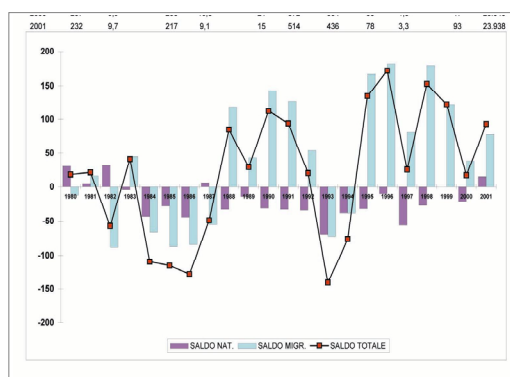
Strutturale, perché seleziona gli elementi portanti, sostantivi, della organizzazione del territorio e dei processi evolutivi, a partire dai quali proporre strategie.

Strategica, perché intende responsabilizzare l'Amministrazione Pubblica nei confronti della costruzione condivisa di obiettivi e, nei casi più maturi, di “obiettivi-prestazioni-azioni”, aprendo alla partecipazione e alla concertazione con gli attori dello sviluppo locale.

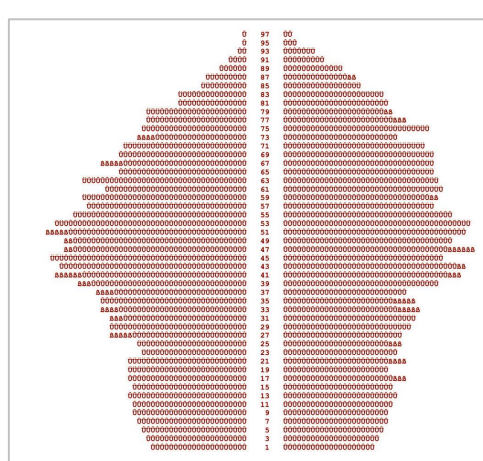
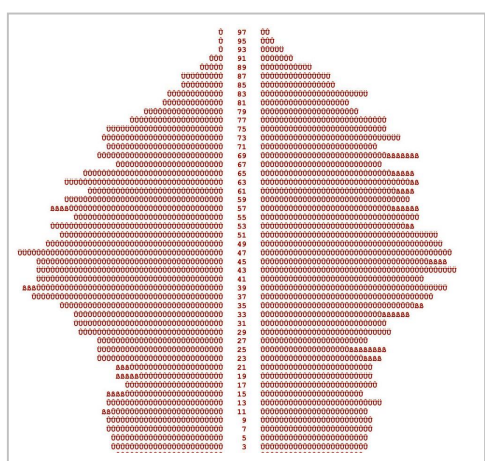
Le metodologie tradizionali sono state integrate da **nuovi approcci** aperti al confronto e alla partecipazione, orientati alla definizione di modelli interpretativi, politiche e linee di intervento.

I **nuovi approcci specialistici** hanno migliorato la capacità di identificare e qualificare i caratteri distintivi del territorio, del sistema insediativo e dei processi evolutivi.

L'Analisi Socio-Economica ha offerto uno scenario interpretativo del sistema economico locale e della struttura demografica fondato non solo sull'analisi dei caratteri attuali e dei trend evolutivi, ma sviluppando anche un confronto con altre realtà del nord Italia che presentano situazioni simili a quella di Fossano. il modello interpretativo della struttura demografica comprende stime del trend demografico di riferimento per dimensionare il fabbisogno abitativo.

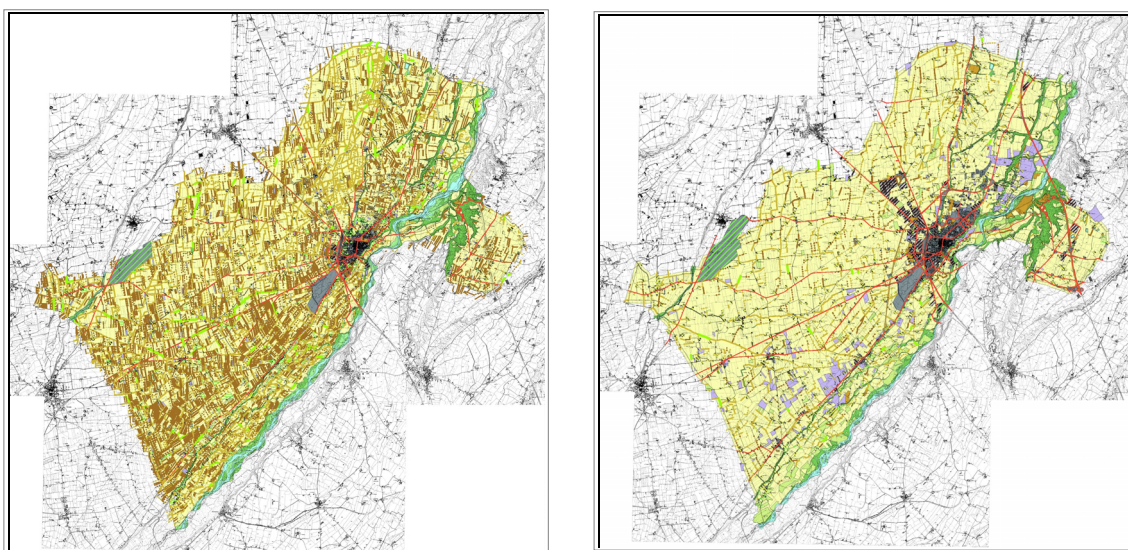


Le piramidi della popolazione ipotizzata al 2011 e al 2016



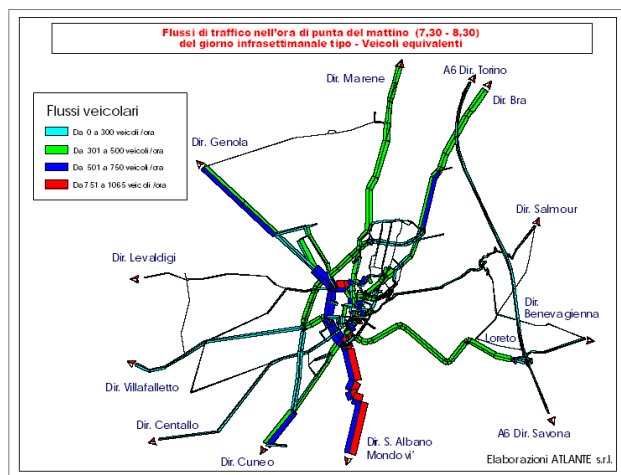
L'Analisi Agro-Vegetazionale, percorso innovativo che ha proposto un nuovo approccio allo spazio rurale, basato sull'identificazione di ambiti omogenei e sull'analisi dei processi evolutivi che hanno determinato le attuali condizioni d'ambiente, con riguardo ai paesaggi vegetazionali e alle reti ecologiche; l'analisi offre un interessante bilancio delle trasformazioni del paesaggio vegetazionale nell'ultimo cinquantennio.

L'evoluzione del paesaggio mette in evidenza la riduzione della rete ecologica locale

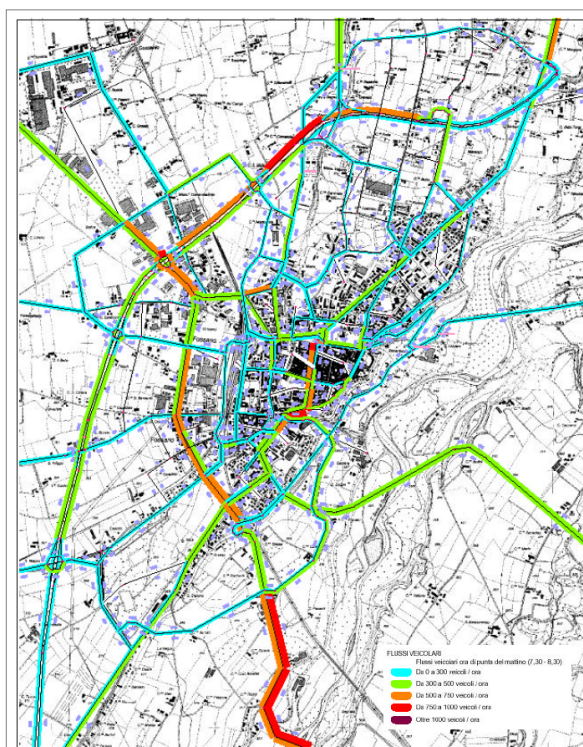


L'Analisi del sistema della mobilità, ha prodotto un archivio informativo degli spazi e delle infrastrutture per la mobilità e dell'incidentalità, di riferimento per costruire un modello matematico della rete e per proporre un modello interpretativo della mobilità a Fossano. Grazie al modello matematico è stato possibile effettuare simulazioni della situazione in atto, descrivere la funzionalità ed identificare le principali criticità con criteri per quanto possibile oggettivi. Inoltre, è stato possibile predisporre le prime simulazione sugli effetti generati dalle politiche infrastrutturali proposte dal progetto di Piano; questa procedura rileva, in particolare per “certificare” la sostenibilità ambientale delle politiche di Piano, con riguardo alla necessità di garantire condizioni di equilibrio tra gli aumenti di carico urbanistico e la funzionalità e sicurezza delle infrastrutture per la mobilità.

L'analisi dei flussi di traffico



La simulazione degli effetti generati dalle politiche infrastrutturali



Il processo di pianificazione ha visto inoltre l'attivazione dell'**Ufficio di Piano**, che ha costituito l'unità operativa di riferimento per le attività di analisi e che, partendo dallo stato dei luoghi e della pianificazione vigente, ha predisposto un vero e proprio bilancio gestionale della strumentazione urbanistica, con particolare riferimento ai beni culturali, agli spazi e alle attrezzature di interesse collettivo, allo stato di attuazione delle previsioni urbanistiche, agli insediamenti rurali e, più in generale, ai temi e luoghi di interesse per il progetto di piano. I tecnici dell'Ufficio di Piano hanno inoltre contribuito alla redazione delle analisi di settore

Il bilancio gestionale della strumentazione urbanistica

Lo stato di attuazione delle previsioni di Piano

Il bilancio degli spazi e delle attrezzature collettive

Le reti e gli impianti tecnologici

Le analisi degli specialisti sono integrate da un percorso di urbanistica partecipata, di **ascolto strutturato della società civile**, per qualificare il nuovo PRG come progetto condiviso di sviluppo. Il cittadino/abitante e gli attori dello sviluppo locale, segnalando problemi, idee, opinioni e aspettative, hanno offerto un importante contributo alla definizione del modello interpretativo e degli obiettivi di piano. Gli esiti sono formalizzati nell'Agenda dei Temi, documento di sintesi del percorso di urbanistica partecipata "Fossano: il Comune Ascolta", che ha visto 43 momenti di ascolto ai quali hanno partecipato 121 persone rappresentative del mondo economico, sindacale, scolastico, sociale e dell'associazionismo che hanno segnalato all'attenzione del Piano ben 141 temi.



I Soggetti dell'Ascolto			
Settore	Soggetti invitati	Hanno aderito all'iniziativa	
		Soggetti	Referenti
Industriali	10 Aziende	9 Aziende	14 Referenti
	1 Consorzio	1 Consorzio	2 Referenti
Artigiani	1 Associazione	1 Associazione	2 Referenti
Commercianti	3 Associazioni	3 Associazioni	4 Referenti
Agricoltori	3 Associazioni	2 Associazioni	2 Referenti
Sindacati	7 Sindacati	4 Sindacati	6 Referenti
Scuole	2 Direzioni didattiche	2 Direzioni	2 Referenti
	7 Istituti	6 Istituti	6 Referenti
Decentramento	21 Comitati civici	14 Comitati civici	22 Referenti
Parrocchie	14 Parrocchie	3 Parrocchie	3 Referenti
	3 Chiese	3 Chiese	3 Referenti
Turismo	2 Associazioni	1 Associazioni	1 Referenti
Sanità	1 Consorzio	1 Consorzio	3 Referenti
Socio assistenziali	4 Istituti	4 Istituti	5 Referenti
Forze dell'ordine	3 Istituti	3 Istituti	4 Referenti
Militari	2 Caserme	2 Caserme	2 Referenti
Stampa locale	5 Riviste	4 Riviste	4 Referenti
Esperti locali	5 Esperti	5 Esperti	5 Referenti
Giovani	1 Consulta Giovanile	1 Consulta	4 Referenti
Terzo Settore	Sociale	31 Associazioni	11 Associazioni
	Ambiente	7 Associazioni	3 Associazioni
	Protezione civile	3 Associazioni	2 Associazioni
	Cultura	6 Associazioni	/ Associazioni
	Sport tempo libero	40 Associazioni	6 Associazioni
TOTALE		182 Soggetti	91 Soggetti
			121 Referenti

43 INCONTRI

per ascoltare e censire le opinioni di tutti i soggetti che hanno partecipato

L'AGENDA DEI TEMI	
141 temi segnalati all'attenzione del Piano	
Identità: Fossano, centro della Provincia Granda, capoluogo di un Comune di 130 kmq	6 temi
Agricoltura e allevamento: un mondo rurale fortemente produttivo	10 temi
Industria e artigianato: l'imprenditorialità della piccola-media impresa, l'alter ego del mondo rurale	17 temi
Mobilità: le infrastrutture di scala territoriale, il decongestionamento dei centri abitati	6 temi
Ambiente e paesaggio: un patrimonio naturale di valore da preservare	8 temi
Stura: la città storica e il fiume, il paesaggio fluviale	4 temi
Centro Storico: il decongestionamento e la riqualificazione per aumentare la qualità della vita	14 temi
Residenza: la domanda di residenza nel concentrico e nelle frazioni	6 temi
Capoluogo: la ricerca di funzionalità tra differenti destinazioni d'uso	13 temi
Frazioni: presidi di un vasto territorio agricolo, ma non solo	14 temi
Cultura e Turismo: una potenzialità inespressa tra storia e gastronomia	5 temi
Scuola e formazione: scelte strategiche a cavallo della riforma	17 temi
Sport e associazioni: i servizi per il tempo libero, le forme di aggregazione	4 temi
Servizi collettivi: migliorare la funzionalità del territorio	6 temi
Servizi sanitari e socio assistenziali: prevenire il disagio delle fasce più svantaggiate	11 temi

La **Relazione Programmatica** ha rappresentato un importante momento di sintesi dei modelli interpretativi e di valutazione delle disposizioni (ed opportunità) dettate dalla pianificazione territoriale di area vasta, per delineare la manovra di Piano e gli obiettivi da perseguire con riguardo al dimensionamento e manovra urbanistica, a Fossano nell'armatura urbana provinciale, al nuovo progetto di sviluppo qualitativo, al rinnovo e riqualificazione urbana, alla mobilità urbana e alla sostenibilità, sicurezza e moderazione del traffico, allo spazio rurale e ai centri rurali.



Estratto dalla presentazione della Relazione Programmatica

La Relazione Programmatica ... che si pone come snodo tra Piano Strategico e Piano Regolatore; il Piano Strategico naturale evoluzione, specificazione e verifica del Programma di Governo, sorretto in questo sin dall'inizio dalla procedura di Ascolto, già approdata ad una sua prima verifica pubblica, e dalla Relazione Socio - Economica; il Piano Regolatore come parte determinante, anche se implicita, del patto sociale che il piano strategico ricerca entro il suo specifico percorso. E' probabile quindi, che mentre il Piano Regolatore si andrà facendo secondo le sue regole giuridiche e disciplinari, il Piano Strategico lo accompagnerà per diventarne in qualche modo il certificato di sostenibilità sociale ma anche per generarsi come biglietto di presentazione importante della città, della sua cultura e dei suoi programmi. Praticamente il Piano Regolatore necessario e il Piano Strategico possibile prenderanno forma dispiegando e mettendo alla prova (quindi anche rimodellando) le premesse e gli impegni del Programma di Governo, per ricercare la convergenza di altri attori sino a indurli sottoscrivere un patto per la Città e accordi per il suo futuro.

2 - GLI OBIETTIVI E LE MANOVRE DEL PIANO

La Relazione Programmatica ha assegnato al Piano obiettivi e seguenti strategie che trovano riferimento nelle manovre attuative o nello schema di assetto

Gli obiettivi e le strategie trasversali che hanno permeato il progetto di Piano sono riconducibili ai temi:

della manovra perequativa “...rivolta ad uniformare la posizione delle proprietà nei confronti delle previsioni di piano, attribuendo diritti edificatori e oneri di cessione in misura ragionevolmente distribuita...”. Questo obiettivo, che si configura come importata strategia attuativa delle politiche di trasformazione urbana trova corrispondenza, in particolare, nelle seguenti manovre di piano:

- ↪ ambiti perequati dell’espansione urbana;
- ↪ ambiti perequati dei cunei agricoli;
- ↪ ambito perequato del polo sportivo ricreativo di Stura;
- ↪ manovra perequativa e bando esplorativo nella campagna parco di Stura;
- ↪ manovra perequativa per attuare gli spazi e le attrezzature collettive di progetto ad intervento diretto;

della sostenibilità ambientale dello sviluppo. Questo obiettivo trova corrispondenza nelle manovre di piano che tendono:

- ↪ ad una maggiore qualità della crescita urbana, in particolare nell’ambito nord del centro capoluogo;

- ↳ alla riqualificazione dei tessuti insediativi, in particolare negli ambiti speciali della riqualificazione urbana, nei tessuti produttivi del riordino, nelle aree della ristrutturazione urbanistica;
- ↳ al riordino dei flussi di traffico, per ridurre il traffico di attraversamento che sta congestionando le aree centrali;
- ↳ a subordinare i principali interventi di trasformazione urbana alla mitigazione degli effetti generati dall'urbanizzazione dei suoli;
- ↳ all'allestimento e alla messa in rete di un sistema di verde urbano, periurbano e territoriale.

Gli obiettivi e le strategie che attengono alle manovre di assetto sono riconducibili ai temi :

della centralità geografica di Fossano da infrastrutturare, obiettivo è fondamentale non solo per offrire una maggiore connessione alle direttrici di rilievo regionale e nazionale, ma anche per definire un nuovo ruolo alla tangenziale di Fossano (stralcio attuativo dell'oramai decaduto collegamento superstradale cuneo-asti), che trova corrispondenza in particolare:

- ↳ Nel corridoio di salvaguardia per la connessione sud alla “zeta autostradale”, recependo il tracciato previsto nello schema di PTP;
- ↳ Nel corridoio di salvaguardia per un nuovo asse in direzione nord, di connessione ad un nuovo casello autostradale (ipotesi formalizzata anche come osservazione allo schema di PTP).

del rinnovo e riqualificazione urbana, fondamentale per un corretto recupero e riuso dei tessuti defunzionalizzati o in dismissione, e per allestire nuove polarità urbane, che ha trovato corrispondenza, in particolare:

- ↳ nelle aree centrali tra il centro storico e la stazione ferroviaria, che trovano importanti opportunità di riqualificazione nelle aree di ristrutturazione urbanistica e nella riorganizzazione delle porte di ingresso alla città per ridurre il traffico di attraversamento, dare continuità agli itinerari e restituire spazi alla mobilità pedonale e ciclabile;

- ↳ nei tessuti specialistici limitrofi al nodo ferroviario, che rappresentano la principale opportunità per qualificare la città dell'industria e potenziare le connessioni con la città residenziale;
- ↳ nell'ambito del Foro Boario, importante opportunità per valorizzare un patrimonio pubblico, per qualificare il quadrante di città a sud del centro storico e per allestire connessioni con il polo sportivo ricreativo di Stura;
- ↳ nell'ambito dei terrazzi fluviali di Stura interessato da più manovre finalizzate a riqualificare i tessuti produttivi e specialistici e, attraverso l'allestimento del polo sportivo ricreativo e della campagna parco, a potenziare le funzioni urbane e a valorizzare il ruolo fruitivo ambientale del contesto.

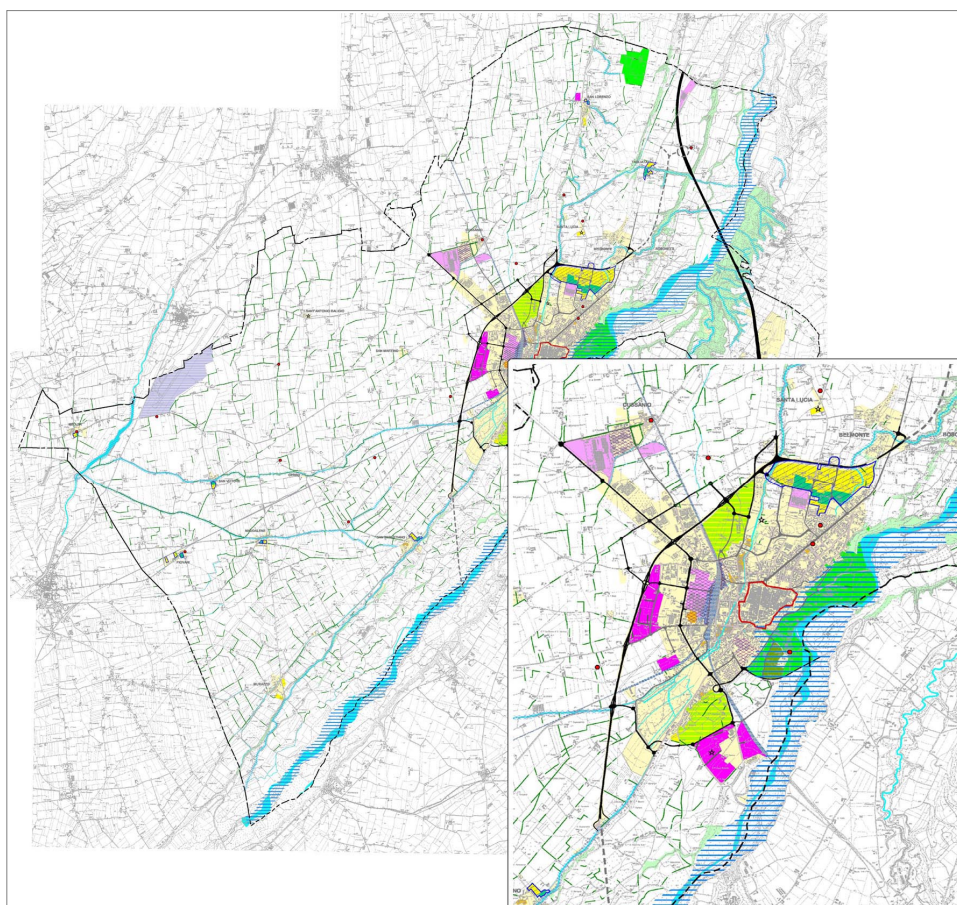
della mobilità urbana e della sostenibilità, sicurezza e moderazione del traffico, tema prioritario di riferimento delle manovre di assetto urbano e trova corrispondenza, principalmente nelle azioni per:

- ↳ la rifunzionalizzazione della tangenziale;
- ↳ l'allestimento di un sistema di porte della città per selezionare i flussi di traffico;
- ↳ decongestionare i viali urbani e agevolare politiche di arredo e rinnovo urbano per restituire spazi alla mobilità pedonale e ciclabile;
- ↳ migliorare l'accessibilità da sud est;
- ↳ restituire la viabilità urbana alla mobilità di quartiere, con riguardo alla sicurezza dei pedoni e dei ciclisti e alla continuità di percorso;

dello spazio rurale, tema fondamentale per garantire un'adeguata qualità ambientale, obiettivo che trova corrispondenza, in particolare:

- ↳ nel confermare le aziende agricole come principale soggetto di governo dello spazio rurale;
- ↳ nel proporre politiche di allestimento della rete ecologica territoriale e locale, con riguardo agli ambienti fluviali di Stura e Mellea, alla rete idrografica minore, alla dotazione arborea ed arbustiva
- ↳ nell'identificare e governare lo spazio rurale periurbano dei nuclei agricoli "aggrediti" per successive addizioni dall'espansione urbana;
- ↳ nell'identificare e governare gli ambiti della campagna parco di Stura e dell'Oasi di San Lorenzo, nei quali dovranno trovare occasione di sviluppo e qualificazione come aziende agricole multifunzionali

Nella relazione di analisi di compatibilità ambientale, il progetto di piano è descritto attraverso le principali politiche di trasformazione urbana e territoriale, con riguardo ai risultati da perseguire, alle condizioni d'ambiente, agli effetti ipotizzati e alle indicazioni per una maggiore sostenibilità degli interventi o per mitigare i possibili impatti sull'ambiente.



LA STRUTTURA DEL PIANO

Il dimensionamento dei tessuti insediativi del progetto di PRG

Considerando le politiche di trasformazione previste dal Progetto di Piano, i tessuti insediativi¹ si articolano in:

- Città storica
- Città consolidata
- Ambiti speciali della riqualificazione urbana
- Ambiti della riqualificazione
- Città in attuazione
- Città di nuovo impianto
- Ambiti rurali periurbani di rilievo paesaggistico

La città storica presenta una estensione complessiva di circa 35 ettari, articolati in

	Ha	%
Centro storico	31,36	88,3
Tessuti di vecchio impianto di valore ambientale	2,36	6,6
Parchi privati	1,81	5,1
CITTÀ STORICA	35,53	100%

La città consolidata residenziale, produttiva e dei servizi ammonta complessivamente a circa 425 ettari, ed è articolata in

¹ Tessuti residenziali, produttivi, spazi e attrezzature collettive e attrezzature di interesse generale, al netto della viabilità, degli impianti tecnologici, delle caserme, dei cimiteri e del verde di arredo

	Ha	%	%
Aree residenziali a capacità insediativa esaurita	133,46	82,0	
Aree residenziali di completamento	18,94	11,6	
Aree residenziali a verde privato	10,36	6,4	
Città residenziale	162,76	100%	38,3
Attrezzature per l'istruzione	7,81	11,5	
Attrezzature interesse comune	10,89	16,1	
Verde a parco, gioco, sport	19,42	28,6	
Aree per impianti sportivi	13,01	19,2	
Aree per la sosta	16,68	24,6	
Spazi e attrezzature collettivi	67,81	100%	16,0
Attrezzature istruzione superiore	3,99	24,1	
Servizi socio assistenziali e sanitari	4,77	28,9	
Attrezzature pubblica amministrazione	5,02	47,0	
Attrezzature generali	13,78	100%	3,2
Tessuti produttivi di rilievo locale	136,29	75,5	
Aree per attrezzature ricettive e ricreative private	1,08	0,6	
Tessuti specializzati per grandi impianti industriali	43,21	23,9	
Città dell'industria	180,58	100%	42,5
CITTÀ CONSOLIDATA RECENTE	424,93		100%

Gli ambiti speciali di riqualificazione urbana rappresentano una particolare modalità attuativa in base alla quale i soggetti attuatori possono confermare le previsioni ordinarie di PRG o procedere, di concerto con l'Amministrazione Comunale, ad attivare le opportunità previste dalle schede progetto della riqualificazione speciale.

	Ha	%
Tessuti specialistici limitrofi al nodo ferroviario	24,85	54,7
Ambito del Foro Boario	7,07	15,6
Tessuti in attuazione a Cussanio	10,40	22,9
Ambiti speciali della riqualificazione urbana	42,32	100%

Nei primi due ambiti (limitrofo al nodo ferroviario e del Foro Boario), il PRG individua i seguenti tessuti (al netto delle infrastrutture esistenti e di progetto):

	Ha
Attrezzature per l'istruzione	0,15
Verde a parco, gioco, sport	0,60
Aree per impianti sportivi	1,02
Aree per la sosta	1,77
Verde di arredo	1,69
Attrezzature interesse generale	2,75
Tessuti specializzati per grandi impianti industriali	13,93
Tessuti della ristrutturazione urbanistica	1,88
Totale tessuti della riqualificazione speciale	23,79

I tessuti incongrui da riqualificare, oggetto di politiche di ristrutturazione o riordino, al netto delle aree interne agli ambiti speciali di riqualificazione, si articolano in

	Ha	%
Tessuti della ristrutturazione urbanistica	7,37	37,8
Tessuti del riordino produttivo	12,14	62,2
Tessuti della riqualificazione	19,51	100%

Complessivamente, gli ambiti della riqualificazione ammontano a

	Ha	%
Ambiti speciali della riqualificazione urbana	42,32	68,4
Tessuti della riqualificazione	19,51	31,6
CITTÀ DELLA RIQUALIFICAZIONE	61,83	100%

Il PRG riconosce le parti di città in attuazione o quasi interamente attuate ma ancora disciplinate dagli strumenti urbanistici esecutivi, al netto dell'ambito per complessivi

	Ha	%
Ambiti residenziali in attuazione	35,74	38,1
Ambiti produttivi in attuazione	57,96	61,9
CITTÀ IN ATTUAZIONE	93,70	100%

Gli ambiti produttivi in attuazione ammontano a 68,36 Ha comprendendo il comparto di Cussanio individuato come ambito speciale di riqualificazione urbana, e portano la città in attuazione a complessivi 104,10 Ha e il peso di quella industriale aumenta al 65,7%.

La città esistente confermata, da riqualificare e in attuazione ammonta complessivamente a

	Ha	%
città storica	35,53	5,8
città consolidata recente	424,93	69,0
città della riqualificazione	61,83	10,0
città in attuazione	93,70	15,2
TOTALE CITTÀ ESISTENTE	615,99	100%

La descrizione quantitativa dei tessuti insediativi attraverso le manovre del piano evidenzia che per Fossano i recenti processi di crescita sono ancora significativi, con una città in attuazione (comprendendo l'ambito di Cussanio) pari al 16,9% della città esistente e con una città industriale che complessivamente ammonta a 275,01 Ha², pari al 44,6% della città esistente, a dimostrazione della vocazione industriale della città di Fossano.

² comprende i tessuti consolidati della città dell'industria, i grandi impianti interni alla riqualificazione speciale, i tessuti produttivi del riordino e i tessuti produttivi in attuazione.

I tessuti della città di nuovo impianto, per 156,68 Ha, sono articolati in

	Ha	%	%
Aree di nuovo impianto	5,67	10,5	
Aree di concentrazione della capacità edificatoria	48,45	89,5	
Città residenziale di nuovo impianto	54,12	100%	34,5
Città industriale di nuovo impianto	54,29	/	34,6
Verde a parco, gioco e sport ³	12,16	52,9	
Aree per la sosta ⁴	5,58	24,3	
Attrezzature sanitarie ⁵	5,24	22,8	
Servizi da attuare nella città consolidata	22,98	100%	14,7
Aree a servizi nell'espansione perequata	15,91	/	10,2
Polo sportivo ricreativo di Stura	9,38	/	6,0
CITTÀ DI NUOVO IMPIANTO	156,68	/	100%

Come emerge dai dati, le manovre di nuovo impianto confermate o previste dal progetto di PRG propongono un maggiore equilibrio tra la città della residenza, la città dell'industria e la città dei servizi, portando quest'ultima al 31%.

Le politiche di assetto per il centro capoluogo di Fossano sono qualificate dall'identificazione e valorizzazione degli ambienti rurali periurbani che rilevano nel determinare la qualità insediativa; questa politica interessa aree per una estensione complessiva di 161,20 Ha, ed è articolata in:

	Ha	%	%
Ambiti perequati dei Cunei Agricoli	68,39	/	42,4
Ambito della campagna parco di Stura	92,81	/	57,6
PERIURBANO DA VALORIZZARE	161,20	/	100%

La manovra attuativa prevista negli ambiti perequati dei cunei agricoli, finalizzata a costituire un importante patrimonio di aree pubbliche di valenza ambientale, prevede l'urbanizzazione di 1/5 delle aree libere, pari a circa 12,3 ettari.

Partecipa in modo significativo alle politiche urbane anche l'ambito della campagna parco di Stura, che comprende al suo interno circa 7,9 ettari di tessuti produttivi o

³ Il verde pubblico a parco, gioco e sport comprende aree non attuate per 121.633 mq di cui: 67.107 mq (45.479 capoluogo, 21.628 frazioni) con attuazione/cessione abbinata ad interventi programmati; 54.526 mq (11.126 capoluogo, 43.400 frazioni) ad intervento diretto dell'amministrazione comunale o con modalità attuativa perequativa

⁴ I parcheggi pubblici comprendono aree non attuate per 55.778 mq di cui: 16.896 mq (capoluogo) con attuazione/cessione abbinata ad interventi programmati; 38.882 mq (25.378 capoluogo, 13.503 frazioni) ad intervento diretto dell'amministrazione comunale o con modalità attuativa perequativa.

⁵ Le attrezzature sanitarie di interesse generale comprendono aree da attuare per complessivi 52.385 mq nel capoluogo, con modalità attuative già definite.

specialistici da riqualificare e circa 3,3 ettari di aree a verde da attrezzare per il tempo libero e la fruizione ambientale, attraverso manovre perequative da definire con bando esplorativo.

Considerando le aree edificate o da urbanizzare comprese nelle manovre del rurale periurbano dei cunei agricoli e della campagna parco, i tessuti insediativi di PRG ammontano complessivamente a 796,29 Ha.

In relazione alle politiche di intervento, i tessuti insediativi del progetto di PRG si articolano in:

	Ha	%
La città storica	35,53	4,5
La città consolidata recente*	424,93	53,4
La città della riqualificazione	61,83	7,8
La città in attuazione*	93,76	11,8
La riqualificazione nella campagna parco	7,89	1,0
La città del nuovo impianto	156,68	19,7
Il nuovo impianto nel rurale periurbano	15,73	2,0
Totale tessuti insediativi di PRG	796,29	100%

** al netto dei tessuti compresi negli ambiti speciali di riqualificazione*

Il relazione alle destinazioni d'uso prevalenti, i tessuti insediativi del progetto di PRG si articolano in:

	Ha	%
Tessuti misti	97,88	12,3
Tessuti prevalentemente residenziali*	272,39	34,2
Spazi e attrezzature collettive e generali*	133,19	16,7
Città dell'industria*	292,83	36,8
Totale tessuti insediativi di PRG	796,29	100%

** al netto dei tessuti compresi negli ambiti speciali di riqualificazione*

Il dimensionamento di spazi e attrezzature collettive e di interesse generale risente della mancata quantificazione delle aree non individuate nella cartografia di Piano, ma previste dalla disciplina della città della trasformazione (riqualificazione e nuovo impianto): si pensi, al riguardo, che la disciplina degli ambiti speciali di riqualificazione urbana prevede la realizzazione di spazi e attrezzature – al netto di parcheggi e viabilità – per complessivi 7,39 Ha e che questo contributo porta il perso percentuale della città pubblica dal 16,7 al 17,6% sul totale dei tessuti insediativi di PRG, con un incremento pari al 5,6% della città pubblica.

IL DIMENSIONAMENTO ABITATIVO

La popolazione teorica insediabile nei tessuti urbani esistenti, da riqualificare e di nuovo impianto ammonta a 35.524 abitanti teorici, da incrementare con i 2.635⁶ abitanti teorici insediabili negli ambiti speciali di riqualificazione urbana, per complessivi **38.148 abitanti teorici insediabili**.

È necessaria una doppia quantificazione perché questi ultimi – gli ambiti speciali, rappresentano delle opportunità di intervento che i proprietari possono sfruttare, ma che se ritengono opportuno non farlo, applicano la disciplina delle zone urbanistiche alle quali sono attribuite le aree.

Nei **tessuti insediativi urbani e rurali, esistenti e in attuazione⁷**, in considerazione dell'elevata percentuale di realizzato negli ambiti residenziali in attuazione, sia dello scarso grado di abbandono e sottoutilizzo, si ritiene che il patrimonio edilizio esistente continuerà ad essere quasi interamente occupato dalla popolazione residente (23.971 abitanti al 31/12/2001) e si stima, in via precauzionale ma forse eccessiva, un incremento di popolazione nell'ordine del 1÷2%, pari a circa 360 abitanti, per complessivi **24.330 abitanti teorici insediabili** nella città consolidata e in attuazione.

⁶ Al netto dei 281 abitanti teorici insediabili nell'area di ristrutturazione urbanistica che ricade all'interno di un ambito speciale di riqualificazione urbana.

⁷ Le aree residenziali in attuazione sono quasi interamente realizzate e si suppone che saranno completate entro pochi mesi dall'adozione del progetto preliminare 2004 di PRG.

Nei restanti tessuti della città della trasformazione (ristrutturazione, riqualificazione e nuovo impianto), la stima della popolazione teorica insediabile è effettuata applicando una dotazione pro capite di SUL residenziale di 30 mq (pari a 90 mc abitante), anche se la dotazione media reale è oramai pari se non superiore ai 150 mc.

I **tessuti della ristrutturazione urbanistica** presentano una ST complessiva di 92.496 mq che generano una SUL massima di 79.469 mq per una quota residenziale massima di 68.550 mq che equivalgono a **2.286 abitanti teorici insediabili**⁸, così articolati nelle tipologie previste dalla disciplina di zona:

Ambiti tipo A

ST	UT max	SUL max	di cui residenziale	30 mq/ abitante
21.168 mq	1,40 mq/mq	29.635 mq	massimo 85% = 25.190 mq	840 abitanti

Ambiti tipo B

ST	UT max	SUL max	di cui residenziale	30 mq/ abitante
32.737 mq	1,00 mq/mq	32.737 mq	massimo 85% = 27.826 mq	928 abitanti

Ambiti tipo C

ST	UT max	SUL max	di cui residenziale	30 mq/ abitante
31.265 mq	0,50 mq/mq	15.632 mq	massimo 90% = 14.069 mq	469 abitanti

Un comparto di ristrutturazione urbanistica (per una ST di 18.760 mq e una SUL di 9.380 mq di cui 8.442 residenziali che equivalgono a 281 abitanti) ricade all'interno dell'ambito speciale di riqualificazione dei tessuti specialistici e partecipa a determinare quel carico urbanistico.

Ambiti tipo D

ST	UT max	SUL max	di cui residenziale	30 mq/ abitante
7.326 mq	0,20 mq/mq	1.465 mq	100% = 1.465 mq	49 abitanti

I **tessuti produttivi del riordino** presentano una estensione complessiva di 121.438 mq, sono caratterizzati da una significativa frammentazione della proprietà – fattore di inerzia alla trasformazione, sono disciplinati da una normativa che ammette le attività produttive e che prevede il rinnovo verso la residenza con modalità alle quali corrispondono indici diversi di edificabilità, e, di conseguenza, si ritiene ottimistico ipotizzare un recupero del 70% con il massimo della capacità edificatoria ammessa, che corrisponde ad un massimo di 38.253 mq di SUL residenziale che equivalgono a **1.275 abitanti teorici insediabili**, così determinati:

70% ST	UT max	SUL max	di cui residenziale	30 mq/ abitante
85.007	0,50 mq/mq	42.503 mq	Massimo 90% = 38.253 mq	1275 abitanti

⁸ Considerando gli ambiti speciali della riqualificazione urbana, la popolazione insediabile ammonta a 1.937 abitanti teorici.

Ai proprietari delle aree per **spazi ed attrezzature collettive da attuare** per intervento diretto dell'Amministrazione Comunale, è concessa una modalità perequativa di intervento in base alla quale a fronte della cessione dei 4/5 possono richiedere la variazione urbanistica sul restante 1/5 dell'area, pari ad una SF complessiva di 18.680 mq e a un massimo di 16.112 mc di volume residenziale che equivalgono a **179 abitanti teorici insediabili**, così determinati

SF	IF medio	V max	di cui residenziale	90 mc/ abitante
7.300	1,20 mc/mq	8.760 mc	80% = 7.008 mc	78 abitanti
11.380	0,80 mc/mq	9.104 mc	100% = 9.104 mc	101 abitanti

Gli **ambiti speciali di riqualificazione urbana** rappresentano una particolare opportunità di intervento che il PRG di Fossano riconosce in aree che rilevano per il ruolo che possono svolgere nel progetto di sviluppo qualitativo del capoluogo, ma che risentono di diritti acquisiti, o che presentano situazioni complesse, o inerzia alla trasformazione o che, per la rilevanza delle dotazioni urbane presenti, richiedono procedure specifiche di progettazione partecipata aperta ai cittadini del quartiere. Questa tipologia di intervento interessa aree per una estensione complessiva di 360.744 mq di ST che generano una edificabilità di 148.494 mq di SUL per un massimo di 87.477 mq di SUL residenziale che equivalgono **2.916 abitanti teorici insediabili**, così determinati

Ambito dei tessuti defunzionalizzati limitrofi al nodo ferroviario

ST	UT max	SUL max	di cui residenziale	30 mq/ abitante
248.554 mq	0,40 mq/mq	99.421 mq	massimo 50% = 49.710 mq	1.657 abitanti

di cui 281 abitanti teorici insediabili nei tessuti di ristrutturazione urbanistica interni all'ambito.

Ambito dei tessuti produttivi in attuazione nel centro di Cussanio (ST complessiva = 104.041 mq, di cui residenziale 40%)

ST residenziale	UT max	SUL max	di cui residenziale	30 mq/ abitante
41.616 mq	0,50 mq/mq	20.808 mq	100% = 20.808 mq di SUL	694 abitanti

Ambito speciale di riqualificazione del Foro Boario

ST residenziale	UT max	SUL max	di cui residenziale	30 mq/ abitante
70.664 mq	0,40 mq/mq	28.265 mq	Massimo 60% = 16.959 mq	565 abitanti

Le **aree residenziali di nuovo impianto** comprendono previsioni confermate per una ST complessiva di 56.733 mq di cui 10.259 mq nel capoluogo e 46.475 mq nei

centri frazionali, che generano una edificabilità complessiva di 13.399 mq di SUL residenziale che equivalgono a **447 abitanti teorici insediabili**, così determinati

ST residenziale	UT max	SUL max	di cui residenziale	30 mq/ abitante
10.259 mq	0,40 mq/mq	4.104 mq	100% = 4.104 mq	137 abitanti
46.475 mq	0,20 mq/mq	9.295 mq	100% = 9.295 mq	310 abitanti

Gli **ambiti progetto dell'espansione urbana perequata** rappresentano una modalità attuativa funzionale a garantire un equilibrato e perequato sviluppo dei centri urbani, presenta una estensione complessiva di 778.284 mq di ST che generano una edificabilità complessiva di 166.062 mq, per un massimo di 153.838 mq di SUL residenziale che equivalgono a **5.127 abitanti teorici insediabili**, così determinati

Centro capoluogo

ST residenziale	UT max	SUL max	di cui residenziale	30 mq/ abitante
611.221 mq	0,20 mq/mq	122.244 mq	Massimo 90% = 110.020 mq	3.667 abitanti
	ERP aggiuntiva = 20% SUL res.		= 22.004 mq	733 abitanti

Centri frazionali

ST residenziale	UT max	SUL max	di cui residenziale	30 mq/ abitante
64.897 mq	0,10 mq/mq	6.490 mq	100% = 6.490 mq	216 abitanti
102.166 mq	0,15 mq/mq	15.324 mq	100% = 15.324 mq	511 abitanti

Il **Piano Guida** da predisporre per definire l'assetto e le manovre insediative della **Campagna Parco di Stura**, interessa un ambito territoriale di estensione pari a 928.089 mq, e può disporre complessivamente di un massimo di 9.000 mq di SUL residenziale che equivalgono a **300 abitanti teorici insediabili**, così determinati

Manovra insediativa del Piano Guida

ST	UT max	SUL max	di cui residenziale	30 mq/ abitante
/	/	12.000 mq	Max = 7.000 mq	234 abitanti

Manovra perequativa allestimento aree e attrezzature pubbliche

ST	UT max	SUL max	di cui residenziale	30 mq/ abitante
5.000	0.20 mq/mq	1.000 mq	100% = 1.000 mq	33 abitanti

Premio cubatura per insediamento alberghiero

ST	UT max	SUL max	di cui residenziale	30 mq/ abitante
/	/	1.000 mq	100% = 1.000 mq	33 abitanti

Nel contesto dei terrazzi fluviali di Stura, il PRG individua un ambito perequato per allestire il **Polo sportivo ricreativo di Stura** con estensione complessiva di 93.775

mq di cui il 20%, pari a 18.755 mq urbanizzabili con una edificabilità massima di 4.126 mq di SUL residenziale che equivalgono a **138 abitanti teorici insediabili**, così determinati

ST	UT max	SUL max	di cui residenziale	30 mq/ abitante
18755	0, 22 mq/mq	4.126 mq	100% = 4.126 mq	138 abitanti

L'assetto urbano territoriale previsto per il centro capoluogo dal progetto di PRG comprende, per finalità ambientali di medio e lungo periodo, la salvaguardia dei **cunei agricoli periurbani** nord-occidentale e sud-orientale, e il trasferimento di un allevamento specialistico, da attivare attraverso manovre perequative, che interessano complessivamente 683.943 mq di aree rurali di cui urbanizzabili il 20% per una edificabilità complessiva di 42.933 mq di SUL residenziale che equivalgono a **1.431 abitanti teorici insediabili**, così determinati

ST	UT max	SUL max	di cui residenziale	30 mq/ abitante
123.110 mq	0,30 mq/mq	36.933 mq	100% = 36.933 mq	1.231 abitanti
Trasferimento allevamento		6.000 mq	100% = 6.000 mq	200 abitanti

Tabella di sintesi della popolazione teorica insediabile

Popolazione residente al 1/12 2001	23.971
Incremento per interventi adeguamento patrimonio edilizio (1÷2%)	359
Popolazione teorica insediabile nei tessuti confermati	24.330
Ristrutturazione urbanistica	2.005
Tessuti produttivi del riordino	1.275
Ambito speciale di riqualificazione limitrofo al nodo ferroviario	1.657
Ambito speciale di riqualificazione nel centro di Cussano	694
Ambito speciale di riqualificazione Foro Boario	565
Comparti espansione residenziale capoluogo	137
Comparti espansione residenziale centri frazionali	310
Ambito progetto dell'espansione urbana nel capoluogo	4.400
Ambiti progetto dell'espansione urbana nelle frazioni	727
Ambiti di intervento nella Campagna Parco di Stura	300
Ambito perequato del Polo sportivo ricreativo di Stura	138
Manovra perequativa cunei agricoli periurbani	1431
Manovra perequativa aree a servizi da attuare	179
Popolazione teorica insediabile nelle manovre di Piano	13.818
(1) al netto dei 281 abitanti insediabili nel comparto interno all'ambito speciale "fomb"	
TOTALE POPOLAZIONE TEORICA DI P.R.G.	38.148

La popolazione turistica

Le strutture ricettive a Fossano comprendono 4 alberghi, un bed & breakfast e un affittacamere per una capacità ricettiva complessiva di circa 250 posti letto. Il PRG propone un potenziamento e una diversificazione della capacità ricettiva ammettendo strutture alberghiere nella città della trasformazione (ai fini del dimensionamento e della verifica degli standard la SUL è attribuita alla popolazione teorica residente e non turistica), e prevedendo specifiche opportunità di intervento nell'ambito della campagna parco per una capacità ricettiva massima stimabile in circa 500 posti letto, portando la capacità ricettiva teorica di Fossano a circa **650** posti letto. La ricettività assegnata al Piano Guida della campagna parco ammonta complessivamente a:

Attrezzatura alberghiera

ST	UT max	SUL max	di cui residenziale	40 mq/ posto letto
/	/	4.000 mq	/	100 posti letto

Ostello

ST	UT max	SUL max	di cui residenziale	20 mq/ posto letto
/	/	1.000 mq	/	50 abitanti

Attrezzatura ricettiva all'aperto: campeggio

ST	ST a piazzole	mq piazzola (stima)	di cui ST per piazzole (stima)	2,5 turisti /piazzola
10.000 mq	Mini. 50%	60 mq di SF	60% = 6.000 mq	250 abitanti

LE DOTAZIONI URBANE E TERRITORIALI

Gli spazi e le attrezzature di interesse collettivo

Lo standard per le **aree per l'istruzione prescolare e dell'obbligo** è pari a 5,00 mq per abitante e determina un fabbisogno teorico complessivo di 190.740 mq, che scende a 177.620 mq considerando la popolazione teorica insediabile nei tessuti di PRG al netto degli ambiti speciali di riqualificazione urbana.

Le aree per l'istruzione previste dal progetto di PRG ammontano complessivamente a **113.632 mq** così determinati:

Tipologia di zona	Estensione mq	Totale mq
Aree per l'istruzione nella città consolidata	78.108	113.632
Aree per spazi e attrezzature collettive nell'ambito progetto dell'espansione perequata del capoluogo	31.524	
Aree per l'istruzione nell'ambito speciale di riqualificazione urbana del Foro Boario	4.000	

La dotazione di aree per l'istruzione presenta una carenza di 77.108 mq rispetto alla popolazione teorica massima insediabile nei tessuti di PRG, anche in presenza di previsioni che determinano un incremento del 45,5% della dotazione della città consolidata. La carenza di aree è riconducibile prevalentemente a due fattori. Il processo di invecchiamento della popolazione e la conseguente riduzione della popolazione in età scolare, che ha portato alla chiusura di molte scuole elementari frazionali (spesso conservate ad uso pubblico convertendole a sedi per le associazioni). La significativa dotazione di attrezzature per l'istruzione nel centro

storico, in situazioni che presentano una carenza di area di pertinenza a fronte di locali quasi sempre adeguati alla domanda.

Lo standard di aree per **attrezzature di interesse comune** (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative ..) è pari a 5,00 mq per abitante e determina un fabbisogno teorico complessivo di 190.740 mq, che scende a 177.620 mq considerando la popolazione teorica insediabile nei tessuti di PRG al netto degli ambiti speciali di riqualificazione urbana.

Le aree per attrezzature di interesse comune previste dal progetto di PRG ammontano complessivamente a **144.363** mq così determinati:

Tipologia di zona	Estensione mq	Totale mq
Attrezzature interesse collettivo nella città consolidata	31.938	144.363
Aree per spazi e attrezzature collettive nell'ambito progetto dell'espansione perequata del capoluogo	31.524	
Aree per attrezzature negli ambiti speciali della riqualificazione urbana	4000	
Attrezzature religiose nella città consolidata	76.901	

La dotazione di aree per attrezzature di interesse comune presenta una carenza di 46.377 mq rispetto alla popolazione teorica massima insediabile nei tessuti di PRG, anche in presenza di previsioni che determinano un incremento del 111% delle attrezzature di interesse civile e del 33% sul totale della dotazione di attrezzature di interesse comune. La carenza di aree è riconducibile prevalentemente alla significativa dotazione di attrezzature nel centro storico, in situazioni che presentano una carenza di area di pertinenza a fronte di locali quasi sempre adeguati alla domanda.

Ad integrazione delle aree per attrezzature di interesse comune, o di quelle per l'istruzione, il PRG prevede:

- Aree per attrezzature collettive nel centro capoluogo per complessivi **16.570 mq**, con destinazione d'uso da specificare nello SUE in relazione ai fabbisogni di quel momento, con esclusione del verde pubblico;
- Aree per spazi e attrezzature collettivi comprese negli ambiti dell'espansione perequata nei centri frazionali per complessivi **53.981 mq**, con destinazione d'uso da specificare nello SUE in relazione ai fabbisogni, di cui orientativamente per verde pubblico almeno il 50% (26.990 mq).

Per soddisfare il fabbisogno complessivo di aree a servizi e per garantire un adeguato patrimonio di aree pubbliche nel medio e lungo periodo, si propone di reperire una quota aggiuntiva di verde pubblico a compensazione del rimanente fabbisogno di aree per attrezzature di interesse comune e per l'istruzione, che ammonta complessivamente a 79.925 mq.

Lo standard di aree per **spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport** è pari a 12,50 mq per abitante e per posto letto di capacità ricettiva⁹, e determina un fabbisogno teorico complessivo di 484.975 mq, che scende a 452.175 mq considerando la popolazione teorica insediabile nei tessuti di PRG al netto degli ambiti speciali di riqualificazione urbana.

Le aree per spazi a parco, per il gioco e lo sport previste dal progetto di PRG ammontano complessivamente a **681.067** mq così determinati:

Tipologia di zona	Estensione mq	Totale mq
Verde pubblico attrezzato a gioco bimbi e verde urbano		
↳ ambito città consolidata ⁽¹⁾ = 324.248 mq		
↳ ambito progetto espansione urbana perequata capoluogo = 42.033 mq	442.611	
↳ ambiti speciali riqualificazione urbana = 49.340 mq		
↳ ambiti progetto espansione urbana perequata frazioni ⁽²⁾ = 26.990 mq		
Verde attrezzato per impianti sportivi nella città consolidata	130.103	681.067
Verde attrezzato nella campagna parco di Stura	33.333	
Polo sportivo ricreativo di Stura	75.020	

(1) al netto delle aree computate nella modalità attuativa perequata per le aree ancora da acquisire al patrimonio pubblico.

(2) computati al 50% avendo attribuito il restante 50% al reperimento di aree per attrezzature di interesse collettivo e/o per l'istruzione.

La dotazione di aree per spazi pubblici a parco, gioco e lo sport presenta un sovradimensionamento di 196.092 mq, che scendono a 116.167 considerando la quota di aree, pari a 79.925 mq, destinate a soddisfare la carenza di aree per attrezzature di interesse comune e scolastiche.

Lo standard di aree per **parking pubblici** è pari a 2,50 mq per abitante e per posto letto di capacità ricettiva e determina un fabbisogno teorico complessivo di 96.995 mq, che scende a 90.435 mq al netto degli ambiti speciali di riqualificazione urbana.

Le aree a parcheggio previste dal PRG ammontano complessivamente a **215.650** mq (al netto delle aree di cessione previste negli ambiti di trasformazione urbana).

⁹ La popolazione complessiva di riferimento per il fabbisogno di aree a verde attrezzato è di 38.798 abitanti teorici, che scendono a 36.174 al netto degli ambiti speciali di riqualificazione urbana.

La dotazione di aree a parcheggio presenta un sovradimensionamento di 118.655 mq, anche se lo standard minimo di legge è oramai inadeguato e quindi si tratta di un sovradimensionamento teorico.

Le attrezzature di interesse generale

Lo standard di aree per l'**istruzione superiore** è pari a 1,5 mq per abitante e determina un fabbisogno teorico complessivo di 75.000 mq computando il bacino di popolazione proposto dal PTP di Cuneo (50.000 abitanti teorici) e di 57.222 mq computando la popolazione insediabile di PRG (38.148 abitanti teorici).

Le aree per l'istruzione superiore previste dal PRG ammontano complessivamente a **39.949 mq**

La dotazione di attrezzature generali per l'istruzione superiore presenta una carenza di 35.051 mq rispetto al bacino di utenza proposto dal PTP e di 17.273 mq rispetto alla popolazione teorica di PRG. La carenza di aree è riconducibile prevalentemente alla significativa dotazione di attrezzature in aree centrali, in situazioni che presentano una carenza di area di pertinenza a fronte di locali quasi sempre adeguati alla domanda.

Lo standard di aree per **attrezzature sanitarie** è pari a 1 mq per abitante e determina un fabbisogno teorico complessivo di 50.000 mq computando il bacino di popolazione proposto dal PTP di Cuneo (50.000 abitanti teorici) e di 38.148 mq computando la popolazione insediabile di PRG (38.148 abitanti teorici).

La dotazione di attrezzature generali per la sanità ammonta complessivamente a **100.101 mq** di cui circa il 50% destinato a nuove attrezzature, e presenta un sovradimensionamento di 50.101 mq rispetto al bacino di utenza proposto dal PTP e di 61.953 mq rispetto alla popolazione teorica di PRG.

Lo standard di aree per **parchi urbani e comprensoriali** è pari a 15 mq per abitante e determina un fabbisogno teorico complessivo di 750.000 mq computando il bacino di popolazione proposto dal PTP di Cuneo (50.000 abitanti teorici) e di 581.970 mq computando la popolazione insediabile di PRG (38.148 abitanti teorici e 750 turisti teorici).

La dotazione di aree per parchi urbani e comprensoriali ammonta complessivamente a **1.205.139** mq, determinato dall'estensione degli ambiti della campagna parco (di Stura e di San Lorenzo) al netto delle aree che il Piano Guida della campagna parco di Stura dovrà allestire a verde attrezzato e dei tessuti insediativi che dovrà riqualificare (per complessivi 112.000 mq circa), e presenta un sovradimensionamento di 455.139 mq rispetto al bacino di utenza proposto dal PTP e di 623.168 mq rispetto alla popolazione di PRG.

LA VALUTAZIONE DELLE LINEE DI SOGLIA PER L'URBANIZZAZIONE DELLE NUOVE AREE

La legge 56/77 all'articolo 14 comma 3 prevede "...per i Comuni con più di 10.000 abitanti, negli allegati tecnici, di cui al precedente punto 2), è altresì compresa la individuazione delle linee di soglia dei costi differenziali per l'urbanizzazione delle aree di espansione, ricavati in riferimento al sistema infrastrutturale esistente e previsto ed alle caratteristiche del sito."

La disposizione rispondeva alla necessità di garantire una adeguata connessione funzionale tra le opere di urbanizzazione interne ai comparti di intervento e il sistema infrastrutturale esistente. Era la fase di "impianto" della stagione urbanistica ed era necessario affermare alcuni principi di base per una corretta attuazione delle nuove urbanizzazione, anche in relazione alle capacità di intervento e di spesa delle singole amministrazioni.

Quel risultato è stato raggiunto. Ed è oramai riconosciuto e consolidato il principio in base al quale le espansioni devono essere urbanizzate e correttamente allacciate alla rete generale; inoltre, in questi anni gli Enti pubblici hanno potenziato la loro capacità di intervento e hanno costituito società o consorzi proprio per gestire le reti e gli impianti (tra questi rileva, per Fossano "Alpi Acque").

Ma rimane inalterato lo spirito della norma, che risponde alla necessità di argomentare le scelte di PRG in relazione al sistema infrastrutturale, per incentivare l'ottimizzazione della dotazione in essere e delle infrastrutture previste, e che trova

corrispondenza nella nuova stagione di “analisi di compatibilità ambientale” dei piani.

Per quanto attiene il processo di pianificazione per il nuovo PRG di Fossano, i sistemi infrastrutturali oggetto di analisi e di riferimento per impostare le politiche di trasformazione urbana sono:

- le infrastrutture per la mobilità;
- le reti e gli impianti tecnologici di servizio all’insediamento;
- gli spazi e le attrezzature di interesse collettivo

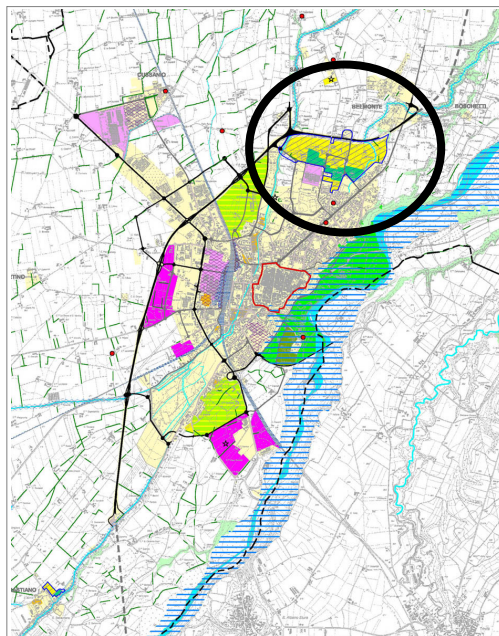
Già nella fase di impostazione del processo di pianificazione era emersa la necessità di attivare uno specifico percorso di analisi per il sistema della mobilità e per gli spazi e le attrezzature di interesse collettivo, mentre per quanto attiene le reti e gli impianti tecnologici le banche dati disponibili e i programmi in essere evidenziavano un adeguato livello di maturità e delle politiche di settore (programma generale per le risorse idriche; nuovo impianto di depurazione in attuazione).

Gli esiti delle analisi hanno evidenziato che, in relazione al sistema infrastrutturale e allo stato dei luoghi, il nuovo assetto insediativo di Piano doveva innanzitutto ottimizzare la principale criticità di Fossano: le infrastrutture per la mobilità, con riguardo particolare alla tangenziale e alla ricerca di soluzioni alternative per i flussi di traffico che congestionano le aree centrali. Hanno costituito inoltre riferimenti importanti per delineare le trasformazioni urbane, sia la carenza di verde attrezzato per il tempo libero e per la fruizione ambientale, sia la localizzazione del nuovo impianto di depurazione, anche in funzione ai condizionamenti determinati dalla morfologia dei luoghi.

La necessità di garantire condizioni di equilibrio tra gli obiettivi da perseguire¹⁰ e la fattibilità delle trasformazioni stesse ha portato ad un dimensionamento delle manovre di Piano che fa di questo PRG un piano anche di natura strutturale di lungo periodo, per garantire un adeguato livello di funzionalità e di sostenibilità degli ambienti urbani (come illustrato anche nella relazione di analisi di compatibilità ambientale).

¹⁰ Tra gli obiettivi rileva ricordare quello del trend demografico stimato e del relativo fabbisogno abitativo, vedi Relazione Programmatica, che evidenzia per Fossano un processo di crescita quantificabile in circa 830 nuovi nuclei familiari.

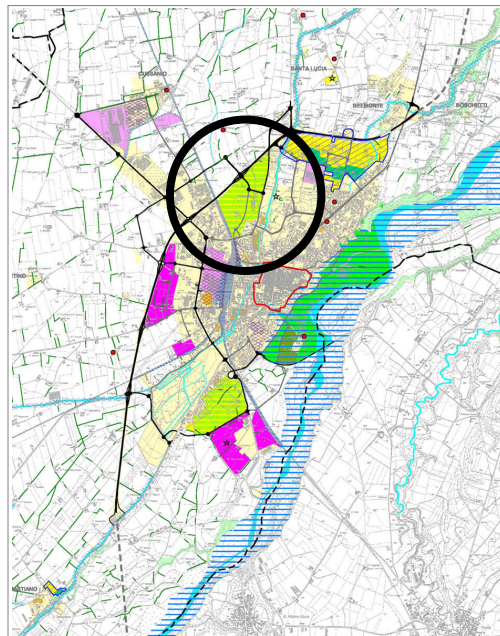
Il tracciato della tangenziale e in subordine la morfologia dei luoghi e la localizzazione dell'impianto di depurazione, hanno determinato la localizzazione dell'ambito progetto dell'**espansione urbana perequata nel capoluogo**. Al riguardo, è necessario evidenziare che la dimensione di questa manovra è tale da renderla indipendente dal sistema infrastrutturale esistente. Inoltre, il Piano Guida (o il SUE) nel definire le opere di mitigazione degli impatti generati dalle nuove urbanizzazioni (vedi art. 85 delle NTA), potrà constatare anche la necessità di migliorare la funzionalità dei tessuti insediativi esistenti limitrofi.



Nel merito, si fa presente che:

- la morfologia dei luoghi e la rete canalizia consentono un corretto deflusso delle acque bianche, senza interferire con la rete urbana esistente;
- la localizzazione del nuovo impianto di depurazione consentirà un corretto allacciamento degli insediamenti interamente a carico dei soggetti attuatori, che offrirà inoltre l'opportunità di nuovi allacciamenti nel tratto esterno all'ambito, senza interferire con la rete esistente;
- per quanto attiene l'acquedotto, non sono segnalati problemi ostativi, inoltre, le reti da allestire per urbanizzare l'area potranno costituire l'occasione per eventuali interventi di dettaglio sulla rete esistente che dovessero rendersi necessari;
- l'assetto viario prevede il potenziamento degli scambi tra il capoluogo e la tangenziale, per ottimizzare l'infrastruttura e per ridurre il traffico di attraversamento (in particolare quello pesante da e per l'impianto industriale limitrofo al polo sportivo);
- l'assetto urbano prevede un nucleo centrale di spazi e attrezzature collettive, per qualificare al rango di quartiere quel quadrante di città.

Il tracciato della tangenziale congiuntamente ai caratteri della città industriale, hanno costituito il principale riferimento per identificare il **cuneo agricolo nord occidentale**, che risponde alla necessità di garantire nel medio e lungo periodo un adeguato ambito filtro tra la città residenziale e la città industriale, e al tempo stesso salvaguardare la principale area di riserva per politiche urbane in quel quadrante di città. La modalità “attuativa” del cuneo agricolo prevede, a fronte della cessione dei 4/5 dell’estensione, l’urbanizzazione a fini residenziali del restante quinto. Anche in questo caso, la natura e l’estensione dell’intervento rendono autonoma questa urbanizzazione.

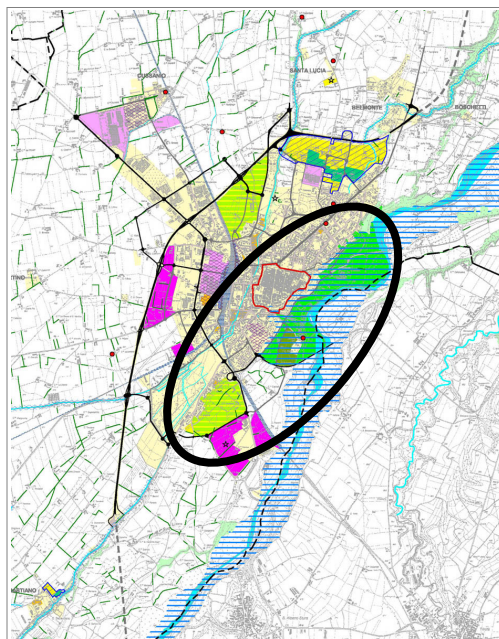


Nel merito, si fa presente che:

- la morfologia dei luoghi e la rete canalizia consentono un corretto deflusso delle acque bianche, senza interferire con la rete urbana esistente;
- per quanto attiene le acque nere, si renderà necessario un collegamento alla rete esistente per raggiungere, e se del caso potenziare, l’impianto di sollevamento che serve quel quadrante di città;
- per quanto attiene l’allacciato alla rete dell’acquedotto non sono segnalati problemi ostativi;
- l’assetto viario di servizio ai nuovi insediamenti partecipa ad un più vasto disegno di assetto funzionale sia al potenziamento delle connessioni con la tangenziale, sia all’obiettivo di allestire una nuova porta di ingresso alla città, che consentirà di raggiungere la stazione e le funzioni limitrofe decongestionando le aree centrali poste tra la ferrovia e il centro storico;

Il cuneo agricolo nord occidentale risponde anche all’obiettivo di trasferire l’allevamento specialistico esistente oramai troppo vicino alle aree urbane.

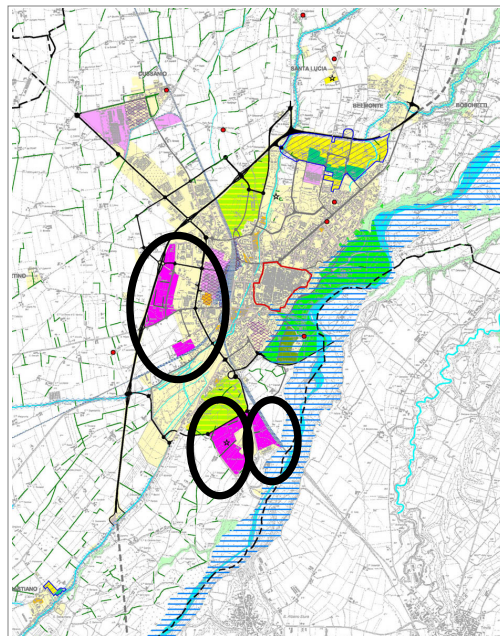
La morfologia dei luoghi e la necessità di valorizzare l'ambiente fluviale di Stura e di potenziare il sistema di offerta ambientale della città di Fossano hanno determinato un sistema articolato e sinergico di politiche ambientali ed insediative nel contesto territoriale tra il centro capoluogo e l'ambiente fluviale, che comprendono la **campagna parco di Stura**, il **polo sportivo ricreativo di Stura** e il **cuneo agricolo sud orientale**. Le modalità attuative del polo e del cuneo agricolo prevedono anche in questo caso, a fronte della cessione dei 4/5, l'urbanizzazione del restante quinto a fini residenziali.



Nel merito, si fa presente che:

- la morfologia dei luoghi e la rete canalizia consentono un corretto deflusso delle acque bianche, senza interferire con la rete urbana esistente;
- la morfologia dei luoghi, la localizzazione del nuovo impianto di depurazione e i caratteri della rete esistente, consentono un corretto allacciamento della rete fognaria per la depurazione delle acque nere;
- per quanto attiene l'assetto viario non sono segnalate criticità significative;
- per quanto attiene l'allaccio alla rete dell'acquedotto non sono segnalati problemi ostativi l'urbanizzazione delle aree;
- il cuneo agricolo sud orientale risponde alla necessità di garantire un ambito filtro tra il polo industriale (in parte esistente e in parte già previsto) e i tessuti residenziali attestati su via Cuneo;
- la campagna parco di Stura risponde alla necessità di potenziare la presenza insediativa e le dotazioni pubbliche nell'area, anche per incentivare la riqualificazione dei tessuti produttivi e specialistici presenti;
- il polo sportivo ricreativo di Stura risponde alla necessità di potenziare le aree pubbliche per qualificare l'ambiente fluviale e per offrire un adeguato sistema di aree verdi a quel quadrante di città (da raccordare con la riqualificazione del prospiciente ambito speciale di riqualificazione urbana del Foro Boario).

Per quanto attiene le politiche di **espansione della città industriale**, si fa presente che il presente PRG tende a confermare le previsioni del precedente piano ancora da attuare. I comparti di espansione limitrofi all'urbano non sono stati oggetto di variazioni significative; il comparto sud orientale limitrofo alla ferrovia è stato oggetto di modeste variazioni per adeguarlo allo stato dei luoghi; il comparto a sud della SS per Mondovì è stato oggetto di variazioni dell'assetto viario per garantire una maggiore funzionalità ed è subordinato ad una clausola temporale che consentirà di rivederlo se non sarà attuato.



Nei **centri frazionali**, le previsioni di piano tendono ad una sostanziale conferma, con alcune variazioni dell'assetto e della manovra attuativa, delle previsioni ancora da attuare, che rappresentavano circa l'80% delle previsioni del precedente piano.

ALLEGATO

scheda quantitativa dei dati urbani

allegati 1 alla scheda C sezione 1
(capacità insediativa residenziale teorica)

allegato 2 alla scheda C sezione 1
(dati di progetto per singola area normativa)

SCHEDA QUANTITATIVA DEI DATI URBANI

(art.1, 1° comma, lettera 2, c della legge regionale n° 56 del 5-12-1977)

Comune di FOSSANO

Localizzazione amministrativa		Localizzazione geografica	
Provincia di	CUNEO	a) numero d'ordine	04
Comprensorio di	FOSSANO	b) numero geografico°	089
Unità locale dei servizi n°	62	c) altitudine: capoluogo	375 mt
		max-min	427-260 mt

I. SINTESI SOCIO ECONOMICA

1 - popolazione residente

23.971 abitanti
250 turisti teorici

2 - dinamica demografica

	1951	1971	1991	Variaz.. 1951-1971	Variaz.. 1971-1991	Variaz.. 1951-1991
popolazione residente complessiva	20.228	21.721	23.436	+1.493 (+7,38%)	+1.715 (+7,90%)	+3.208 (+15,86%)
di cui a) nel capoluogo	11.017	15.857	17.529	+4.840 (+43,93%)	+1.672 (+10,54%)	+6.512 (+59,11%)
di cui b) nelle altre località abitate	1.839	1.411	1.489	-428 (-23,27%)	+78 (+5,53%)	-350 (-19,03%)
di cui c) sparsa	7.372	4.453	4.418	-2.919 (-39,60%)	-35 (-0,79%)	-2.954 (-40,07%)
popolazione turistica (media annua)	-	-	-	-	-	-

3 - situazione occupazionale

a - domanda globale di posti di lavoro

popolazione economicamente attivaⁱ = DL **10.550**

b - offerta globale di posti di lavoro

posti di lavoro esistenti nel comuneⁱⁱ = OL = **8.955** di cui nel secondario = **3.762 (42,01 %)**

c - saldo domanda-offerta potenziale di posti di lavoro

saldo = DL - OL = **1.595**

d - lavoratori pendolari:

Lavoratori pendolari in entrata (Lpe) = **4.029**

Lavoratori pendolari in uscita (Lpu) = **2.595**

Saldo pendolari = Lpe - Lpu = **+1.434**

Saldo domanda offerta effettiva di posti di lavoro = DL + (Lpe - Lpu) - OL = **+3.029**

4. situazione ediliziaⁱⁱⁱ

a) patrimonio edilizio residenziale	1951	1971	1991	Variaz.. 1951-1971	Variaz.. 1971-1991	Variaz.. 1951-1991
1) alloggi esistenti in complesso	5.230	6.966	9.267	+1.736 (+33,19%)	+2.301 (+33,03%)	+4.037 (+77,19%)
2) vani esistenti in complesso	-	25.904	37.922	-	+12.018 (+46,39%)	-
b) indice di affollamento medio iam = abitanti compless./vani in complesso	-	0,84	0,62	-	-0,22 (-26,19%)	-
c) situazione di sovraffollamento (ia>1): 1) abitanti in situazione di sovraffollamento 2) vani sovraffollati	-	-	-	-	-	-
d) vani ad utilizzazione stagion. e/o turistica	-	-	-	-	-	-

II - SINTESI DELL'USO DEL SUOLO EXTRAURBANO ANTE PIANO (rilevamento in data 2000)

1. superficie complessiva del territorio comunale

Superficie complessiva= **ha 13.070**

2. territorio agricolo

a) terreni messi a coltura (seminativi, prati permanenti, colture legnose specializzate)	10.524,09 ha	93,48 %
b) pascoli e prati - pascoli permanenti	0,00 ha	0,00 %
c) boschi esistenti	592,91 ha	5,27 %
d) incolto produttivo	141,29 ha	1,25 %
<i>totale</i>	11.258,29 ha	100 %

3. territorio urbanizzato (e aree a servizio del territorio urbanizzato)

A. USI PUBBLICI

esistenti all'interno ed all'esterno dei perimetri delle aree urbanizzate al netto delle aree per viabilità e trasporti

1°) attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali – esistenti da PRG vigente

a) aree per l'istruzione dell'obbligo	9,83 ha	17,08 %	4,10 mq/ab
b) aree per attrezzature di interesse comune a livello di quartiere e urbano	8,67 ha	15,06 %	3,61 mq/ab
c) aree per spazi pubblici, parchi, giochi e sport	22,71 ha	39,45 %	9,47 mq/ab
d) aree per parcheggi pubblici	16,35 ha	28,41 %	6,82 mq/ab
<i>totale</i>	57,56 ha	100 %	24,01 mq/ab

2°) attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi

attrezz. al servizio degli insediamenti produttivi	0,00 ha	0,00 % della superficie complessiva degli insediamenti produttivi
--	---------	---

3°) attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali

attrezz. al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali	0,00 ha	0,00 % della superficie coperta degli edifici
---	---------	---

4°) servizi sociali ed attrezzature di interesse generale^{iv}

a) aree per l'istruzione superiore dell'obbligo	7,46 ha	4,06 %	1,49 mq/ab
b) aree per attrezz. sociali, sanitarie e osped.	9,28 ha	5,05 %	1,86 mq/ab
1) interne ai perimetri dell'urbanizzato	- ha	- %	- mq/ab
2) esterne ai perimetri dell'urbanizzato	- ha	- %	- mq/ab
c) aree per parchi urbani e comprensoriali	70,15 ha	38,18 %	14,00 mq/ab
1) interne ai perimetri dell'urbanizzato	- ha	- %	- mq/ab
2) esterne ai perimetri dell'urbanizzato	- ha	- %	- mq/ab
c) aree per impianti o attrezzature speciali ^v	96,83 ha	52,71 %	19,37 mq/ab
1) interne ai perimetri dell'urbanizzato	- ha	- %	- mq/ab
2) esterne ai perimetri dell'urbanizzato	- ha	- %	- mq/ab
<i>totale</i>	183,72 ha	100 %	36,72 mq/ab

5°) totali

1) totale di 1°	57,56 ha	23,86 %	24,01 mq/ab
2) totale di 4°	183,72 ha	76,14 %	36,72 mq/ab
3) totale di 1° + 4°	241,28 ha	100 %	60,73 mq/ab
4) totale di A (1° + 2° + 3° + 4°)	241,28 ha	100 %	60,73 mq/ab

B. USI PRIVATI esistenti all'interno dei perimetri delle aree urbanizzate

1) residenze ed attività compatibili (comprese le aree libere marginali ed intercluse) ^{vi}	221,89 ha	42,56 %	92,57 mq/ab
2) giardini e parchi privati	28,46 ha	5,46 %	11,87 mq/ab
3) impianti produttivi: superficie complessiva ^{vii}	269,90 ha	51,77 %	112,59 mq/ab
4) attrezz. commerc., direzion., ricreaz., private	1,08 ha	0,21 %	0,45 mq/ab
5) totale di B (1+2+3+4)	521,33 ha	100 %	217,48 mq/ab

TOTALE COMPLESSIVO A + B

762,61 ha 278,21 mq/ab

III. SINTESI DELL'USO DEL SUOLO EXTRAURBANO, URBANIZZATO E URBANIZZANDO (secondo le previsioni di P.R.G.)

1. superficie complessiva del territorio comunale

Superficie complessiva= ha 13.070

2. territorio agricolo

a) terreni messi a coltura (seminativi, prati permanenti, colture legnose specializzate)	10.386,30 ha	93,52 %
b) pascoli e prati - pascoli permanenti	0,00 ha	0,00 %
c) boschi esistenti	582,17 ha	5,24 %
d) incolto produttivo	137,95 ha	1,24 %
<i>totale</i>	11.106,42 ha	100 %

3. territorio urbanizzato (e aree a servizio del territorio urbanizzato)

A. USI PUBBLICI

esistenti all'interno ed all'esterno dei perimetri delle aree urbanizzate al netto delle aree per viabilità e trasporti

1°) attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali

a) aree per l'istruzione dell'obbligo ^{viii}	13,54 ha	11,30 %	3,55 mq/ab
b) aree per attrezzature di interesse comune a livello di quartiere e urbano ^{ix}	16,41 ha	13,86 %	4,35 mq/ab
c) aree per spazi pubblici, parchi, giochi e sport ^x	68,11 ha	56,84 %	17,55 mq/ab
d) aree per parcheggi pubblici ^{xi}	21,57 ha	18,00 %	5,56 mq/ab
<i>totale</i>	119,83 ha	100 %	31,01 mq/ab

2°) attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi

attrezz. al servizio degli insediamenti produttivi	0,00 ha	0,00 % della superficie complessiva degli insediamenti produttivi
--	---------	---

3°) attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali

attrezz. al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali	0,00 ha	0,00 % della superficie coperta degli edifici
---	---------	---

4°) servizi sociali ed attrezzature di interesse generale^{xii}

a) aree per l'istruzione superiore dell'obbligo	3,99 ha	1,64 %	0,80 mq/ab
b) aree per attrezz. sociali, sanitarie e osped.	10,01 ha	4,13 %	2,00 mq/ab
1) interne ai perimetri dell'urbanizzato	- ha	- %	- mq/ab
2) esterne ai perimetri dell'urbanizzato	- ha	- %	- mq/ab
c) aree per parchi urbani e comprensoriali ^{xiii}	131,74 ha	54,31 %	26,35 mq/ab
1) interne ai perimetri dell'urbanizzato	- ha	- %	- mq/ab
2) esterne ai perimetri dell'urbanizzato	- ha	- %	- mq/ab
d) aree per impianti o attrezzature speciali ^{xiv}	96,83 ha	39,92 %	19,37 mq/ab
1) interne ai perimetri dell'urbanizzato	- ha	- %	- mq/ab
2) esterne ai perimetri dell'urbanizzato	- ha	- %	- mq/ab
<i>totale</i>	242,57 ha	100 %	48,52 mq/ab

5°) totali

1) totale di 1°	119,83 ha	33,07 %	31,01 mq/ab
2) totale di 4°	242,57 ha	66,93 %	48,52 mq/ab
3) totale di 1° + 4°	362,40 ha	100 %	79,53 mq/ab
4) totale di A (1° + 2° + 3° + 4°)	362,40 ha	100 %	79,53 mq/ab

B. USI PRIVATI esistenti all'interno dei perimetri delle aree urbanizzate e urbanizzande

1) residenze ed attività compatibili (comprese le aree libere marginali ed intercluse) ^{xv}	285,23 ha	44,36 %	74,34 mq/ab
2) giardini e parchi privati	28,46 ha	4,43 %	7,42 mq/ab
3) impianti produttivi: superficie complessiva ^{xvi}	328,23 ha	51,04 %	85,55 mq/ab
4) attrezz. commerc., direzion., ricreaz., private	1,08 ha	0,17 %	0,28 mq/ab
5) totale di B (1+2+3+4)	643,00 ha	100 %	167,59 mq/ab

TOTALE COMPLESSIVO A + B

1.005,40 ha 247,05 mq/ab

IV. SINTESI DEGLI ELEMENTI STRUTTURALI DEL PIANO

1. posti di lavoro nel secondario

a. posti di lavoro aggiuntivi previsti dal P.R.G. nel secondario	n° 851
b. totale dei posti di lavoro esistenti e previsti nel secondario	n° 4.613
c. aree attrezzate di nuovo impianto e/o di riordino	ha 58,33

2. capacità insediativa residenziale teorica

I. capacità insediativa teorica delle aree a destinazione residenziale in territorio urbano (agglomerati e nuclei), escluse le aree residenziali ammesse in territorio agricolo, le case sparse e le residenze turistiche

a. immobili consolidati allo stato di fatto	
b. immobili soggetti a restauro scientifico	ha 198,32 = 19.912 ab.
c. aree di completamento	
d. aree di ristrutturazione e riordino	ha 21,36 = 3.516 ab.
d. manovre perequative periurbane	ha 4,29 = 2.026 ab.
d. ambiti speciali di riqualificazione	ha 8,75 = 2.916 ab.
e. aree di espansione	ha 54,12 = 5.574 ab.
<i>totale</i>	ha 286,84 = 33.944 ab.

II. capacità insediativa delle aree a destinazione turistica

a. aree per attrezzature turistiche esistenti, confermate	ha 1,08
b. aree per attrezzature turistiche previste	mq 5000 SUL
c. aree destinate a residenza stagionale confermate	ha -
d. aree destinate a residenza stagionale aggiuntive	ha -
e. aree attrezzate a campeggio	ha 1,00
<i>totale</i>	= 650 turisti

III. capacità insediativa in zone agricole = 4.204 ab.

IV: capacità insediativa in complesso: totale di I + II + III = 38.798 ab. + tur.

3. servizi sociale in insediamenti residenziali

a. aree per servizi sociali esistenti	ha 57,56 = 24,01 mq/ab.
b. aree dest. a servizi per il soddisfacimento di fabbis. pregressi	ha -
c. aree destinate a servizi per gli incrementi di popolaz. previsti	ha 62,26
d. aree per servizi sociali in complesso: totale di a + b + c	ha 119,83 = 31,01 mq/ab. = 23,11 mq/tur.

4. territorio da dotare di opere di urbanizzazione primaria

a. per il soddisfacimento di fabbisogni pregressi	
1. completamento delle infrastrutture in aree già investite da processo urbanizzativo ma con incompleta dotazione di oo. uu.	ha -
2. dotazione di oo. uu. primarie in aree già investite da processo urbanizzativo, ma totalmente privo di oo. uu.	ha -
b. per esigenze future	ha 172,41

5. principali interventi pubblici previsti dal P.R.G.

a. aree soggette a piani per l'edilizia economica e popol.	ha -
1. già formati e vigenti, da realizzare	ha -
2. da formare su aree individuate dal P.R.G.	ha -
3. da formare su aree da individuare	ha -
c. aree soggette a piani per impianti produttivi	ha -

Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 18-7-89 n° 16/URE
SEZIONE 1 allegato 1 alla scheda C
Capacità insediativa residenziale teorica

1. STATO DI FATTO

1.1 abitanti stabili attuali	= 23.971
1.2 abitanti saltuari attuali	= 250
1.3 vani residenziali esistenti	= -
1.4 volumetria residenziale esistente	= -

2. NUOVE REALIZZAZIONI

2.1 vani residenziali di nuova realizzazione	= -
con interventi di recupero	= -
con interventi di nuova edificazione	= -
2.2 superficie residenziale di nuova realizzazione	= 423.128 mq di SUL
con interventi di recupero urbanistico	= 201.280 mq di SUL
con interventi di nuova edificazione	= 221.848 mq di SUL

3. VALORI TOTALI

3.1 capacità insediativa residenziale teorica	= 38.148 abitanti teorici di cui
3.1.a abitanti stabili previsti	= - abitanti residenti teorici
3.1.b abitanti saltuari previsti	= - turisti saltuari teorici
3.2 capacità ricettiva attrezzature turistiche	= 650 turisti saltuari teorici

4. PARAMETRI UTILIZZATI

4.1 per gli interventi di recupero	30 mq di SUL o 90 mc/abitante
4.2 per gli interventi di nuova edificazione	30 mq di SUL o 90 mc/abitante
4.3 per gli interventi con destinazione turistico-ricettiva	1 turista per posto letto

Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 18-7-89 n° 16/URE
SEZIONE 1 allegato 2 alla scheda C
dati di progetto riferiti a ciascuna area normativa:

destinazione d'uso residenziale

Area normativa della città consolidata

L'area normativa rappresenta la principale zona insediativa del comune, è formata da tessuti residenziali consolidati, di impianto storico e moderno.

In tale zona il piano prevede interventi sul patrimonio edilizio esistente ammettendo - nei tessuti di impianto non storico - modesti ampliamenti finalizzati al miglioramento della condizione abitativa.

- superficie dei tessuti residenziali della città consolidata = **198,32 ha**
- abitanti dei tessuti residenziali della città consolidata = **23.971 ab.**
- abitanti teorici insediabili nei tessuti residenziali della città consolidata = **24.330 ab.**

Area normativa: tessuti della ristrutturazione urbanistica

	ST	UT max (mq/mq)	SUL max (mq)	di cui residenziale (mq)	Abitanti teorici insediabili
Tipo A	21.168	1,40	29.635	25.190	840
Tipo B	32.737	1,00	32.737	27.826	928
Tipo C	31.265	0,50	15.632	14.069	469
Tipo D	7.326	0,20	1.465	1.465	49
Totale	92.176		79.021	68.169	2.286

Area normativa: ambiti speciali di riqualificazione urbana

	ST	UT max (mq/mq)	SUL max (mq)	di cui residenziale (mq)	Abitanti teorici insediabili
Nodo ferroviario	248.554	0,40	99.421	49.710	1.657
Cussanio	41.616	0,50	20.808	20.808	694
Foro Boario	70.664	0,40	28.265	16.959	565
Totale	360.834		148.494	87.477	2.916

Area normativa: tessuti produttivi del riordino

	70% ST	UT max (mq/mq)	SUL max (mq)	di cui residenziale (mq)	Abitanti teorici insediabili
Totale	85.007	0,50	42.503	38.253	1.275

Area normativa: aree residenziali di nuovo impianto

	ST	UT max (mq/mq)	SUL max (mq)	di cui residenziale (mq)	Abitanti teorici insediabili
1	10.259	0,40	4.104	4.104	137
2	46.475	0,20	9.265	9.265	310
Totale	70.664		13.369	13.369	447

Area normativa: ambiti progetto dell'espansione urbana perequata

	ST	UT max (mq/mq)	SUL max (mq)	di cui residenziale (mq)	Abitanti teorici insediabili
1 (capoluogo)	611.221	0,20	122.244	110.020	3.667
		ERP 20%	22.004	22.004	733
2 (frazioni)	64.897	0,10	6.490	6.490	216
3 (frazioni)	102.166	0,15	15.324	15.324	511
Totale	781.500		166.821	154.532	5.127

Area normativa: ambiti delle manovre perequative periurbane

	ST	UT max (mq/mq)	SUL max (mq)	di cui residenziale (mq)	Abitanti teorici insediabili
Parco Stura (Piano Guida)			12.000	7.000	233
Parco Stura (perequaz. aree pubbliche)	5.000	0,20	1.000	1.000	33
Parco Stura (premio cub. alberghiero)			1.000	1.000	33
Polo sportivo ricreativo Stura	18.755	0,22	4.126	4.126	138
Cunei agricoli	123.110	0,30	42.933	42.933	1.431
Totale	146.865		61.059	56.059	1.868

Area normativa: ambiti della manovra perequativa dei servizi

L'ipotesi massima contemplata dalla manovra perequativa sui servizi conduce ad un'edificazione di 15.650 mc di volume residenziale, determinati come segue:

	SF	IF medio (mc/mq)	V max (mc)	di cui residenziale (mc)	Abitanti teorici insediabili
1	7.300	1,20	8.760	7.008	78
2	11.380	0,80	9.104	9.104	101
Totale	18.680		17.864	16.112	179

Area normativa: attrezzature ricettive di nuovo impianto

	ST	UT max (mq/mq)	SUL max (mq)	di cui residenziale (mq)	Capacità ricettiva (turisti)
Attrezzatura alberghiera			4.000		100
Ostello			1.000		50
Campeggio	10.000			6.000 (ST per piazzole)	250
Totale	10.000				400

destinazione d'uso industriali o artigianali o terziarie*Area normativa: tessuti produttivi di rilievo locale*

	SF (mq)	Rc	Superficie coperta (mq)
Totale	1.362.892	0,65	885.879

Area normativa: ambiti specializzati per grandi impianti produttivi

	SF (mq)	Rc	Superficie coperta (mq)
Totale	571.403 (1)	0,60	342.842

(1) al lordo dell'impianto compreso nell'ambito speciale di riqualificazione urbana

Area normativa: ambiti produttivi in attuazione

	ST (mq)	SF (mq)	Rc	Superficie coperta (mq)
Totale	641.989(1)	481.492	0,65	312.970

(1) al lordo del 60% del comparto in attuazione compreso nell'ambito speciale di riqualificazione urbana

Area normativa: aree produttive di nuovo impianto

	ST (mq)	SF (mq)	Rc	Superficie coperta (mq)
Totale	583.294	437.471	0,65	284.356

-
- ⁱ Popolazione attiva al 1991 (9.991 occupati + 559 disoccupati)
- ⁱⁱ Addetti al 1991
- ⁱⁱⁱ Da censimenti ISTAT
- ^{iv} Per i servizi e le attrezzature di interesse generale è stato assunto un bacino di riferimento di 50.000 persone, come proposto dal PTCP della Provincia di Cuneo
- ^v Aree cimiteriali + Aree militari
- ^{vi} Tessuti storici, Capacità insediativa esaurita, Completamento, Comparti in attuazione
- ^{vii} Tessuti produttivi di rilievo locale, Ambiti specializzati per grandi impianti, Comparti in attuazione, Tessuti del riordino produttivo
- ^{viii} Aree per l'istruzione dell'obbligo e 50% delle aree per attrezzature non specificate, pari a 21.780 mq, per complessivi 135.632 mq
- ^{ix} Attrezzature di interesse collettivo e 50% delle aree per attrezzature non specificate, pari a 21.780 mq, per complessivi 166.143 mq
- ^x Verde urbano + Verde sportivo+ Polo sportivo-ricreativo di Stura + verde attrezzato nella campagna parco di Stura; standard computato sulla popolazione + posti letto capacità ricettiva
- ^{xi} standard computato sulla popolazione + posti letto capacità ricettiva
- ^{xii} Per i servizi e le attrezzature di interesse generale è stato assunto un bacino di riferimento di 50.000 persone, come proposto dal PTCP della Provincia di Cuneo
- ^{xiii} Campagna-parco fluviale+ Oasi di San Lorenzo
- ^{xiv} Aree cimiteriali + Aree militari
- ^{xv} Tessuti storici, Capacità insediativa esaurita, Completamento, Comparti in attuazione, Tessuti della ristrutturazione urbanistica, Quota residenziale degli ambiti speciali di riqualificazione, Quota residenziale degli ambiti perequati dell'espansione urbana, Residenza di nuovo impianto
- ^{xvi} Tessuti produttivi di rilievo locale, Ambiti specializzati per grandi impianti, Comparti in attuazione, Tessuti del riordino produttivo, Tessuti produttivi di nuovo impianto