

Gruppo di lavoro	Responsabile di progetto Gruppo di progettazione	Ugo Baldini Ugo Baldini Giampiero Lupatelli Dario Ibattici
Collaborazioni	Progetto informatico Progetto grafico Ascolto società civile Socio economia	Omar Tondelli Antonella Borghi Luisa Arrò Giampiero Lupatelli Roberto Cagliero
Consulenze tematiche	Mobilità Agricoltura, ambiente, vegetazione Geologia	Luca Reverberi Contardo Crotti Vanni Bessone
Ufficio di Piano	Coordinatore Tecnici	Alessandro Mola Elisabetta Prato Diego Cameirana Roberto Patrese

A seguito delle osservazioni regionali la relazione è stata oggetto di revisione generale a cura del Dipartimento Urbanistica ed Ambiente nelle persone di:

Arch.Alessandro Mola – Dirigente Dipartimento Urbanistica ed Ambiente

Arch.Elisabetta Prato - Istruttore tecnico

Nel capitolo 6 è riportata la sintesi dei contenuti delle controdeduzioni alle osservazioni della Regione.

SOMMARIO

PREMESSA: DALL'ASCOLTO AL PIANO	3
1 – GLI SCENARI DI RIFERIMENTO PER IL PROGETTO DI PIANO.....	7
1.1 – L'inquadramento territoriale nella pianificazione di area vasta	8
1.2 – Il bilancio gestionale della strumentazione urbanistica comunale	11
1.3 – La struttura socio-economica	15
1.4 – La disciplina del commercio.....	18
1.5 – Lo spazio rurale e la produzione agricola.....	56
1.6 – La mobilità: moderazione, sicurezza e sostenibilità.....	61
2 – IL POPOLAMENTO E IL TREND DEMOGRAFICO.....	63
2.1 – Le dinamiche e il modello di previsione	64
3 – L'AGENDA DEI TEMI	69
3.1 – Le istanze della società civile	70
4 – IL PROGETTO DI PIANO	73
4.1 – Gli obiettivi assegnati al progetto di Piano.....	74
4.2 – Il progetto di Piano	77
4.3 – La perequazione urbanistica nelle manovre del piano.....	81
4.4 – La valutazione delle linee di soglia per l'urbanizzazione delle nuove aree	84
5 – IL DIMENSIONAMENTO ABITATIVO	94
5.1 – Il dimensionamento delle politiche di Piano	95
5.2 – La popolazione insediabile nel progetto di Piano.....	100
5.3 – Le dotazioni urbane e territoriali	107
6 –LE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI REGIONALI.....	112

PREMESSA: DALL'ASCOLTO AL PIANO

*L'adozione del progetto preliminare di PRG ha segnato una tappa fondamentale nel perseguire uno dei principali obiettivi del Programma di Governo 1999-2004 dell'Amministrazione Comunale: **offrire alla città di Fossano una nuova idea di sviluppo, qualitativo e sostenibile**. Era una sfida difficile ma obbligatoria per dare risposta alle criticità, offrire opportunità e definire un sistema di strategie con cui partecipare alla nuova stagione di competizione (e di alleanze) tra sistemi territoriali sempre più sollecitati dalla globalizzazione delle relazioni.*

Piano Regolatore inteso quindi come strumento che porta a sistema buona parte del progetto di sviluppo di un'intera Comunità; per questo, il percorso di pianificazione è stato orientato ai principi della partecipazione e concertazione: dall'ascolto iniziale dei problemi, delle aspettative e dei suggerimenti, attraverso la definizione degli obiettivi possibili, fino alla ricerca delle migliori tra le soluzioni intraviste, il processo decisionale è stato aperto al contributo di tutti gli attori dello sviluppo locale.

Il contributo emerso dal percorso di ascolto è stato determinante non solo nella costruzione degli scenari interpretativi e nella prefigurazione delle soluzioni possibili, ma anche, e soprattutto, nell'acquisire la consapevolezza che Fossano non poteva perdere l'occasione di questo Piano per puntare ad una nuova qualità delle trasformazioni urbane e ad una maggiore sostenibilità dello sviluppo e per promuovere un nuovo patto tra istituzioni, associazioni, famiglie, imprese e cittadini che metta la qualità ambientale e sociale al centro dell'interesse di tutti.

Gli argomenti segnalati come rilevanti nella fase di ascolto dalla società civile (che già avevano trovato importanti coincidenze con il programma di governo del Comune), sono stati poi ampiamente ripresi dalle analisi specialistiche per il Piano e sono stati facilmente "tradotti" in obiettivi, strategie e linee di intervento.

- *Le perplessità emerse sui caratteri di alcune parti di città, vuoi per le occasioni mancate come per le criticità puntualmente segnalate, hanno trovato corrispondenza e*

approfondimento nelle analisi per il bilancio urbanistico dei tessuti insediativi, degli strumenti di pianificazione e della progettualità.

- La preoccupazione per gli impatti generati dal traffico di attraversamento ha trovato corrispondenza e approfondimento nell'analisi del sistema della mobilità e nelle simulazioni modellistiche messe in campo.
- L'esigenza di comprendere le trasformazioni economiche e demografiche ha trovato risposta nell'analisi della situazione socio-economica, nelle ipotesi di evoluzione della popolazione proiettate al 2011 e al 2016, nei confronti condotti con altre realtà del nord Italia.
- Le attese per una maggiore qualità del paesaggio e dell'ambiente, per una sua maggiore fruibilità, hanno trovato coincidenze ed argomentazioni nuove nell'analisi agro-vegetazionale, nel bilancio delle dinamiche evolutive e nell'identificazione della rete ecologica che allinea il Comune (grazie anche allo sforzo condotto sul fronte delle analisi geoambientali sin dagli anni ottanta, vedi il tema della permeabilità idrogeologica) con le più avanzate ricerche prodotte dal livello nazionale a quello provinciale.

Il lavoro di pianificazione per il nuovo piano non si è limitato alla pur importante opera di sviluppare i temi che la società civile ha segnalato come rilevanti per la sostenibilità e la qualità della Città di Fossano e del territorio rurale. È stato infatti avviato un **processo di pianificazione orientato all'innovazione** e all'applicazione delle più moderne tecniche, come peraltro Fossano aveva già dimostrato di saper fare venti anni fa in occasione del precedente Piano. Oltre ad aver usufruito delle opportunità offerte dalle nuove tecnologie (il modello matematico della rete viaria, le tecniche per le previsioni demografiche, l'ortofotocarta digitale), particolare attenzione è stata prestata ai temi che stanno caratterizzando le migliori riforme urbanistiche regionali nel nostro Paese e le più innovative esperienze amministrative in atto.

Al riguardo, è interessante richiamare alcune parole chiave che fanno parte della esperienza di questo Piano per comprenderlo meglio. Parliamo di:

- **Partecipazione**, per aprire il processo decisionale ai cittadini (l'ascolto, l'agenda dei temi);
- **Perequazione urbanistica**, per garantire efficienza attuativa ed equità di trattamento tra i proprietari interessati da politiche di trasformazione urbana;

- **Bandi esplorativi**, con i quali sondare l'interesse a condividere obiettivi e linee di intervento, supportando - quando è il caso - la condivisione con specifici incentivi;
- **Trasferimento di cubatura**, per salvaguardare diritti acquisiti e al tempo stesso ricercare un migliore equilibrio tra carico urbanistico e condizioni d'ambiente;
- **Fattibilità degli interventi**, per restituire al piano urbanistico il ruolo di strumento di governo del territorio e delle sue trasformazioni;
- **Concertazione**, tra soggetti pubblici e con soggetti privati;
- **Reti ecologiche**, per aumentare la bio-diversità e la funzionalità ecologica del territorio;
- **Sostenibilità** delle trasformazioni, aprendo al principio della mitigazione e della compensazione degli impatti generati;
- **Cunei agricoli periurbani**, da identificare e governare per migliorare e qualificare il sistema di offerta ambientale di una città;
- **Patrimonio pubblico**, da ricreare o da potenziare per poter sfruttare occasioni che richiedono la disponibilità di aree;
- **Città pubblica**, da valorizzare attraverso la riproposizione del piano dei servizi, visto anche in una chiave più organizzativa e strategica;
- **Riqualificazione urbana**, come manovra necessaria per rimettere in gioco vaste porzioni di città interessate da processi di defunzionalizzazione;
- **Innovazione organizzativa**, per rafforzare la cultura di governo del territorio e le applicazioni gestionali nei processi di trasformazione si vanno profilando.

È chiaro che siamo alla prima tappa di un lungo percorso. Nei prossimi mesi saremo tutti impegnati per portare il nuovo PRG all'approvazione definitiva e, nel mentre, dovremo organizzarci per arrivare preparati alla successiva fase di gestione ed attuazione del progetto di sviluppo. Dovremo essere in grado di portare al tavolo di confronto con gli Enti Locali e la società civile i nuovi obiettivi e le nuove strategie fondamentali per il successo di Fossano; dovremo orientare la riforma della pubblica amministrazione al perseguimento degli obiettivi assunti in materia di gestione e attuazione del progetto di sviluppo; dovremo infine definire azioni di marketing territoriale con cui ricercare nuovi partner e aumentare le probabilità attuative delle manovre complesse.

La nuova stagione che attende Fossano non sarà semplice, ma consentirà di guardare con più tranquillità al futuro della città. Le manovre proposte dal progetto di sviluppo sono ambiziose, ma sono coerenti con le sfide che ci aspettano e con i nuovi standard di qualità della vita che i cittadini di Fossano chiedono e meritano.

*Stiamo parlando, è bene esserne consapevoli, di un progetto di lungo periodo che promuove manovre complesse di rilievo strutturale da collocare, in termini attuativi, in un arco temporale probabilmente più lungo di quello assunto a riferimento per il Piano. Non poteva essere diversamente. Era necessario mettere in gioco risorse territoriali e finanziarie coerenti, anche nelle loro dimensioni, con gli obiettivi da perseguire, per rilanciare le strategie di crescita urbana col sufficiente respiro. Per queste ragioni si è parlato da subito di una dimensione **strategica** del piano e addirittura di un vero e proprio **piano strategico** come è ormai nella esperienza avviata in altre città (Cuneo per tutte) e quindi diventerà prassi corrente per tutti con l'approvazione della nuova legge regionale di gestione del territorio.*

Questa consapevolezza e questi orientamenti strategici sono alla base delle “manovre” che il nuovo Piano Regolatore ha cercato di disegnare, sia nella loro configurazione fisica sia nella loro dimensione organizzativa, cercando di mettere in moto processi di investimento pubblico e privato che si alimentino e si sostengano reciprocamente, in un quadro di regole rinnovato e trasparente.

Si tratta di manovre che si rivolgono tanto all'assetto infrastrutturale come alla struttura fondiaria nel capoluogo e nelle frazioni e che disegnano un quadro di opportunità di sicuro interesse per le culture professionali e imprenditoriali presenti nella Città o da questa attraibili.

1 – GLI SCENARI DI RIFERIMENTO PER IL PROGETTO DI PIANO

1.1 – L'inquadramento territoriale nella pianificazione di area vasta

1.2 – Il bilancio gestionale della strumentazione urbanistica comunale

1.3 – La struttura socio economica

1.4 – La disciplina del commercio

1.5 – Lo spazio rurale e la produzione agricola

1.6 – La mobilità: moderazione, sicurezza e sostenibilità

1 – GLI SCENARI DI RIFERIMENTO PER IL PROGETTO DI PIANO

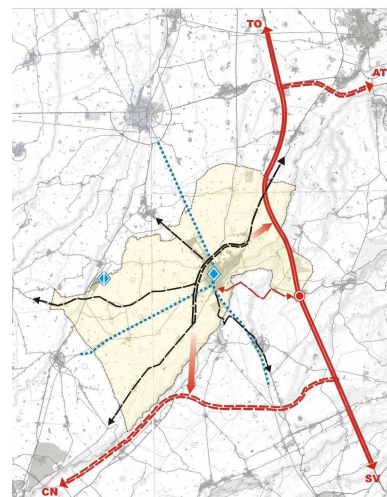
1.1 – L'inquadramento territoriale nella pianificazione di area vasta

Dagli strumenti di programmazione e pianificazione e dalla progettualità in essere, emerge uno **scenario di area vasta** sostanzialmente diverso da quello che, a suo tempo, fu assunto a di riferimento per la redazione del PRG '87.

La principale novità, è rappresentata dal **collegamento autostradale Cuneo Asti**.

Il progetto della “zeta” autostradale sostituisce la precedente previsione di un collegamento superstradale che aveva costituito il principale riferimento infrastrutturale per il PRG '87 e che aveva portato alla realizzazione dell'attuale tangenziale ovest.

È una importante opportunità per ripensare il sistema dei caselli autostradali e infrastrutturare la centralità geografica di Fossano. Ma è necessario definire un nuovo assetto urbano per restituire alla mobilità urbana lo stralcio funzionale del collegamento superstradale: la tangenziale ovest.



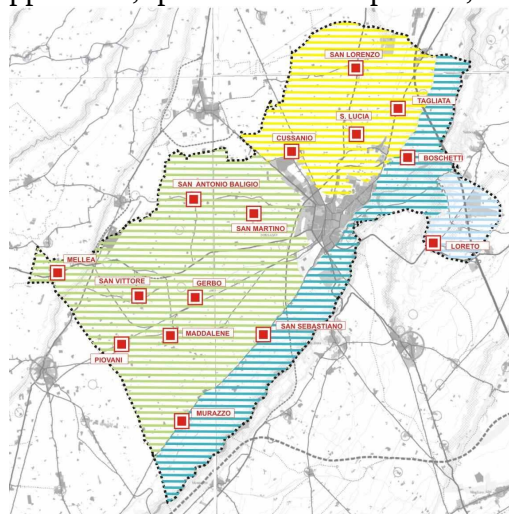
Contemporaneamente, gli strumenti di pianificazione con le riforme urbanistiche regionali e il dibattito disciplinare hanno offerto importanti riferimenti per gli obiettivi e le strategie di Piano, con riguardo ai seguenti aspetti.

Le **politiche per le funzioni di eccellenza della Città Regionale di Fossano e del Polo Urbano di Fossano**.

Il PTP della Provincia di Cuneo, nel perseguire l'obiettivo rafforzare la competitività del sistema cuneese assegna a Fossano il ruolo di Città Regionale e Polo Urbano, e lo invita a predisporre:

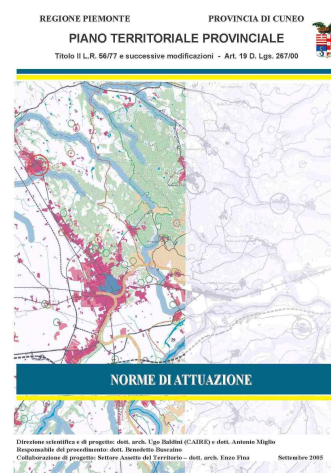
- politiche di potenziamento delle funzioni terziarie e direzionali;
- politiche per il riordino dei tessuti urbani e la qualificazione ambientale dell'area a dominante costruita di Fossano;
- politiche di riorganizzazione della gestione pubblica a scala intercomunale attraverso la concertazione interistituzionale tra il Comune di Fossano, i Comuni della ex U.S.L. n. 62 e la Provincia.

La **rete dei corridoi ecologici**. Questa politica rappresenta, per le aree di pianura, un perfezionamento delle precedenti ipotesi di valorizzazione degli ambienti fluviali. Fossano può sfruttare, in particolare, la presenza dell'ambiente fluviale della Stura, che rileva non solo per i valori intrinseci, ma anche per la sua configurazione territoriale. La qualificazione della Stura come corridoio ecologico, congiuntamente ad altre iniziative, rappresenta, infatti, un'importante opportunità per consolidare la centralità geografica di Fossano anche come "perno" tra l'albese enogastronomico e il cuneese agro-naturale.



Le indicazioni relative alle **dotazioni territoriali e standard urbanistici**.

Il PTP assegna ai centri ordinatori dell'armatura urbana l'obiettivo di allestire aree e attrezzature di rilievo urbano territoriale commisurate ad un bacino territoriale sovracomunale che, per Fossano, ammonta ad una popolazione complessiva di 50.000 abitanti per le funzioni di interesse generale (istruzione, sanità e parchi), e l'obiettivo di offrire ad una popolazione non residente (i *city users*) di almeno 5.000 abitanti spazi e servizi connessi alla sosta e al verde urbano. Quello che può apparire come un onere aggiuntivo, va assunto come riconoscimento del ruolo di Fossano nell'armatura urbana provinciale.



L'attenzione ai temi della **sostenibilità ambientale e sociale**.

In questo settore, il processo di pianificazione per il PRG '87 aveva già anticipato alcune applicazioni, con particolare riguardo alle analisi idrogeologiche, agronomiche e delle reti tecnologiche. Per il nuovo processo di pianificazione, Fossano ha attivato nuove e innovative applicazioni specialistiche, rivolte in particolare:

- ad offrire alla società civile momenti organizzati di ascolto;
- a valutare le trasformazioni territoriali e l'evoluzione del paesaggio, con riguardo alla dotazione vegetazionale dello spazio rurale e delle reti ecologiche;
- a valutare l'esperienza gestionale della strumentazione urbanistica vigente;
- a identificare la struttura socio-economica;
- a qualificare le infrastrutture relazionali e il sistema del mobilità.

Le applicazioni specialistiche hanno portato, con l'ausilio di tecniche informatiche e di modelli matematici, ad identificare i sistemi funzionali e le criticità con criteri sufficientemente oggettivi. Contemporaneamente, il percorso di urbanistica partecipata ha permesso il confronto tra gli esiti delle applicazioni specialistiche e il punto di vista della società civile.

La nuova figura delle **aree produttive ecologicamente attrezzate**. Questa politica, introdotta dal decreto legislativo 267/2000 e recepita dal PTP, è innovativa, richiede approcci sperimentali e può rappresentare una importante opportunità per Fossano. Il processo di pianificazione deve essere integrato da momenti di confronto con le associazioni di categoria, per concertare linee di intervento e modelli organizzativi per portare a sistema le numerose ed estese aree produttive di Fossano, sia esistenti che da attuare, e qualificarle come un "polo" industriale di rilievo territoriale. È necessario, in particolare, incentivare la formazione di una gestione unitaria, verificare e, se del caso, potenziare la funzionalità delle reti tecnologiche e la sostenibilità ambientale delle tecniche di produzione, per arrivare ad una "certificazione ambientale" del polo industriale di Fossano, premessa e requisito di un ulteriore rilancio della realtà produttiva fossanese.

Le politiche per il **rinnovo e riqualificazione urbana**. Politiche che la Provincia di Cuneo intende incentivare promuovendo studi di fattibilità anche nell'ambito di Progetti di Riqualificazione Urbana e Infrastrutturazione Sostenibile. Al riguardo, Fossano può promuovere, di concerto con la Provincia, uno studio di fattibilità per il rinnovo e la riqualificazione di un esteso ambito del centro capoluogo, che va dall'area .3 ai terrazzi fluviali della Stura e che comprende il nodo ferroviario, la prima periferia ad est della stazione ferroviaria, il centro storico e l'area del Foro Boario. Questo studio andrà coordinato con le politiche per il riordino e la riqualificazione delle porte della città e dei viali urbani.

1 – GLI SCENARI DI RIFERIMENTO PER IL PROGETTO DI PIANO

1.2 – Il bilancio gestionale della strumentazione urbanistica comunale

L'attività dell'Ufficio di Piano ha portato a redigere un bilancio sullo stato di attuazione del PRG '87 che nell'estate del 2003 vedeva una situazione differenziata per luoghi, tipologie di intervento e destinazioni d'uso. Gli esiti del bilancio costituiscono un importante riferimento per valutare le probabilità attuative degli interventi proposti dal Progetto di Piano; sarà così possibile da un lato costruire un dimensionamento ponderato del Piano e dall'altro iniziare a valutare l'entità delle politiche di riforma dell'Ente necessarie per gestire e promuovere l'attuazione del nuovo progetto di sviluppo.

Le previsioni di **nuovi insediamenti residenziali** presentano, a fronte di una media comunale abbastanza buona dello stato di attuazione (68% della ST e 64% della capacità edificatoria), una capacità d'intervento notevolmente differenziata per luoghi: a fronte di previsioni quasi interamente attuate nel centro capoluogo (90% della ST e 93% della capacità edificatoria), nelle frazioni la capacità di intervento scende sotto il 20% con un significativo dimensionamento residuo nei centri frazionali (82% della ST).

Stato di attuazione	Comparti		Superficie territoriale		Capacità edificatoria	
	N°	%	mq	%	mc	%
Attuati o in attuazione	8	80	420.070	90	233.684	93
Da attuare	2	20	45.277	10	16.916	7
Totale capoluogo	10	100	465.347	100	250.600	100
Attuati o in attuazione	6	20	38.000	18	31.720	19
Da attuare	24	80	176.730	82	134.394	81
Totale frazioni	30	100	214.730	100	166.114	100
Attuati o in attuazione	14	35	458.070	68	265.404	64
Da attuare	26	65	222.007	32	151.310	36
Totale comunale	40	100	680.077	100	416.714	100

Gli interventi di **recupero e ristrutturazione urbana**, previsti esclusivamente nel centro capoluogo, presentano un livello di attuazione ancora parziale, pari al 38% del totale.

Stato di attuazione	Comparti		Superficie territoriale		Capacità edificatoria	
	N°	%	mq	%	mc	%
Attuati o in attuazione	13	48	53.976	38	145.767	38
Da attuare	14	52	87.424	62	241.793	62
Totale comunale	37	100	141.400	100	387.560	100

Le previsioni di **nuovi insediamenti produttivi** vedono ancora una quota significativa, alta, di interventi non attuati, pari al 76% della ST prevista, che scende leggermente nel centro capoluogo (74%) per arrivare oltre al 90% nelle frazioni.

Stato di attuazione	Comparti		Superficie territoriale		Capacità edificatoria	
	N°	%	mq	%	mq	%

Stato di attuazione	Comparti		Superficie territoriale		Capacità edificatoria	
	N°	%	mq	%	mq	%
Attuati o in attuazione	4	44	284.066	26	284.066	29
Da attuare	5	56	808.383	74	711.724	71
Totale capoluogo	9	100	1.092.449	100	995.790	100
Attuati o in attuazione	1	20	2.000	3	2.000	4
Da attuare	4	80	75.576	97	44.423	96
Totale frazioni	5	100	77.576	100	46.423	100
Attuati o in attuazione	5	36	286.066	24	286.066	27
Da attuare	9	64	883.959	76	756.147	73
Totale comunale	14	100	1.170.025	100	1.042.213	100

Il dimensionamento residuo di aree per insediamenti produttivi, teoricamente ancora disponibili, è ulteriormente incrementato da una significativa presenza di aree di completamento ancora libere, che ammontano complessivamente a oltre 20 Ettari, anche se l'area più estesa (oltre sei ettari) è riconducibile allo stato di crisi dell'attività alla quale era destinata (Fomb).

Le aree **per servizi pubblici e di pubblico interesse**, ammontano complessivamente a 1.160.775 mq e presentano uno stato di attuazione medio pari al circa il 50%, con la quasi completa attuazione delle aree a parcheggio e una quota ancora significativa di verde da attuare (66%).

Stato di attuazione	Istruzione		Attrez. Collettive		Verde		Parcheggi	
	mq	%	mq	%	mq	%	mq	%
Attuati o in attuazione	98.366	61	86.675	52	227.135	34	176.180	/
Da attuare	61820	39	81.090	48	433.023	66	/	/
Totale comunale	160.186	100	167.765	100	660.158	100	172.666	100

La dotazione di aree per la sosta risulta superiore alle previsioni di PRG perché il computo delle superfici comprende il parcheggio interrato (centro storico) e l'estensione teorica delle strade parcheggio (individuate con simbolo nelle tavole di PRG) dimensionata considerando una estensione media di 26 mq per posto auto.

Le aree per **attrezzature di interesse generale** presentano uno stato di attuazione complessivo del 65% (1.894.809 mq attuati su un totale di 2.894.565), considerando attuata l'area per il nuovo impianto di depurazione in costruzione. Le principali previsioni ancora da attuare sono rappresentate da aree per l'istruzione superiore e per una struttura ospedaliera nel capoluogo, dall'area per il nuovo carcere e dalle aree per parchi urbani e territoriali.

Stato di attuazione	Istruzione superiore		Socio-sanitarie e ospedaliere		Parchi urbani e comprensoriali		Impianti speciali	
	mq	%	mq	%	mq	%	mq	%
Attuati o in attuazione	33.701	45	23.634	25	/	/	1.837.474	91
Da attuare	40.931	55	69.200	75	701.508	100	188.117	9
Totale comunale	74.632	100	92.834	100	701.508	100	2.025.591	100

Le **infrastrutture per la mobilità** previste dal PRG '87 sono sostanzialmente non attuate, ad eccezione della tangenziale ovest, principale infrastruttura realizzata in questi anni. Per quest'ultima infrastruttura, rileva segnalare che era prevista una maggiore dotazione di intersezioni con la viabilità ordinaria, per garantire una migliore accessibilità alle aree industriali e un più frequente utilizzo per gli spostamenti casa lavoro. Va segnalato che, in materia di infrastrutture per la mobilità, le attività di analisi e proposta per il nuovo Piano hanno dovuto affrontare molti dei temi che furono al centro del progetto di PRG '87.

Con la variante n° 22 - **disciplina del commercio** - è iniziato il percorso di adeguamento del PRG alle disposizioni della Legge Regionale sul Commercio e alla delibera di indirizzi e criteri per la sua attuazione. La zonizzazione di piano è stata integrata dalla classificazione del territorio comunale in "addensamenti" e "localizzazione"; la normativa è stata integrata dalla disciplina delle strutture commerciali e dalla disciplina delle modalità insediative.

L'insediamento di una grande struttura con centro commerciale nell'area di espansione produttiva posta all'intersezione tra la tangenziale ovest e Via Villafalletto rappresenta il principale intervento in attuazione della nuova disciplina del commercio.

Le elaborazioni e i sopralluoghi, effettuati a supporto del bilancio urbanistico, hanno portato a selezionare i seguenti **TEMI RILEVANTI PER IL PROGETTO DI PIANO**:

La tangenziale ovest, stralcio funzionale del decaduto collegamento superstradale Cuneo-Asti, sostituito dal collegamento autostradale in realizzazione, rappresenta una delle principali criticità affrontate, per assegnare a questa infrastruttura un nuovo ruolo funzionale nel sistema della mobilità territoriale (accesso ai caselli autostradali innanzitutto) e urbana (connessione con le aree industriali e i quartieri).

Il sistema dei viali urbani presenta numerose criticità riconducibili alla discontinuità di percorso, alla carenza di connessioni est ovest alla ferrovia, alla mancanza di itinerari alternativi al centro storico in particolare per le provenienze da sud-est. Per queste criticità strutturali è emersa la necessità di agire da un lato sul fronte della moderazione del traffico e, dall'altro, proponendo uno schema di assetto infrastrutturale coerente con l'obiettivo di rendere più sostenibile la mobilità urbana, attraverso interventi in grado di selezionare i flussi di traffico e di indirizzarli su itinerari adeguati e alternativi a quelli attuali.

Il nodo ferroviario costituisce una barriera fisica per la mobilità urbana e presenta criticità per quanto attiene l'accessibilità allo scalo merci e alla stazione ferroviaria; per quest'ultima

rilevano, inoltre, la carenza di aree per la sosta e di manovra e un'accessibilità ciclo- pedonale non adeguata.

L'area FOMB: la crisi economica dell'attività industriale potrebbe rimettere in gioco per politiche di rinnovo e riqualificazione urbana. È una opportunità da valutare con attenzione e con la consapevolezza che le decisioni da assumere in questa fase determineranno i destini di quel quadrante di città per i prossimi decenni, in particolare per quanto attiene il coinvolgimento – o meno – del limitrofo fascio di binari e l'opportunità di riqualificare l'intero nodo ferroviario di Fossano.

Il Foro Boario (ex mercato zootecnico): l'area è segnalata all'attenzione del Piano non tanto per situazioni critiche, quanto per le opportunità offerte dalla sua conformazione e collocazione. E' infatti una delle aree più interessanti per interventi di rinnovo e riqualificazione urbana, per di più quasi completamente di proprietà comunale..

Il Parco fluviale dello Stura costituisce una delle principali politiche disattese del PRG '87. Questo ambito territoriale, prossimo all'urbano, rileva non solo come mancata attuazione di una delle principali politiche ambientali del PRG '87, ma anche per la presenza di funzioni incongrue con l'allestimento di un Parco Urbano-Territoriale Attrezzato. Costituisce nel suo insieme un potenziale elevato per una valorizzazione ambientale della città.

I tessuti produttivi presentano caratteri morfologici e organizzativi non adeguati al rango che compete al polo industriale di Fossano. Le cause di queste criticità sono da ricercare prioritariamente nella storia della loro formazione, avvenuta per successive addizioni, in assenza di un disegno organico e di una politica attuativa sistematica.

Le strutture commerciali stentano, al di fuori del Centro Storico, a formare polarità urbane nella città residenziale.

1 – GLI SCENARI DI RIFERIMENTO PER IL PROGETTO DI PIANO

1.3 – La struttura socio-economica

Dalle analisi socio-economiche emerge una struttura produttiva con una marcata **impronta industriale** nella quale prevalgono aspetti positivi, anche se, a fronte di eccellenze e di una solidità evidente anche nei processi di crescita, il sistema produttivo di Fossano è condizionato da alcune criticità che gli impediscono il salto di qualità che la sua capacità produttiva consentirebbe.

Tra i **punti di forza**, Fossano può sicuramente vantare una diversificazione produttiva che lo rende meno sensibile alle periodiche crisi di questo o quel settore. Rilevano, tra le eccellenze, la diffusa presenza meccanica e il polo alimentare, in particolare per i prodotti da forno. Sono presenti sia imprese multinazionali sia piccole e medie imprese locali di successo, consolidate nella propria autonomia o che sono entrate a far parte di più grandi gruppi nazionali. Ancora tra i punti di forza del sistema produttivo locale è riconoscibile la valenza logistica, che ha attratto o sviluppato funzioni produttive e di servizio in una logica di destinazione a un vasto mercato interregionale e talvolta internazionale. Significativo, inoltre, il trend di crescita dell'economia fossanese, che ha visto negli ultimi decenni uno sviluppo assoluto delle unità locali e degli addetti in controtendenza col resto del Piemonte e dell'Italia, che sostanzialmente ha consentito alla città di assorbire senza vistosi contraccolpi una grave crisi aziendale come quella della Fomb.

Tra le **criticità** si segnala, in particolare, la debole presenza di un sistema terziario direzionale e di servizio. A scala territoriale, si segnala anche la mancanza di una organizzazione distrettuale, che consolidi il sistema produttivo in una rete di relazioni tra imprese capace di integrare anche una più vasta realtà territoriale; la sua assenza rende più difficile l'affermarsi di un sistema di servizi adeguati alle esigenze più sofisticate della produzione. Si segnala comunque, a supporto del sistema economico locale, la presenza di istituzioni finanziarie radicate, mentre più debole appare il rapporto tra produzione e formazione.

Quasi in contrapposizione con i dati economici sostanzialmente positivi, **l'organizzazione dei tessuti produttivi** emersa nella fase di ascolto e confermata dalle prime analisi condotte, presenta non poche criticità sostanziali. Tra queste rilevano i problemi di funzionalità delle infrastrutture per la mobilità, in particolare per quanto attiene le connessioni con la tangenziale ovest e i collegamenti con i caselli autostradali. In subordine, si segnalano carenze nella dotazione di reti e impianti tecnologici. Inoltre, i processi di accrescimento per successive addizioni non pianificate dei tessuti produttivi, congiuntamente alla morfologia dei

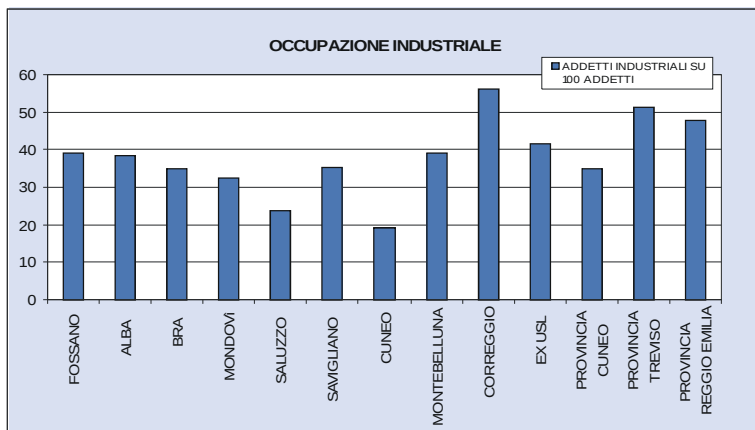
tessuti edificati ricalcate spesso sui precedenti appezzamenti rurali, hanno determinato una scarsa qualità urbana delle aree produttive.

In sintesi si può quindi affermare che il sistema produttivo fossanese offre al processo di pianificazione per il nuovo Piano, una situazione articolata, per certi aspetti contraddittoria, ma carica di suggestioni e di opportunità. Per sfruttare appieno tali opportunità è necessario acquisire la consapevolezza che il processo di globalizzazione dell'economia vede una sempre maggiore **competizione tra sistemi territoriali**; è quindi necessario interrogarsi sul "sistema Fossano", su come Fossano intende organizzarsi e che cosa vuole offrire per aumentare la sua capacità di attrarre non solo investimenti, ma anche nuove professionalità, di cui il sistema produttivo ha bisogno per essere più competitivo sul mercato.

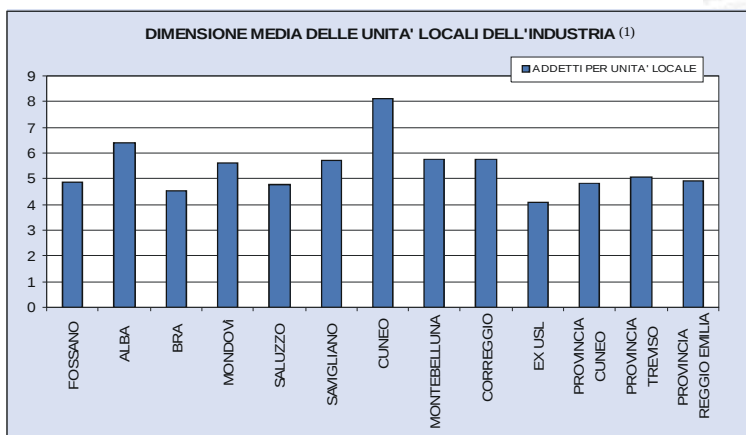
È quindi fondamentale non solo riqualificare i tessuti produttivi e migliorare la loro connessione con le infrastrutture per la mobilità, ma anche migliorare l'offerta di servizi tanto alle imprese che alle persone e agire fortemente sulla formazione e la cultura civica.

I grafici successivi inquadrano le potenzialità del sistema produttivo fossanese in uno scenario di area vasta, dai quali emerge che Fossano si colloca ai livelli alti nello scenario provinciale e in media con alcune delle più interessanti realtà del nord Italia, paragonabili con Fossano per dimensione demografica, rango urbano e collocazione territoriale.

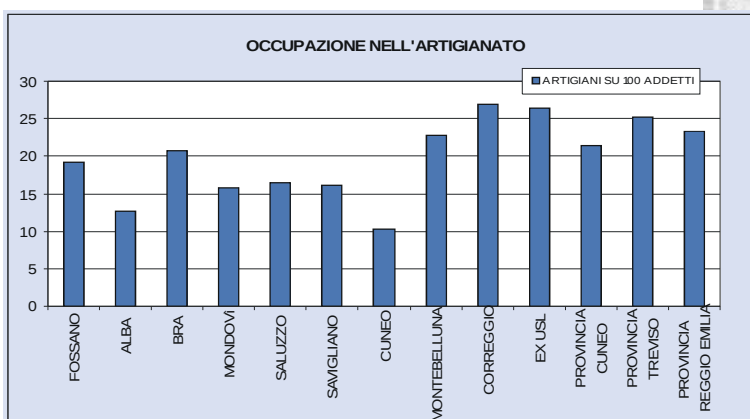
occupazione nell'industria e nell'artigianato



	ADDETTI INDUSTRIALI SU 100 ADDETTI
FOSSANO	39,2
ALBA	38,4
BRA	35,0
MONDOVI	32,3
SALUZZO	23,7
SAVIGLIANO	35,2
CUNEO	19,2
MONTEBELLUNA	38,9
CORREGGIO	56,2
EX USL	41,4
PROVINCIA CUNEO	34,8
PROVINCIA TREVISO	51,3
PROVINCIA REGGIO EMILIA	47,7



	ADDETTI PER UNITA' LOCALE
FOSSANO	4,9
ALBA	6,4
BRA	4,5
MONDOVI	5,6
SALUZZO	4,8
SAVIGLIANO	5,7
CUNEO	8,1
MONTEBELLUNA	5,7
CORREGGIO	5,7
EX USL	4,1
PROVINCIA CUNEO	4,8
PROVINCIA TREVISO	5,1
PROVINCIA REGGIO EMILIA	4,9



	ARTIGIANI SU 100 ADDETTI
FOSSANO	19,2
ALBA	12,8
BRA	20,7
MONDOVI	15,7
SALUZZO	16,5
SAVIGLIANO	16,1
CUNEO	10,2
MONTEBELLUNA	22,8
CORREGGIO	26,8
EX USL	26,4
PROVINCIA CUNEO	21,4
PROVINCIA TREVISO	25,1
PROVINCIA REGGIO EMILIA	23,3

1 – GLI SCENARI DI RIFERIMENTO PER IL PROGETTO DI PIANO

1.4 – La disciplina del commercio

1. LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE ED I PRECEDENTI ADEGUAMENTI ALLE DISPOSIZIONI REGIONALI SUL COMMERCIO

La città di Fossano è dotata di un Piano regolatore generale approvato con D.G.R. n. 89-11618 del 10/03/1987. Lo strumento urbanistico è stato oggetto di numerose varianti (40), strutturali e parziali, ed è attualmente interessato da una revisione generale che si configura come un vero e proprio nuovo P.R.G., il cui progetto definitivo è stato adottato dal consiglio comunale con deliberazione n. 2 del 18/01/2006.

Per questa revisione generale, alla quale si sono sovrapposte due varianti in itinere, è in corso il procedimento di approvazione regionale. La Regione ha già formulato e trasmesso le proprie osservazioni alle quali il Comune dovrà controdedurre.

L'adeguamento della strumentazione urbanistica alle disposizioni regionali in materia di commercio al dettaglio è stato effettuato con la variante 22 - variante parziale 13 al P.R.G., adottata con d.c.c. n. 52 del 05/06/2000 ed approvata con d.c.c. n. 83 del 27/07/2000. Il riferimento normativo su cui si basava il provvedimento comunale era costituito dagli Indirizzi regionali approvati ad ottobre 1999 (D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999).

In quell'occasione vennero riconosciute nove zone di insediamento commerciale:

- l'addensamento A1 nel centro storico;
- due addensamenti A4, uno a nord e l'altro a sud-ovest di A1;
- un addensamento A5 lungo la S.S. 28 - S.P. 428;
- due localizzazioni L1, nelle porzioni nord e sud del centro urbano;
- una localizzazione L2 ad ovest del capoluogo;
- due localizzazioni L3, una presso l'autostrada ed una a Cussanio.

L'assessorato regionale al commercio si esprime sulle determinazioni comunali con nota del 24/11/2003 evidenziando l'opportunità di:

- ridimensionare l'ampiezza dell'addensamento A5;
- precisare i parametri che hanno portato al riconoscimento della localizzazione L2 e delle due localizzazioni L3;
- sviluppare uno studio di impatto sulla viabilità per l'addensamento A5 e per le localizzazioni L2 ed L3.

Con la variante 37 - variante parziale 27 al P.R.G., adottata con d.c.c. n. 45 del 26/04/2004 ed approvata con d.c.c. n. 107 del 29/09/2004, è stata riconsiderata la programmazione

urbanistico-commerciale alla luce della nuova formulazione degli Indirizzi regionali effettuata nel 2003 (D.C.R. n. 347-52514 del 23/12/2003). In quell'occasione è stata rivista unicamente la tabella di compatibilità territoriale, senza alcun intervento sulla zonizzazione.

Successivamente, in sede di edizione del progetto definitivo (D.C.C. n. 2 del 18/01/2006) del nuovo P.R.G. che sta attualmente ultimando il suo iter approvativo, venne modificata la zonizzazione commerciale definita nel 2000 addivenendo al riconoscimento di:

- un addensamento A1 nel centro storico; (*)
- due addensamenti A4, uno a nord e l'altro a sud-ovest di A1; (*)
- un addensamento A5 lungo la S.S. 28 - S.P. 428; (*)
- una localizzazione L1, nella porzione nord del centro urbano;
- una localizzazione L2 ad ovest del capoluogo; (*)
- una localizzazione L3 presso l'autostrada. (*)

Con (*) sono indicate le zone di insediamento commerciale già presenti nella programmazione del 2000 che sono state confermate nel nuovo P.R.G.. Rispetto alle determinazioni assunte nel 2000, oltre alla conferma delle zone indicate risaltano:

- la soppressione di due localizzazioni L1 e la contestuale inclusione di una nuova localizzazione L1;
- la soppressione della localizzazione L3 a Cussanio.

Queste ultime determinazioni non hanno tenuto ovviamente conto dell'edizione degli Indirizzi regionali in materia commerciale approvata nel marzo 2006, poichè successiva all'adozione (18 gennaio 2006) del progetto definitivo del nuovo P.R.G..

La Regione Piemonte, tra le osservazioni sul progetto definitivo del nuovo P.R.G., ha richiesto al Comune di stralciare tutti gli elementi di programmazione urbanistico-commerciale derivanti dagli atti del 2000 e di riconsiderare la materia in conformità alle più recenti norme regionali sull'argomento.

L'amministrazione comunale provvede, al riguardo, in sede di controdeduzione alle osservazioni regionali recependo gli indirizzi espressi dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24 marzo 2006 (nel seguito denominata brevemente "Indirizzi regionali"), che ha variato considerevolmente il quadro normativo di riferimento.

Tra l'altro sono cambiati:

- i tipi di zone di insediamento commerciale (non è più prevista la localizzazione L3);
- i criteri per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale;
- la possibilità di insediamento delle strutture commerciali nelle singole zone (la

cosiddetta “compatibilità territoriale dello sviluppo”);

- numerosi aspetti operativi. Tra questi si evidenzia l'introduzione di un nuovo strumento rappresentato dal “progetto unitario di coordinamento” (P.U.C.) cui sono soggetti gli addensamenti A5 e le localizzazioni L2. Per gli addensamenti A5 l'approvazione del P.U.C. è preliminare al loro riconoscimento mentre per le localizzazioni L2 il P.U.C. deve essere formato ed approvato dopo il loro riconoscimento.

Un'ulteriore rilevante innovazione riguarda i parametri di riconoscimento degli addensamenti e delle localizzazioni, che erano inizialmente orientativi e per i quali ora sono stati definiti campi di variabilità massimi consentiti.

Conseguentemente le determinazioni che un Comune assume ora riguardo alla zonizzazione commerciale sono più “guidate” di quanto non fossero con la prima edizione del 1999 degli “Indirizzi regionali” di urbanistica commerciale; il margine di discrezionalità decisionale dell'ente locale è, conseguentemente, più ridotto.

Nel riconsiderare la programmazione commerciale in esito alla specifica osservazione regionale sul progetto definitivo del “P.R.G. 2004” ed agendo, necessariamente, in conformità con l'edizione del 2006 delle norme regionali, il Comune di Fossano approva, come previsto dall'art. 29 degli “Indirizzi regionali”, nel seguente ordine:

- i criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita di cui all'art. 8, comma 3 del d.lgs. 114/98. I criteri sono corredati dalla presente relazione programmatica che illustra e motiva le scelte effettuate in materia di urbanistica commerciale. E' attraverso i criteri che i Comuni individuano le zone di insediamento commerciale;
- l'adeguamento del piano regolatore in sede di controdeduzione alle osservazioni regionali;
- la modifica, laddove necessaria, di regolamenti comunali;
- le norme sul procedimento per il rilascio delle autorizzazioni ai sensi dell'art. 8, comma 4 del d.lgs. 114/98.

Come già detto, le nuove disposizioni regionali impongono, in caso di riconoscimento di una zona di insediamento commerciale di tipo A5, com'è per il Comune di Fossano, la preventiva formazione di un P.U.C. che deve essere esaminato dalla provincia e poi approvato dal consiglio comunale in sede di approvazione dei citati criteri.

Il P.U.C. relativo all'addensamento A5 individuato lungo via Torino è stato sottoposto all'esame degli uffici della provincia di Cuneo che hanno espresso in merito parere favorevole in data 08/01/2008.

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E DEMOGRAFICO

2.1 Localizzazione, accessibilità, rango commerciale

Il Comune di Fossano è ubicato in provincia di Cuneo in posizione baricentrica rispetto al territorio provinciale (vedere fig. 1 inserita al termine del capitolo); il capoluogo dista circa 24 km. da Cuneo.

Grazie alla collocazione geografica ed alla struttura viaria e ferroviaria, Fossano è un importante snodo della rete di comunicazione regionale, essendo posto all'incrocio delle direttrici Torino-Savona-Imperia ed Asti-Cuneo-valichi alpini del Cuneese.

Elementi fondamentali del sistema viario e ferroviario convergente su Fossano sono:

sistema viario

- autostrada Torino-Savona;
- S.S. 28 (classificata S.P. 428 nel tratto dall'origine in Genola fino alla zona Michelin di Fossano) che determina con la S.S. 20 l'asse Torino-Fossano-Imperia;
- S.S. 231 che realizza il collegamento (fondamentale per la provincia di Cuneo) Cuneo-Fossano-Alba-Asti;
- S.P. 165 detta "Reale", che collega Fossano con Carmagnola;
- altre strade provinciali che si dipartono a raggiera da Fossano verso i capoluoghi dei Comuni limitrofi.

sistema ferroviario

- linea Torino-Fossano-Savona;
- linea Fossano-Cuneo-Ventimiglia-Nizza.

La facile accessibilità, la buona qualità e la varietà dell'offerta commerciale, il livello di servizi di pubblico interesse, le diversificate occasioni occupazionali, la pregevole fattura del nucleo di più antico impianto sono elementi importanti su cui può contare la città per esercitare un'attrazione commerciale dall'esterno.

Per contro, un agevole sistema di comunicazioni facilita il raggiungimento, da parte dei residenti, di luoghi del commercio esterni a Fossano, sottraendo così alla rete commerciale cittadina quote di utenza locale.

Fossano è classificato dalla Regione Piemonte ai fini della programmazione commerciale Comune polo della rete primaria. Insieme a Savigliano è Comune attrattore dell'area di programmazione commerciale formata dai seguenti comuni: Benevagienna, Castelletto Stura, Cavallermaggiore, Centallo, Cervere, Genola, Lagnasco, Marene, Monasterolo di Savigliano,

Montanara, Salmour, Sant'Albano Stura, Scarnafigi, Trinità, Verzuolo, Villafalletto, Vottignasco.

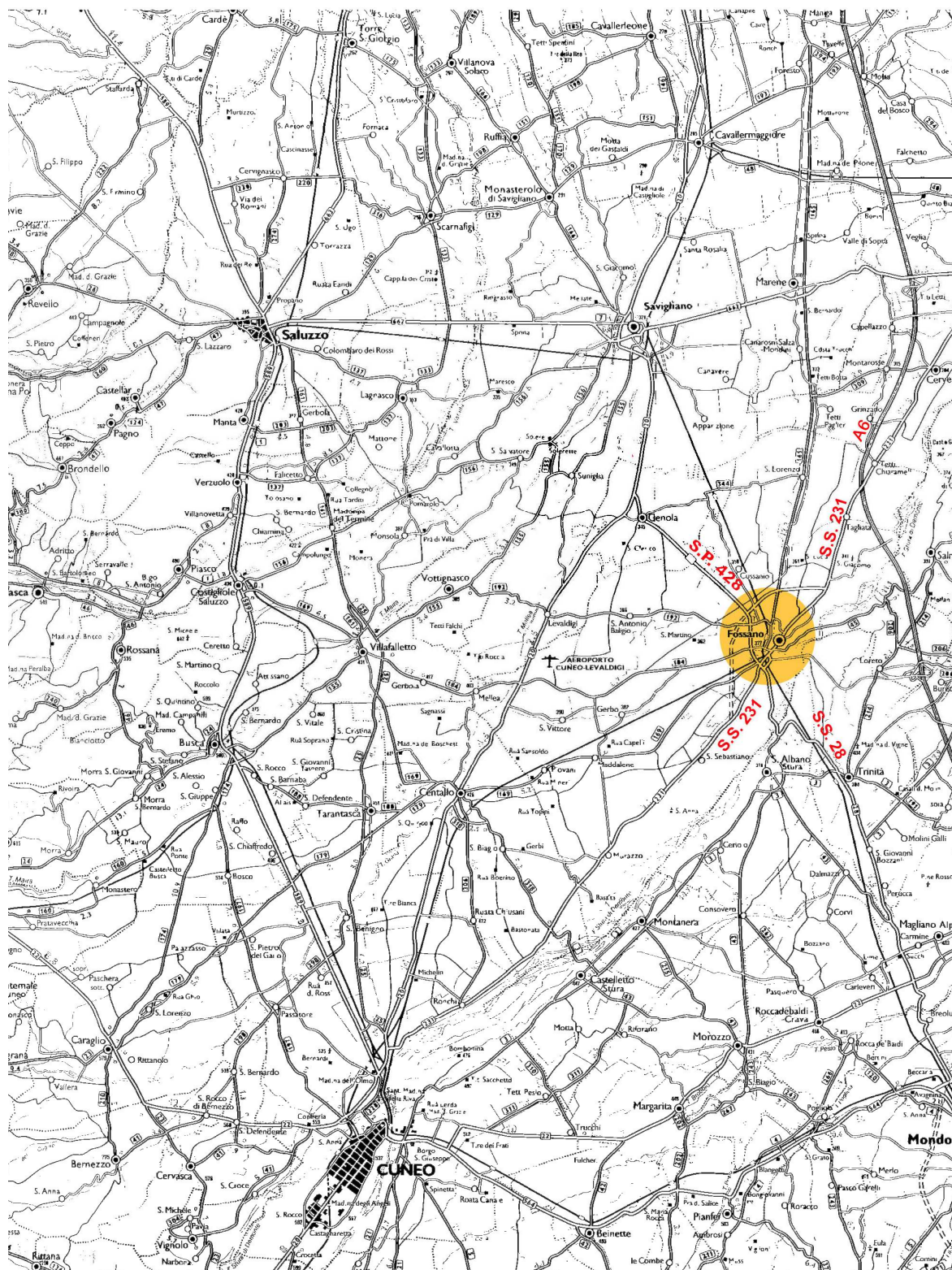


Fig. 1 - Inquadramento territoriale

Inserire la figura 2

2.2 Inquadramento demografico

La popolazione residente al 30 giugno 2007 è pari a 24.399 unità.

L'andamento demografico recente è visualizzato dai seguenti dati:

DATA	RESIDENTI	VARIAZIONE DECENNALE	VARIAZIONE MEDIA ANNUA
Censim. 1961	20.069	-	-
Censim. 1971	21.721	+ 1652 (+ 8.2%)	+ 165
Censim. 1981	23.459	+ 1738 (+ 8.0%)	+ 174
Censim. 1991	23.436	- 23 (- 0.1%)	- 2
Censim. 2001	23.865	+ 429 (+ 1.8%)	+ 43
30/06/2007	24.399	-	+ 89

Fossano ha avuto una crescita demografica considerevole negli anni '60 e '70, cui è seguito un periodo di sostanziale stabilità. L'aumento di popolazione è ripreso con gli anni '90 ed è tuttora in corso, pur su livelli nettamente più contenuti di quelli che si ebbero fino al 1981.

La popolazione è fortemente concentrata nel capoluogo, dove ricade l'80% circa dei residenti.

3. DEFINIZIONE DI OFFERTA COMMERCIALE E CLASSIFICAZIONE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE

Le disposizioni regionali definiscono come offerta commerciale il complesso dei prodotti e dei relativi servizi venduti da un singolo esercizio commerciale. Essa si distingue in:

- a) offerta alimentare (settore merceologico alimentare)
- b) offerta extra alimentare (settore merceologico extra alimentare)
- c) offerta mista (determinata dalla presenza nello stesso esercizio commerciale sia del settore merceologico alimentare che di quello extra alimentare).

In un Comune con più di 10.000 abitanti gli esercizi di vendita in sede fissa, ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 114/98, si suddividono in:

- esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 250 mq.;
- medie strutture di vendita, aventi superficie di vendita compresa tra i 251 mq. ed i 2.500 mq.;
- grandi strutture di vendita, aventi superficie di vendita superiore a 2.500 mq.;
- centri commerciali (suddivisi in medie e grandi strutture).

La Regione Piemonte ha ulteriormente disaggregato le medie e grandi strutture sulla base del tipo di offerta e della superficie di vendita; nel prospetto che segue sono riportati tutti i tipi di esercizi teoricamente possibili in un Comune con più di 10.000 abitanti, con le relative sigle indicate dagli "Indirizzi regionali".

a) strutture non configurabili come centri commerciali

Tipo di offerta	Medie strutture		Grandi strutture	
	Sigla	Sup. vendita (mq.)	Sigla	Sup. vendita (mq.)
Alimentare o mista	M - SAM 1	251 – 400	G - SM 1	2.501 - 4.500
	M - SAM 2	401 – 900	G - SM 2	4.501 - 7.500
	M - SAM 3	901 - 1.800	G - SM 3	7.501 - 12.000
	M - SAM 4	1.801 – 2.500	G - SM 4	oltre 12.000
Extralimentare	M - SE 1	251 – 400	G - SE 1	2.501 - 3.500
	M - SE 2	401 – 900	G - SE 2	3.501 - 4.500
	M - SE 3	901 - 1.800	G - SE 3	4.501 - 6.000
	M - SE 4	1.801 – 2.500	G - SE 4	oltre 6.000

b) centri commerciali

Medie strutture		Grandi strutture	
Sigla	Sup. vendita (mq.)	Sigla	Sup. vendita (mq.)
M - CC	251 - 2.500	G – CC 1	2.501 - 6.000
		G – CC 2	6.001 - 12.000
		G – CC 3	12.001 - 18.000
		G – CC 4	Oltre 18.000

Ai sensi del comma 2 dell'art. 7 degli "Indirizzi regionali", l'offerta alimentare o extralimentare nelle medie e nelle grandi strutture di vendita non si considera mista, ai fini della classificazione delle strutture distributive, quando sia integrata con l'offerta dell'altro settore merceologico, occupando una superficie non superiore al 20% e comunque entro i limiti dimensionali dell'esercizio di vicinato.

4. LA STRUTTURA COMMERCIALE AL DETTAGLIO

4.1 Situazione in atto

In Fossano sono attivi (novembre 2007) 418 esercizi commerciali al dettaglio con una superficie di vendita complessiva di 39.925,18 m².

La rete distributiva, in relazione alle tipologie di esercizi, è così articolata:

esercizi di vicinato

- n. 395 (94% del numero totale)
- superficie di vendita: 25.672,24 m². (64% della superficie totale).

medie strutture

- n. 23 (6% del numero totale)
- superficie di vendita: 14.252,94 m². (36% della superficie totale)
- 8 delle 23 medie strutture (6.838 m².) sono ad offerta alimentare/mista; le restanti 15 (7.417,94 m².) sono ad offerta extralimentare.

In Fossano non sono ancora attive grandi strutture di vendita; è però stata rilasciata l'autorizzazione per una grande struttura di tipologia G-SM3 con una superficie di vendita di 8.236 m². che si insedierà nella localizzazione commerciale L2 ubicata ad ovest del capoluogo.

Per effetto del rilascio dell'autorizzazione, la localizzazione L2 viene riconfermata nella nuova programmazione urbanistico-commerciale in applicazione dell'articolo non numerato intitolato "Ulteriori disposizioni" che conclude l'ultima edizione degli "Indirizzi regionali" in materia di urbanistica commerciale.

Allo stato attuale e, quindi, prescindendo dalla grande struttura autorizzata ma non ancora in attività, nel tessuto commerciale di Fossano risulta nettamente dominante - come numero e come superficie - l'esercizio di vicinato.

La futura apertura della grande struttura cambierà in modo rilevante i rapporti tra le superfici di vendita complessive dei diversi tipi di esercizio commerciale, portando il complesso delle medie e grandi strutture ad essere praticamente equivalente, in termini di superficie, a quello dei negozi di vicinato, che resteranno comunque dominanti sotto il profilo della numerosità.

4.2 Tendenze evolutive

La variazione nel tempo della struttura commerciale di Fossano - nei suoi elementi dimensionali essenziali - è stata esaminata in un arco che va dal 1989 al 2005, con una sezione intermedia al 2000.

In questo modo:

- è leggibile, con il 1989, la situazione 10 anni prima della riforma della normativa sul commercio al dettaglio introdotta, in Piemonte, dalla L.R. 28/99. Si era, allora, in pieno regime della legge 426/71;
- è stata colta, con il 2000, la consistenza del tessuto commerciale alle soglie dell'innovazione normativa determinata dal D.Lgs. 114/98 e dalla L.R. 28/99;
- sono valutabili, con il 2005, i primi effetti della riforma normativa e della cosiddetta "liberalizzazione" del commercio al dettaglio.

I dati sono esposti nella tabella riportata al fondo di questo paragrafo nella quale la situazione della città di Fossano è affiancata a quella complessiva della provincia. La fonte dei dati è la pubblicazione "Il commercio in Piemonte" edita annualmente dalla Regione Piemonte.

Le diversità della definizione delle strutture di vendita e dell'organizzazione dei dati cui si riferiscono le statistiche regionali prima e dopo la riforma normativa determinano inevitabili approssimazioni nel confronto di anni diversi (vedere la nota in calce alla tabella), che però non inficiano l'individuazione di macro Tendenze.

Dai dati riportati in tabella emergono i seguenti principali processi evolutivi:

- diminuzione del numero di esercizi di vicinato tra la fine degli anni ottanta e l'anno 2000 e successiva crescita a seguito dell'applicazione del D.Lgs. 114/'98; la tendenza è confermata nello stesso periodo a livello provinciale;
- diminuzione del numero di medie strutture per tutto l'arco temporale considerato a differenza di quanto avvenuto in Provincia dove, a fronte di una forte crescita iniziale (anni '89-'00), si registra un decremento in tempi più recenti ('00-'05).

Un ulteriore approfondimento sulle dinamiche della rete commerciale locale rispetto al contesto territoriale circostante è rappresentato dal confronto tra quanto è capitato, nel medio periodo, a Fossano rispetto agli altri Comuni Polo della Provincia di Cuneo.

I dati del confronto sono evidenziati nella tabella di seguito riportata che mostra le variazioni del numero di esercizi tra il 2000 ed il 2005.

Dall'analisi emergono i seguenti aspetti:

- per quanto riguarda gli esercizi di vicinato Fossano e Savigliano sono i Comuni Polo che ne hanno il minor numero, il dato è confermato sia nel 2000 sia nel 2005; a fronte di questa situazione i Comuni citati sono, anche, quelli che, nel periodo considerato, ne hanno registrato la crescita maggiore:

Fossano = + 19,8%

Savigliano = + 11,4%

- per ciò che attiene le medie strutture di vendita, tra il 2000 ed il 2005, si evidenziano, in base alle variazioni del numero e delle superfici di vendita attive, tre "scenari":
 - a) aumentano sia il numero delle strutture sia le superfici di vendita attive;
 - b) diminuisce il numero delle strutture a fronte di un incremento delle superfici di vendita attive;
 - c) diminuiscono sia il numero delle strutture sia le superfici di vendita attive.

la tendenza riscontrata nel Comune di Fossano è propria dello scenario c), ovvero quello che descrive una flessione generalizzata delle medie strutture commerciali;

- in merito alle grandi strutture di vendita Fossano non ha strutture attive sul proprio territorio comunale, condizione che caratterizza altri tre Poli della Provincia di Cuneo; il dato non dà però evidenza al fatto che in Fossano, come in altri Poli della Provincia, sono già state autorizzate grandi strutture di vendita al momento non ancora attive.

Anche l'analisi dell'ambito più ristretto dell'area di programmazione commerciale di Fossano / Savigliano offre significativi spunti di riflessione:

- tra il 2000 ed il 2005 l'incremento percentuale del numero di esercizi di vicinato attivi nel Comune di Fossano è quasi doppio di quello registrato nel Comune di Savigliano ed oltre dieci volte più grande di quello relativo agli esercizi presenti negli altri Comuni dell'area di programmazione;
- nello stesso periodo la maggiore crescita di medie e grandi strutture commerciali si è invece registrata in Comuni dell'area di programmazione commerciale diversi da Fossano.

Le due tendenze confermano come Fossano sia il centro più significativo per quanto riguarda la rete commerciale tradizionale che esercita un'attrattiva su tutta l'area di programmazione commerciale, anche grazie al mercato ambulante del mercoledì che è uno dei più affermati della Provincia.

Il tessuto commerciale di Fossano si concentra sostanzialmente lungo due assi viari: il primo attraversa il nucleo più antico del capoluogo in direzione nord-sud ed è costituito da via

Marconi, via Roma, viale Regina Elena; il secondo lambisce il capoluogo e costituisce il tratto urbano della direttrice viaria di collegamento tra Savigliano e Mondovì.

Mentre lungo la prima si sviluppa la parte più consolidata della rete commerciale, la seconda offre ancora ampi spazi per l'insediamento di nuove strutture commerciali.

L'asse commerciale "storico" è dotato di una buona accessibilità pedonale anche grazie al tratto di strada porticata. L'asse periferico è invece caratterizzato da una buona accessibilità veicolare e da ampie zone di parcheggio per gli acquirenti.

Lungo l'asse commerciale "storico" è possibile individuare in successione tre ambiti corrispondenti ad altrettanti addensamenti commerciali: uno di più antica formazione e classificabile come addensamento storico rilevante posto in posizione centrale rispetto agli altri due aventi caratteristiche di addensamenti urbani forti.

L'asse periferico invece, seppure dotato di una minore continuità della rete di esercizi commerciali, è composto da tre ambiti aventi caratteristiche di addensamenti commerciali: due classificabili come addensamenti urbani minori o periferici ed uno come addensamento extraurbano.

In base alla zonizzazione commerciale definita nel successivo capitolo 6 gli addensamenti localizzati lungo l'asse viario principale raggruppano circa il 60% degli esercizi di vicinato (233 punti vendita) ed il 48% delle medie strutture di vendita (11 punti vendita).

L'asse periferico con i tre addensamenti individuati cumula il 12% degli esercizi di vicinato (29 punti vendita) ed il 35% delle medie strutture di vendita (8 punti vendita).

Nella restante parte del territorio comunale è distribuito il 28% degli esercizi di vicinato ed il 17% delle medie strutture di vendita.

La parte più antica della rete commerciale di Fossano coincide con il centro storico, localizzato nel tratto mediano dell'asse viario principale, l'ambito ha le caratteristiche del centro commerciale naturale ed è stata oggetto nel 2003 di un progetto di qualificazione urbana.

VARIAZIONE NEL TEMPO DELLA STRUTTURA COMMERCIALE

Tipo di esercizio	FOSSANO			PROVINCIA DI CUNEO		
	1989 ⁽¹⁾	2000	2005	1989 ⁽¹⁾	2000	2005
<i>Esercizi di vicinato</i>	409	317	380	10.039	8.348	8.971
<i>Medie strutture</i>	29	23	20	n. 518 m ² . 249.482	n. 795 m ² . 355.503	n. 766 m ² . 374.069
<i>Grandi strutture</i>	/	/	/	--- ---	n. 15 m ² . 49.880	n. 20 m ² . 62.889
<i>Centri commerciali</i>	/	/	/	--- ---	n. 4 m ² . 27.308	n. 8 m ² . 56.128

- ⁽¹⁾ La rilevazione 1989 faceva riferimento a tipologie di esercizi allora correnti ma rapportabili solo in modo approssimativo a quelle del D.Lgs. 114/98. Si è considerato come esercizio di vicinato quello che era classificato come esercizio tradizionale con superficie di vendita fino a 190 m².. Data la dimensione media delle altre tipologie di esercizi richiamate nella rilevazione 1989, tutte queste sono state considerate come medie strutture.

RAFFRONTO DINAMICHE RECENTI DELLA RETE COMMERCIALE

Ambito di riferimento: comuni polo della rete primaria in provincia di Cuneo

comune	genere merceologico	n° esercizi vicinato		n° medie strutture sup. di vendita [mq]		n° grandi strutture sup. di vendita [mq]	
		2000	2005	2000	2005	2000	2005
Alba	alimentare/misto	197	204	12	13	1	1
				9.529	10.789	4.456	4.456
	extralimentare	588	627	30	31	1	1
				21.855	24.197	4.151	4.151
Bra	alimentare/misto	129	122	7	10		
				7.467	9.055		
	extralimentare	351	408	23	19		
				12.216	11.909		
Cuneo	alimentare/misto	245	241	20	18	1	3
				13.902	13.268	5.170	27.842
	extralimentare	694	727	54	46		4
				30.561	27.777		11.750
Fossano	alimentare/misto	72	86	9	9		
				7.010	8.246		
	extralimentare	245	294	14	11		
				7.213	5.181		

Mondovi	alimentare/misto	76	92	6	6		
				5.212	5.212		
	extralimentare	342	368	18	17	1	1
				11.518	10.300	3.241	3.241
Saluzzo	alimentare/misto	78	89	10	10		
				5.061	5.585		
	extralimentare	333	361	22	25		
				11.385	14.557		
Savigliano	alimentare/misto	79	79	9	13		
				6.789	12.194		
	extralimentare	228	263	13	15		
				7.331	7.976		

RAFFRONTO DINAMICHE RECENTI DELLA RETE COMMERCIALE

Ambito di riferimento: area di programmazione commerciale

comune	genere merceologico	n° esercizi vicinato		n° medie strutture sup. di vendita [mq]		n° grandi strutture sup. di vendita [mq]	
		2000	2005	2000	2005	2000	2005
Fossano	alimentare/misto	72	86	9	9		
				7.010	8.246		
	extralimentare	245	294	14	11		
				7.213	5.181		
Savigliano	alimentare/misto	79	79	9	13		
				6.789	12.194		
	extralimentare	228	263	13	15		
				7.331	7.976		
dato complessivo di altri comuni dell'area di programmazione (*)	alimentare/misto	181	176	11	14	1	2
				3.240	4.703	10.754	15.104
	extralimentare	302	314	47	39	1	1
				19.661	17.030	5.500	5.500

(*) Benevagienna, Castelletto Stura, Cavallermaggiore, Centallo, Cervere, Genola, Lagnasco, Marene, Monasterolo di Savigliano, Montanera, Salmour, Sant'Albano Stura, Scarnafigi, Trinità, Verzuolo, Villafalletto, Vottignasco.

ARTICOLAZIONE DELLA RETE COMMERCIALE

Comune di Fossano

zona	esercizi di vicinato		medie strutture	
	n°	sup. di vendita [mq]	n°	sup. di vendita [mq]
A1	133	6.223,73	5	2.048,63
A3/1	50	2.253,22		
A3/2	50	3.747,64	6	4.310,95
A3 (subtotale)	100	6.000,86	6	4.310,95
A4/1	12	1.309,29	2	2.338
A4/2	13	1.634,62	1	480
A4 (subtotale)	25	2.943,91	3	2.818
A5	24	2.437,12	5	3.362
al di fuori delle zone di insediamento commerciale	113	8.066,62	4	1.713,36
TOTALE	395	25.672,24	23	14.252,94

Nota: nel Comune non sono attive, al momento, grandi strutture di vendita

5. OBIETTIVI DELLA PROGRAMMAZIONE URBANISTICO-COMMERCIALE

Gli obiettivi generali che stanno alla base della programmazione urbanistico-commerciale definita dalla Regione Piemonte con la L.R. 28/99 e con gli “Indirizzi regionali” sono (con riferimento testuale all’art. 2 dell’all. A alla D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999 e succ. mod. ed int.):

- a) *favorire la modernizzazione del sistema distributivo in modo che si realizzino le condizioni per il miglioramento della sua produttività, della qualità del servizio e dell’informazione al consumatore;*
- b) *favorire il mantenimento di una presenza diffusa e qualificata del servizio di prossimità nei centri urbani, nei piccoli Comuni, nelle frazioni e nelle altre aree scarsamente servite, in modo che sia facilitato l’approvvigionamento per tutte le fasce della popolazione, anche attraverso la presenza di esercizi commerciali riconducibili a differenti tipologie di strutture distributive;*
- c) *orientare l’insediamento degli esercizi commerciali in zone ed aree idonee alla formazione di sinergie tra le differenti tipologie di strutture distributive e gli altri servizi, al fine di migliorare la produttività del sistema e la qualità del servizio reso ai consumatori, nel rispetto dell’integrità dell’ambiente e del patrimonio storico-artistico regionale e promuovendo la rivitalizzazione dei centri urbani;*
- d) *favorire la formazione di un sistema di offerta, articolato sul territorio e composto da una vasta gamma di tipologie di strutture distributive, tra le quali non si producano posizioni dominanti, in modo tale che i consumatori, potendo scegliere tra differenti alternative di localizzazione e di assortimento, esercitando le loro preferenze, inneschino la dinamica concorrenziale nel sistema.*

La traduzione degli obiettivi generali della norma regionale nella realtà particolare di Fossano prende atto da due elementi fondamentali:

- l’eliminazione della localizzazione commerciale di tipo L3 preesistente e della possibilità di riconoscerne altre ex-novo;
- riconoscimento del ruolo fondamentale che il commercio tradizionale svolge a livello di servizio e di presidio ed animazione del tessuto urbano.

Gli obiettivi dell’aggiornamento della programmazione urbanistico-commerciale di Fossano, pertanto, sono:

- miglioramento del servizio al consumatore attraverso un’articolata previsione di possibilità di insediamento espressa da una pluralità (come tipo e come collocazione territoriale) di zone di insediamento commerciale;

- valorizzazione delle zone più significative del tessuto commerciale tradizionale attraverso l'individuazione di addensamenti commerciali che ne consentano un ulteriore sviluppo;
- riqualificazione dal punto di vista viabilistico ed ambientale dell'ampia area di insediamento commerciale classificata come addensamento A5 di via Torino
- integrazione tra la programmazione commerciale e le linee di sviluppo urbanistico definite dal nuovo P.R.G.

6. LE ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE

Gli orientamenti dell'amministrazione comunale in merito ai contenuti dell'aggiornamento della programmazione urbanistico-commerciale ed al metodo di lavoro che si intende seguire per contemperare il recepimento degli "Indirizzi regionali" del 2006 con la necessità di provvedere al riguardo nei tempi previsti per la predisposizione delle controdeduzioni alle osservazioni regionali, in modo da non rallentare l'iter del P.R.G., portano a tre puntualizzazioni determinanti per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale:

- la nuova zonizzazione prende atto da una rilettura di quella effettuata nella programmazione del 2000, e successivamente in parte modificata, alla luce delle definizioni e dei parametri contenuti negli Indirizzi regionali del 2006;
- in base alle previsioni urbanistiche del nuovo P.R.G. per due specifici ambiti del territorio comunale: l'area dell'ex Foro boario e la zona di espansione in Via S. Lucia, si determina l'opportunità di riconoscere una parte di queste come zona di insediamento commerciale, in modo da rendere disponibili una polivalenza di servizi in aree ritenute strategiche dall'amministrazione comunale;
- il riconoscimento effettuato in questo aggiornamento della programmazione urbanistico-commerciale delle zone di insediamento è esaustivo e, pertanto, non è ammesso il riconoscimento di altre zone contestualmente alla domanda di autorizzazione commerciale.

In considerazione delle caratteristiche della rete commerciale esistente ed in progetto illustrate nel capitolo 4 e delle politiche di urbanistica - commerciale delineate nel capitolo 5, sono state individuate le seguenti aree di insediamento commerciale:

Addensamenti commerciali:

A1 addensamento storico - rilevante:

- A1 – Centro storico

A3 addensamenti urbani forti:

- A3/1 – Via Marconi
- A3/2 – Viale Regina Elena

A4 addensamenti urbani minori:

- A4/1 - Via Oreglia - Via Circonvallazione
- A4/2 - Strada del Santuario

A5 addensamento extraurbano arteriale:

- A5 - Via Torino

Localizzazioni commerciali

L1 localizzazioni urbane non addensate:

- L1/1 – ex Foro boario
- L1/2 – Via S. Lucia

Per quanto riguarda l'individuazione di localizzazioni urbane non addensate, vengono scelti tre ambiti nei quali poter riconoscere, successivamente, in sede di esame delle istanze per il rilascio di autorizzazioni commerciali, in una parte di questi, le aree costituenti le localizzazioni L1 vere e proprie.

L2 localizzazione urbano - periferica non addensate:

- L2 - Strada statale n. 231

Per quanto riguarda l'individuazione di localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate, in base alla situazione in atto ed alle indicazioni degli "Indirizzi regionali", si prende atto, che, in base alle "Ulteriori disposizioni", la localizzazione L2, riconosciuta in vigore delle precedenti normative, è automaticamente confermata, a prescindere dalla rispondenza della definizione e dei parametri regionali, come localizzazione L2 - Strada statale n. 231.

Il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale effettuato in questa sede è da considerarsi esaustivo e pertanto preclude la possibilità di riconoscimenti di ulteriori zone di insediamento commerciale.

Questa scelta è motivata dall'intento di ricondurre le dinamiche fondamentali del commercio al dettaglio nella facoltà programmatica ed alla competenza decisionale del consiglio comunale.

Le tipologie di zone di insediamento commerciale derivano dalle definizioni e dai parametri stabiliti dalla D.C.R. n. 59 - 10831 del 24 marzo 2006.

In relazione a queste precisazioni ed in base alle definizioni degli addensamenti e delle localizzazioni contenute negli articoli 13 e 14 degli "Indirizzi regionali", si sono assunte le determinazioni di seguito indicate circa le zone di insediamento commerciale.

Riguardo all'addensamento commerciale storico rilevante A.1, gli "Indirizzi regionali" forniscono la seguente definizione:

A.1 ADDENSAMENTI STORICI RILEVANTI. *“Sono gli ambiti commerciali di antica formazione, che si sono sviluppati spontaneamente intorno al fulcro (piazza principale, piazza di mercato, chiesa, municipio e simili) del territorio comunale, caratterizzati dalla presenza di attività commerciali e di servizi non rivolte prevalentemente al vicinato ed a una buona densità residenziale. Essi sono riconoscibili nell’area centrale dei centri abitati e possono non coincidere con la perimetrazione degli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico così come definiti dall’articolo 24 della L.R. 56/1977, e successive modifiche ed integrazioni. Data la variabilità delle caratteristiche di ciascun centro urbano, i Comuni delimitano l’addensamento in base alla conoscenza del proprio territorio, motivando le scelte operate”.*

Si riconosce come addensamento A1 l’ambito denominato: A1 – Centro storico

Modalità di individuazione dell’addensamento

L’addensamento è individuato mediante la perimetrazione riportata nella Tav. 1 allegata ai “Criteri”.

Motivazioni del riconoscimento

Sussistono pienamente le condizioni per il riconoscimento di addensamento storico rilevante in quanto l’ambito:

- è un ambito di prevalente antico impianto;
- include zone aventi carattere storico-artistico;
- ha un’elevata presenza di attività commerciali;
- ha una considerevole presenza di residenti

Gli **ADDENSAMENTI STORICI SECONDARI (A.2)** sono riconoscibili soltanto nel centro metropolitano e nei comuni polo della rete primaria e devono comprendere 80.000-100.000 abitanti nel centro metropolitano e 35.000-45.000 nei comuni polo. Si tratta pertanto di definizioni che rendono impossibile il riconoscimento di addensamenti A.2 nel Comune di Fossano.

Riguardo all’Addensamento commerciale urbano forte (A.3), gli “Indirizzi regionali” forniscono la definizione ed i parametri orientativi per il suo riconoscimento di seguito riportati:

A.3 ADDENSAMENTI COMMERCIALI URBANI FORTI. *“Si riconoscono in ambiti urbani che non hanno i requisiti per essere classificati A.1 e A.2. Gli addensamenti commerciali urbani forti sono ambiti commerciali di non antica formazione, ubicati nel*

centro abitato del centro metropolitano, dei poli, dei subpoli e dei Comuni intermedi e turistici e caratterizzati da un'apprezzabile presenza di esercizi commerciali e di servizio e da buona densità residenziale di contorno. L'offerta commerciale è tendenzialmente completa. Sono le sedi attuali e potenziali di offerta concentrata, che si contrappongono, in genere, agli addensamenti storici rilevanti e secondari. Per ciascun tipo di Comune, gli addensamenti commerciali urbani forti sono riconoscibili attraverso almeno alcuni dei seguenti parametri orientativi:

ADDENSAMENTI COMMERCIALI URBANI FORTI	PARAMETRO	VALORE
MERCATO IN AREA PEDONALE DURANTE LO SVOLGIMENTO DEL SERVIZIO. N. MINIMO DI BANCHI	N. 3	N. 75
LUNGHEZZA MIN. DEL FRONTE STRADA E/O PIAZZA	P. 3	mt. 500
NUMERO MINIMO DI ESERCIZI PRESENTI SUL FRONTE STRADA E/O PIAZZA	Q. 3	N. 40 (*)
ESTENSIONE MASSIMA POSSIBILE DELL'ADDENSAMENTO OLTRE L'ULTIMO ESERCIZIO	E. 3	mt. 300
SUPERF. MINIMA DI VENDITA CUMULATA DAI PUNTI DI VENDITA PRESENTI	F.3	mq. 1000 (*)

(*) Dimezzabile nel caso di insediamenti su di un unico fronte

L'ordine di grandezza dei parametri N.3, P.3, Q.3, F.3 si intende soddisfatto anche con valori ridotti di non più del 20% rispetto a quelli indicati. E' facoltà dei Comuni derogare con relazione motivata ai propri parametri N.3 ed F.3".

Si riconoscono come addensamenti A3 gli ambiti denominati:

- A3/1 – Via Marconi
- A3/2 – Viale Regina Elena

Modalità di individuazione degli addensamenti

L'addensamento A3/1 – Via Marconi è individuato mediante la perimetrazione riportata nella Tav. 1 allegata ai "Criteri".

L'addensamento A3/2 – Viale Regina Elena è individuato con una fascia di profondità 100 m. a partire dal centro strada nei tratti di strade / piazze indicati nella Tav. 1 allegata ai "Criteri". Un edificio si intende compreso nell'addensamento quando tutto il lotto di pertinenza ricade nella fascia suddetta.

Motivazioni del riconoscimento

Gli ambiti riconosciuti come addensamenti A3 hanno caratteristiche coerenti con la definizione contenuta negli "Indirizzi regionali" in quanto:

- non hanno i requisiti per essere classificati A1 ed A2;
- sono localizzati nel centro abitato di un Comune polo in aree di non antica formazione caratterizzate da un'apprezzabile presenza di esercizi commerciali e di servizio e da una buona densità residenziale di contorno;
- l'offerta commerciale è tendenzialmente completa;
- sono sedi attuali e potenziali di offerta concentrata e si contrappongono all'addensamento storico rilevante.

Per quanto attiene ai parametri, si riscontrano le seguenti situazioni:

A3/1 – Via Marconi

PARAMETRO	SIGLA	VALORI RICHIESTI	VALORI RISCONTRATI
MERCATO IN AREA PEDONALE DURANTE LO SVOLGIMENTO DEL SERVIZIO, NUMERO MINIMO DI BANCHI	N. 3	N. 75	n. // (1)
LUNGHEZZA MINIMA DEL FRONTE STRADA E/O PIAZZA	P. 3	mt. 500	mt. 550
NUMERO MINIMO DI ESERCIZI PRESENTI SUL FRONTE STRADA E/O PIAZZA	Q. 3	N. 40 (*)	n. 56
ESTENSIONE MASSIMA POSSIBILE DELL'ADDENSAMENTO OLTRE L'ULTIMO ESERCIZIO	E. 3	mt. 300	mt. //
VALORE MINIMO DEI MQ. DI VENDITA CUMULATA DAI PUNTI DI VENDITA PRESENTI	F.3	mq. 1000 (*)	mq. 8.058,59

(1) Nell'ambito individuato come addensamento A3 non si svolgono mercati. La zona si trova però in immediata prossimità con le aree pubbliche del centro storico interessate dal mercato settimanale del mercoledì. Questo fatto motiva il ricorso alla deroga 1 parametro N3 ammessa dagli "Indirizzi regionali"

(*) Dimezzabile nel caso di insediamenti su di un unico fronte

A3/2 – Viale Regina Elena

PARAMETRO	SIGLA	VALORI RICHIESTI	VALORI RISCONTRATI
MERCATO IN AREA PEDONALE DURANTE LO SVOLGIMENTO DEL SERVIZIO, NUMERO MINIMO DI BANCHI	N. 3	N. 75	n. 75 (1)
LUNGHEZZA MINIMA DEL FRONTE STRADA E/O PIAZZA	P. 3	mt. 500	mt. 1520
NUMERO MINIMO DI ESERCIZI PRESENTI SUL FRONTE STRADA E/O PIAZZA	Q. 3	N. 40 (*)	n. 50
ESTENSIONE MASSIMA POSSIBILE DELL'ADDENSAMENTO OLTRE L'ULTIMO ESERCIZIO	E. 3	mt. 300	mt. //
VALORE MINIMO DEI MQ. DI VENDITA CUMULATA DAI PUNTI DI VENDITA PRESENTI	F.3	mq. 1000 (*)	mq. 2253,22

- (1) Nell'ambito individuato come addensamento A3 non si svolgono mercati. La zona si trova però in immediata prossimità con piazza Diaz, dove si svolge il mercato settimanale del sabato, a cui si riferisce il dato relativo al n. di banchi riportato.
- (*) Dimezzabile nel caso di insediamenti su di un unico fronte

Riguardo all'Addensamento commerciale urbano minore o debole (A4), gli "Indirizzi regionali" forniscono la definizione ed i parametri orientativi per il suo riconoscimento di seguito riportati:

A.4 ADDENSAMENTI COMMERCIALI URBANI MINORI (O DEBOLI). *"Si riconoscono in ambiti urbani che non hanno i requisiti per essere classificati A.1, A.2 e A.3. Gli addensamenti commerciali urbani minori o deboli sono gli ambiti semicentrali di non antica formazione ubicati nel centro abitato e nel tessuto residenziale del centro metropolitano, dei Comuni polo e subpolo della rete primaria e dei Comuni intermedi, turistici e minori lambiti o percorsi da assi viari di livello urbano locale, caratterizzati da una presenza di offerta commerciale limitata alle funzioni meno rare. Sono riconosciuti negli ambiti dei centri abitati e del tessuto residenziale interclusi tra i vari tipi di addensamento. Per ciascun tipo di Comune, gli addensamenti commerciali urbani minori sono riconoscibili attraverso i seguenti parametri orientativi:*

ADDENSAMENTI COMMERCIALI URBANI MINORI (O DEBOLI)	PARAMETRO	VALORE
LUNGHEZZA MIN. DEL FRONTE STRADA E/O PIAZZA	P. 4	mt. 250
NUMERO MINIMO DI ESERCIZI PRESENTI SUL FRONTE STRADA E/O PIAZZA	Q. 4	N.20 (*)
ESTENSIONE MASSIMA POSSIBILE DELL'ADDENSAMENTO OLTRE L'ULTIMO ESERCIZIO	E. 4	mt. 100
MQ. MINIMO DI VENDITA CUMULATA DAI PUNTI DI VENDITA PRESENTI	F.4	mq. 500 (*)

(*) Dimezzabile nel caso di insediamenti su di un unico fronte

L'ordine di grandezza dei parametri P.4, Q.4, F.4 per il centro metropolitano, Comuni polo e subpolo della rete primaria, Comuni intermedi si intende soddisfatto anche con valori ridotti di non più del 20% rispetto a quelli indicati. E' facoltà dei suddetti Comuni derogare con relazione motivata ai propri parametri Q.4 ed F.4.

Data la variabilità delle caratteristiche dei centri urbani dei Comuni turistici e minori non turistici, i Comuni effettuano la delimitazione dell'addensamento in base alla conoscenza del territorio comunale derogando con relazione motivata dai parametri indicati senza alcuna limitazione."

Si riconoscono come addensamenti A4 gli ambiti denominati:

- A4/1 – Via Oreglia – Via Circonvallazione
- A4/2 – Strada del Santuario

Modalità di individuazione dell'addensamento

L'addensamento A4/1 – Via Oreglia – Via Circonvallazione è individuato mediante la perimetrazione riportata nella Tav. 2 allegata ai “Criteri”.

L'addensamento A4/2 – Strada del Santuario è individuato con una fascia di 60 m. (lato ovest) e 100 m. (lato est) di profondità a partire dal centro strada nei tratti di strade / piazze indicati nella Tav. 2 allegata ai “Criteri”. Un edificio si intende compreso nell'addensamento quando tutto il lotto di pertinenza ricade nella fascia suddetta.

Motivazioni del riconoscimento

Gli ambiti riconosciuti come addensamenti A4 hanno caratteristiche coerenti con la definizione contenuta negli “Indirizzi regionali” in quanto:

- si tratta di ambiti semicentrali di non antica formazione;
- sono ubicati nel centro abitato di un Comune polo;
- sono caratterizzati da una presenza di offerta commerciale limitata alle funzioni meno rare;
- gli assi stradali principali, che interessano gli ambiti, assumono, al loro interno, caratteristiche di asse viario di livello urbano.

Per quanto attiene ai parametri, si riscontrano le seguenti situazioni:

A4/1 – Via Oreglia – Via Circonvallazione

PARAMETRO	SIGLA	VALORI RICHIESTI	VALORI RISCONTRATI
LUNGHEZZA MIN. DEL FRONTE STRADA E/O PIAZZA	P. 4	mt. 250	mt. 610
NUMERO MINIMO DI ESERCIZI PRESENTI SUL FRONTE STRADA E/O PIAZZA	Q. 4	N.20 (*)	N.14 (1)
ESTENSIONE MASSIMA POSSIBILE DELL'ADDENSAMENTO OLTRE L'ULTIMO ESERCIZIO	E. 4	mt. 100	mt. 50
MQ. MINIMO DI VENDITA CUMULATA DAI PUNTI DI VENDITA PRESENTI	F.4	mq. 500 (*)	mq. 3647,29

(1) E' consentito per i Comuni polo “ .. . derogare con relazione motivata dai parametri indicati”. Nello specifico l'ambito individuato pur avendo un numero di esercizi inferiore ai valori previsti dai parametri regionali, cumula una superficie di vendita complessiva molto superiore a quella richiesta dai citati parametri. Questo dato dimostra la vocazione commerciale dell'ambito, che, se perimetrato, potrà ulteriormente svilupparsi

(*) Dimezzabile nel caso di insediamenti su di un unico fronte

A4/2 – Strada del Santuario

<i>PARAMETRO</i>	<i>SIGLA</i>	<i>VALORI RICHIESTI</i>	<i>VALORI RISCONTRATI</i>
<i>LUNGHEZZA MIN. DEL FRONTE STRADA E/O PIAZZA</i>	<i>P. 4</i>	<i>mt. 250</i>	<i>mt. 830</i>
<i>NUMERO MINIMO DI ESERCIZI PRESENTI SUL FRONTE STRADA E/O PIAZZA</i>	<i>Q. 4</i>	<i>N.20 (*)</i>	<i>N. 14 (1)</i>
<i>ESTENSIONE MASSIMA POSSIBILE DELL'ADDENSAMENTO OLTRE L'ULTIMO ESERCIZIO</i>	<i>E. 4</i>	<i>mt. 100</i>	<i>mt. 100</i>
<i>MQ. MINIMO DI VENDITA CUMULATA DAI PUNTI DI VENDITA PRESENTI</i>	<i>F.4</i>	<i>mq. 500 (*)</i>	<i>mq. 2114,62</i>

(1) E' consentito per i Comuni polo " .. . derogare con relazione motivata dai parametri indicati". Nello specifico l'ambito individuato, che in precedenza era compreso in un addensamento A5, oggi ridotto nella sua estensione alle aree limitrofe, presenta una certa vocazione commerciale che è testimoniata dalla superficie di vendita complessiva cumulata più che dalla numerosità degli esercizi.

(*) Dimezzabile nel caso di insediamenti su di un unico fronte

Riguardo all'Addensamento commerciale extraurbano arteriale (A.5), gli "Indirizzi regionali" forniscono la definizione ed i parametri orientativi per il suo riconoscimento di seguito riportati:

A.5 ADDENSAMENTI COMMERCIALI EXTRAURBANI (ARTERIALI). "Si riconoscono in ambiti extraurbani che non hanno i requisiti per essere classificati A.1, A.2, A.3. A.4. Gli addensamenti commerciali extraurbani arteriali sono gli ambiti esterni al centro abitato ed al tessuto residenziale, ubicati lungo assi di traffico di scorrimento e non su strade di distribuzione interna. Essi sono le sedi attuali di esercizi commerciali la cui superficie di vendita può essere funzionalmente collegata a spazi dedicati all'esposizione delle merci, ad attività produttive o di trasformazione, ubicati l'uno in prossimità dell'altro, spesso caratterizzati da un'offerta principalmente extralimentare. La delimitazione non deve comprendere nuove aree non urbanizzate che configurino incremento dello sviluppo lineare; può comprendere solo aree intercluse tra gli insediamenti preesistenti. L'intero addensamento è riconosciuto previa approvazione da parte del comune del progetto unitario di coordinamento che deve contenere le indicazioni relative alle esigenze infrastrutturali, di organizzazione funzionale dell'intera area in ordine al sistema della viabilità e degli accessi, il posizionamento e il dimensionamento delle aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno di posti auto di cui all'articolo 25, al soddisfacimento delle aree a standard, in modo da soddisfare quanto prescritto relativamente alle nuove singole possibili proposte; inoltre, deve contenere l'analisi di compatibilità ambientale, ai sensi dell'articolo 20 della l.r. 40/1998, dell'intera area dalla quale discenderanno le indicazioni relative alle mitigazioni necessarie. L'approvazione del progetto unitario di coordinamento da parte del comune è

subordinata ad obbligatorio parere della provincia che si esprime, nel rispetto dei tempi e dei modi di cui all'articolo 16 della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi), e successive modifiche ed integrazioni, in conformità al proprio piano territoriale vigente con particolare riguardo al sistema della viabilità o in sua assenza o quando lo stesso non sia conforme alla presente normativa facendo riferimento agli articoli 2, 12, 13, 16, 17, 22, 24, 25, 26 e 27 con particolare riguardo al sistema della viabilità. In caso di decorrenza del termine massimo di sessanta giorni senza che sia stato comunicato il parere e senza che la provincia abbia rappresentato esigenze istruttorie, è facoltà dell'amministrazione richiedente di procedere indipendentemente dall'acquisizione del parere. Il progetto unitario di coordinamento è altresì condizione pregiudiziale al compiersi degli interventi soggetti a permesso a costruire; può essere attuato anche per parti con strumento urbanistico esecutivo (SUE) o con permesso a costruire convenzionato. Tali addensamenti commerciali sono riconoscibili attraverso, almeno, i seguenti parametri orientativi:

ADDENSAMENTI COMMERCIALI EXTRAURBANI (ARTERIALI)	PARAMETRO	VALORE
LUNGHEZZA MIN. DEL FRONTE STRADA EXTRAURBANO	P. 5	mt. 500
NUMERO MINIMO DI ESERCIZI PRESENTI SUL FRONTE STRADA EXTRAURBANO	Q. 5	N.5
MQ. MINIMO DI VENDITA E/O ESPOSIZIONE CUMULATA DAI PUNTI VENDITA PRESENTI	F.5	mq. 1.500 di vendita e/o mq. 3.000 di esposizione

L'ordine di grandezza dei parametri si intende soddisfatto anche con valori ridotti di non più del 20% rispetto a quelli indicati. E' facoltà dei Comuni derogare con relazione motivata ad uno solo di tali parametri riducendone il valore di non più del 40%".

Si riconosce come addensamento A5 l'ambito denominato: A5 – Via Torino

Modalità di individuazione dell'addensamento

L'addensamento è individuato mediante la perimetrazione riportata nella Tav. 2 allegata ai "Criteri".

Motivazioni del riconoscimento

La zona in questione è rispondente alla definizione di addensamento A5 in quanto:

- è ubicata all'esterno del centro abitato;
- la sua struttura insediativa è caratterizzata dalle destinazioni produttive e commerciali. La zona non ha, quindi, la connotazione di tessuto residenziale;
- è ubicata lungo un asse di traffico di scorrimento rappresentato dalla S.S. 28 - S.P. 428;
- è caratterizzata da un'offerta prevalentemente extralimentare

Sono inoltre verificati i parametri di riconoscimento senza alcuna necessità di utilizzare le riduzioni o le deroghe ammesse dagli Indirizzi regionali, come risulta dal seguente prospetto:

PARAMETRO	VALORI RICHIESTI	VALORI RISCONTRATI
LUNGHEZZA MIN. DEL FRONTE STRADA EXTRAURBANO	mt. 500	mt. 2.300
NUMERO MINIMO DI ESERCIZI PRESENTI SUL FRONTE STRADA EXTRAURBANO	N.5	N. 29
MQ. MINIMO DI VENDITA E/O ESPOSIZIONE CUMULATA DAI PUNTI VENDITA PRESENTI	mq. 1.500 di vendita e/o mq. 3.000 di esposizione	mq. 5.799,12 di vendita

Preliminarmente al riconoscimento dell'addensamento A5 è stato predisposto il Progetto unitario di coordinamento (P.U.C.) richiesto dalle disposizioni regionali di urbanistica commerciale. Tutta la procedura attinente ai P.U.C. è stata esperita e, pertanto, si può procedere al riconoscimento dell'addensamento A5.

Riguardo alle localizzazioni commerciali urbane non addensate (L1), gli "Indirizzi regionali" forniscono la seguente definizione:

L.1 LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI URBANE NON ADDENSATE. "Si riconoscono solo nelle aree che non hanno le caratteristiche per essere classificate A.1, A.2, A.3, A.4, A.5. Le localizzazioni commerciali urbane non addensate sono le aree totalmente intercluse nel tessuto residenziale nell'ambito del centro abitato, preferibilmente lambite o percorse da assi viari di livello urbano. Esse sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti o al potenziamento dell'offerta nel quadro del processo di riqualificazione urbana. Sono individuabili attraverso i seguenti parametri orientativi:

LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE URBANA NON ADDENSATA	PARAMETRO	VALORE
AMPIEZZA RAGGIO DELLA PERIMETRAZIONE ENTRO LA QUALE CALCOLARE I RESIDENTI	Y.1	mt. 500
NUMEROSITA' MINIMA DI RESIDENTI ENTRO IL RAGGIO DI CUI AL PARAMETRO Y.1	X.1	2500 residenti
DISTANZA STRADALE MASSIMA DALLA PERIMETRAZIONE DEL NUCLEO RESIDENZIALE DI CUI AL PARAMETRO Y.1	J.1	mt. 700
DIMENSIONE MASSIMA DELLA LOCALIZZAZIONE	M.1	mq. 25.000

L'ordine di grandezza del parametro X.1 si intende soddisfatto anche con valori ridotti di non più del 20% rispetto a quelli indicati. I Comuni non hanno facoltà di modificare il valore di riduzione rispetto a quello indicato. I Comuni non hanno facoltà di limitare l'utilizzo del numero dei residenti ad un solo riconoscimento di localizzazione L.1, cioè il parametro X.1 si intende soddisfatto anche nel caso in cui altre localizzazioni si riferiscano allo stesso nucleo residenziale. I Comuni, con l'adozione dei criteri di cui all'articolo 8, comma 3 del d.lgs. 114/1998, dandone giustificazione con relazione motivata, possono derogare di non più del 40% i valori dei parametri Y.1 e J.1. Il parametro M.1 non è modificabile.”

Per quanto riguarda l'individuazione di localizzazioni urbane non addensate, vengono scelti tre ambiti nei quali poter riconoscere, successivamente, in sede di esame delle istanze per il rilascio di autorizzazioni commerciali, in una parte di questi, le aree costituenti le localizzazioni L1 vere e proprie.

Gli ambiti individuati sono:

- L1/1 – ex Foro boario;
- L1/2 – Via S. Lucia

Modalità di individuazione della localizzazione

Facendo riferimento alle modalità alternative per il riconoscimento di localizzazioni L.1 previste dal comma 2 dell'art. 14 degli “Indirizzi regionali”, il riconoscimento avviene con l'indicazione dei criteri che dovranno essere applicati e con l'individuazione dell'ambito entro il quale dovrà collocarsi la localizzazione.

L'esatta perimetrazione della L.1 dovrà avvenire contestualmente alla definizione dello strumento urbanistico esecutivo richiesto dal P.R.G. nel rispetto dei criteri definiti.

La perimetrazione degli ambiti entro cui sarà possibile effettuare il riconoscimento delle localizzazioni di tipo L1 è riportata nella Tav. 1 - 2 allegate ai “Criteri”..

Il riconoscimento delle localizzazioni L.1 avviene, come si è detto, definendo i criteri che dovranno essere applicati e con preventivo accertamento di requisiti generali per l'individuazione delle zone come localizzazioni L.1.

I criteri sono:

- la localizzazione L.1 dovrà ricadere totalmente all'interno delle aree cartograficamente perimetrate;
- la superficie territoriale non dovrà essere superiore a mq. 25.000;
- la localizzazione dovrà essere territorialmente unitaria e quindi non dovrà articolarsi in lotti non contigui all'interno di ciascun ambito individuato.

Motivazioni dei riconoscimenti

Le zone riconosciute come localizzazioni L1 hanno caratteristiche coerenti con la definizione contenuta negli “Indirizzi regionali”. Infatti:

- sono ubicate nel tessuto residenziale;
- sono poste all’interno del centro abitato;
- sono percorse da una strada di livello urbano;
- il riconoscimento è finalizzato a determinare potenzialità di un servizio commerciale ai residenti.

Per quanto attiene ai parametri (fatta salva – ovviamente – la verifica puntuale in occasione dell’individuazione della L1), si evidenzia che gli ambiti sopra indicati rispondono ai parametri previsti dalle norme regionali, con l’avvertenza che la superficie verrà determinata in sede d’individuazione dell’L1 (vedere figure 4, 5 di seguito riportate).

L1/1 – ex Foro boario

PARAMETRO	VALORI RICHIESTI	VALORI RISCONTRATI
<i>AMPIEZZA RAGGIO DELLA PERIMETRAZIONE ENTRO LA QUALE CALCOLARE I RESIDENTI</i>	<i>mt. 500</i>	<i>mt. 500</i>
<i>NUMEROSITA’ MINIMA DI RESIDENTI ENTRO IL RAGGIO DI CUI AL PARAMETRO Y.1</i>	<i>2500 residenti</i>	<i>> 2500 residenti</i>
<i>DISTANZA STRADALE MASSIMA DALLA PERIMETRAZIONE DEL NUCLEO RESIDENZIALE DI CUI AL PARAMETRO Y.1</i>	<i>mt. 700</i>	<i>mt. 30</i>

Tutti i parametri sono dunque verificati senza necessità di utilizzare le riduzioni o le deroghe ammesse dagli “Indirizzi regionali”.

L1/2 – Via S. Lucia

PARAMETRO	VALORI RICHIESTI	VALORI RISCONTRATI
AMPIEZZA RAGGIO DELLA PERIMETRAZIONE ENTRO LA QUALE CALCOLARE I RESIDENTI	mt. 500	mt. 500
NUMEROSITA' MINIMA DI RESIDENTI ENTRO IL RAGGIO DI CUI AL PARAMETRO Y.1	2500 residenti	> 2500 residenti
DISTANZA STRADALE MASSIMA DALLA PERIMETRAZIONE DEL NUCLEO RESIDENZIALE DI CUI AL PARAMETRO Y.1	mt. 700	mt. 60

Tutti i parametri sono dunque verificati senza necessità di utilizzare le riduzioni o le deroghe ammesse dagli “Indirizzi regionali”.

Riguardo alle localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate (L.2), gli “Indirizzi regionali” forniscono la seguente definizione:

L.2 LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI URBANO - PERIFERICHE NON ADDENSATE. “Si riconoscono in aree che non hanno le caratteristiche per essere classificate A.1, A.2, A.3, A.4 ed L.1 e che non sono intercluse tra esse. Le localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate sono ubicate in prossimità del tessuto residenziale urbano esistente o previsto dei Comuni ed anche all'esterno. Esse sono preferibilmente lambite o percorse da assi viari di primo livello e sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei consumatori nel quadro del processo di riqualificazione urbana. Possono includere eventualmente anche attività commerciali e/o di servizio preesistenti, compresi gli addensamenti A.5. Sono individuate attraverso alcuni dei seguenti parametri orientativi:

LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE URBANO – PERIFERICA NON ADDENSATA	PARAMETRO	VALORE
AMPIEZZA DEL RAGGIO DELLA PERIMETRAZIONE ENTRO LA QUALE CALCOLARE I RESIDENTI	Y.2	mt. 1.000
NUMEROSITA' DEI RESIDENTI ENTRO IL RAGGIO DI CUI AL PARAMETRO Y.2	X.2	3.500 residenti
DISTANZA STRADALE MASSIMA DALLA PERIMETRAZIONE DEL NUCLEO RESIDENZIALE DI CUI AL PARAMETRO Y.2	J.2	mt. 1.500
DIMENSIONE MINIMA E MASSIMA DELLA LOCALIZZAZIONE	H.2	min. mq. 20.000 max. mq. 90.000

DISTANZA MINIMA DA ALTRO ADDENSAMENTO URBANO A.1, A.2	W.2	mt. 2.000
DISTANZA STRADALE MINIMA DA ALTRA LOCALIZZAZIONE L.2	D.2	mt. 3.000

Il riconoscimento delle localizzazioni L.2. avviene previa specifica valutazione “ex ante” degli aspetti economici, strutturali, territoriali, e sociali dell’intero comune, nel rispetto dei principi, dei riferimenti metodologici ed operativi di cui agli articoli 2, 3 e 4, dei contenuti degli articoli della “Parte seconda. Criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale” della presente normativa con particolare riguardo agli articoli 26 e 27 in ordine alla viabilità, traffico e compatibilità ambientali. Esso è inoltre consentito quando non vi sia contrasto con il piano territoriale provinciale vigente purché conforme alla presente normativa di settore e previo parere obbligatorio di tale condizione da parte della provincia. Tale parere obbligatorio è vincolante nel caso in cui la dimensione della localizzazione L.2. (parametro H.2.) sia superiore a mq. 40.000 e viene espresso, oltre che con riferimento agli articoli sopra indicati ed al piano territoriale ove questo sia vigente e conforme alla presente normativa, anche previa concertazione con i comuni confinanti e facenti parte dell’area di programmazione, nel rispetto dei tempi e dei modi di cui alla l. 241/1990. In assenza del piano territoriale provinciale vigente o quando lo stesso non sia conforme alla presente normativa, il riconoscimento avviene previa obbligatoria acquisizione del parere della provincia, che si esprime nel rispetto della presente normativa facendo riferimento agli articoli 2, 12, 14, 16, 17, 22, 24, 26 e 27 e con particolare riguardo al sistema della viabilità. In caso di decorrenza del termine massimo di sessanta giorni senza che sia stato comunicato il parere, è facoltà dell’amministrazione richiedente di procedere indipendentemente dall’acquisizione del parere stesso; per i casi di parere vincolante, il pronunciamento della provincia, trascorso il termine di cui sopra, si intende espresso in modo positivo.

L’intera localizzazione riconosciuta deve essere oggetto di un progetto unitario di coordinamento approvato dal comune, successivamente al parere della provincia, acquisito con le modalità procedurali indicate al precedente capoverso. Tale progetto deve contenere le indicazioni relative alle esigenze infrastrutturali, di organizzazione funzionale dell’intera area in ordine al sistema della viabilità e degli accessi, così come previsto all’articolo 26, il posizionamento e il dimensionamento delle aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno di posti auto di cui all’articolo 25, al soddisfacimento delle aree a standard, in modo da soddisfare quanto prescritto relativamente alle nuove singole possibili proposte; inoltre, deve contenere apposita analisi di compatibilità ambientale dell’intera area, secondo quanto indicato all’articolo 27, dalla quale devono discendere le indicazioni progettuali relative per le successive fasi di attuazione. L’approvazione del progetto unitario di coordinamento da parte del comune è condizione pregiudiziale al compiersi degli interventi soggetti ad autorizzazione commerciale per medie e grandi strutture di vendita ed a permesso a costruire. Il progetto approvato può essere attuato per parti con S.U.E., purché dotate di continuità territoriale ed estensione adeguata a risolvere le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell’area.

L'ordine di grandezza dei parametri X.2, H.2 e W.2 si intende soddisfatto anche con valori ridotti di non più del 20% rispetto a quelli indicati. I comuni non hanno facoltà di limitare il valore di riduzione rispetto a quelli indicati. I comuni, nei criteri di cui all'articolo 8, comma 3 del d.lgs. 114/1998, possono derogare:

- 1) ai parametri Y.2. e J.2. per non più del 40 per cento dandone giustificazione con relazione motivata;*
- 2) al parametro D.2. nei casi in cui le localizzazioni siano sostenute da differenti rami di viabilità e non si configuri una sequenza di localizzazioni L.2. a forma di sviluppo lineare lungo arterie stradali e non si producano accumuli e significative interferenze congiunte sul sistema del traffico, dandone giustificazione con relazione motivata;*
- 3) al parametro W.2. solo dopo aver dimostrato che non esistono altre soluzioni possibili o che, se esistono, sono peggiori, dandone giustificazione con relazione motivata;*
- 4) ai parametri H.2., W.2. e D.2. nel caso di aree produttive dismesse da almeno dieci anni, previa concertazione con i rappresentanti delle organizzazioni più rappresentative a livello provinciale dei commercianti e dei consumatori, purché l'intero ambito sia oggetto di apposito piano di recupero adottato secondo le norme delle leggi vigenti in materia o di programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale adottato secondo le procedure della legge regionale 9 aprile 1996, n. 18 (Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale in attuazione dell'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179), e preveda una utilizzazione degli spazi destinati al commercio al dettaglio non superiore al 50 per cento della superficie lorda di pavimento totale (SLP) dell'intervento stesso. In tali casi il comune non deve approvare preliminarmente l'apposito progetto unitario di coordinamento che è recepito dagli strumenti sopra indicati.*

Per quanto riguarda l'individuazione di localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate è stato riconosciuto, ai sensi delle "Ulteriori disposizioni degli Indirizzi regionali", l'ambito denominato: L2 - Strada statale n. 231

La suddetta localizzazione, già prevista dalla precedente programmazione urbanistico-commerciale, viene confermata nel suo perimetro originario, poiché al suo interno sono state autorizzate grandi strutture di vendita, in applicazione del D. Lgs. 114/98.

Inoltre poiché nella localizzazione è stato autorizzato un centro commerciale che ha superato positivamente la fase di verifica e/o valutazione di impatto ambientale, è ammesso il rilascio di nuove autorizzazioni per medie e grandi strutture.

La localizzazione viene pertanto confermata, nella perimetrazione precedentemente individuata, a prescindere dalla verifica dei parametri regionali per il riconoscimento delle localizzazioni L2, come previsto dalle citate "Ulteriori disposizioni" degli "Indirizzi regionali".

7. COMPATIBILITA' TERRITORIALE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE

L'art. 17 degli "Indirizzi regionali" individua, in relazione alla classificazione del Comune (nel caso di Fossano: "Comune polo della rete primaria con popolazione inferiore a 60.000 abitanti"), la compatibilità territoriale per ogni tipologia di struttura distributiva e per ogni zona di insediamento commerciale.

La compatibilità territoriale individuata dagli "Indirizzi regionali" è vincolante per le grandi strutture di vendita, mentre ha valore orientativo per le medie strutture; per queste ultime il Comune può scostarsi dall'indicazione regionale motivando la scelta compiuta.

L'amministrazione comunale di Fossano ritiene confacente ai propri orientamenti programmatici confermare la tabella di compatibilità previgente, che modificava le indicazioni regionali in merito alla compatibilità prevista per la tipologia commerciale denominata: M-SE2.

La tabella A, riportata al termine di questo capitolo, espone la compatibilità territoriale adottata, che costituisce vincolo inderogabile per le nuove aperture, le variazioni di superficie, il trasferimento di esercizi, la modifica o l'aggiunta di settore merceologico e per gli atti abilitativi edilizi relativi agli insediamenti commerciali.

Per una più agevole lettura della tabella, si precisa che la parte alfabetica della sigla alfanumerica che individua le tipologie di strutture distributive ha il seguente significato:

M-SAM: media struttura ad offerta alimentare/mista;

M-SE: media struttura ad offerta extralimentare;

M-CC: medio centro commerciale;

G-SM: grande struttura ad offerta mista;

G-SE: grande struttura ad offerta extralimentare;

G-CC: grande centro commerciale.

La parte numerica della sigla individua la classe dimensionale secondo la scansione della superficie di vendita indicata nella tabella.

E' necessario precisare, infine, che un'espressione affermativa (SI) contenuta nella tabella di compatibilità territoriale non equivale ad un'automatica assentibilità di un esercizio commerciale; la sua attivazione deve infatti rispettare tutte le norme urbanistiche ed in particolare quelle attinenti alla disponibilità di aree per servizi e, quando ricorrano le condizioni, quelle relative all'impatto sulla viabilità ed all'inserimento ambientale.

TIPO DI COMUNE: COMUNI POLO DELLA RETE PRIMARIA CON POPOLAZIONE INFERIORE A 60.000 ABITANTI (COMPRESI I TURISTICI)							
TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE VENDITA (mq)	ADDENSAMENTI				LOCALIZZAZIONI	
		A.1.	A.3.	A.4.	A.5.	L.1.	L.2.
VICINATO	Fino a 150 Fino a 250	SI	SI	SI	SI	SI	SI
M-SAM1	151-250 251-400	SI	SI	SI	NO	SI	NO
M-SAM2	251-900 401-900	SI	SI	SI	NO	SI	NO
M-SAM3	901-1500 901-1800	NO	SI	NO	SI	SI	SI (1)
M-SAM4	1801-2500	NO	SI	NO	NO	SI	SI (1)
M-SE1	151-400 251-400	SI	SI	SI	SI	SI	SI
M-SE2	401-900	NO	SI	SI	SI	SI	SI
M-SE3	901-1500 901-1800	NO	SI	NO	SI	SI	SI
M-SE4	1801-2500	NO	NO	NO	SI	NO	SI
M-CC	151-1500 251-2500	SI	SI	NO	NO	SI	SI
G-SM1	1501-4500 2501-4500	NO	NO	NO	NO	NO	SI
G-SM2	4501-7500	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SM3	7501-12000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SM4	>12000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE1	1501-3500 2501-3500	NO	SI	NO	SI	SI (2)	SI
G-SE2	3501-4500	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE3	4501-6000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE4	>6000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-CC1	Fino a 6000	NO	SI	NO	SI	SI (2)	SI
G-CC2	6001-12000	NO	NO	NO	NO	NO	SI (3)
G-CC3	12001-18000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-CC4	>18000	NO	NO	NO	NO	NO	NO

A1 = Addensamenti storici rilevanti
 A3 = Addensamenti commerciali urbani forti
 A4 = Addensamenti commerciali urbani minori (o deboli)
 A5 = Addensamenti commerciali extraurbani (arteriali)
 L1 = Localizzazioni commerciali urbane non addensate
 L2 = Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate

NOTE:
 (1) Solo nei centri commerciali compatibili ai sensi della presente tabella.
 (2) Solo fino a mq. 3.000.
 (3) Solo fino a mq. 8.000

Si evidenzia in grassetto la compatibilità modificata rispetto agli indirizzi regionali

Tabella A

8. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Da quanto esposto nei capitoli precedenti emergono le seguenti considerazioni:

- gli esercizi di vicinato (superficie di vendita massima: 250 mq.) sono realizzabili ovunque il P.R.G. ammetta la destinazione commerciale, anche congiunta ad altre destinazioni (il caso più ricorrente è quello della destinazione residenziale e produttiva, alla quale il P.R.G. unisce anche quella commerciale);
- le medie strutture (superficie di vendita compresa tra 251 e 2.500 mq.) e le grandi strutture (superficie di vendita superiore a 2.500 mq.) sono realizzabili soltanto nelle zone riconosciute come addensamenti commerciali o come localizzazioni commerciali ed indicate nel cap. 6;
- la Regione Piemonte ha disaggregato le medie e le grandi strutture di vendita in alcune sottoclassi relazionate alla superficie di vendita (vedere cap. 3). Le tipologie di strutture di vendita ammissibili nell'addensamento ed in ogni localizzazione in relazione ad ognuna delle sottoclassi sono inderogabilmente definite dalla tabella di compatibilità territoriale riportata nella Tabella A del cap. 7;
- gli Indirizzi regionali in materia di urbanistica commerciale individuano la compatibilità territoriale per ogni tipo di addensamento e di localizzazione distintamente per varie tipologie di Comuni. Le indicazioni regionali sono vincolanti per le grandi strutture e sono orientative per le medie strutture; per queste ultime spetta al Comune assumere la scelta definitiva. L'Amministrazione comunale di Fossano, avvalendosi di questa facoltà, ha modificato in un unico punto la compatibilità territoriale per le medie strutture per adeguare le possibilità insediative alle specifiche realtà locali (vedere cap. 7);
- in nessun caso è possibile fissare limitazioni al numero di esercizi di commercio al dettaglio né è possibile definire una consistenza massima di superficie di vendita (per zona o per intero Comune) che, invece, era il riferimento della programmazione commerciale antecedente al d. lgs. 114/98;
- una positiva compatibilità territoriale non è automaticamente sinonimo di realizzabilità dell'intervento poiché devono essere verificate tutte le prescrizioni urbanistiche connesse agli insediamenti commerciali; tra queste sono particolarmente rilevanti quelle riguardanti il dimensionamento delle aree a parcheggio e, quando richiesti, la compatibilità ambientale e l'impatto sulla viabilità;
- l'individuazione delle zone di insediamento commerciale cartograficamente perimetrate è esaustiva. Pertanto non può essere attivata la procedura di riconoscimento di localizzazioni L1 contestualmente alla domanda di autorizzazione commerciale, al di fuori degli appositi ambiti specificatamente individuati (vedere cap. 6).

1 – GLI SCENARI DI RIFERIMENTO PER IL PROGETTO DI PIANO

1.5 – Lo spazio rurale e la produzione agricola

L'agricoltura fossanese è caratterizzata da elementi di intensità produttiva, in particolare legata alla produzioni zootecniche, da elevati livelli di professionalità degli operatori (prevalentemente in aziende familiari di medie e medio-grandi dimensioni) e buone *performance* economiche.

L'evoluzione degli scenari agricoli internazionali, con la riduzione dei livelli di sostegno ai prezzi da parte delle politiche comunitarie e la maggiore esposizione delle produzioni di base (*commodities*) alla competizione internazionale, unitamente ai fattori strutturali interni (problemi dell'invecchiamento e della complessa successione degli operatori), pongono l'agricoltura fossanese dei prossimi anni di fronte di nuove sfide, cui dovrà rispondere con innovazioni organizzative e culturali anche rilevanti (prodotti più caratterizzati e a maggior contenuto di naturalità, nuovi servizi in ambiente rurale, maggiore attenzione alla sostenibilità ambientale).

Il rapporto non immediato tra le produzioni e le filiere agro-alimentari di riferimento (vedi produttori suinicoli) rende questo quadro evolutivo ancora più complesso, visto che, oltre all'evoluzione dei mercati e delle politiche agricole, anche una parte delle decisioni assunte nell'ambito delle filiere produttive si propone come esogeno per il sistema locale.

Tuttavia si ritiene che il forte tessuto imprenditoriale presente nel mondo agricolo locale rimanga una risorsa essenziale per lo sviluppo dell'economia fossanese, una risorsa da sostenere ed accompagnare con attenzione nei suoi processi evolutivi.

Dal confronto tra i dati del 5° censimento dell'agricoltura (2000) e quelli dei censimenti precedenti, emerge a Fossano un settore agricolo dinamico, interessato da un processo di concentrazione e specializzazione della produzione. I dati evidenziano che il processo di ristrutturazione dell'agricoltura fossanese era già in atto negli anni '80, è continuato nel decennio successivo e ha determinato uno scenario notevolmente diverso da quello a suo tempo assunto come riferimento per il PRG '87.

Alcune dinamiche tra il 3° e il 5° censimento generale dell'agricoltura offrono al Piano, in particolare, una immagine significativa per monitorare e “aggiornare” la disciplina urbanistica per lo spazio rurale:

- riduzione del numero complessivo di aziende agricole e di allevamenti;
- significativo aumento dell'estensione media aziendale e del numero di capi per allevamento.

Inoltre, per definire con la giusta consapevolezza le politiche per lo spazio rurale il progetto di Piano dovrà “sapere” se il trend in atto continuerà o se tenderà a stabilizzarsi.

Numero di aziende e superfici nei censimenti generali dell'agricoltura

Censimento	Aziende con coltivazioni			Aziende con SAU			
	N° aziende	Superficie totale Ha	Media aziendale Ha	N° aziende	Superficie totale Ha	Media aziendale Ha	
2000 - 5°censimento	987	12.715,47	12,88	954	11.447,77	12,00	
Le dinamiche nel decennio tra il 1990 (4°) e il 2000 (5°)							
v.a.	- 134	+ 2.186,08	3,49	- 142	+ 2.043,97	+ 1,42	
%	11,9%	+ 20,8%	+ 37,2%	- 13,0%	+ 21,7%	+ 16,5%	
1990 - 4°censimento	1.121	10.529,39	9,39	1.096	9.403,80	8,58	
Le dinamiche nel decennio tra il 1982 (3°) e il 1990 (4°)							
v.a.	- 141	- 563,31	0,60	- 159	- 547,85	+ 0,65	
%	- 11,2%	- 5,1%	+ 6,8%	- 12,7%	- 5,5%	+ 8,2%	
1982 - 3°censimento	1.262	11.092,70	8,79	1.255	9.951,65	7,93	
Le dinamiche nel ventennio tra il 1982 (3°) e il 2000 (5°)							
le dinamiche	v.a.	- 275	+ 1622,77	4,09	- 301	+ 1496,12	+ 4,07
	%	- 21,8%	+ 14,6%	+ 46,5%	- 24,0%	+ 15,0%	+ 51,3%
1982/2000							

Numero di aziende con allevamenti nei censimenti generali dell'agricoltura

Censimento		Aziende con bovini e bufalini			Aziende con suini		
		Aziende N°	Capi allevati N°	Media allevamento N° capi	Aziende N°	Capi allevati N°	Media allevamento N° capi
2000 - 5° censimento		353	29.712	84,2	104	83.775	805,5
		Le dinamiche nel decennio tra il 1990 (4°) e il 2000 (5°)					
	v.a.	- 212	+ 128	+ 31,8	- 60	+ 27.975	+ 465,3
	%	- 37,5%	+ 0,4%	+ 60,7%	- 36,6%	+ 50,1%	+ 136,8%
1990 - 4° censimento		565	29.584	52,4	164	55.800	340,2
		Le dinamiche nel decennio tra il 1982 (3°) e il 1990 (4°)					
	v.a.	- 172	- 2.002	+ 9,5	- 216	+ 10.471	+ 220,9
	%	- 23,3%	- 6,3%	+ 22,1%	- 56,8%	+ 23,1%	+ 185,2%
1982 - 3° censimento		737	31.586	42,9	380	45.329	119,3
		Le dinamiche nel ventennio tra il 1982 (3°) e il 2000 (5°)					
le dinamiche	v.a.	- 384	- 1.874	+ 41,3	- 276	+ 38.446	686,2
1982/2000	%	- 52,1%	- 5,9%	+ 96,3%	- 72,6%	+ 84,8%	+ 575,2%

I dati censuari evidenziano due aspetti prioritari per la normativa di settore:

1) Il tema del recupero e riuso del patrimonio edilizio non più funzionale alla produzione agricola.

Nell'ultimo ventennio una quota significativa del patrimonio edilizio di servizio alla produzione agricola è uscito o sta uscendo dal ciclo produttivo o comunque riveste un ruolo sempre più marginale per la produzione agricola. Tra il 1982 e il 2000 le aziende agricole (con superficie coltivata) sono passate da 1262 a 987, con una riduzione di 275 aziende, pari al 21,8% delle aziende presenti al 1982. Nello stesso periodo gli allevamenti sono passati da 1.100 a 493, con una riduzione di 607 allevamenti pari al 55,2% di quelli presenti al 1982. Sicuramente, il dato delle aziende scomparse tenderà a sovrapporsi, in parte, a quello degli allevamenti dismessi, ma rimane una quota significativa del patrimonio edilizio esistente nello spazio rurale fossanese. Gli approfondimenti di analisi per perfezionare il progetto di Piano dovranno verificare le forme e il grado di recupero ad altri usi di tale patrimonio edilizio e segnalare sia le forme di recupero incongrue con i caratteri ambientali, sia le situazioni di degrado e abbandono, nonché, se presenti, le forme di recupero per usi di servizio alla fruizione ambientale. Si tratta di identificare

le forme più opportune di recupero in relazione sia ai caratteri ambientali sia agli obiettivi di qualificazione del paesaggio rurale e di diversificazione del sistema di offerta dello spazio rurale fossanese.

2) Il tema delle nuove esigenze edificatorie e gestionali delle aziende agricole.

Il processo di concentrazione e specializzazione della produzione agricola e la probabile fuoriuscita dal ciclo produttivo di una quota rilevante del patrimonio edilizio esistente, hanno sicuramente modificato sia le esigenze edificatorie delle aziende agricole sia le forme e tecniche di produzione. È necessario quindi valutare se le opportunità edificatorie offrono ancora risposte adeguate alle aziende agricole che si sono ristrutturate o che dovranno ristrutturarsi per rimanere competitive sul mercato. Ed è necessario farlo con la consapevolezza che si tratta di una materia complessa, sia per le differenti esigenze edificatorie che cambiano nel tempo, nello spazio e per vocazione produttiva aziendale, sia per la necessità di coniugare tali esigenze con gli obiettivi di tutela e valorizzazione del paesaggio, di compatibilità ambientale della produzione agricola e di convivenza tra quest'ultima e gli insediamenti residenziali.

Alcuni dati censuari in materia sono particolarmente significativi: l'estensione media delle aziende è passata da 8,79 ettari al 1982 a 12,88 ettari al 2000, con un incremento del 45,6%; contemporaneamente la dimensione media degli allevamenti bovini è passata da 42,8 capi a 84,2 con un incremento del 96,7%, mentre per gli allevamenti suini è passata da 119,3 capi a 805,5 con un incremento del 575,2%. Nel settore suinicolo gli attuali 104 allevamenti allevano complessivamente circa 38.500 capi suini in più di quelli allevati nei 380 allevamenti esistenti al 1982. Le dimensioni ormai raggiunte dagli allevamenti suinicoli richiedono approfondimenti di analisi in merito alla loro localizzazione, per verificarne la compatibilità ambientale ed urbanistica e, se del caso, "segnalare" al Piano la necessità di attivare politiche di rilocalizzazione in siti più idonei.

Contemporaneamente, a fronte di un sistema produttivo agricolo in evoluzione per adeguarsi alle nuove esigenze di mercato, gli esiti delle analisi agro-vegetazionali congiuntamente alle nuove domande di ambiente hanno segnalato importanti temi all'attenzione del **governo dello spazio rurale**.

La **qualità paesistica e diversità ecologica dello spazio rurale** è una delle nuove sfide della pianificazione territoriale e urbanistica. Anche se il tema non può considerarsi una novità, nuove sono le tecniche disciplinari e i processi decisionali che possono determinare la fattibilità di questa politica. Tra le novità emergono sicuramente il "bilancio delle trasformazioni territoriali e dell'evoluzione del paesaggio", in grado di qualificare le principali trasformazioni dei paesaggi vegetazionali, e il percorso di urbanistica partecipata "Fossano: il Comune Ascolta" che deve

trovare nuovi momenti di confronto per concertare le politiche e le linee di intervento del nuovo Piano.

Nel merito, l'ambiente fluviale della Stura costituisce sicuramente il principale riferimento per le politiche ambientali nello spazio rurale; si propone di riconoscerlo e qualificarlo come corridoio ecologico di valenza territoriale. Ma è necessario qualificare anche le restanti tracce di naturalità dello spazio rurale, a partire dalla rete idrografica minore, dalla pur scarsa dotazione arborea ed arbustiva esistente.

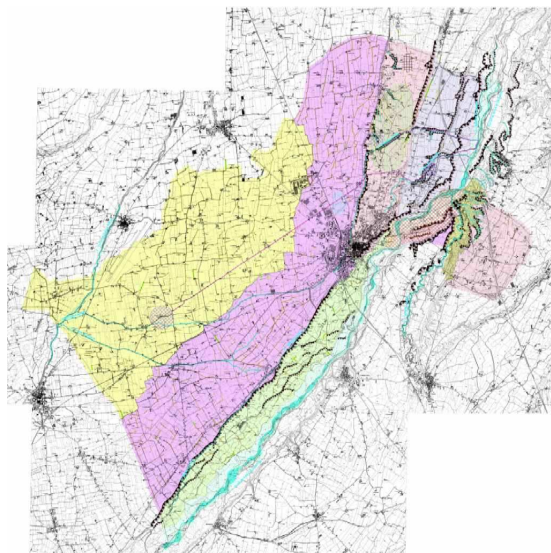
Il sistema di offerta turistico ricreativo, è uno dei settori critici per lo spazio rurale di Fossano. Ma è anche una grande opportunità per innovare il sistema locale, integrandolo nel comprensorio di maggiore visibilità agrituristica rappresentato dalle Langhe, potenziando l'offerta di servizi e la stessa struttura sociale delle frazioni (e del centro).

Il tema del confronto e della concertazione con le associazioni di categoria.

Gli obiettivi da perseguire con il progetto di Piano non potranno prescindere dal coinvolgimento delle aziende agricole, principale soggetto di riferimento per la gestione del territorio agricolo. Le linee di intervento da attivare dovranno coniugare le esigenze di efficienza ed efficacia del settore produttivo agricolo, che deve continuare ad essere competitivo sul mercato, con gli obiettivi di sostenibilità ambientale della produzione agricola, di qualità e diversità ecologica del territorio e di qualificazione e diversificazione del sistema di offerta dello spazio rurale di Fossano. Va in questa direzione la proposta di far seguire al "bilancio delle trasformazioni territoriali e dell'evoluzione del paesaggio" un percorso di progettazione concertata, aperto alle associazioni sia di categoria del mondo agricolo che ambientaliste, per definire i contenuti di un "Regolamento di buone pratiche" per la gestione dello spazio rurale di Fossano.

Le reti ecologiche e il bilancio ambientale

L'analisi agro-vegetazionale è un 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.



VARIAZIONE DELL'USO DEL SUOLO 1954-2000

ELEMENTI AREALI				
ambiti e tipologie d'uso		Soglie storiche 1954 ha	2000 ha	Variazione 2000/1954 %
NATUR. PARANAT. O NATURALIFORMI	Acque superficiali	217,79	170,88	-22
	Vegetazione pioniera di greto e arbusteti	211,86	68,93	-67
	totale	429,64	239,81	-44
DI INTERESSE FORESTALE	Soprassuoli forestali	527,93	592,91	12
	Pioppeti e impianti per arboric. da legno	19,70	461,51	2.243
	Incolti e arbusteti di origine antropica	79,78	141,29	77
	totale	627,41	1.195,71	91
AGRICOLI	Colture seminative e prative	10.652,02	9.538,38	-10
	Colture seminative e prative parcellizzate	325,28	50,66	-84
	Legnose agrarie da frutto	162,59	429,90	164
	Colture orto-floro-vivaistiche	95,93	43,64	-55
	totale	11.235,82	10.062,58	-10
EDIFICATI	Infrastrut. e aree urbaniz. resid. e a diversa funz.	456,92	745,73	63
	Urbani misti o prevalentemente produttivi	13,57	198,46	1.362
	Rurali misti o prevalentemente produttivi	256,75	447,26	74
	totale	727,24	1.391,45	91
DEGRAD. E IN TRASF.	Aree estrattive e in trasformazione	15,08	145,62	866
totale		15,08	145,62	866
ELEMENTI LINEARI				
		km	km	%
FILARI SIEPIE E CORTINE	Filari continui	572,2	20,6	-96
	Filari discontinui	274,3	41,0	-85
	Siepi continue	275,2	68,5	-75
	Siepi discontinue	294,6	65,6	-78
	Cortine arboree	22,5	3,4	-85
ELEMENTI LINEARI TOTALI Km		1.438,8	199,1	-86

1 – GLI SCENARI DI RIFERIMENTO PER IL PROGETTO DI PIANO**1.6 – La mobilità: moderazione, sicurezza e sostenibilità**

Quello delle reti e delle infrastrutture per la **mobilità** rappresenta uno dei settori fondamentali di questa stagione di pianificazione urbanistica, non soltanto perché la rete viaria costituisce, da sempre, il tessuto connettivo di un territorio e di una città, ma anche per gli impatti generati sui cittadini dai flussi di traffico presenti. Un Piano, che assume la qualità e la sostenibilità tra i suoi principi ispiratori, non può quindi prescindere dal perseguire funzionalità, sicurezza e sostenibilità.

Nell'Agenda dei Temi (nella quale sono restituite le istanze della società civile) quello della mobilità non solo è uno dei temi più ricchi di segnalazioni e attese, ma è anche quello che ritroviamo più frequentemente nelle istanze connesse:

- al sistema produttivo, che vuole collegamenti più funzionali;
- al mondo della scuola che vuole più sicurezza e meno impatti,;
- al mondo delle associazioni del sociale che vuole una città più fruibile con meno barriere architettoniche.

L'analisi condotta ha portato ad identificare la domanda di mobilità e l'offerta di infrastrutture, predisponendo un vero e proprio bilancio di settore e allestendo un modello della rete con il quale effettuare simulazioni oggettive, identificare le criticità e simulare gli effetti generati dalle politiche di Piano. Le elaborazioni prodotte nell'approfondimento di analisi sono funzionali e propedeutiche, inoltre, alla redazione di un vero e proprio Piano della Mobilità.

Le principali criticità funzionali emerse sono dovute prevalentemente ai seguenti problemi di assetto insediativo e della rete:

- ↪ la difficile accessibilità alla rete autostradale e in particolare al casello autostradale di Loreto, connesso ai tessuti produttivi solo attraverso itinerari urbani non adeguati;
- ↪ la nuova tangenziale ovest, che non scambia con la spina portante (via Torino) dei tessuti produttivi e in generale ospita un carico di traffico minimo rispetto alla capacità offerta;
- ↪ un sovraccarico della circonvallazione interna, interessata da traffici pesanti di notevole criticità e faticosamente connessa con i tessuti urbani e i viali di accesso urbano oltre la ferrovia attraverso i due nodi di attraversamento della ferrovia TO-SV che, in particolare a nord del Centro, risultano essere particolarmente critici per la circolazione urbana;
- ↪ più in generale, l'assenza di una struttura viabilistica chiaramente gerarchizzata fa sì che il traffico giunto alle porte della città non venga selezionato ed indirizzato efficacemente ai

propri recapiti. Questo effetto è particolarmente sensibile sulle provenienze da S.Albano - Mondovì alla confluenza con quelle da Cuneo e nello scambio con il raccordo autostradale per Loreto;

- ↳ La morfologia della rete porta, inoltre, la gran parte dei flussi urbani ad interessare la viabilità interna o di margine al Centro Storico, determinando gravi momenti di congestione.

Queste criticità, desunte dal modello di simulazione della rete costruito sulla base di un rilevamento condotto nell'autunno 2002, sono poste efficacemente in evidenza nel Rapporto di Settore sul Traffico e Mobilità, nel quale ritroviamo inoltre un'analisi del sistema della sosta e della incidentalità.

Le immagini successive, estratte dal Rapporto, nelle quali sono rappresentati i flussi di traffico, gli accoramenti e la saturazione delle strade e delle intersezioni, sono estremamente rappresentative dei principali itinerari di attraversamento del capoluogo, del livello di saturazione degli assi viari interni alla città (via Roma compresa) e dello scarso utilizzo della tangenziale ovest.

2 – IL POPOLAMENTO E IL TREND DEMOGRAFICO

2.1 – le dinamiche e il modello di previsione

2 – IL POPOLAMENTO E IL TREND DEMOGRAFICO

2.1 – Le dinamiche e il modello di previsione

La popolazione di Fossano al 31/12/2001 ammonta a 23.971 abitanti aggregati in 9.412 nuclei familiari. La situazione attuale è frutto di un trend demografico caratterizzato, nel lungo periodo (1861-2001), dall'alternanza di cicli ventennali di crescita e di stabilità, ad eccezione di una fase, anomala e instabile, tra il 1911 e il 1936 che ha visto i maggiori picchi negativi (-9,16% tra il '31 e il '36) e positivi (+16,76% tra il '21 e il '31). In questo trend di lungo periodo, l'ultimo ventennio presenta i caratteri dei cicli di stabilità, con un -0,10% tra il 1981 e il 1991 e un +1,83% nel decennio successivo.

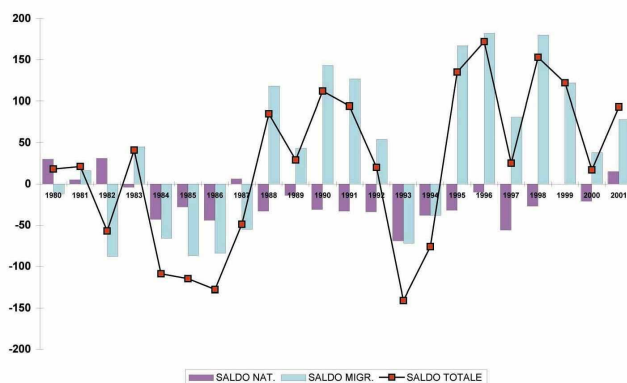
A fronte di questa stabilità, anche se leggermente positiva, nell'ultimo ventennio si è assistito ad una significativa variazione nella struttura della popolazione fossanese. Tra il 1981 e il 2001 le dinamiche principali sono riconducibili:

- all'aumento del numero dei nuclei familiari, passato da 7.485 a 9.412 (+25,7%);
- alla riduzione della dimensione media familiare passata da 2,99 a 2,51 persone a nucleo (-16%);
- alla maggiore incidenza dei nuclei familiari unipersonali, passati dal 17,6% (1981) al 21,3% (1991) e al 25,3% (2001);
- all'aumento dell'indice di vecchiaia (n° abitanti con 65 e oltre anni ogni 100 abitanti con età fino a 14 anni), passato da 70 a 140 (+ 100%).

Negli ultimi anni l'evoluzione della struttura demografica è determinata anche da due nuovi fenomeni:

- 1) quello dell'immigrazione extracomunitaria che, con un picco di iscritti all'anagrafe nel 1999, ha portato (31/12/2001) la presenza extracomunitaria a complessivi 743 cittadini, con prevalenza di cittadini di nazionalità albanese (216) e marocchina (206) e una significativa presenza della popolazione femminile;
- 2) quello del tasso di natalità che risulta tra i più alti del Piemonte (10,2 per mille nel 1999 e 9,7 per mille nel 2001).

Dal **modello di previsione strutturale della popolazione** risulta un aumento di popolazione e un significativo aumento dei nuclei familiari, in entrambe le ipotesi, sia di bassa sia di alta natalità.



Come emerge dalle tabelle, il trend demografico di crescita ipotizzato per il decennio 2001-2011 vede un aumento di popolazione e dei nuclei familiari (per effetto della minore dimensione media familiare) ed è confermato anche per il quinquennio successivo, anche se con minore intensità.

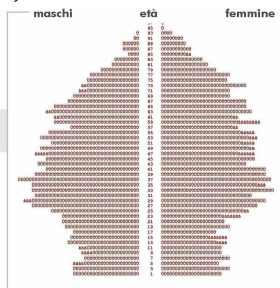
Le ipotesi di popolazione al 2011 e al 2016, e in particolare la stima dei nuovi nuclei familiari, costituiscono riferimento per quantificare il **fabbisogno abitativo** al quale il progetto di piano dovrà dare risposta. E si tratta di risposte di dimensionamento rilevanti. Nell'ipotesi di alta natalità, al 2016 sono previsti 1.089 nuovi abitanti e 830 nuovi nuclei familiari.

Il fabbisogno generato dai nuovi abitanti, ipotizzando uno standard di 150 mc abitante, ammonta ad oltre 160.000 mc. Ma è notevolmente superiore il fabbisogno stimato in base all'aumento dei nuclei familiari che, ipotizzando un alloggio per nucleo familiare e una dimensione media di 450 mc alloggio, ammonta a circa 375.000 mc.

Modello di previsione strutturale della popolazione al 2011 e 2016

Situazione del popolamento al 31/12/2001						
Anno	Popolazione	Nuclei familiari	Media familiare	Popolazione	Nuclei familiari	Media familiare
2001	23.971	9.412	2,55	23.971	9.412	2,55

piramide della popolazione residente al 2001
(1 carattere=5 persone)

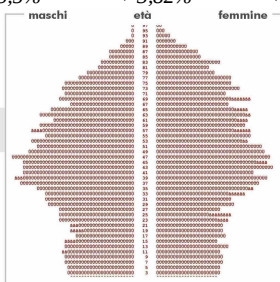


Stima del popolamento al 2011						
Anno	Popolazione	Ipotesi di bassa		Popolazione	Ipotesi di alta	
		Nuclei familiari	Media familiare		Nuclei familiari	Media familiare
2011	24.528	9.954	2,46	24.886	10.096	2,46

Dinamiche della popolazione e delle famiglie nel decennio 2001 - 2011

2001	v.a.	+ 557 ab.	+ 542 n.f.	- 0,09	+ 915 ab.	+ 684 n.f.	- 0,09
2011	%	+ 2,32%	+ 5,76%	- 3,5%	+ 3,82%	+ 7,27%	- 3,5%

piramide della popolazione residente al 2011
(1 carattere=5 persone)



Scenario di alta crescita (ipotesi V1)

Stima del popolamento al 2016						
Anno	Popolazione	Ipotesi di bassa		Popolazione	Ipotesi di alta	
		Nuclei familiari	Media familiare		Nuclei familiari	Media familiare
2016	24.476	10.032	2,44	25.060	10.242	2,44

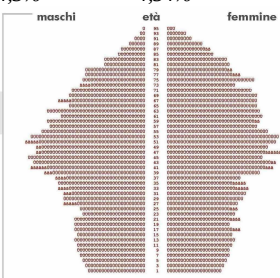
Dinamiche della popolazione e delle famiglie nel quinquennio 2011 - 2016

2011	v.a.	- 52 ab.	+ 78 n.f.	- 0,02	+ 174 ab.	+ 146 n.f.	- 0,02
2016	%	- 0,21%	+ 0,78%	- 0,8%	+ 0,70%	+ 1,45%	- 0,8%

Dinamiche della popolazione e delle famiglie nel quindicennio 2001 - 2016

2001	v.a.	+ 505 ab.	+ 620 n.f.	- 0,11	+ 1.089 ab.	+ 830 n.f.	- 0,11
2016	%	+ 2,11%	+ 6,59%	- 4,3%	+ 4,54%	+ 8,82%	- 4,3%

piramide della popolazione residente al 2016
(1 carattere=5 persone)



Scenario di alta crescita (ipotesi V1)

Per avere un'idea delle manovre che il progetto di piano dovrà prevedere, è necessario considerare inoltre che:

- il bilancio dell'esperienza gestionale della strumentazione urbanistica vigente segnala una capacità attuativa del PRG vigente pari al 64% della capacità edificatoria delle aree

residenziali di nuovo impianto, che scende al 38% nelle aree di ristrutturazione urbanistica destinate prevalentemente a usi residenziali;

- la necessità/volontà del Piano di attivare politiche di rinnovo e riqualificazione urbana sconta necessariamente una maggiore difficoltà attuativa;
- il progetto di Piano dovrà garantire opportunità di sviluppo e qualificazione anche nei centri frazionali con presenza di tessuti a matrice urbana e di servizi da salvaguardare, pur sapendo che quelle previsioni sfuggono ad una contabilità strettamente deterministica.

Il processo di pianificazione deve assumere i bilanci demografici non solo per dimensionare il fabbisogno abitativo, ma anche come **indicatori di nuovi bisogni sociali**. Essendo questi bisogni solo parzialmente quantificabili e non sempre di natura urbanistica, si auspica una fase integrativa di ascolto sociale, per identificare i nuovi bisogni e per concertare con la società civile gli obiettivi, le strategie e le linee di intervento da attivare con il piano o in parallelo al piano, per offrire risposte adeguate. In questo modo sarà possibile migliorare la **sostenibilità sociale del nuovo progetto di sviluppo**, che il percorso di urbanistica partecipata, “Fossano: il Comune Ascolta”, ha iniziato a delineare

In questa fase si possono comunque già delineare alcuni bisogni e potenziali situazioni di disagio, da monitorare e se del caso intervenire per una corretta gestione e attuazione del progetto di Piano.

La sempre più ridotta dimensione media familiare, in particolare l’aumento dei nuclei unipersonali, ha portato e porterà un progressivo aumento della disponibilità di spazio che può richiedere una intensa mobilità nel patrimonio occupato per adeguare le istanze della domanda e dell’offerta; tale mobilità andrebbe agevolata da un nuovo e diverso regime fiscale. L’aumento dei nuclei unifamiliari ha anche una dimensione sociale, con manifestazioni di disagio per le fasce più deboli della popolazione come gli anziani a basso reddito; è un disagio che va intercettato e monitorato, per verificare se richiede azioni di sostegno alle famiglie più bisognose, per ridurre l’incidenza dei costi sul reddito familiare o per agevolare il trasferimento in alloggi di dimensioni più idonee al nucleo familiare.

In risposta alla frammentazione dei nuclei familiari il mercato immobiliare privilegia la tendenza ad offrire alloggi di piccole dimensioni in tipologie edilizie condominiali. Il sempre maggior prezzo degli alloggi ha portato contemporaneamente ad una significativa riduzione della dotazione di locali di servizio per ogni alloggio, portando ad una progressiva riduzione della tradizionale “elasticità” di adattamento offerta da un corretto rapporto tra gli alloggi ed i locali di servizio. Anche questa possibile forma di disagio va intercettata e interpretata, per verificare se il Piano ha adeguatamente disciplinato un equilibrato rapporto tra gli alloggi e i locali di servizio,

con l'intento di offrire una tipologia edilizia plurifamiliare di qualità, perché questo tipo edilizio risponde all'esigenza di migliorare la qualità della scena urbana e di ridurre il consumo e l'impermeabilizzazione dei suoli.

L'evoluzione della struttura familiare e l'aumento delle famiglie di origine non fossanese, congiuntamente ai ritmi e agli stili di vita, stanno modificando profondamente anche le relazioni di vicinato che hanno caratterizzato la coesione sociale e l'identità locale nei centri frazionali e nei quartieri. Il progetto di Piano può offrire importanti opportunità, agendo sulla dotazione, distribuzione territoriale e accessibilità di spazi e attrezzature collettive.

Da ultimo, ma non meno importante, le dinamiche demografiche hanno portato ad un maggiore fabbisogno di attrezzature di servizio alla popolazione anziana.

3 – L’AGENDA DEI TEMI

3.1 – Le istanze della società civile

3 – L'AGENDA DEI TEMI

3.1 – Le istanze della società civile

L'Amministrazione comunale di Fossano, consapevole che il processo di pianificazione non può coinvolgere la società civile solo nella fase finale del percorso (le osservazioni al PRG adottato), ha anticipato la fase di analisi e proposta con un percorso di urbanistica partecipata "Fossano: il Comune Ascolta". I soggetti e le categorie rappresentative della società civile di Fossano hanno usufruito di un momento organizzato di ascolto, che ha visto il coinvolgimento di 121 referenti, rappresentativi di 91 soggetti collettivi, e ha richiesto 43 incontri per ascoltare e censire i problemi, le aspettative e i suggerimenti.



Dall'ascolto sono emersi 141 temi, segnalati all'attenzione del Piano e formalizzati nell'**Agenda dei Temi**.

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	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
LA STURA - la città storica e il fiume, il paesaggio fluviale	4 temi
IL CENTRO STORICO - il decongestionamento e la riqualificazione per aumentare la qualità della vita	14 temi
LA RESIDENZA - la domanda di residenza nel concentrico e nelle frazioni	6 temi
IL CAPOLUOGO - la ricerca di funzionalità tra differenti destinazioni d'uso	13 temi
LE 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

L'attività di ascolto è stata anticipata da una fase di impostazione preliminare per identificare i soggetti, organizzati e non, rappresentativi della società civile di Fossano, per contattarli ed invitarli a partecipare e offrire il loro contributo alla costruzione dell'Agenda dei Temi da porre all'attenzione del Piano.

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 didattiche	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 Associazione	1 Referente
Sanità	1 Consorzio	1 Consorzio	3 Referenti
	4 Istituti	4 Istituti	5 Referenti
Socio assistenziale			
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	31 Associazioni	11 Associazioni	13 Referenti
	7 Associazioni	3 Associazioni	9 Referenti
	3 Associazioni	2 Associazioni	2 Referenti
	6 Associazioni	/ Associazioni	/ Referenti
	40 Associazioni	6 Associazioni	3 Referenti
TOTALE	182 Soggetti	91 Soggetti	121 Referenti
43 INCONTRI			
per ascoltare e censire le opinioni di tutti i partecipanti			

Le **istanze della società civile** evidenziano in sintesi una forte attenzione ai seguenti temi.

Il tema **traffico-mobilità**, invitando il Piano a:

- potenziare le connessioni alle infrastrutture di rilievo regionale e nazionale;
- migliorare la funzionalità e sicurezza delle infrastrutture di servizio ai poli produttivi;
- migliorare la funzionalità della tangenziale ovest e allestire circonvallazione est;
- potenziare i percorsi ciclo-pedonali;
- dare risposta alle criticità puntuali (strade e intersezioni) segnalate nel centro capoluogo;
- potenziare gli attraversamenti veicolari e ciclo-pedonali alla linea ferroviaria;
- moderare il traffico in prossimità delle scuole e aumentare la sicurezza dei pedoni.

Il tema dell'**economia**, invitando il Piano a:

- qualificare e potenziare le funzioni terziarie direzionali di servizio al sistema produttivo industriale e artigianale; quest'ultimo è segnalato come una delle principali eccellenze di Fossano;
- diversificare l'identità del sistema economico di Fossano, incentivando le attività connesse alla convegnistica e al turismo culturale ed enogastronomico;
- qualificare il sistema produttivo agricolo sostenendo politiche di filiera e di marchio, incentivando le attività connesse alla fruizione ambientale quali l'agriturismo;

Il tema degli **ambienti urbani**, invitando il Piano a:

- prestare attenzione alla funzionalità e qualità dei nuovi interventi;
- attivare politiche di rinnovo e riqualificazione urbana; al riguardo le segnalazioni principali interessano l'area FOMB, il Foro Boario, l'ex Cartiera,
- prestare attenzione all'abbattimento delle barriere architettoniche

il tema degli **ambienti extraurbani**, invitando il Piano a:

- valorizzare l'ambiente fluviale della Stura
- rilanciare il ruolo delle frazioni con politiche da definire anche in relazione ai contesti di appartenenza: quello a sud del capoluogo marcatamente rurale produttivo; quello a nord del capoluogo caratterizzato da un alto valore paesaggistico e da una maggiore presenza di usi non agricoli.
- tutelare e valorizzare l'oasi di San Lorenzo.

4 – IL PROGETTO DI PIANO

4.1 – Gli obiettivi assegnati al progetto di Piano

4.2 – Il progetto di Piano

4.3 – La perequazione urbanistica nelle manovre del Piano

4.4 – La valutazione delle linee di soglia per l'urbanizzazione delle nuove aree

4 – IL PROGETTO DI PIANO

4.1 – Gli obiettivi assegnati al progetto di Piano

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

La 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 si configura come importate strategia attuativa delle politiche di trasformazione urbana e 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;

La 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.

La centralità geografica di Fossano da infrastrutturare

L'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, 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).

Il 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;
- ↳ 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.

La mobilità urbana e della sostenibilità, sicurezza e moderazione del traffico

E' un 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;

Lo spazio rurale, tema fondamentale per garantire un'adeguata qualità ambientale. L'obiettivo 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 delle Oasi di San Lorenzo, di S. Anna e cascina Monastero, nei quali dovranno trovare occasione di sviluppo e qualificazione.

4 – IL PROGETTO DI PIANO

4.2 – Il progetto di Piano

La **manovra infrastrutturale** risponde innanzitutto all'esigenza di rifunzionalizzare la tangenziale ovest e potenziare le connessioni alla rete autostradale. Sono obiettivi ambiziosi ma fondamentali per infrastrutturare la centralità geografica di Fossano e lo sviluppo urbano che c'è già stato. E' necessario attivare in tempi rapidi un tavolo di concertazione istituzionale con il quale perfezionare e rendere fattibili tutte le linee di intervento: il successo del negoziato sul nuovo casello di Tagliata è di buon auspicio.

Solo così si potrà aumentare per Fossano la capacità di attrarre quelle funzioni terziarie e direzionali, pubbliche e private, fondamentali per potenziare e qualificare il rango urbano della città. E si potrà offrire agli imprenditori locali un'importante opportunità per migliorare la loro già elevata capacità di competere sul mercato; condizione necessaria anche per incentivare una evoluzione del tessuto produttivo industriale verso forme innovative dal punto di vista organizzativo, funzionale e della sostenibilità.

Si segnalano le seguenti proposte:

- **nuove connessioni alla rete autostradale:** a Nord con il nuovo casello di Tagliata, a Sud con la “zeta” autostradale Cuneo Asti;
- **la rifunzionalizzazione della tangenziale:** riorganizzazione dello svincolo con Via Marene, nuovi svincoli che il PRG propone per potenziare le connessioni tra il centro capoluogo e la tangenziale (con Via Lucchetto per la zona di espansione nord e con Via Torino per connettere la città dell'industria);
- nuovi ingressi alla città da Via Centallo e da via Mondovì.

Le opportunità offerte dalla manovra infrastrutturale di PRG (e dalle analisi sul sistema della mobilità sviluppate nel lavoro di formazione del Piano) dovranno trovare piena valorizzazione in uno specifico **programma di moderazione del traffico e di rinnovo e arredo della viabilità urbana**, con riguardo particolare ai viali che devono essere restituiti alla mobilità di quartiere, per migliorare la qualità della scena urbana e garantire una migliore e più sicura convivenza tra la mobilità veicolare, la mobilità pedonale e ciclabile, la vita di relazione.

L'attenzione prestata dal Piano alla **riqualificazione della città esistente** emerge con evidenza dall'estensione dei tessuti defunzionalizzati o sottoutilizzati nei quali si propongono manovre di trasformazione per restituirli alla vita urbana, che ammontano complessivamente a 67,83 ettari, pari a circa due volte l'estensione dell'intero centro storico.

Il **nuovo quartiere residenziale** (previsto a nord del centro capoluogo) rappresenta, per impianto e modalità attuative, un'importante e qualificante innovazione per la città. La manovra, con una estensione complessiva di 61,12 ettari da sottoporre ad un **Piano Guida** unitario, risponde ai criteri di **perequazione urbanistica**, subordina l'espansione urbana ad un migliore equilibrio tra servizi e carico urbanistico, persegue una maggiore qualità e funzionalità dei nuovi insediamenti e offre opportunità di qualificazione anche ai limitrofi tessuti urbani presenti in quel quadrante di città.

L'attenzione all'assetto urbano ha portato ad identificare e progettare anche il contesto del **rurale periurbano** di interesse paesaggistico ambientale, con riguardo alle opportunità di sviluppo e qualificazione del sistema di offerta ambientale alla città di Fossano e di valorizzazione dell'ambiente fluviale di Stura.

L'attenzione prestata dal piano alla **città pubblica** e alla **qualità dei servizi** ha significato mettere a punto manovre perequative in grado di restituire alla Comunità quote del valore aggiunto generato dal piano, così da garantire alla città uno sviluppo efficiente ed equilibrato. Per altro verso essa consente di programmare la realizzazione di nuove quote di verde attrezzato, la previsione di nuove aree per i servizi civili, socio-sanitari e della formazione, in grado di accompagnare la crescita di popolazione ipotizzata.

Le aree per servizi di quartiere, tra esistenti e previste, ammontano a 115,60 ettari.

La manovra di piano per la città pubblica	Attrezzature			Impianti sportivi mq	Verde pubblico mq	Parcheggi mq	totale
	Istruzione Mq	Collettive mq	Religiose mq				
Esistenti confermate	83.523	41.231⁽⁴⁾	84.906⁽⁴⁾	130.106	269.615	173.120	782.501
Nuove previsioni di PRG	58.000	57.000	/	75.020	133.364	⁽²⁾ 50.104	373.488
Totale	141.523	98.231	84.906	205.126	402.979	223.224	1.155.989

Le manovre di piano per le nuove aree	Attrezzature			Impianti sportivi mq	Verde pubblico mq	Parcheggi mq	totale
	Istruzione Mq	Collettive mq	Religiose mq				
Intervento diretto del Comune ⁽¹⁾	/	/	/	/	50.535	40.601	91.136
Comparti unitari di intervento	/	3.000	/	/	/	9.503	12.503
Ambiti speciali di riqualificazione	8.000	4.000	/	/	5.000	⁽²⁾	17.000
Espansione perequata - capoluogo	40.000	40.000	/	/	28.375	⁽²⁾	144.496
Espansione perequata - frazioni ⁽³⁾	⁽³⁾ 10.000	⁽³⁾ 10.000	/	/	16.121	⁽²⁾	
Campagna parco di Stura	/	/	/	/	33.333	⁽²⁾	33.333
Polo sportivo ricreativo di Stura (1)	/	/	/	75.020	/	⁽²⁾	75.020
totale	58.000	57.000	/	75.020	133.364	⁽²⁾ 50.104	373.488

(1) al netto della quota che rimane ai proprietari in applicazione del principio di perequazione urbanistica

(2) al netto dei parcheggi di cessione da quantificare nel rispetto degli standard previsti per singolo uso

(3) da definire in sede di SUE in base alle esigenze di quel momento (nella tabella sono distribuiti equamente tra istruzione e interesse comune)

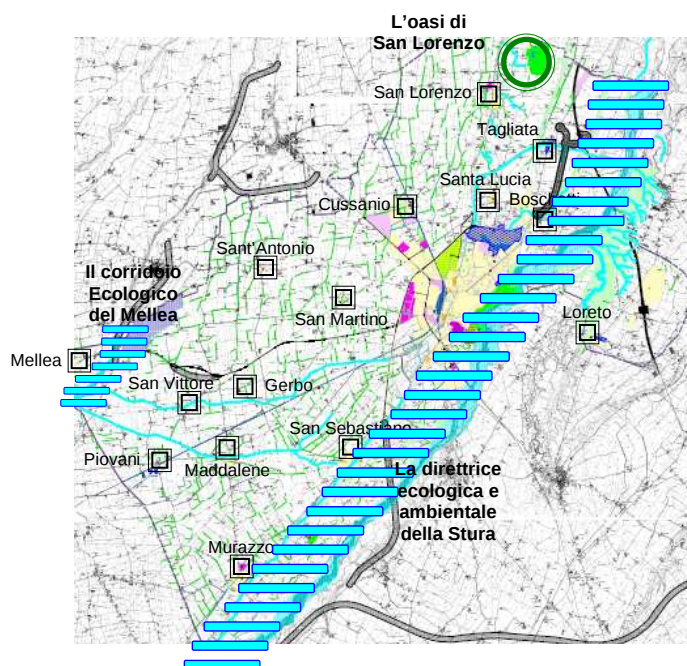
(4) modificazioni, rispetto alla relazione originale, erroneamente non introdotte in sede di Variante in itinere 2

L'attenzione alla **città della produzione e della logistica**, ha determinato, una complessa manovra di reinfrastrutturazione (dal nuovo casello di Tagliata ai nuovi svincoli sulla tangenziale) e la previsione di un assetto più articolato delle possibilità localizzative, al centro delle quali ci sta la prospettiva di una rimodellazione dell'area FOMB .

Da una **nuova infrastrutturazione** così intesa (strade migliori, reti tecnologiche rinnovate, centri di servizio alle persone e alle imprese meglio distribuiti tra le aree specificamente produttive) si può sperare di contribuire a creare una realtà industriale di nuova generazione, riferimento d'obbligo per ogni strategia competitiva (vedi le aree ecologicamente attrezzate previste dalla legislazione regionale).

L'attenzione alla **città dell'accoglienza** ha portato a considerare ogni opportunità per accrescere la dotazione alberghiera (sino all'ostello nel parco), ad aumentare la sicurezza e il comfort del sistema della mobilità, a valorizzare il centro storico (multisala, recupero contenitori, parcheggi e offerta commerciale), a diversificare l'offerta ospedaliera, a fare anche un tentativo di integrazione con lo sviluppo turistico e culturale dell'albese, mettendo in campo una "Porta di Parco" fluviale strutturata e capace di attrarre una domanda non solo locale.

L'attenzione prestata alla **città che vive nel mondo rurale** ha concentrato nei centri frazionali politiche insediative che interessano oltre 20 ettari (degli oltre 11.000 che formano l'intero spazio rurale fossanese):



L'attenzione al territorio rurale è confermata anche dagli approcci innovativi al paesaggio agro-vegetazionale. Gli esiti delle analisi offrono importanti spunti per arrivare a veri e propri bilanci ambientali a livello comunale e per sub ambiti, ma segnalano, fin da subito che siamo in presenza di uno spazio rurale con scarsa dotazione vegetazionale, ad eccezione degli ambienti dei terrazzi di Stura, e descrivono il trend evolutivo che ha portato a questa eccessiva perdita di qualità ecologica e paesistica. Basti pensare al riguardo che negli ultimi decenni si è assistito ad una riduzione della biomassa pari all'86% della dotazione arborea ed arbustiva lineare che nei primi anni 50 del secolo scorso era presente nello spazio rurale fossanese.

1.438,8	km	era la dotazione arborea ed arbustiva al 1954
199.1	km	è la dotazione arborea ed arbustiva al 2000
1239,7	km	di filari, siepi e cortine (continue e discontinue) scomparsi, pari ad una perdita dell'86% della biomassa presente al 1954

Si propone quindi di “andare in soccorso” dello spazio rurale con uno standard minimo di dotazione arborea ed arbustiva delle aree agricole per garantire una qualità minima; trattandosi di un approccio innovativo, lo standard e le modalità attuative dovranno essere monitorate e migliorate nel tempo, coinvolgendo le associazioni di categoria.

4 – IL PROGETTO DI PIANO

4.3 – La perequazione urbanistica nelle manovre del piano

Le politiche del nuovo P.R.G. di Fossano sono fortemente orientate al **principio della perequazione urbanistica**, che è stato applicato adeguandolo di volta in volta ai caratteri dei luoghi e alle tipologie di manovre da attivare.

Le politiche di trasformazione urbana soggette al principio della perequazione urbanistica comprendono le aree a servizi pubblici ad intervento diretto, gli ambiti progetto dell'espansione urbana perequata, lo spazio rurale periurbano di interesse paesaggistico ambientale, articolato in ambito perequato del cuneo agricolo, ambito perequato del polo sportivo ricreativo di Stura, campagna parco di Stura.

La **perequazione urbanistica applicata alle aree a servizi ad intervento diretto** interessa prevalentemente aree già destinate ad uso pubblico dal precedente PRG ancora da attuare e confermate. La modalità perequativa prevede che a fronte della cessione dei 4/5 dell'area (all'amministrazione comunale che provvederà a realizzare i servizi previsti) è possibile rendere edificabile (con i parametri del residenziale di completamento) il restante 1/5, con una specifica procedura di variante urbanistica. Per semplificare tale procedura e per garantire un'adeguata funzionalità al PRG, il dimensionamento di piano e la verifica degli standard urbanistici tengono già conto degli effetti generati da questa manovra perequativa. Le aree interessate da questa opportunità presentano una estensione complessiva di **113.920¹ mq** e 5.397 mq di aree a verde di arredo; nell'ipotesi che i proprietari usufruiscano interamente dell'opportunità concessa, sarebbero da rendere edificabili (a fronte della cessione dei 4/5) aree equivalenti ad una Superficie Fondiaria di **22.784 mq. più 540 mq. legati alla cessione del 90% delle aree a verde di arredo.**

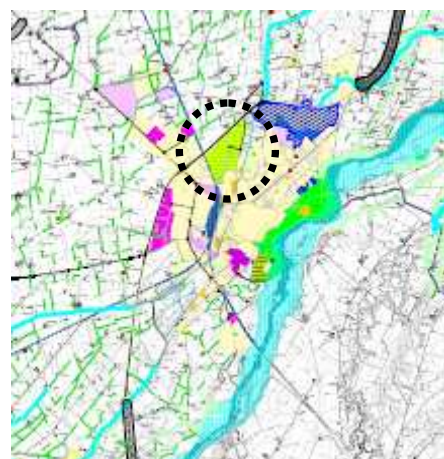
Aree a servizi pubblici ad intervento diretto				
Distribuzione territoriale	Verde pubblico mq	Parcheggio pubblico mq	Verde di arredo mq	Totale mq
Totale comunale	63.168	50.752	5.397	119.317
			<i>Di cui nel capoluogo</i>	<i>68.264</i>
			<i>Di cui nelle frazioni</i>	<i>51.053</i>

La **perequazione urbanistica applicata all'area del cuneo agricolo** rappresenta una particolare modalità attuativa della politica di tutela e conservazione di aree di interesse paesistico ambientale e, al tempo stesso, di allestimento di un patrimonio pubblico che potrà presentare rilevanza strategica nel lungo periodo. La modalità perequativa prevede che, a fronte della

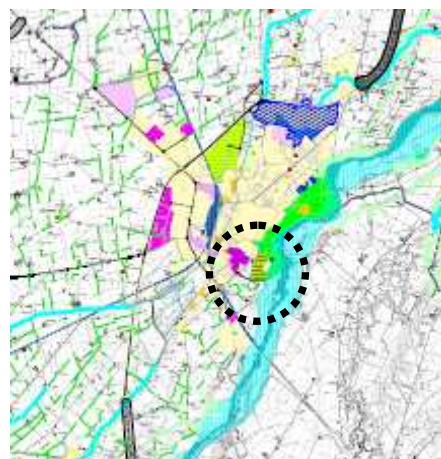
¹ Comprensive della superficie dell'area di Via Bongiovanni (ex comparto a ristrutturazione urbanistica n. 10)

cessione dell'80% dell'area (all'amministrazione comunale che provvederà a gestirle con finalità agricole compatibili con o caratteri ambientali del contesto) è possibile rendere edificabile il restante 20% attraverso la redazione di un apposito Piano Guida e successivamente, nell'ambito di concentrazione della capacità edificatoria (il 1/5), con un ordinario strumento urbanistico esecutivo.

Sono previsti premi di cubatura se i proprietari presentano una proposta unitaria estesa all'intero cuneo agricolo o ad una quota significativa (50%); anche in questo caso il dimensionamento di piano tiene conto degli effetti generati da questa manovra perequativa.



La **perequazione urbanistica applicata al polo sportivo ricreativo di Stura** rappresenta una particolare modalità attuativa per un'area prevalentemente già destinata ad usi pubblici dal precedente PRG, che il nuovo Piano conferma adeguandola ai nuovi obiettivi e supportandola con migliori condizioni di fattibilità e maggiore equità di trattamento. La modalità perequativa prevede che, a fronte della cessione dell'80% dell'area (all'amministrazione comunale che procederà all'attuazione del polo sportivo ricreativo), è possibile rendere edificabile il restante 20% attraverso la redazione di un apposito Piano Guida e successivamente, nell'ambito di concentrazione della capacità edificatoria (il 1/5), con un ordinario strumento urbanistico esecutivo; sono previsti premi di cubatura se i proprietari presentano una proposta unitaria in tempi rapidi.

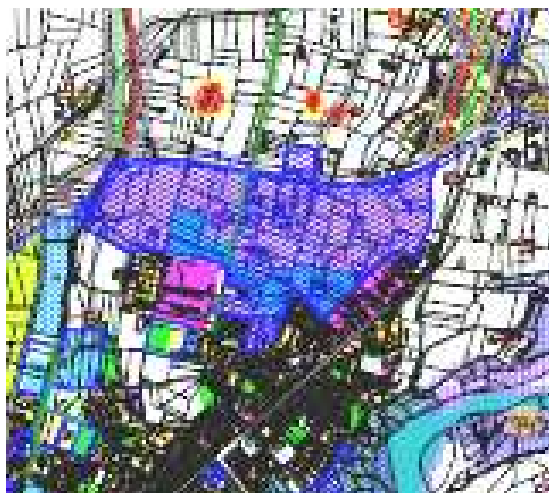


Le aree interessate da questa opportunità presentano una estensione di 9,38 Ettari e nell'ipotesi che i proprietari usufruiscano interamente della manovra perequativa, sarebbero da urbanizzare (a fronte della cessione delle restanti aree) aree equivalenti ad una Superficie Territoriale di 18.755 mq.

La **perequazione urbanistica applicata alla campagna parco di Stura** rappresenta una particolare opportunità di intervento, prevista per allestire aree e attrezzature pubbliche e per riqualificare immobili e paesaggio. In questo caso, il Piano Guida andrà preceduto da un "Bando esplorativo" con cui ricercare interlocutori intenzionati a cooperare alla realizzazione della campagna parco e alle cessione/attuazione di aree ed attrezzature pubbliche. La modalità perequativa prevede una disponibilità a fini perequativi nell'ambito del Piano Guida di superfici utili residenziali e di tipo terziario-ricettivo

La **perequazione urbanistica applicata all'espansione urbana** rappresenta la modalità attuativa più idonea per offrire un trattamento equo tra le proprietà interne allo stesso ambito di intervento e, al tempo stesso, garantire uno sviluppo equilibrato dei tessuti urbani, con particolare riguardo alla contestuale attuazione dell'aumento di carico urbanistico e del potenziamento di spazi e infrastrutturali pubblici.

Questa modalità di intervento interessa complessivamente due ambiti di espansione urbana di cui due nel capoluogo e quattro nei centri frazionali. L'applicazione del criterio perequativo prevede che l'indice di Utilizzazione Territoriale sia applicato all'intera estensione dell'ambito di intervento, ma la Superficie Utile edificabile dovrà essere realizzata nelle aree di concentrazione della capacità edificatoria.



Le aree concentrazione della capacità edificatoria si configurano come intermedie tra la Superficie Territoriale e quella Fondiaria perché comprendono ancora al loro interno una quota di spazi urbanizzazione quali viabilità, parcheggi e verde di vicinato. L'ambito di espansione perequata del centro capoluogo, in considerazione dell'estensione e del numero di proprietà interessate, dovrà essere oggetto di uno specifico Piano Guida, con cui sviluppare l'ipotesi di assetto prevista dal PRG e, se del caso, proporre sub ambiti di intervento rispondenti a criteri di funzionalità urbanistica ed equità di trattamento tra le proprietà.

Le aree dell'espansione urbana perequata presentano una estensione complessiva di circa **70,7** ettari, che generano una capacità edificatoria massima di **136.675** mq di Superficie Utile, a fronte dei quali è prevista la cessione di circa **14,4** ettari per spazi e attrezzature di interesse collettivo (al netto delle urbanizzazioni e degli spazi da reperire all'interno delle aree di concentrazione della capacità edificatoria) e l'applicazione di specifiche disposizioni.

Ambito	Superficie Territoriale mq	Superficie Utile		Concentrazione capacità edificatoria		Spazi e attrezzature topograficamente definiti		Specifiche disposizioni
		UT	mq	mq	% ST	mq	% ST	
Capoluogo	611.211	0,20	122.242	392062	64,1	105.081	17,2	(a)
Nuclei via S Michele	13.166	0,15	1.975	9.519	72,3	3.294	25,0	(b)
Loreto	21.240	0,15	3.186	9.463	44,6	9.933	46,8	(c)
Mellea	9.238	0,15	1.386	6.773	73,3	2.472	26,8	/
Piovani	20.095	0,15	3.015	12.944	64,4	7.151	36,1	/
Tagliata	32.474	0,15	4.871	15.292	47,1	16.565	51,3	(d)
(a) incremento SU residenziale per edilizia sociale = 22.004 mq, di cui 50% da cedere all'amministrazione comunale; traliccio da trasferire (o fascia di rispetto da confermare); riorganizzazione svincolo tangenziale; nuovo svincolo tangenziale. (b) completare un asse viario fuori ambito (c) completare viabilità topograficamente definita in PRG (d) realizzare attraversamento ciclo-pedonale								

4 – Il Progetto Di Piano

4.4 – 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 perseguire 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).

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, 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'infrastrutture 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 collettivo, 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** ed il **polo sportivo ricreativo di Stura**. 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;

- 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.

Più specificatamente, con riferimento alle rispettive infrastrutture, si riporta di seguito la descrizione dello stato evolutivo delle stesse.

1. Servizio Idrico Integrato

1.1 Sistema fognario ed impianto di depurazione

1.1.1. Verifica complessiva sul concentrico.

Con l'attivazione del nuovo impianto di depurazione e delle relative opere di collettamento il sistema fognario del concentrico farà capo a due soli impianti di depurazione: il nuovo impianto in destra Stura e l'impianto di depurazione per le zone industriali sorgenti in località Cussanio.

Il primo impianto è dimensionato sulla base dei seguenti parametri:

portata nera media di calcolo 240 mc/h

portata di punta 403 mc/h

portata di pioggia 1008 mc/h

BOD 1200 kg/d

SS 1344 kg/d

NTK 240 kg/d

Peot 29 kg/d

corrispondenti a 20.000 abitanti equivalenti.

L'impianto è composto dai seguenti comparti di trattamento: grigliatura-dissabbiatura-disolcatura; ossidazione-deumidificazione; sedimentazione finale; stabilizzazione aerobica; ispessimento dinamico; disidratazione meccanica; defosfatazione.

L'impianto è progettato per essere ampliato con i seguenti comparti futuri: sedimentazione primaria con stazione di stoccaggio dosaggio flocculante; filtrazione; postdisinfezione; postisspessimento.

Dalla relazione di calcolo al progetto esecutivo risulta che con l'attivazione di questi comparti la capacità di depurazione risulterà funzionale ai seguenti parametri:

portata nera media 360 mc/h

portata di punta 605 mc/h

portata di pioggia 1512 mc/h

BOD 1800 kg/d

SS 2016 kg/d

NTK 324 kg/d

Peot 36 kg/d

corrispondenti a 30.000 abitanti equivalenti.



Le opere di collettamento, pompaggio, convogliamento sulla linea liquami e sulla linea fanghi sono dimensionate per il funzionamento nella configurazione finale.

La popolazione alla data odierna effettivamente gravante sull'impianto di depurazione è stimata in 17.166 abitanti cui occorre aggiungere il fabbisogno indotto dalle varie attività economiche esercitate nel bacino del sistema fognario. Nella relazione di calcolo al progetto esecutivo di impianto di depurazione (febbraio 2004) questo fabbisogno è stato stimato in 1.160 abitanti equivalenti portando ad un totale di 18.326

abitanti equivalente il carico attualmente collettato alla depurazione.

Da rilevare che allo stato attuale nel bacino sostanzialmente non sono presenti attività artigianali o industriali che necessitino scarico di acque di processo. La legge regionale ed il regolamento comunale consentono al Comune ed al gestore di subordinare l'accettazione di liquami di questo tipo al preventivo trattamento biologico o chimico-fisico e comunque alla loro compatibilità sia in termini qualitativi che quantitativi con la capacità di trattamento

degli impianti. Non si prevede che in futuro queste circostanze possano subire modifiche rilevanti.

Svolta questa premessa si identificano due soglie di criticità per il sistema fognario della porzione di concentrico che fa capo a questo impianto (sostanzialmente tutte le zone residenziali e gli spazi pubblici più una parte della zona con destinazione produttiva o commerciale): la soglia di 20.000 abitanti equivalenti e la soglia di 30.000 abitanti equivalenti. Ipotizzando che si mantenga costante il rapporto di 1:1,067 tra residenti ed abitanti equivalenti, le due soglie si traducono rispettivamente di circa 18.750 e 28.150 abitanti insediati nell'area e in altri termini +5,7% e + 64%.

Alla prima soglia corrisponde la necessità di potenziamento dell'impianto già messo in conto fin dal progetto in corso di attuazione con un investimento stimato in € 2.800.00,00 (studi di fattibilità Hydrodata-Hym Studio).

Alla seconda soglia corrisponde la necessità di un potenziamento più rilevante per il quale non si dispone di quantificazione.

Dalla relazione al progetto si desumono i dimensionamenti dei due collettori di fognatura nera e dei manufatti scolmatori della fognatura mista.

Le norme richiedono che gli afflussi al depuratore da prendere in considerazione siano pari a cinque volte la portata nera media. Dalla relazione si desumono i seguenti valori:

collettore "Cartiera" portata da convogliare per 30.000 ab. eq.: 315 l/sec.

Collettore "Belmonte" portata da convogliare per 30.000 ab. eq. 105 l/sec.

Nel collettore cartiera la portata corrisponde ad un riempimento del 62% della tubazione da 800 mm. mentre nel collettore Belmonte il riempimento è del 50% per la tubazione da 400 mm. Questi manufatti la cui durata deve essere garantita per un tempo sicuramente più lungo di quanto sia previsto per gli impianti sono pertanto ancora funzionali al fabbisogno per insediamenti nettamente superiori a 30.000 abitanti.

La capacità insediativa prevista dallo strumento urbanistico nella zona costituente il bacino dell'impianto è di 28.200 abitanti (ancorchè basati su dimensionamenti ormai datati e determinanti un sovradimensionamento reale di tale dato) cui possono essere associati ai fini del confronto con la capacità depurativa 30.089 abitanti equivalenti.

Conseguentemente si determina la necessità di prevedere fin da subito il primo potenziamento e preventivare il potenziamento atto al raggiungimento della seconda soglia.

Il secondo impianto di depurazione esistente è stato dimensionato per 500 abitanti equivalenti con possibilità di espansione modulare fino a 3.000 prevista fin dall'appalto-concorso esperito nel 1994. Si tratta di impianto molto semplificato composto dai seguenti comparti: grigliatura meccanica e sollevamento, vasca per sedimentazione primaria e accumulo fanghi, ossidazione biologica su filtro percolatore, sedimentazione finale. La

configurazione finale per 3.000 utenti prevede, salvaguardando le parti esistenti, la realizzazione di ulteriori comparti: una sedimentazione intermedia, una ossidazione biologica su biorotori, la filtrazione dell'affluente depuratore.

Nonostante l'intero bacino facente capo a questo impianto sia in massima parte destinato ad attività produttive o commerciali valgono le medesime considerazioni già svolte circa l'assenza di acque di processo.

Gli abitanti equivalenti effettivamente insediati sono oggi stimabili in 250. Da rilevare che la zona compresa tra la variante SS 231 e la circonvallazione non ancora servita dalla fognatura avrebbe dovuto far capo a questo impianto mentre oggi uno studio di fattibilità prevede il collegamento all'impianto principale. Conseguenza che difficilmente la soglia di 500 abitanti sarà raggiunta nell'arco temporale previsto dal PRGC anche in considerazione del fatto che il principale insediamento della zona, lo Stabilimento Michelin, provvede in proprio al trattamento di tutte le acque, anche quelle assimilabili agli insediamenti civili, prima dello scarico nel reticolo idrografico preesistente.



1.1.2. Verifica per la zona dell'espansione urbana perequata nel capoluogo.

Come precisato al punto 4.4. alla Relazione, l'urbanizzazione di questa zona sarà tale da non interferire per quanto concerne i sistemi fognari, con le reti preesistenti.

Dovrà infatti essere prevista una rete per le acque nere che dovrà essere convogliata nel collettore Belmonte di cui si è detto relativamente all'impianto destinato ad entrare in funzione prossimamente. La tematica relativa alla soglia di criticità viene quindi ricondotta alle considerazioni già svolte.

Ugualmente per le acque meteoriche dovrà essere prevista una rete separata che dovrà trovare sbocco nel rio Belmonte, facilmente identificabile in cartografia, che già riceve lo scolmatore di piena dell'omonimo collettore di fognatura mista a servizio del settore nord-est dell'abitato esistente. Dovrà essere evitato qualsiasi convogliamento nel Naviglio di Bra che, ricevendo già altri scolmatori di piena di collettori misti, non è in grado di ricevere ulteriori apporti.

1.1.3. Verifica per la zona del cuneo agricolo nord-occidentale.

Anche in questo caso si tratta di zona che dovrà essere interamente urbanizzata ex novo. Le acque bianche dovranno essere convogliate verso il reticolo idrografico costituito dal sistema di fossi e canali (un tempo collettori di risorgive) che scorrono in direzione nord. La portata

di acque nere, in considerazione della limitata capacità insediativa della zona, è quasi trascurabile; dovrà comunque essere convogliata nel collettore di Via Marene attraverso l'impianto di sollevamento già esistente nei pressi dell'innesto della strada della Bossola con la Via Marene o con nuovo impianto di sollevamento.

1.1.4. Verifica altre zone.

Tutte le altre zone del concentrico dove è prevista espansione (polo ricreativo di Stura, espansione della città industriale) sono collegabili al sistema fognario che fa capo all'impianto di depurazione principale senza necessità di impianti di sollevamento o altre opere al di fuori delle reti interne. Costituisce parziale eccezione l'espansione prevista nel settore compreso tra la variante S 231 e la vecchia circonvallazione dove, anche per le zone già insediate, non esiste il sistema fognario. E' prevista la realizzazione dei collettori principali di acque nere e sollevamento per convogliamento nel collettore fognario misto di Via Domenico Oreglia. Trattandosi di convogliare acque nere in un collettore misto, l'incremento di portata è trascurabile e non costituisce problema. E' previsto un investimento di circa € 1.000.000,00 contemplato nel piano investimenti ATO n. 4 da attuare da parte del gestore del Servizio Idrico Integrato finanziato con incrementi tariffari.

2. Servizio Acquedotto.

Al fine di definire la criticità dell'infrastruttura acquedotto in relazione alle previsioni di espansione urbana del PRGC si parte dalle considerazioni svolte in un documento tecnico-programmatico denominato "Masterplan" redatto nel dicembre 1999 dal Servizio Ingegneria della Crea s.p.a., all'epoca socio privato-imprenditoriale del Comune nella Alpi Acque s.p.a., gestore del Servizio Idrico Integrato dal 1999. Si tratta di un documento da utilizzare criticamente in quanto non solo è stato redatto prima del nuovo PRGC, ma anche perché prevede, alla base delle sue quantificazioni del fabbisogno idrico, valori di incremento della popolazione diversi dalle previsioni di piano. Lo studio analizza infatti la funzione dell'incremento demografico degli ultimi anni estrapolandola poi al 2023 mediante la cosiddetta formula dell'interesse composto. Con questo metodo la stima della popolazione prevista risulta sensibilmente inferiore a quella prevista dal PRGC, non tanto però da non poter essere assunta, con gli adeguamenti del caso, come base indicativa nella individuazione delle criticità.

In estrema sintesi, prescindendo ovviamente dalle semplici estensioni della rete idrica nelle zone di nuova espansione, le situazioni di criticità, con le conseguenti necessità di potenziamenti infrastrutturali di carattere generale, sono le seguenti:

a) necessità di perforare nuovi pozzi. Dallo studio emerge una criticità già fin dallo stato presente da addebitare sia alla obsolescenza di una parte dei pozzi disponibili sia all'attuale schema di funzionamento del servizio che, non potendo contare su volumi di compenso, è costretto a dimensionare la capacità di emungimento dei pozzi sulla base del fabbisogno di punta. A queste considerazioni si aggiungono quelle relative all'area di tutela dei pozzi di cui in questa sede si intende porre i prodromi per l'eliminazione in quanto sorgenti nell'abitato nei pressi della zona Foro Boario interessata, da un "ambito speciale di qualificazione urbana". Lo studio quantifica in circa € 671.000,00 l'investimento occorrente, per esproprio area, indennizzo aree di tutela, trivellazione di almeno due nuovi pozzi. Alla luce del periodo trascorso e delle considerazioni in precedenza svolte si aggiorna ad € 1.000.000,00 l'investimento necessario;

b) nuovo serbatoio di accumulo interrato e nuova stazione di pompaggio.

Anche in questo caso si tratta di una criticità già presente allo stato attuale in quanto l'attuale serbatoio di appena m. 130 è in grado di consentire appena il carico piezometrico senza garantire alcun compenso e senza riserva antincendio. Lo studio prevede la realizzazione di un serbatoio interrato da 3.600 mc. tale da garantire quattro ore di autonomia alla portata prevista nel 2023. L'incremento conseguente alla maggiore capacità insediativa prevista dal piano consiglia di portare le dimensioni a 5.000 mc. La nuova stazione di sollevamento con portata modulabile a mezzo di inverter dovrà immettere direttamente in rete riservando al serbatoio esistente la funzione di semplice torrino piezometrico. L'intervento previsto ammonta ad € 1.500.000,00;

c) completamento dell'anello nelle rete di distribuzione e collegamento dell'anello alla nuova stazione di pompaggio.

La rete dell'acquedotto è costituita per il 64% da maglie chiuse e per il 36% da ramificazione aperte.

All'interno delle maglie chiuse è identificabile un percorso ad anelli con diametro maggiore che circonda il concentrico. Il sistema di pompaggio prefigurato al punto precedente prevede l'immissione in rete in corrispondenza di questo anello. E' necessario che contestualmente siano previsti i rami di collegamento all'anello e le sostituzioni di quei segmenti in cui il diametro delle tubazioni costituenti l'anello di distribuzione risulta insufficiente. La relazione al "Masterplan" attribuisce particolare importanza alla continuità del semianello passante sotto Via Coronata, Via Marconi, Via Craveri, Via Garibaldi, C.so Trento, Via S. Michele fino a V.le R. Elena, sostenendo invece che, in base ai risultati ottenuto con il modello matematico, i lievi miglioramenti conseguibili non giustificerebbero l'ingente investimento richiesto per il completamento dell'anello nella zona nord. In realtà la previsione di una zona di espansione urbana perequata, a nord di Via Card. Beltrami (già Via Po), cambia sensibilmente il quadro di riferimento,

tanto da poter affermare che l'insediamento nella zona, perlomeno a regime, fa superare la soglia che rende indispensabile la chiusura dell'anello con tubazione in ghisa diametro 200 sul tracciato Via Card. Beltrami (ex Via Po), Via Mons. Soracco, Via Orfanotrofio, Via Marene, Via Frascaea, Via Torino. Da valutare se il tratto Via Mons. Soracco non possa essere sostituito con un tratto su Via Marene. Il tratto in considerazione del Masterplan prevede la sostituzione di circa m. 850 di condotta preesistente con tubazioni in ghisa DN da 400 a 150 con una spesa stimata in € 250.000,00.

Il tratto più specificamente finalizzato alla funzionalità della "zona di espansione perequata del capoluogo" prevede la posa di tubazioni in ghisa DN 200 per una lunghezza di circa m. 1800 al netto dei tratti già esistenti (parte Viale Beltrami e parte Via Mons. Soracco, ...) pari ad un investimento di circa € 400.000,00.

5 – IL DIMENSIONAMENTO ABITATIVO

5.1 – Il dimensionamento delle politiche di Piano

5.2 – La popolazione insediabile nel progetto di Piano

5.3 – Le dotazioni urbane e territoriali

5 – IL DIMENSIONAMENTO ABITATIVO

5.1 – Il dimensionamento delle politiche di Piano

I tessuti insediativi che il Piano differenzia per caratteri morfo-funzionali e per politica di conservazione sono aggregabili nelle seguenti macro-categorie:

- i tessuti della città storica;
- i tessuti della città recente consolidata;
- gli ambiti in attuazione;
- la città recente della riqualificazione urbana;
- gli ambiti per la città di nuovo impianto.

Il progetto di sviluppo e qualificazione del centro storico comprende inoltre importanti politiche di tutela e valorizzazione degli ambiti rurali periurbani e perfluviali di Stura.

I tessuti della **CITTÀ STORICA** presentano una estensione di 51,49 ha articolati in:

	ha	%
Centro storico	31,36	60,9
Tessuti di vecchio impianto di valore ambientale	2,36	4,6
Parchi privati	17,77	34,5
Città storica	51,49	100%

I tessuti del centro storico comprendono anche una quota significativa di aree ed attrezzature funzionalmente riconducibili alla città pubblica, così articolate

	Ha	%
Attrezzature interesse collettivo – civili	1,86	21,3
Attrezzature interesse collettivo - religiose	1,87	21,4
Attrezzature per l'istruzione dell'obbligo	0,42	4,8
Aree a verde attrezzato	1,33	15,2
Aree per la sosta	0,67	7,7
Attrezzature interesse generale – istruzione	1,24	14,2
Attrezzature interesse generale – sanità	0,54	6,2
Attrezzature militari	0,8	9,2
La città pubblica nella città storica	8,73	100

Il contributo offerto dalle aree ed attrezzature pubbliche e di pubblico interne al centro storico, andrebbe considerato (ad eccezione del verde e dei parcheggi) non tanto in termini di estensione della superficie fondiaria, quanto in termini di superficie lorda di pavimento; si tratta infatti di tessuti ad alta densità edilizia che con gli standard attuali necessiterebbero di una ben più estesa area di pertinenza (si pensi al riguardo al Palazzo Municipale).

I tessuti della **CITTÀ RECENTE CONSOLIDATA** presentano una estensione complessiva di 441,89 ha, articolati in:

	ha	%	%
Aree residenziali a capacità insediativa esaurita	133,92	81,0	
Aree residenziali di completamento	20,43	12,3	
Aree residenziali a verde privato	11,08	6,7	
Città residenziale	165,43	100%	37,44
Attrezzature per l'istruzione	6,56	9,1	
Attrezzature interesse comune	10,07	14,0	
Verde a parco, gioco, sport	22,89	31,9	
Aree per impianti sportivi	13,45	18,7	
Aree per la sosta	18,80	26,2	
Spazi e attrezzature collettivi²	71,77	100%	16,24
Attrezzature istruzione superiore	4,46 ³	31,9	
Servizi socio assistenziali e sanitari	9,51	68,1	
Attrezzature generali	13,97	100%	3,16
Tessuti produttivi di rilievo locale	146,08	76,6	
Aree per attrezzature ricettive e ricreative private	1,08	0,6	
Aree per rimessaggio camper	0,30	0,2	
Tessuti specializzati per grandi impianti industriali	43,26	22,7	
Città dell'industria	190,72	100%	43,16
CITTÀ CONSOLIDATA RECENTE	441,89		100%

Il Piano individua in una categoria specifica i **comparti urbanistici in attuazione** partecipano a costituire la città consolidata (o parteciperanno nel breve periodo- e quindi non riconducibili alle manovre di questo Piano), che ammontano complessivamente a **111,50 ha** e sono articolati in

	ha	%
Ambiti residenziali in attuazione	35,01	31,4
Ambiti produttivi in attuazione	76,51	68,6
Tessuti della città in attuazione	111,50	100%

I tessuti insediativi di matrice urbana, riconosciuti e confermati dal Piano comprendono aree per **impianti e attrezzature speciali⁴** (che si ritiene corretto non comprendere nel dimensionamento della città esistente consolidata) che ammontano complessivamente a 121,36 ha, articolati in

	ha	%
Attrezzature ed impianti speciali	23,66	22,69

² Al netto di 183.085 mq di verde di arredo

³ Al netto della superficie di mq. 25.000 da individuarsi nel cuneo agricolo

⁴ Non vengono ivi comprese le Aree estrattive per ha. 223,98 localizzate nel territorio libero

Aree per attrezzature militari	74,05	75,1
Aree per attrezzature cimiteriali	6,57	5,4
Attrezzature ed impianti speciali	104,28	100%

Il sistema insediativo di Fossano comprende anche una quota significativa di tessuti esistenti per quali il Piano propone politiche di **ristrutturazione, riqualificazione e riordino urbano**, che ammontano complessivamente a **31,11** ha, articolati in

	ha	%	
Tessuti della ristrutturazione urbanistica	12,02	49,77	
Tessuti produttivi del riordino	12,13	50,23	
Tessuti della riqualificazione	24,15	100%	77,63
Ambito del Foro Boario	6,96	100,0	
Tessuti della riqualificazione speciale	6,96	100%	22,37
CITTÀ DELLA RIQUALIFICAZIONE	31,11	/	100%

Il **sistema insediativo di Fossano**, al netto della viabilità e degli insediamenti rurali, interessa aree per una estensione complessiva pari a 757,35 ha, articolata in:

	ha	%
<i>città storica</i>	51,49	6,8
<i>città consolidata recente</i>	441,89	58,3
<i>tessuti della città in attuazione</i>	111,50	14,7
<i>attrezzature ed impianti specialistici urbani</i>	121,36	16,0
<i>città della riqualificazione</i>	31,11	4,1
Tessuti insediativi di matrice urbana	757,35	100%

Il dimensionamento dei tessuti e delle manovre del Piano per il sistema insediativo esistente evidenziano innanzitutto l'incidenza delle aree per attrezzature ed impianti specialistici (caserme e aeroporto, ma non solo) e, in subordine, le aree in costruzione e le aree per le quali è necessario procedere con politiche di riordino e riqualificazione: come emerge dalla tabella, infatti, la città storica e i tessuti della città consolidata recente rappresentano solamente il 65,1 % dei tessuti riconosciuti di matrice urbana, risultano significativi quelli in attuazione (14,7%) che quelli per occupati da impianti specialistici (16,0%) e gli ambiti da riqualificare (4,1%).

Valutando il dimensionamento dal punto di vista dei caratteri morfo-funzionali, emerge inoltre la marcata vocazione produttiva della città di Fossano: infatti, i tessuti produttivi rappresentano il 43,16% della città consolidata recente mentre risulta solo il 22,37% della città in attuazione.

I **tessuti della città di nuovo impianto** comprendono:

- Aree per attrezzature pubbliche o di pubblico interesse (rappresentate prevalentemente da previsioni non attuate del precedente piano), per le quali il Piano propone una manovra perequativa per aumentare la capacità di allestire un patrimonio di aree pubbliche, in base alla quale a fronte della cessione dei 4/5 dell'area il proprietario (in forma singola o associata) otterrà la possibilità di intervenire sul restante 1/5;
- Aree di espansione residenziale o produttiva (rappresentate prevalentemente da previsioni non attuate del precedente piano);
- Ambiti dell'espansione urbana perequata, tipologia di intervento prevista per offrire una maggiore equità di trattamento tra i proprietari delle aree interessate e per offrire maggiori garanzie di un sviluppo urbano più equilibrato tra la crescita dei carichi urbanistici e la crescita della città pubblica.

Le aree di nuovo impianto presentano una estensione complessiva di 141,23 ha, articolati in

	ha	%	
Verde attrezzato a parco, gioco e sport	13,34	72,70	
Aree per la sosta	5,01	27,3	
Attrezzature di interesse collettivo⁵	18,35	100%	
Attrezzature sanitarie (ST ambito di intervento)	6,67	100,0	
Attrezzature di interesse generale	6,67	100%	
Le addizioni alla città pubblica	25,02	/	17,71
Espansione residenziale	6,91	15,20	
Espansione produttiva ⁶	38,56	84,8	
Le aree di espansione per comparti	45,47	100%	32,20
Ambiti di espansione perequata nel capoluogo	62,44	88,27	
Ambiti di espansione perequata nelle frazioni	8,30	11,73	
Le aree dell'espansione perequata	70,74	100%	50,09
CITTÀ DI NUOVO IMPIANTO	141,23	/	100%

Lo schema di assetto per il centro capoluogo di Fossano comprende anche politiche di tutela e valorizzazione del **rurale periurbano di interesse paesaggistico ed ambientale**, alle quali sono assegnati obiettivi di salvaguardia dei varchi inedificati, allestimento di un patrimonio di aree pubbliche, di qualificazione dell'ambiente fluviale di Stura e di qualificazione e potenziamento del sistema di offerta della città di Fossano, con riguardo non solo al verde sportivo e ad aree e

⁵ al netto di 5.397 mq di aree a verde di arredo

⁶ Rispetto alla relazione originaria si riscontra l'eliminazione del comparto di Via Mondovì lato est e la trasformazione del comparto di Via Mondovì lato ovest

attrezzature per il tempo libero, ma anche per potenziare la ricettività e allestire nuove polarità pubbliche.

Le manovre per il periurbano interessano complessivamente 128,51 ha, articolati in:

	ha	%
Il cuneo agricolo perequato	36,59	28.47
Il polo sportivo ricreativo	9,38	7.30
La campagna parco di Stura	82,54	62.23
SPAZIO RURALE PERIURBANO	128.51	100%

Lo Spazio rurale, esterno al periurbano, è interessato dalle seguenti tipologie insediative e ambientali.

	ha	%
Servizi ed impianti speciali nello spazio rurale	18,31	4,8
Attività estrattive	223,98	58,8
Attrezzature militari nello spazio rurale	17,08	4,5
Cimiteri	0,26	0,1
Aree agricole per impianti produttivi	20,34	5,3
Ambito dell'aeroporto di Levaldigi	100,96	26,5
Attrezzature ed impianti specialistici	380,93	100%
La campagna di San Lorenzo, l'Oasi di S. Anna e cascina Monastero	46,11	100%

5 – IL DIMENSIONAMENTO ABITATIVO

5.2 – La popolazione insediabile nel progetto di Piano

La **popolazione teorica insediabile** nel progetto di Piano, considerando uno standard medio di 30 mq di SU residenziale per abitante, è stimata in **36.473 abitanti teorici**.

Tabella di sintesi della popolazione teorica insediabile	
Popolazione residente al 1/12 2001	23.971
Incremento per interventi adeguamento patrimonio edilizio (1÷2%)	807
Popolazione teorica insediabile nei tessuti confermati	24.778
Ristrutturazione urbanistica ⁽¹⁾	2.620
Tessuti produttivi del riordino	1.401
Ambito speciale di riqualificazione (Foro Boario)	278
Comparti espansione residenziale capoluogo	137
Comparti espansione residenziale centri frazionali	392
Ambiti progetto dell'espansione urbana nel capoluogo	4.466
Premi incentivanti previsti per espansione urbana nel capoluogo	423
Ambiti progetto dell'espansione urbana nelle frazioni	415
Ambiti di intervento nella Campagna Parco di Stura	266
Ambito perequato del Polo sportivo ricreativo di Stura	138
Manovra perequativa cunei agricoli periurbani	931
Manovra perequativa aree a servizi da attuare	228
Popolazione teorica insediabile nelle manovre di Piano	11.695
TOTALE POPOLAZIONE TEORICA DI P.R.G.	36.473
Popolazione turistica insediabile nelle strutture ricettive esistenti	250
Popolazione turistica insediabile nelle strutture ricettive previste	400
Popolazione turistica teorica insediabile di P.R.G.	650

Considerando uno standard medio di 50 mq di SU residenziale per abitante, come proposto in altre regioni per quantificare un dimensionamento più attendibile, la popolazione teorica insediabile nelle politiche di trasformazione urbana ammonterebbe complessivamente a **7.001** abitanti e porterebbero la popolazione teorica di PRG da **36.473** a **31.899** abitanti, con un minor carico urbanistico (sempre teorico) di **4.574** abitanti.

In entrambi i casi, quello proposto dal progetto di Piano rimane un dimensionamento rilevante, determinato dalla necessità per un verso di confermare le previsioni ancora non attuate che non

contrastino con gli obiettivi e il nuovo assetto ipotizzato dal Piano, e per l'altro di prevedere interventi di trasformazione urbana necessariamente articolati e in grado di offrire un'adeguata qualità urbana. Le cause sono da ricercare anche, come già affermato, nella necessità di sovrapporre le scelte di piano con la necessità di offrire opportunità a situazioni contingenti attraverso una particolare modalità attuativa: gli ambiti speciali di riqualificazione urbana.

Nel suo complesso, il progetto di sviluppo proposto assume i caratteri di un vero e proprio piano strutturale e inizia a delineare un assetto territoriale ed urbano che qualificherà il sistema insediativo di Fossano nel medio e lungo periodo.

Nel merito del dimensionamento della popolazione teorica insediabile si aggiunge che, per offrire un quadro di riferimento più articolato e realistico, il metodo utilizzato (superficie utile residenziale divisa per lo standard medio di SU per abitante) andrebbe integrato con una valutazione delle probabilità attuative delle previsioni, desumendola dal bilancio urbanistico del precedente piano.

Politiche di trasformazione urbana	SU residenziale mq	Dimensionamento con 30 mq di SU per abitante teorico			Dimensionamento con 50 mq di SU per abitante teorico		
		popolazione 30 mq/ab	probabilità attuative	popolazione ponderata	popolazione 50 mq/ab	probabilità attuative	popolazione ponderata
Ristrutturazione urbanistica(1)	84.365	2.620	38%	1.061	1.675	38%	637
Tessuti produttivi del riordino	42.022	1.401	38%	532	840	38%	319
Ambiti speciali di riqualificazione urbana	8.349	278	30%	83	167	30%	50
Espansione residenziale capoluogo	4.104	137	93%	127	82	93%	76
Espansione residenziale centri frazionali	11.772	392	19%	75	235	19%	45
Premi incentivanti previsti per espansione urbana nel capoluogo	12.703	423	30%	127	254	30%	76
Espansione urbana perequata nel capoluogo	133.999	4.466	93%	4.153	2680	93%	2.492
Espansione urbana perequata nelle frazioni	12.455	415	19%	79	249	19%	47
Campagna Parco di Stura	8.000	266	50%	133	160	50%	80
Polo sportivo ricreativo di Stura	4.126	138	70%	96	83	70%	58
Manovra perequativa cunei agricoli periurbani	27.953	931	50%	466	559	50%	280
Manovra perequativa aree a servizi da attuare	6.855	228	30%	68	137	30%	41
totale	356.703	11.695		7.001	7121		4.202
Popolazione insediabile nella città consolidata		24.778		24.778	24.778		24.778
TOTALE POPOLAZIONE INSEDIABILE PRG		36.473		31.779	31.899		28.980

(1) La superficie utile è stimata al netto della popolazione residente (192 ab.)

Applicando il metodo ponderato dalle probabilità attuative, la popolazione complessiva di Fossano andrebbe da un massimo di **31.779** abitanti teorici (considerando i 30 mq di SU residenziale per abitante) a un minimo di **28.980** abitanti (considerando i 50 mq di SU residenziale per abitante). È bene specificare che la differenza tra le due ipotesi tenderà a ridursi (verso l'alto) nella misura in cui Fossano sarà in grado di mettere in campo nei prossimi anni un rafforzamento della operatività dell'Ente e una rinnovata capacità di cooperare con gli attori dello sviluppo locale, in modo da consentire di cogliere meglio quelle opportunità offerte dalle dinamiche economiche e dalla vivacità imprenditoriale che - è ragionevole attendersi - caratterizzeranno ancora nei prossimi anni il territorio cuneese

Il progetto di piano propone quindi un dimensionamento della **popolazione di Fossano** che, in base alle diverse tecniche di valutazione, va **da un massimo di 36.473 abitanti ad un minimo di 28.980 abitanti**.

Per singola tipologia di tessuti e di manovre, il dimensionamento è il seguente:

Nei **tessuti insediativi urbani e rurali, esistenti e in attuazione**, 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 **807⁷** abitanti, per complessivi **24.778 abitanti teorici insediabili** nella città consolidata e in attuazione.

I **tessuti della ristrutturazione urbanistica** presentano una ST complessiva di **120.178 mq** che generano una SUL massima di **93.658⁸ mq** per una quota residenziale massima di **84.365 mq** che equivalgono a **2.812 abitanti teorici insediabili** a questo valore occorre sottrarre n.192 abitanti attualmente residenti nei comparti in questione per un totale finale di **2.620⁹** abitanti.

Ristrutturazione urbanistica nel capoluogo

ST	UT max	SUL max	di cui residenziale max	30 mq/ abitante
100.652 mq	/	83.265 mq	73.972 mq	2.466 ab.¹⁰

Ristrutturazione urbanistica nelle frazioni

ST	UT max	SUL max	di cui residenziale max	30 mq/ abitante
19.526 ma	/	10.393	10.393 mq	346 ab.

I **tessuti produttivi del riordino** presentano una estensione complessiva di 121.276 mq, sono caratterizzati da una significativa frammentazione della proprietà, fattore di inerzia alla

⁷ Vengono ivi introdotte le risultanze relative all'incremento di capacità insediativa residenziale di 448 abitanti determinate dalla Variante in itinere n.2. In tale ambito era in realtà prevista la riqualificazione ed il mutamento d'uso a destinazione residenziale di alcuni edifici pubblici per un totale di 462 abitanti. Tuttavia nell'ambito delle controdeduzioni alle osservazioni regionali si è verificata nel dettaglio la specifica situazione del palazzo Ricaldone di proprietà del comune di Fossano. Una simulazione condotta dal Dipartimento Lavori Pubblici ha in realtà portato a verificare che tale destinazione, per la natura aulica dei locali in questione, può verosimilmente essere commisurata a locali di pertinenza ad una destinazione di tipo terziario. Si è quindi ritenuto di ridurre al 40% la potenzialità edificatoria residenziale massima del compendio con conseguente riduzione della capacità insediativa residenziale da 23 a 9 abitanti (359 + 462 – 23 + 9)

⁸ Rispetto alla relazione originaria viene ivi prevista l'eliminazione dell'ex comparto 10 è l'introduzione del nuovo comparto n.15 in via Marconi.

⁹ Considerando uno standard medio di 150 mc/abitante, nelle stesse aree gli abitanti teorici ammonterebbero a 1.675 abitanti con una minor carico urbanistico teorico di 945 abitanti

¹⁰ Rispetto alla previsione del Piano Regolatore definitivo è riportato l'incremento determinato dal nuovo comparto di ristrutturazione urbanistica n.15 in via Marconi (597 mq/30 mq./ab.= 20 ab.) Non rileva l'eliminazione dell'ex comparto n.10 in quanto in allora compreso nell'ambito speciale di riqualificazione limitrofo al nodo ferroviario ora eliminato.

trasformazione. Sono disciplinati da una normativa che ammette le attività produttive e prevede il rinnovo verso la residenza con modalità alle quali corrispondono indici diversi di edificabilità. Di conseguenza, si ritiene ottimistico ipotizzare un recupero del 70% con il massimo della capacità edificatoria ammessa, che corrisponde ad un massimo di 42.022 mq di SUL residenziale che equivalgono a **1.401 abitanti teorici insediabili**¹¹.

70% ST	UT max	SUL max	di cui residenziale	30 mq/ abitante
84.893	0,55 mq/mq	46.691 mq	Massimo 90% = 42.022 mq	1.401 abitanti

Ai proprietari delle aree per **spazi ed attrezzature collettive da attuare** (119.317 mq¹²) 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'area¹³, pari ad una SF complessiva di 19.359 mq e a un massimo di 17.176 mc di volume residenziale che equivalgono a **228 abitanti teorici insediabili**¹⁴.

SF	IF medio	V max	di cui residenziale	90 mc/ abitante
14.093	1,20 mc/mq	16.911 mc	80% = 13.529 mc	150 abitanti
8.798	0,80 mc/mq	7.038 mc	100% = 7.038 mc	78 abitanti

Gli **ambiti speciali di riqualificazione urbana** rappresentano una particolare opportunità di intervento che il PRG di Fossano riconosce all'area del Foro Boario per il ruolo che può svolgere nel progetto di sviluppo qualitativo del capoluogo. Questa tipologia di intervento interessa una estensione complessiva di **69.575 mq di ST**, che generano una edificabilità di **27.830 mq di SUL** per un massimo di **8.349 mq di SUL residenziale**, che equivalgono **278 abitanti teorici insediabili**¹⁵.

Ambito speciale di riqualificazione del Foro Boario

ST residenziale	UT max	SUL max	di cui residenziale	30 mq/ abitante
69.575 mq	0,40 mq/mq	27.830 mq	Massimo 30% = 8.349 mq	278 abitanti

Le **aree residenziali di nuovo impianto** comprendono previsioni prevalentemente confermate per una ST complessiva di **69.117 mq** di cui 10.259 mq nel capoluogo e **58.858 mq** nei centri frazionali, che generano una edificabilità complessiva di 15.769 mq di SUL residenziale che equivalgono a **529 abitanti teorici insediabili**¹⁶.

¹¹ Considerando uno standard medio di 150 mc/abitante, nelle stesse aree gli abitanti teorici ammonterebbero a 840 abitanti con una minor carico urbanistico teorico di 560 abitanti

¹² di cui **68.264 mq** nel capoluogo (5.397 verde di arredo)

¹³ opportunità ridotta del 90% per le aree a verde di arredo

¹⁴ Considerando uno standard medio di 150 mc/abitante, nelle stesse aree gli abitanti teorici ammonterebbero a **137** abitanti con una minor carico urbanistico teorico di **91** abitanti.

¹⁵ Considerando uno standard medio di 150 mc/abitante, nelle stesse aree gli abitanti teorici ammonterebbero a **167** abitanti con una minor carico urbanistico teorico di **111** abitanti.

¹⁶ Considerando uno standard medio di 150 mc/abitante, nelle stesse aree gli abitanti teorici ammonterebbero a 315 abitanti con una minor carico urbanistico teorico di 211 abitanti.

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
58.858 ¹⁷ mq	0,20 mq/mq	11.772 mq	100% = 11. 772 mq	392 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 **707.413 mq** di ST che generano una edificabilità complessiva di **136.674 mq**, per un massimo di **146.454 mq** di SUL residenziale che equivalgono a **4.881 abitanti teorici insediabili**¹⁸.

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
13.166 mq	0,15 mq/mq	1.975 mq	100% = 1.975 mq	66 abitanti

Centri frazionali

ST residenziale	UT max	SUL max	di cui residenziale	30 mq/ abitante
83.036 mq	0,15 mq/mq	12.455 mq	100% = 12.455 mq	415 abitanti

Correlato all'**ambito progetto dell'espansione urbana perequata** vi è un'ulteriore gamma di ipotesi di incentivi perequativi che determina l'incremento della capacità edificatoria complessiva realizzabile nell'ipotesi di un completo (ancorchè difficilmente raggiungibile) recepimento della massima superficie possibile legata al trasferimento di cubatura previsto dalle manovre di Piano. Tali criteri, previsti rispettivamente dall'articolo 54 e 103 delle Norme di Attuazione prendono in considerazione le volumetrie presenti nell'ambito stesso e la possibilità di trasferimento dal compendio denominato Famolasco. In particolare sono stati rilevati ca. 28.600 mc. di volumetrie afferenti agli edifici esistenti nell'ambito di cui ca. 6.400 nella aree in cessione. Le volumetrie individuate sull'altopiano del Famolasco sono invece circa 9.800 mc..

La tabella che segue mostra le rispettive superfici massime edificabili, derivanti dagli spostamenti di cui sopra che, sommate tra loro, danno origine ad un incremento di superficie utile edificabile del 9,62 % rispetto al valore di comparto previsto (con U.T. di 0,2: mq.144.726/(110.017 mq. +22.003 mq.)), che genera un indice di utilizzazione territoriale residenziale ripartito sull'intero ambito di 0.24 mq./mq. (144.726 mq./611.211 mq.).

¹⁷ L'eliminazione del comparto perequato in Fraz.ne San Sebastiano ed il ripristino dell'area residenziale di nuovo impianto nell'ambito delle controdeduzioni alle osservazioni regionali dimensione originaria genera un lieve incremento di popolazione prevista.

¹⁸ Considerando uno standard medio di 150 mc./abitante, nelle stesse aree gli abitanti teorici ammonterebbero a **2.929 abitanti** con una minor carico urbanistico teorico di **1.952 abitanti**.

AMBITO PROGETTO DELL'ESPANSIONE URBANA PEREQUATA - ESPANSIONE NORD DEL CENTRO CAPOLUOGO					
Descrizione	Dato di riferimento	SUL		SUL incrementi incentivanti	SUL complessiva residenziale
Superficie territoriale intero ambito = ST	611210,715				
Capacità edificatoria ambito (SUL max edificabile) = ST x 0,20	122.242,14	122.242,14			
Capacità edificatoria ambito residenziale massima = SUL x 90%	110.017,93				110.017,93
Edilizia convenzionata e sovvenzionata = 20% SUL residenziale	110.017,93	22.003,59			22.003,59
Edificio piazza castello = 200% Volume esistente	197 * 16 = 3152		30% incremento volumetria ospitata,		
	6.304,00	2.101,33		630,40	2.731,73
200% volume esistente in aree di cessione	6390 * 200% = 12780	4.260,00			4.260,00
Ampliamento 20% volumetria esistente nell'ambito	22236 * 20% = 4447,20	1.482,40			1.482,40
20% volumetria fabbricati produttivi Altipiano del Famolasco	9.763,00	3.254,33	30% incremento volumetria ospitata, premio aggiuntivo	976,30	4.230,63
					144.726,28

Tale verifica comporta una componente incrementativa della capacità insediativa residenziale corrispondente agli “incrementi incentivanti” pari a 423 ab. (mq. 2.731 + mq. 4260+ mq. 1482+ mq. 4230/30 mq./ab.). E’ da osservare che tale valore non considera gli adeguamenti che valutano un dimensionamento maggiormente aggiornato (150 mc/ab.) ed il coefficiente di probabilità attuativa (che si ipotizza prudenzialmente pari a 75%) dati che portano tale importo a 190 ab. Tale valore assorbe il recupero delle volumetrie eventualmente recuperate ed utilizzate direttamente sul sito Famolasco, così come reso possibile dal già citato articolo 103.

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 **825.352 mq** e può disporre complessivamente di un massimo di **8.000 mq** di SUL residenziale che equivalgono a **266 abitanti teorici insediabili¹⁹**.

Manovra insediativa del Piano Guida

ST	UT max	SUL max	di cui residenziale	30 mq/ abitante
/	/	12.000 mq	Max = 7.000 mq	233 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

¹⁹ Considerando uno standard medio di 150 mc/abitante, nelle stesse aree gli abitanti teorici ammonterebbero a **160** abitanti con una minor carico urbanistico teorico di **106** abitanti.

18.755 mq urbanizzabili con una edificabilità massima di 4.126 mq di SUL residenziale che equivalgono a **138 abitanti teorici insediabili**²⁰.

ST	UT max	SUL max	di cui residenziale	30 mq/ abitante
18.755	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 del **cuneo agricolo periurbano** nord-occidentale e il trasferimento di un allevamento specialistico, da attivare attraverso manovre perequative, che interessano complessivamente **365.878 mq** di aree rurali di cui urbanizzabili il 20% per una edificabilità complessiva di **21.953 mq** di SUL residenziale che equivalgono a **931 abitanti teorici insediabili**²¹.

ST	UT max	SUL max	di cui residenziale	30 mq/ abitante
73.176 mq	0,30 mq/mq	21.953 mq	100% = 21.953 mq	731 abitanti
Trasferimento allevamento		6.000 mq	100% = 6.000 mq	200 abitanti

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 400 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

²⁰ Considerando uno standard medio di 150 mc/abitante, nelle stesse aree gli abitanti teorici ammonterebbero a 82 abitanti con una minor carico urbanistico teorico di 56 abitanti.

²¹ Considerando uno standard medio di 150 mc/abitante, nelle stesse aree gli abitanti teorici ammonterebbero a **559 abitanti** con una minor carico urbanistico teorico di **372 abitanti**.

5 – IL DIMENSIONAMENTO ABITATIVO

5.3 – Le dotazioni urbane e territoriali

GLI SPAZI E LE ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO

Le aree attrezzate per l'istruzione prescolare e dell'obbligo

Le aree per l'istruzione previste dal progetto di PRG ammontano complessivamente a **141.523 mq** così determinati:

Tipologia di zona	Estensione mq	Totale mq
Aree per l'istruzione nella città consolidata	83.523	141.523
Aree per spazi e attrezzature collettive nell'ambito progetto dell'espansione perequata del capoluogo	40.000	
Aree per spazi e attrezzature collettive nell'ambito progetto dell'espansione perequata (altre)	10.000	
Aree per l'istruzione nell'ambito speciale di riqualificazione urbana del Foro Boario	8.000	

Le attrezzature scolastiche nella città consolidata comprendono 4.205 mq di SF nel centro storico e 83.523 mq nelle restanti aree urbane, mentre non sono considerati i 1.538 mq compresi nell'ambito di riqualificazione speciale del Foro Boario.

Lo standard per le aree per l'istruzione prescolare e dell'obbligo è pari a 5,00 mq per abitante e applicato ai **36.473** abitanti teorici insediabili determina un **fabbisogno teorico di 182.365²² mq**.

La dotazione di aree per l'istruzione presenta una carenza di 40.842 mq rispetto alla popolazione teorica massima insediabile nei tessuti di PRG, anche in presenza di previsioni che determinano un incremento del **69 %** 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, ma convertite a sedi per le associazioni o a residenza a carattere sociale).
- ✎ La significativa dotazione di attrezzature per l'istruzione nelle aree centrali in situazioni che presentano una carenza di area di pertinenza a fronte di locali quasi sempre adeguati alla domanda. Basti pensare al riguardo che nei 4.200 mq di aree scolastiche del centro storico

²² Applicando lo standard alle diverse soglie di popolazione teorica insediabile di PRG (che va da un massimo di **36.473** a un minimo di **28.980** abitanti) il fabbisogno di aree per l'istruzione prescolare e dell'obbligo andrebbe da un massimo di **182.367** ad un minimo di **144.899**.

sono presenti oltre 7.000 mq di superficie lorda di attrezzature scolastiche e che con gli standard attuali richiederebbero quantomeno una superficie fondiaria di oltre 15.000 mq.

Le aree attrezzature di interesse comune

Le aree per attrezzature di interesse comune previste dal progetto di PRG ammontano complessivamente a 183.137mq così determinati:

Tipologia di zona	Estensione mq	Totale mq
Attrezzature interesse collettivo nella città consolidata	41.231	183.137
Aree per spazi e attrezzature collettive nell'ambito progetto dell'espansione perequata del capoluogo	40.000	
Aree per spazi e attrezzature collettive nell'ambito progetto dell'espansione perequata (altre)	10.000	
Aree per attrezzature negli ambiti speciali della riqualificazione urbana	4.000	
Comparti unitari di intervento (Ex- ICA)	3.000	
Attrezzature religiose nella città consolidata	84.906	

Le attrezzature di interesse collettivo civili nella città consolidata comprendono **18.625** mq presenti nel centro storico e 22.606 mq nelle restanti aree urbane. Le attrezzature religiose comprendono **18.715** mq di aree presenti nel centro storico e 66.191 mq nelle restanti aree urbane.

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 182.365²³ mq**.

La dotazione di aree per attrezzature di interesse comune presenta una carenza di 772 mq rispetto alla popolazione teorica massima insediabile nei tessuti di PRG, anche in presenza di previsioni che determinano un incremento dell'**138** % delle attrezzature di interesse civile. Anche in questo caso, la carenza di aree è riconducibile prevalentemente alla significativa dotazione di attrezzature nelle aree centrali; basti pensare al riguardo che nel centro storico sono presenti circa il **45%** delle attrezzature civili e il **22%** di quelle religiose.

²³ Applicando lo standard alle diverse soglie di popolazione teorica insediabile di PRG (che va da un massimo di **36.473** a un minimo di **28.980** abitanti) il fabbisogno di aree attrezzature di interesse comune andrebbe da un massimo di **182.367** ad un minimo di **144.899**.

Gli spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport

Le aree per spazi a parco, per il gioco e lo sport previste dal progetto di PRG ammontano complessivamente a **608.105 mq** così determinati:

Tipologia di zona	Estensione mq	Totale mq
Verde pubblico attrezzato a gioco bimbi e verde urbano		
↳ Esistente nella città consolidata ⁽¹⁾ = 269.615 mq		
↳ Da attuare con modalità perequata ⁽²⁾ = 50.535 mq		
↳ ambito progetto espansione urbana perequata capoluogo = 28.375 mq	369.646	
↳ ambiti speciali riqualificazione urbana = 5.000 mq		
↳ ambiti progetto espansione urbana perequata frazioni ⁽³⁾ = 16.121 mq		↳ 608.105
Aree attrezzate per impianti sportivi nella città consolidata ⁽⁴⁾	130.106	
Verde attrezzato nella campagna parco di Stura	33.333	
Polo sportivo ricreativo di Stura	75.020	

(1) al netto di 1.067 mq (Foro Boario)

(2) al netto del 1/5 da computare nella manovra perequativa. Rispetto alla previsione della relazione del Piano Regolatore definitivo è riportato l'incremento determinato dalla nuova area a verde di 10.902 mq. derivante dalla trasformazione dell'ex comparto n.10

(3) computati proquota avendo attribuito la restante parte ad attrezzature di interesse collettivo e/o per l'istruzione.

(4) al netto di 9.858 mq (foro boario) interni ad ambiti speciali di riqualificazione urbana

Considerando le disposizioni del PTCP di Cuneo, la popolazione di riferimento per la verifica dello standard di verde pubblico è aumentata di 5.000 abitanti teorici ed ammonterebbe a **41.473** abitanti teorici ai quali sono da aggiungere i 650 turisti insediabili nelle strutture ricettive per complessivi **42.123** abitanti.

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 ricettiva, e determina un **fabbisogno teorico complessivo di 526.538 mq**.

Le aree a parcheggio

Le aree a parcheggio previste dal PRG ammontano complessivamente a **223.224** mq (al netto delle aree di cessione previste negli ambiti di trasformazione urbana).

Le aree attrezzate²⁴ a parcheggio esistenti ammontano a 6.748 mq nel centro storico, a 148.682 mq nelle restanti aree urbane ed a 17.690 mq interne ad ambiti speciali della riqualificazione urbana, per totali 173.120 mq.; ammontano invece a **40.601**²⁵ mq le aree di nuovo impianto, al netto del 1/5 da computare nella manovra perequativa, e a 9.503 mq quelle interne ad ambiti unitari di intervento. Le aree a parcheggio riconosciute di servizio alle aree industriali-produttive

²⁴ al netto della dotazione di posti auto lato strada che ammonta a circa 12.500 mq e della struttura multipiano in centro storico

²⁵ Rispetto alla previsione della relazione del Piano Regolatore definitivo è riportato l'incremento determinato dal nuovo parcheggio di 6.760 mq. derivante dalla trasformazione dell'ex comparto n.10.

ammontano a circa 56.000 mq; la dotazione di aree a parcheggio per la verifica dello standard urbanistico ammonta quindi a **167.224 mq**.

Considerando le disposizioni del PTCP di Cuneo, la popolazione di riferimento per la verifica dello standard di parcheggi è aumentata di 5.000 abitanti teorici ed ammonterebbe a **41.473** abitanti teorici ai quali sono da aggiungere i 650 turisti insediabili nelle strutture ricettive per complessivi **42.123** abitanti.

Lo standard di aree per **parcheggi pubblici** è pari a 2,50 mq per abitante e per posto letto di capacità ricettiva e determina un **fabbisogno teorico complessivo di 105.308 mq**. La dotazione di aree a parcheggio presenta un sovradimensionamento di 61.916 mq.

GLI SPAZI E LE ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

Le aree per l'istruzione superiore

Le aree per l'istruzione superiore previste dal PRG ammontano complessivamente a **69.653 mq** di cui **12.357²⁶ mq** nel centro storico e **57.296 mq** nelle restanti aree del capoluogo di cui **25.000 mq** previste nel cuneo agricolo perequato individuato dall'articolo 59 delle Norme di Attuazione. 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 **54.710 mq** computando la popolazione insediabile di PRG (36.473 abitanti teorici).

La dotazione di attrezzature generali per l'istruzione superiore presenta una carenza di 5.347 mq rispetto al bacino di utenza proposto dal PTP ed un esubero di **14.943 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. Giova infine ricordare che la localizzazione degli edifici per istruzione superiore rientra in logiche pianificatorie di respiro sovracomunale mentre la situazione attuale dell'edilizia di tale tipo è sostanzialmente rispondente alle esigenze attuali.

²⁶ Rispetto alla versione originaria viene eliminata la superficie inerente il palazzo Ricaldone che da scuola superiore passa a destinazione residenziale/compatibile

Le attrezzature socio sanitarie

La dotazione di attrezzature generali per la sanità ammonta complessivamente a **95.057 mq.**; le aree attrezzate ammontano a **5.354 mq** nel centro storico e a 37.318 mq nelle restanti aree del capoluogo, mentre ammontano a 52.385 le aree di nuovo impianto²⁷.

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 36.473 mq computando la popolazione insediabile di PRG (36.473 abitanti teorici).

La dotazione di attrezzature sanitarie presenta un sovradimensionamento di 45.057 mq rispetto al bacino di utenza proposto dal PTP e di 58.584 mq rispetto alla popolazione teorica di PRG.

I parchi urbani e comprensoriali

La dotazione di aree per parchi urbani e comprensoriali ammonta complessivamente a **1.286.493 mq**, determinato dall'estensione degli ambiti della campagna parco di Stura, di San Lorenzo, dell'Oasi di Sant'Anna e cascina Monastero. Non sono computate le aree delle politiche insediative e di trasformazione assegnate dal PRG al Piano Guida della campagna parco di Stura per riqualificare i tessuti esistenti e per allestire le attrezzature e le strutture che costituiranno la "porta di ingresso" al parco di Stura, stimate in circa 116.000 mq.

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 **556.845 mq** computando la popolazione insediabile di PRG (36.473 abitanti teorici e 650 turisti teorici).

La dotazione di parchi urbani e comprensoriali presenta un sovradimensionamento di 536.493 mq rispetto al bacino di utenza proposto dal PTP e di 774.303 mq rispetto alla popolazione di PRG

²⁷ L'ambito unitario di intervento ammonta complessivamente a 66.724 mq

6 –LE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI REGIONALI

Nella premessa alle osservazioni l'istruttoria regionale dichiara:

Il presente nuovo Piano Regolatore della città di Fossano rappresenta ... un importante momento di evoluzione ed innovazione della pianificazione urbanistica locale, impostato con metodi, criteri e contenuti aggiornati e moderni...

Il Piano si resta infatti come uno strumento nuovo nella struttura e nella veste, pur riprendendo e confermando alcuni dei principali elementi fondamentali ormai consolidati..., ma lascia subito trasparire quella sua più importante ed evidente caratteristica di Piano “Strutturale” delle grandi scelte; contemporaneamente utilizza ed applica in modo diversificato ed in parte originale il meccanismo della “perequazione urbanistica”, in particolare per l'espansione residenziale.

Questo appare come un riconoscimento importante per uno strumento che l'Amministrazione Comunale di Fossano ha voluto caratterizzare secondo i seguenti intendimenti:

- fornire Fossano, dopo circa 20 anni di gestione del Piano vigente, di uno strumento nuovo per rispondere alle modificate situazioni, infrastrutturali e sociali, del contesto;
- consentire di introdurre risposte alle esigenze di sviluppo in maniera organica, guardando all'assetto complessivo e a traguardi temporali medio-lunghi. Il dimensionamento abbondante del Piano (su cui l'istruttoria regionale ha in parte eccepito) si motiva proprio nell'ottica di consentire spazi progettuali e manovre perequative di ampio respiro, non eccessivamente condizionati dalle necessità contingenti;
- caratterizzare il nuovo strumento secondo impostazioni adeguate all'attuale livello del dibattito, tecnico, culturale e politico sull'urbanistica e il governo del territorio. Si fa riferimento in primo luogo ai due elementi citati nella premessa di cui sopra:
 - la **perequazione urbanistica**, che consente di dare una, seppur non completa, risposta alla mancata riforma generale dell'assetto dei suoli e alle carenze di risorse da parte degli Enti Locali;
 - il **doppio livello di programmazione**, Strutturale e Operativo, per citare la terminologia usata nel progetto di legge della Giunta Regionale piemontese sulla pianificazione per il governo del territorio.

Il nuovo PRGC di Fossano infatti fa ampio uso della perequazione urbanistica, adattandola a situazioni diverse con modulazioni diverse. Inoltre contiene una visione, degli spunti e delle indicazioni che fanno prevedere un coerente adattamento, quando se ne presentasse l'opportunità o la necessità, al doppio livello di pianificazione.

In alcuni ambiti ampi e complessi di trasformazione/espansione è stato introdotto lo strumento del **Piano Guida** come passo intermedio tra la pianificazione generale e quella esecutiva proprio per consentire di non perdere di vista l'aspetto strategico di medio-lungo termine intanto che si progetta l'attuazione graduale delle trasformazioni urbane. A fronte dei rilievi sulla indeterminatezza dei contenuti, della rilevanza e delle modalità procedurali di tali Piani Guida, è stato compiuto uno sforzo di approfondimento e di esplicitazione di tali elementi, a garanzia della trasparenza procedurale sia nei confronti dei privati proprietari sia degli organi istituzionali e di partecipazione (Consiglio Comunale in primo luogo).

Per quanto riguarda il **dimensionamento del Piano**, il progetto definitivo accoglie la richiesta dell'istruttoria regionale di una parziale riduzione, seguendo sostanzialmente le indicazioni fornite dagli organi regionali. Sinteticamente le modifiche introdotte comportano una riduzione di capacità insediativa residenziale attorno ai 2.823 abitanti; per un approfondimento dettagliato si fa riferimento alla scheda esplicativa Osservazione n° 1, ove sono elencate in dettaglio di zone interessate dalla riduzione, i criteri e le motivazioni.

Nel caso dell'**area Foro Boario**, caratterizzata da proprietà quasi totalmente comunale e sottoposta dal Piano ad un'ipotesi di ristrutturazione e riqualificazione tramite Piano Particolareggiato, viene chiarito l'equivoco cartografico tra destinazioni attuali e quelle di progetto e viene dimezzata la capacità insediativa residenziale. Viene conservata complessivamente la SUL in progetto, con destinazione terziario-commerciale, sia perché essa corrisponde alle effettive esigenze dell'area in questione e del suo ambito di riferimento (ormai carente dal punto di vista commerciale) sia perché la valorizzazione delle aree consentirà di ottenere un sufficiente equilibrio economico delle operazioni necessarie per una riqualificazione degli ambiti pubblici, orientati a integrare gli attuali servizi per l'agricoltura.

Un cenno a parte merita l'ambito speciale di riqualificazione urbana limitrofo al nodo ferroviario (**ex-FOMB**). Si tratta di un ambito industriale dismesso su cui è in corso una procedura fallimentare e per cui il progetto di Piano prefigurava un'ipotesi di recupero a fini residenziali in considerazione della vicinanza al centro della città. Tenuto conto però della rilevante barriera fisica costituita dalla Stazione ferroviaria, veniva inglobata anche una quota dell'area ferroviaria e veniva previsto un collegamento viario con sottopasso.

L'istruttoria regionale chiedeva un ridimensionamento delle previsioni abitative mettendo appunto l'accento sulle difficoltà di collegamento con il centro urbano. L'Amministrazione Comunale ritiene che un ridimensionamento significativo della capacità residenziale altererebbe in modo irreparabile un già difficile equilibrio dell'assetto perequativo, riducendo il grado di probabilità dell'ipotesi realizzativa, gravata di per sé da forti incognite legate alla procedura

fallimentare e alla necessità di integrare i programmi di RFI sull'assetto futuro della Stazione Ferroviaria.

Si è quindi preferito ripiegare su una conferma della destinazione produttiva, che riduce drasticamente le difficoltà di un recupero effettivo dell'area, essenziale per la procedura fallimentare in corso.

La restituzione a finalità produttive dell'area sostanzialmente bilancia la contemporanea riduzione, suggerita dall'istruttoria regionale, del **polo industriale presso Via Mondovì**, decisione fortemente legata anche alla compressione delle previsioni infrastrutturali viarie, di cui si dirà più avanti.

Insieme con l'eliminazione della previsione di perequazione sull'adiacente cuneo agricolo, tale decisione opera una decisa semplificazione dell'assetto futuro della città, restituendo una destinazione agricola sostanzialmente all'intero ambito a sud-ovest di Via Mondovì.

Nell'ambito delle revisioni del dimensionamento complessivo del Piano è stata accolta anche l'invito dell'istruttoria regionale di riconsiderare la possibilità, avanzata dal progetto di Piano, di un parziale riutilizzo a fini residenziali **di un ambito produttivo in attuazione presso Cussanio** (PEC approvato).

Nel settore della viabilità il documento regionale solleva perplessità sull'indicazione strategica di un **nuovo casello autostradale sull'autostrada A6** presso Tagliata e sulla previsione di un potenziamento dei collegamenti tra la città e la tangenziale, ritenendo giustificabile unicamente un nuovo svincolo all'intersezione con Via Torino, asse di collegamento con le aree produttive.

Per quanto riguarda il nuovo casello autostradale, l'Amministrazione Comunale basa le sue previsioni e richieste su positivi contatti più volte avvenuti con organismi regionali e con la stessa Società Autostradale, avvalorati da uno studio condotto in tempi abbastanza recenti che conferma la possibile convivenza dei caselli esistenti con quello nuovo di Tagliata (per un maggior dettaglio vedere scheda esplicativa Osservazione n° 27).

Quanto ai **collegamenti con la tangenziale**, si sottolinea l'importanza del nuovo svincolo su Via Torino, peraltro ritenuto giustificabile dall'istruttoria regionale, che incrementerebbe significativamente l'interscambio grazie ad una collocazione assolutamente strategica per l'assetto della città: l'Amministrazione Comunale sta adoperandosi per sollecitarne la realizzazione.

Si accolgono le indicazioni relative all'eliminazione degli altri nuovi svincoli proposti, fatta eccezione per quello a nord, in quanto collegamento tra la zona di principale espansione perequata e la tangenziale, utile per ridurre gli attraversamenti della città da parte della viabilità con direzione Cuneo. Tale innesto risulta utile in quanto complementare alla rotatoria posta sullo svincolo ad ovest che, per la configurazione geometrica della strada, risulta di utilizzazione

monodirezionale (serve infatti solo i flussi di traffico in direzione sud-nord). In merito all'opportunità di ottenere preventivamente l'assenso da parte dell'Ente competente, si precisa che l'argomento è stato informalmente trattato con funzionari dell'ANAS, non essendo proceduralmente previsto un iter formalizzato per l'esame di tale tipo di pratica se non a livello di avanzata ipotesi attuativa; sul punto tuttavia sono state date rassicurazioni favorevoli.

Fermo restando l'assetto dell'ambito della **Campagna Parco di Stura**, ne è stata in parte ridotta l'estensione in considerazione del rilevante esubero delle previsioni rispetto agli standard di legge per Parchi urbani e comprensoriali. La zona stralciata (posta fra l'ambito perequato del polo sportivo ricreativo di Stura e via Salmour ed esclusa nel vigente Piano dall'ambito già sottoposto a tale destinazione) ha in effetti una collocazione marginale rispetto all'unitarietà del restante ambito e non potrebbe quindi rivestire un ruolo significativo.

E' stata rivista inoltre la formulazione della norma (art. 58 delle NTA) che stabilisce l'insediabilità e le regole perequative per l'ambito stesso, con una, seppur limitata, riduzione della capacità insediativa residenziale. L'insediabilità massima totale prevista è ora di 8.000 mq. di SUL residenziale (7.000 mq. + 1.000 mq. di premio per le attrezzature alberghiere corrispondenti quindi a 267 abitanti), oltre a 13.000 mq di terziario (5.000 mq. + 4.000 mq. di albergo + 1.000 mq. di ostello + 500 mq. di pubblici esercizi contestuali all'ostello + 500 mq. di attrezzature connesse al campeggio + 2.000 mq. di premio per il recupero di archeologia industriale). Sostanzialmente, rispetto alla precedente versione, vi è una riduzione di 1.000 mq. di S.U.L..

E' inoltre precisato che le eventuali aree di nuovo impianto, qualora necessarie, sono realizzate rigorosamente in coerenza con i tessuti già edificati. Per ulteriori approfondimenti si rinvia alla scheda esplicativa Osservazione n° 6.

Per quanto riguarda il dimensionamento degli **standard di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/1977**, resta fermo quanto esplicito in relazione su una dotazione complessivamente eccedente e sul riferimento alla norma che prevede un'elasticità nella ripartizione della dotazione tra le varie voci.

E' inoltre da considerare che la riduzione della capacità insediativa residenziale del Piano determina una correlata riduzione dell'esigenza di standard.

In ogni caso, come illustrato in dettaglio nelle schede esplicative Osservazioni n° 20-21-22 e nel capitolo 5.3 della relazione, sono state apportate modifiche normative e cartografiche che garantiscono riequilibri e nuove dotazioni secondo le seguenti entità:

<i>Standard art. 21</i>	<i>Standard art.22</i>
Nell'ambito dell'Art.54 Ambiti progetto dell'espansione perequata - scheda progetto ambiti dell'espansione urbana perequata – Espansione nord del centro capoluogo le Aree per attrezzature di interesse comune nella misura minima per l'istruzione sono state incrementate a 40.000 mq..	Destinazione di area posta in adiacenza a Viale Vallauri per eventuale organico ampliamento del complesso scolastico dell'I.I.S. "G. Vallauri" con sede in Via San Michele.
Nell'Ambito del Foro Boario le aree per l'istruzione sono incrementate a 8.000 mq.	Art. 56 comma 10, in luogo delle parole: - l'ambito nord per collocazione e configurazione potrebbe eventualmente ospitare l'insediamento di un istituto per l'istruzione superiore in campo agricolo. è riportato: - l'ambito nord per collocazione e configurazione è atto ad ospitare l'insediamento di un istituto per l'istruzione superiore in campo agricolo per una superficie territoriale di mq. 25.000.
Nota 10 alla tabella dell'articolo 47 Cessione gratuita obbligatoria al Comune di Fossano di quota pari al 25 % dell'area, comprensiva della capacità edificatoria ed obblighi connessi, al netto degli obblighi del programma di concertazione. Di tale quota una superficie minima di 3.000 mq. è destinata ad aree per attrezzature di interesse comune.	

Per tutti i contenuti non trattati in questa relazione si rimanda all'allegato contenente tutte le schede esplicative in corrispondenza dei vari punti in cui sono state articolate, per comodità di trattazione, le osservazioni regionali.

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)

SCHEMA 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 max-min	375 mt 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 attiva = DL 10.550

Popolazione attiva al 1991 (9.991 occupati + 559 disoccupati)

b - offerta globale di posti di lavoro

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

Addetti al 1991

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 edilizia (da censimenti ISTAT)

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 %
totale	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	8,51 ha	10,66 %	3,55 mq/ab
b) aree per attrezzature di interesse comune a livello di quartiere e urbano	11,70 ha	14,65 %	4,88 mq/ab
c) aree per spazi pubblici, parchi, giochi e sport	40,55 ha	50,79 %	16,92 mq/ab
d) aree per parcheggi pubblici	19,08 ha	23,90 %	7,96 mq/ab
totale	79,84 ha	100 %	33,31 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

la popolazione di riferimento è quella proposta dal PTCP della Provincia di Cuneo, pari a un bacino di riferimento di 50.000 persone

a) aree per l'istruzione superiore dell'obbligo	3,89 ha	3,71 %	1,62 mq/ab
b) aree per attrezz. sociali, sanitarie e osped.	4,79 ha	4,57 %	1,99 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	- ha	- %	- 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 ⁽¹⁾	96,19 ha	91,72 %	40,13 mq/ab
1) interne ai perimetri dell'urbanizzato	- ha	- %	- mq/ab
2) esterne ai perimetri dell'urbanizzato	- ha	- %	- mq/ab
totale	104,87 ha	100 %	43,74 mq/ab

(1) comprende le aree cimiteriali e le aree militari

5°) totali

1) totale di 1°	79,84 ha	43,22 %	33,31 mq/ab
2) totale di 4°	104,87 ha	56,78 %	43,74 mq/ab
3) totale di 1° + 4°	184,71 ha	100 %	77,05 mq/ab
4) totale di A (1° + 2° + 3° + 4°)	184,71 ha	100 %	77,05 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) ⁽¹⁾	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 ⁽²⁾	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

(1) comprende i tessuti storici, la capacità insediativa esaurita, il completamento e i comparti in attuazione

(2) comprende i tessuti produttivi di rilievo locale, gli ambiti specializzati per grandi impianti, i comparti in attuazione e i tessuti del riordino produttivo

TOTALE COMPLESSIVO A + B	706,04 ha	294,53 mq/ab
---------------------------------	------------------	---------------------

III. SINTESI DEL'USO DEL SUOLO EXTRAURBANO, URBANIZZATO E URBANIZZANDO

Nuovo Piano Regolatore

1 Superficie complessiva del territorio comunale	=ha	13.070		
2 Territorio agricolo (1)				
a) terreni messi a coltura (seminativi, prati permanenti, colture legnose specializzate).....	=ha	10.419,64	=	93,54 %
b) pascoli e prati - pascoli permanenti	=ha	0,00	=	0,00 %
c) boschi esistenti	=ha	582,17	=	5,23 %
d) incolti produttivi	=ha	137,95	=	1,24 %
TOT		11.139,76	=	100,00 %

La quota mancante di aree boschive ricade prevalentemente nell'ambito della campagna parco

3 Territorio urbanizzato (e aree a servizio del territorio urbanizzato)**A. USI PUBBLICI di P.R.G., 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	=ha	14,15	=	12,86 %	=	3,88 mqxab.
b) Aree per attrezzature di interesse comune a livello di quartiere urbano	=ha	18,31	=	16,65 %	=	5,02 mqxab.
c) Aree per spazi pubblici, parchi, giochi e sport	=ha	60,81	=	55,29 %	=	16,67 mqxab.
d) Aree per parcheggi pubblici.....	=ha	16,72	=	15,20 %	=	4,58 mqxab.

TOT		109,99	=	100,00 %	=	30,16 mqxab.
------------	--	---------------	---	-----------------	---	---------------------

2°) Attrezzature al servizio degli impianti produttivi =ha **5,60** % della superficie complessiva degli insediamenti produttivi

3°) Attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali =ha **0,00** % della superficie coperta degli edifici

4°) Servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (2)

la popolazione di riferimento è quella proposta dal PTCP della Provincia di Cuneo, pari a un bacino di riferimento di 50.000 persone

a) aree per l'istruzione superiore dell'obbligo	=ha	6,97	=	2,73 %	=	1,39 mqxab.
b) aree per attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere:		9,51	=	3,73 %	=	1,90
1) interne ai perimetri dell'urbanizzato	=ha		=	0,00 %	=	0,00 mqxab.
2) esterne ai perimetri dell'urbanizzato	=ha		=	%	=	
c) aree per parchi urbani e comprensoriali: (1)		117,05	=	45,92 %	=	23,41
1) interne ai perimetri dell'urbanizzato	=ha		=	0,00 %	=	0,00 mqxab.
2) esterne ai perimetri dell'urbanizzato.....	=ha		=	%	=	mqxab.
d) aree per impianti o attrezzature speciali: (2)		121,37	=	47,61 %	=	24,27
1) interne ai perimetri dell'urbanizzato	=ha		=	0,00 %	=	0,00 mqxab.
2) esterne ai perimetri dell'urbanizzato.....	=ha		=	0,00 %	=	0,00 mqxab.

TOT		254,90	=	100,00 %	=	50,98 mqxab.
------------	--	---------------	---	-----------------	---	---------------------

(1) comprende la Campagna parco di Stura (al netto delle politiche di trasformazione e qualificazione demandate al Piano Guida di 116.000 mq.) e l'Oasi di San Lorenzo, Regione S. Anna e Cascina Monastero.

(2) comprende le aree cimiteriali e le aree militari escluse le aree estrattive

5°) Totali

1) Totale di 1°	=ha	109,99	=	29,69 %	=	30,16 mqxab.
2) Totale di 4°.....	=ha	254,90	=	68,80 %	=	69,89 mqxab.
3) Totale di 1°+ 4°	=ha	364,89	=	98,49 %	=	100,04 mqxab.
4) Totale di A (1°+ 2°+ 3°+ 4°).....	=ha	370,49	=	100,00 %	=	101,58 mqxab.

B. USI PRIVATI di P.R.G., all'interno dei parametri e delle aree urbanizzate e urbanizzande.

1) Residenze ed attività compatibili (comprese aree libere, marginali e intercluse) (1)	=ha	303,75	=	47,62 %	=	83,28 mqxab.
2) Giardini e parchi privati	=ha	28,90	=	4,53 %	=	7,92 mqxab.
3) Impianti produttivi: superficie complessiva (2)	=ha	304,07	=	47,67 %	=	83,37 mqxab.
4) Attrezzature commerciali, direzionali, ricreative, private	=ha	1,08	=	0,17 %	=	0,30 mqxab.

5) Totale di B (1+ 2+ 3+ 4)	=ha	637,80	=	100,00 %	=	174,87 mqxab.
-----------------------------	-----	---------------	---	-----------------	---	----------------------

(1) comprende i tessuti storici, la capacità insediativa esaurita, il completamento, i comparti in attuazione, i tessuti del riordino produttivo, i tessuti della ristrutturazione urbanistica, la quota residenziale degli ambiti speciali di riqualificazione, la quota residenziale degli ambiti perequati dell'espansione urbana, la residenza di nuovo impianto

(2) comprende i tessuti produttivi di rilievo locale, gli ambiti specializzati per grandi impianti, i comparti in attuazione, i tessuti produttivi di nuovo impianto

C. TOTALE COMPLESSIVO A+B	=ha	1008,29	=	276,45 mqxab.
----------------------------------	-----	----------------	---	----------------------

IV. SINTESI DEGLI ELEMENTI STRUTTURALI DEL PIANO

Nuovo Piano Regolatore

1. Posti di lavoro nel secondario

a. posti di lavoro aggiuntivi previsti dal PRG nel secondario	n.	851,00
b. totale dei posti di lavoro esistenti e previsti nel secondario	n.	4136,00
c. aree attrezzate di nuovo impianto e/o di riordino (art.26)	ha	50,6900

2. Capacità insediativa residenziale teorica (art. 20)

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 (art. 20): progetto di cui esist.

a. immobili consolidati allo stato di fatto	ha	242,5800	= P	20.574
b. immobili soggetti a restauro conservativo	ha		= P	
c. aree di completamento	ha		= P	
d. aree di ristrutturazione e riordino	ha	24,1500	= P	4.021
d. manovre perequative e periurbane	ha	14,0400	= P	1.563
d. ambiti speciali di riqualificazione	ha	6,9600	= P	278
e. aree di espansione	ha	77,6500	= P	5.833
tot. ha		365,3800	= P	32.269

II. Capacità insediativa delle aree a destinazione turistica (art. 82.3):

a. aree per attrezzature turistiche esistenti, confermate	ha	1,0800	= P	
b. aree per attrezzature turistiche previste	ha	0,5000	= P	
c. aree destinate a residenza stagionale esistenti, confermate	ha		= P	
d. aree destinate a residenza stagionale aggiuntive	ha		= P	
e. aree attrezzate a campeggio	ha	1,00	= P	
TOT	ha		= P	650,00 turisti

III. Capacità insediativa in zone agricole (compresa zona Belmonte).

		47,9880	= P	4.204
--	--	---------	-----	-------

IV. Capacità insediativa in zone complesso: totale di I+II+III.

		414,9480	= P	36.473 +tur
--	--	-----------------	-----	--------------------

3. Servizi sociali in insediamenti residenziali (art. 21.1) (standard 25 mq/ab)

a. aree per servizi sociali esistenti	ha	77,3300	=	33,5	mq/ab	23.104
b. aree destinate a servizi per il soddisfacimento di fabbisogni pregressi	ha	0,0000	=	0,0	mq/ab	23.104
c. aree destinate a servizi per gli incrementi di popolazione previsti	ha	42,3200	=	72,6	mq/ab	5.829
d. aree per servizi sociali in complesso: totale di a+b+c.	ha	119,6500	=	32,8051	mq/ab	36.473

4. Territorio da dotare di opere di urbanizzazione primaria

a. per il soddisfacimento di fabbisogni progressi		Residenza
1. completamento delle infrastrutture in aree già investite da processo ma con incompleta dotazione di oo.uu.	ha	0,0000
2. dotazione di oo.uu. Primarie in aree già investite da processo totalmente prive di oo.uu	ha	0,0000
b. per esigenze future	ha	130,16

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

a. aree soggette a piani per l'edilizia economica popolare (art.41)	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 (art.42)	ha	da individuare all'interno delle aree di riordino

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 residenziali di nuova realizzazione	= 356.703 mq di SUL
con interventi di recupero urbanistico	= 134.736 ²⁸ mq di SUL
con interventi di nuova edificazione	= 221.967 ²⁹ mq di SUL

3. VALORI TOTALI

3.1 capacità insediativa residenziale teorica	= 36.473 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

²⁸ Comprende: Ristrutturazione urbanistica; Tessuti produttivi del riordino; Ambiti speciali di riqualificazione urbana

²⁹ Comprende: Espansione residenziale capoluogo; Espansione residenziale centri frazionali; Premi incentivanti previsti per espansione urbana nel capoluogo; Espansione urbana perequata nel capoluogo; Espansione urbana perequata nelle frazioni; Campagna Parco di Stura; Polo sportivo ricreativo di Stura; Manovra perequativa cunei agricoli periurbani
Manovra perequativa aree a servizi da attuare.

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

Aree normative 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 = **242,58 ha**
- abitanti dei tessuti residenziali della città consolidata = **23.971 ab.**
- abitanti teorici insediabili nei tessuti residenziali della città consolidata = **24.778 ab.**

Area normativa: tessuti della ristrutturazione urbanistica

	ST	UT max (mq/mq)	SUL max (mq)	di cui residenziale (mq)	Abitanti teorici insediabili
Totale	120.178		93.658	84.365	2.620³⁰

Area normativa: ambiti speciali di riqualificazione urbana

	ST	UT max (mq/mq)	SUL max (mq)	di cui residenziale (mq)	Abitanti teorici insediabili
Foro Boario	69.575	0,40	27.830	8.349	278-

Area normativa: tessuti produttivi del riordino

	70% ST	UT max (mq/mq)	SUL max (mq)	di cui residenziale (mq)	Abitanti teorici insediabili
Totale	84.893	0,55	46.691	42.022	1.401

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	58.858	0,20	11.772	11.772	392
Totale	68.583		15.876	15.876	529

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	0,2	122.244	110.020	3.667
		ERP 20%	22.004	22.004	733
Incentivi perequativi					423
1 (capoluogo)	13.166	0,15	1.975	1.975	66
4 (frazioni)	83.036	0,15	12.455	12.455	415
Totale	707.423		158.678	146.454	5.304

³⁰ Al netto di n.192 abitanti attualmente residenti nei comparti.

Area normativa: ambiti delle manovre perequative perturbane

	ST	UT max (mq/mq)	SUL max (mq)	di cui residenziale (mq)	Abitanti teorici insediabili
Parco Stura ⁽¹⁾			12.000	7.000	233
Parco Stura ⁽³⁾			1.000	1.000	33
Polo sportivo ricreativo Stura	18.755	0, 22	4.126	4.126	138
Cunei agricoli	73.176	0,3	21.953 (+6.000)	21.953 (+6.000)	731
Totale	91.931		17.126	12.126	1.135

(1) capacità edificatoria prevista a disposizione del Piano Guida

(2) capacità edificatoria prevista a disposizione delle manovre perequative interne al Parco di Stura

(3) capacità edificatoria prevista a disposizione del Piano Guida

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 (capol.)	14.093	1,20	16.912	13.529	150
2 (fraz.)	8.798	0,80	7.038	7.038	78
Totale	22.891		23.950	20.567	228

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	1.460.844	0,65	949.549

+

Area normativa: ambiti specializzati per grandi impianti produttivi

	SF (mq)	Rc	Superficie coperta (mq)
Totale	432.556	0,60	259.534

Area normativa: ambiti produttivi in attuazione

	ST (mq)	SF (mq)	Rc	Superficie coperta (mq)
Totale	765.074	573.805	0,65	372.974

Area normativa: aree produttive di nuovo impianto

	ST (mq)	SF (mq)	Rc	Superficie coperta (mq)
Totale	385.596	289.197	0,65	187.978