



CITTA' DI FOSSANO

Provincia di Cuneo

DIPARTIMENTO TECNICO

URBANISTICA-LAVORI PUBBLICI-AMBIENTE

www.comune.fossano.cn.it

VARIANTE n. 14 - Variante Strutturale n. 1

(Riclassificazione area denominata Ambiti progetto dell'espansione Perequata –
Scheda Progetto Espansione Nord del Capoluogo)

Proposta tecnica di progetto preliminare Relazione Illustrativa

Progettista:

MOLA Arch. Alessandro:

Dirigente del Dipartimento tecnico

STAFF di progettazione:

PRATO Arch. Elisabetta;

TORTONE Dott. Cinzia;

CRAVERO Claudia

Consulente aspetti geologici e acustici:

BAUDUCCO Dott. Flavio

Responsabile del Settore Tutela Ambiente



Il Sindaco

Sordella Davide

Il Segretario generale

Nardi Dott. Massimo

Il Dirigente del Dipartimento Tecnico

Mola Arch. Alessandro

Data: 13 Dicembre 2016

INDICE

1. OBIETTIVI E CRITERI DELLA VARIANTE	4
1.1 La strumentazione urbanistica di riferimento	4
1.2 Le motivazioni della variante	5
1.3 Riferimenti normativi e procedurali	14
1.4 Approfondimenti riferiti all'analisi del territorio e alle sue evoluzioni nel tempo	17
<i>1.4.1 - Dinamiche demografiche</i>	<i>17</i>
Popolazione Fossano 2001-2015	17
Variazione percentuale della popolazione	18
Flusso migratorio della popolazione	18
Movimento naturale della popolazione	19
Distribuzione della popolazione 2016 - Fossano	20
Struttura della popolazione dal 2002 al 2016	21
Indicatori demografici	22
Cittadini stranieri Fossano 2016	23
Distribuzione per area geografica di cittadinanza	23
Mutamenti sociali e diversificazione della condizione abitativa	24
Il patrimonio edilizio non utilizzato	25
La stima del fabbisogno edilizio residenziale	25
Riflessioni rispetto all'analisi demografica	26
<i>1.4.2 Il sistema economico</i>	<i>27</i>
La crisi edilizia	27
Turismo	28
Qualità della vita	28
Riflessioni rispetto all'analisi economica	29
1.5 Elaborati della Variante	30
2. I CONTENUTI SPECIFICI DELLA VARIANTE	31
2.1 Inquadramento e caratteristiche dell'"Ambito progetto dell'espansione urbana perequata - espansione nord del centro capoluogo"	31
<i>2.1.1 Criteri attuativi</i>	<i>33</i>
<i>2.1.2 Il Piano Guida</i>	<i>34</i>
<i>2.1.3 L'ambito in cifre</i>	<i>35</i>
<i>2.1.4 Difficoltà attuative</i>	<i>36</i>
<i>2.1.5 Azioni dell'Amministrazione ad oggi</i>	<i>36</i>
<i>2.1.6 Le recenti proposte di edificazione</i>	<i>39</i>
<i>2.1.7 Gli esiti finali delle volontà edificatorie</i>	<i>40</i>

2.2 Definizione della nuova delimitazione dell'ambito perequato a nord del Capoluogo	41
2.2.1 <i>Verifica delle caratteristiche del "nuovo comparto est"</i>	41
Premesse	41
Definizione del comparto est	43
Determinazione dei nuovi carichi perequativi	44
2.2.2 <i>Valutazione Tecnica ed economica</i>	46
Eliminazione delle previsioni di importanti snodi infrastrutturali- PUNTO A	47
Riduzione della superficie delle aree soggette a perequazione urbanistica - PUNTO B	50
Verifica degli standard pubblici e delle manovre incentivanti - PUNTI C - D - E - F	51
2.3. Parametri urbanistici della Variante - modifiche normative	56
2.3.1 <i>scheda progetto ambiti dell'espansione urbana perequata</i>	56
2.4 Modifiche ed adeguamenti di carattere commerciale	57
3. CONFRONTO CON LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA SOVRAORDINATA	58
3.1 La pianificazione territoriale di livello sovralocale e specialistica	58
3.1.1 <i>Nuovo Piano Territoriale Regionale</i>	59
Adempimenti di cui all'art. 31 del P.T.R. e aspetti legati al contenimento dell'uso del suolo	68
Verifica rispetto a possibili nuovi indicatori della qualità del progetto	70
3.1.2 <i>Piano Paesaggistico Regionale</i>	71
3.1.3 <i>Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale</i>	83
3.1.4 <i>-Compatibilità della Variante al vincolo idrogeologico ed alle Norme di P.A.I.</i>	86
4. APPLICAZIONE DELLE PROCEDURE AMBIENTALI	88

ALLEGATI:

Allegato A - DOCUMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Allegato B - DOCUMENTAZIONE GEOLOGICA E SISMICA

Allegato C - SCHEDA DEI DATI QUANTITATIVI DELLA VARIANTE

Allegato D - COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI DI VARIANTE CON LA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Allegato E - ESTRATTO NORME DI ATTUAZIONE (*Comparativa - Progetto*)

Allegato F - COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI DI VARIANTE CON LA DISCIPLINA DEL COMMERCIO

Allegato G - DICHIARAZIONE DI COMPATIBILITÀ CON IL P.A.I. e USI CIVICI

1. OBIETTIVI E CRITERI DELLA VARIANTE

1.1 La strumentazione urbanistica di riferimento

Il Comune di Fossano è dotato di Piano Regolatore Generale vigente approvato in via definitiva dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 50- 11538 , del 03.06.2009, rispetto cui si sono manifestate nel tempo esigenze di adeguamento a disposti normativi sovraordinati o mutate esigenze urbanistiche.

Per questo motivo il Piano Regolatore generale è stato oggetto di numerose varianti di carattere parziale ed alcune modifiche, nella fattispecie:

- la Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 1 approvata con D.C.C. n. 107 in data 08.09.2009;
- la Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 2 approvata con D.C.C. n. 136 in data 24.11.2009;
- la Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 3 approvata con D.C.C. n. 145 in data 22.12.2009;
- la Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 4 approvata con D.C.C. n. 72 in data 20.07.2010;
- la Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 5 approvata con D.C.C. n. 106 in data 19.10.2010;
- la Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 6 approvata con D.C.C. n. 34 in data 19.04.2011;
- la Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 7 approvata con D.C.C. n. 64 in data 26.07.2011;
- la Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 8 approvata con D.C.C. n. 06 in data 07.02.2012;
- la Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 9 approvata con D.C.C. n. 25 in data 13.03.2012;
- la Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 10 approvata con D.C.C. n. 45 in data 05.06.2012;
- la Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 11 approvata con D.C.C. n. 38 in data 11.06.2013;
- la Variante n. 1 (*Variante parziale 1*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 21 in data 23.03.2010;
- la Variante n. 2 (*Variante parziale 2*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 93 in data 14.09.2010;
- la Variante n. 3 (*Variante parziale 3*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 114 in data 08.11.2010;
- la Variante n. 4 (*Variante parziale 4*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 63 in data 26.07.2011;
- la Variante n. 5 (*Variante parziale 5*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 97 in data 21.12.2011;
- la Variante n. 6 (*Variante parziale 6*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 64 in data 27.09.2012;
- la Variante n. 7 (*Variante parziale 7*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 73 in data 06.11.2012;
- la Variante n. 8 (*Variante parziale 8*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 87 in data 11.12.2012;
- la Variante n. 9 (*Variante parziale 9*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 27 in data 09.04.2013;
- la Variante n. 10 (*Variante parziale 10*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 32 in data 08.04.2014;
- la Variante n. 11 (*Variante parziale 11*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 106 in data 30.12.2014
- la Variante n. 16 bis (*Variante parziale 16 bis*) al P.R.G.C. adottata con D.C.C. n. 65 in data 10.11.2015
- la Variante n. 12 (*Variante parziale 12*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 72 in data 11.10.2016;
- la Variante n. 13 (*Variante parziale 13*) in fase di espletamento della procedura di verifica preventiva di assoggettabilità a V.A.S.;
- Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari approvato in data 06.06.2012 in sede di Conferenza dei Servizi.

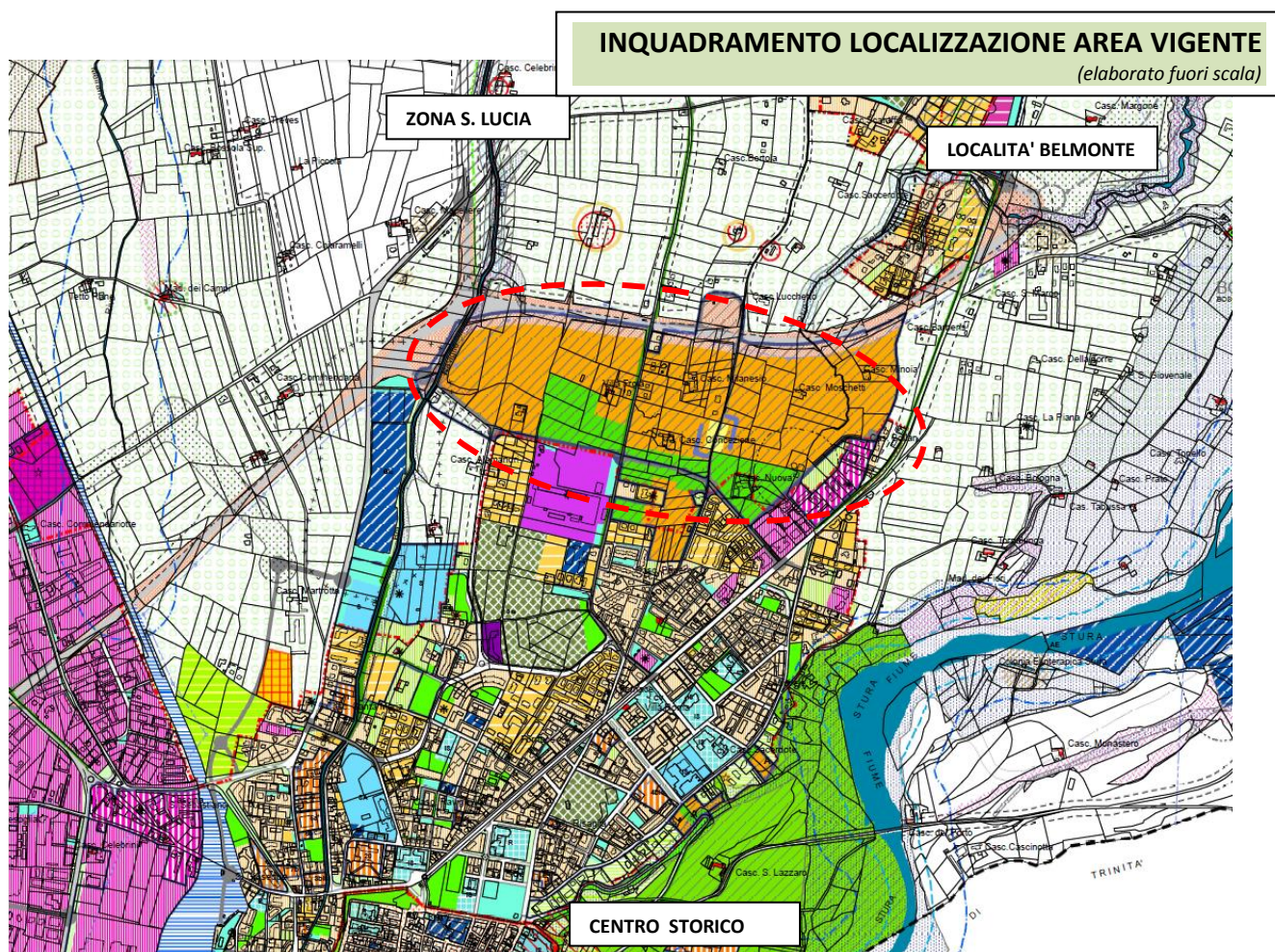
Tali provvedimenti hanno peraltro riguardato più parti dello strumento urbanistico generale, suddivise in argomenti, per un complessivo numero di **35 argomenti** di Modifica (Modifica n. 1 – n. 1 arg. / Modifica n. 2 – n. 1 arg. / Modifica n. 3 – n. 11 arg. / Modifica n. 4 – n. 5 arg. / Modifica n. 5 – n. 5 arg. / Modifica n. 6 – n. 1 arg. / Modifica n. 7 – n. 1 arg. / Modifica n. 8 – n. 1 arg. / Modifica n. 9 – n. 1 arg. / Modifica n. 10 – n. 5 arg.) / Modifica n. 11 – n. 3 arg.) **177 argomenti** di Variante (Variante 1: n. 42 argomenti - Variante 2: n. 1 argomento - Variante 3: n. 21 argomenti - Variante 4: n. 5 argomenti - Variante 5: n. 4 argomenti – Variante 6: n. 19 argomenti - Variante 7: n. 18 argomenti - Variante 8: n. 1 argomento) - Variante 9: n. 1 argomento - Variante 10: n. 30 argomenti - Variante 11: n. 1 argomento - Variante 16bis: n. 1 argomento - Variante 12: n. 32 argomenti - Variante 13: n. 1 argomento) e **3 argomenti** del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari.

1.2 Le motivazioni della variante

La presente Variante attiene la riclassificazione di un'area denominata Ambiti progetto dell'espansione Perequata – *Scheda Progetto Espansione Nord del Capoluogo* sita in zona Santa Lucia che, dalla sopracitata destinazione di cui all'art. 52 delle NTA vigenti transita ad "Area agricola normale" con rispetto all'abitato.

Giova peraltro sottolineare che, oltre alle motivazioni di seguito ampiamente descritte che portano alla riclassificazione del compendio in argomento, l'area ha oggettivamente caratteristiche agricole essendo di natura seminativa con ciò palesando la stretta coerenza della scelta urbanistica con il dato fattuale.

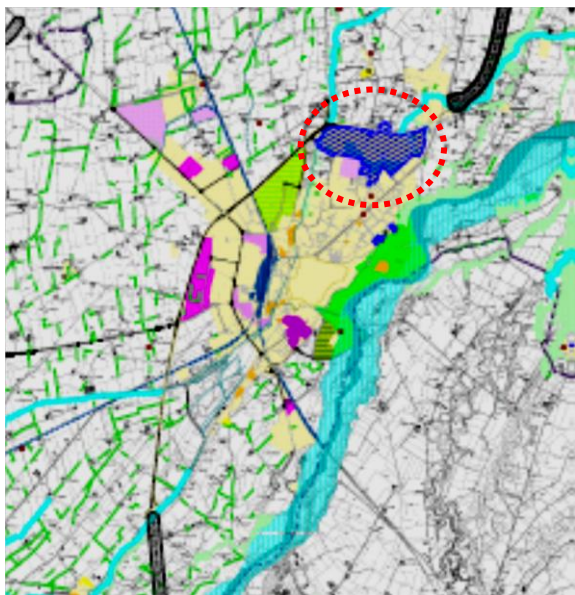
Dell'originale compendio attualmente soggetto a progettazione unitaria attraverso idoneo Piano Guida, permane sul lato est un'area residuale che tuttavia, in considerazione del mutamento del disegno urbanistico, viene modificata nella sua composizione interna ed integrata da alcune specifiche clausole normative. Intimamente connesse con tale principale obiettivo sono alcune modifiche alle Norme di Attuazione volte ad una ricognizione generale dei principi perequativi correlati a tale area. Più ampia descrizione delle motivazioni che presiedono il permanere di tale aree è riportata nel successivo titolo "2.2.1 Verifica delle caratteristiche del "nuovo comparto est"".



Nel corso dell'attuazione delle previsioni del PRGC vigente e delle sue successive varianti, l'Amministrazione Comunale di Fossano, ha riscontrato la necessità di apportare una rettifica puntuale di adeguamento alle previsioni di sviluppo del territorio.

Tale esigenza deriva dalla necessità di procedere ad una verifica delle previsioni di programmazione territoriale, in allora approvate, alla luce della situazione socio-economica attuale che si manifesta – *prima facies* – nella difficoltà attuativa.

La presente variante così come meglio esplicitato nei successivi capitoli, è volta quindi a ridimensionare lo strumento urbanistico generale rispetto alle sopraggiunte esigenze del territorio che per loro natura non sono riconducibili alle fattispecie di cui al comma 12 o comma 5 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. e che erano stati ampiamente trattati nella Relazione di Piano e che a tutt'oggi non trovano pienamente riscontro nella condizione di mercato.



Nella fattispecie si era introdotto per la prima volta nello strumento urbanistico generale il concetto di perequazione urbanistica che, 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 ed infrastrutture pubbliche. (omissis) 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.*

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 importante strategia attuativa delle politiche di trasformazione urbana e trova corrispondenza, in particolare, nelle seguenti manovre di piano: *ambiti perequati dell'espansione urbana; ambito perequato del cuneo agricolo; 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 [omissis]*

[tratto da Cap. 4 –Punto 4.1 – Gli obiettivi assegnati al progetto di Piano della Relazione di Piano del P.R.G.C. vigente]

I dati del P.R.G.C. così come approvato nel corso del 2009, si basava nel dimensionamento di impianto sulle seguenti considerazioni:

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 114,23 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	56.000	55.000	/	75.020	129.083	44.696 ⁽²⁾	359.799
Totale	139.523	96.231	84.906	205.126	398.698	217.816	1.142.300

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⁾	/	/	/	/	54.437	35.193	89.630
Comparti unitari di intervento	/	3.000	/	/	/	9.503	12.503
Ambito speciale di riqualificazione	8.000	4.000	/	/	5.000	(2)	17.000
Espansione perequata - capoluogo	40.000	40.000	/	/	28.375	(2)	132.313
Espansione perequata - frazioni	(3) 8.000	(3) 8.000	/	/	7.938	(2)	
Campagna parco di Stura	/	/	/	/	33.333	(2)	33.333
Polo sportivo ricreativo di Stura (1)	/	/	/	75.020	/	(2)	75.020
totale	56.000	55.000	/	75.020	129.083	(2) 44.696	359.799

- (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

omissis

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 **68,92** ettari, che generano una capacità edificatoria massima di **133.944** mq di Superficie Utile, a fronte dei quali è prevista la cessione di circa **13,23** 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	392.062	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	14.264	0,15	2.140	7.803	54,7	4.382	30,7	(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) realizzazione strada di collegamento tra la statale e la comunale di Tourvilla

omissis

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.

omissis

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%	996	1.495	38%	568
Tessuti produttivi del riordino	42.674	1.422	38%	541	853	38%	324
Ambito speciale 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
Espansione urbana perequata nel capoluogo	133.999	4.467	93%	4.154	2.680	93%	2492
Premi incentivanti previsti per espansione urbana nel capoluogo	12.703	423	30%	127	254	30%	76
Espansione urbana perequata nelle frazioni	9.726	324	19%	62	195	19%	37
Campagna Parco di Stura	8.000	267	50%	133	160	50%	80
Polo sportivo ricreativo di Stura	4.126	138	70%	96	83	70%	58
Manovra perequativa cuneo agricolo periurbano	27.953	932	50%	466	559	50%	280
Manovra perequativa aree a servizi da attuare	6.740	225	30%	67	135	30%	40
totale	354.511	11.625		6.927	6.898		4.127
Popolazione insediabile nella città consolidata		24778		24.778	24778		24.778
TOTALE POPOLAZIONE INSEDIABILE PRG		36.403		31.705	31676		28.905

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

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.).

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.

[tratti dalla Relazione di Piano del P.R.G.C. vigente]

Quanto in allora ipotizzato, peraltro impostato in sede di attuazione e pertanto risalente al 2004, aderiva ad una situazione socio-economica maggiormente florida che si ipotizzava potesse perseguire con un *trend* in crescita lineare; la crisi economica degli ultimi tempi, a cui verrà successivamente dedicato un titolo specifico, ha modificato pesantemente tale previsione, né pare imminente al momento una solida ripresa^{1 2} ciò ha condotto l'Amministrazione a ipotizzare un riclassamento dell'area, anche a fronte di ripetute richieste da parte di alcuni privati proprietari, mantenendo tuttavia quelle porzioni di Comparto che parrebbero più propense ad attivarsi nel breve periodo.

Al fine di ottenere maggiore contezza del riflesso della situazione socio economica vigente rispetto alla percezione dei proprietari delle aree interessate, la presente variante è stata preceduta da una ripetuta serie di monitoraggi rispetto all'intendimento alla riclassificazione da parte dei proprietari. Tale analisi, oltreché a perseguire un obiettivo informativo di rilevanza per le scelte dell'Amministrazione, è anche volta al perseguimento della c.d. "proporzionalità amministrativa" che notoriamente si basa sul soppesare

¹ Vedasi articolo della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali "Fiaip, la ripresa del mercato immobiliare c'è ma è ancora lenta" - 17/11/2016 reperibile al seguente link:

http://www.adnkronos.com/soldi/economia/2016/11/17/fiaip-ripresa-mercato-immobiliare-ancora-lenta_wF4AI7CRQhCRtrqZfc3LtN.html.

² Vedasi altresì l'articolo Previsioni Mercato Immobiliare 2017 - 2020 e lungo termine reperibile al seguente link:

<http://www.economia-italia.com/2016/06/previsioni-mercato-immobiliare-lungo.html>.

l'interesse pubblico e gli interessi privati coinvolti³. Peraltro la materia urbanistica non è esente da tali principi: *"L'amministrazione regionale, pur godendo nell'esercizio della potestà urbanistica di ampia discrezionalità, non può esimersi, nel modificare d'ufficio la delibera comunale di adozione di variante al piano regolatore, dal fornire una congrua, specifica e puntuale motivazione, allorchè l'amministrazione comunale abbia preso in specifica considerazione la situazione di fatto e abbia provveduto a soppesare l'interesse pubblico e gli interessi privati coinvolti alla luce dei principi di proporzionalità e di adeguatezza che presiedono all'esercizio dell'azione amministrativa (Cons. Stato, Sez. IV, 14 aprile 2006, n. 2157, in Foro Amm. CDS, 2006, 4, 1149 [s.m.i.])"*⁴, ferma restando l'ampia discrezionalità dell'organo consiliare competente in materia di *"piani territoriali ed urbanistici"*⁵. Giova qui sottolineare che la riclassificazione delle previsioni urbanistiche è, in maniera giurisprudenzialmente costante, riconosciuta in capo all'organo deliberante (nella fattispecie il Consiglio Comunale in copianificazione con Regione e Provincia), nel dispiego della **piena potestà e discrezionalità dello jus variandi** per cui non si individua alcun legittimo affidamento da parte del privato nella destinazione assegnata. Tale circostanza sarebbe affievolita solo dalla eventuale stipula della convenzione che presiede lo sviluppo di un piano attuativo ma, anche in tale circostanza - presidiata da un ragionevole interesse pubblico - ne è consentita la retrocessione salvo l'indennizzo nei confronti del proprietario. La circostanza ora in esame è altresì nettamente differente in quanto si è in assenza non solo di tale stipula ma anche solo della formulazione di un qualunque atto propositivo o di impulso da parte dei proponenti.

Il riscontro, seppure abbia individuato a livello matematico una maggioranza di proprietà volta ad accettare anzi a richiedere tale modifica, non è risultato plebiscitario, nè omogeneo, consentendo di individuare una certa quantità di soggetti che hanno manifestato l'intendimento alla permanenza nella situazione attuale.

Nel prosieguo del presente documento verranno esaminate le motivazioni che possono aver indotto almeno in parte tale distinzione. Occorre tuttavia ribadire che a tale generica affermazione, nel **tempo** non ha fatto seguito una proposta operativa di natura attuativa.

E'infatti da annotare che il P.R.G.C. prevede, nell'ambito urbanistico in argomento *"Espansione settentrionale del centro capoluogo – Comparto Nord"* descritto dall'articolo 52 delle Norme di Attuazione, quanto segue *"Attraverso apposito Piano Guida di iniziativa pubblica di cui all'articolo 46 comma 5 è possibile individuare sub ambiti di intervento, che dovranno rispondere a criteri funzionali e perequativi. Lo studio potrà inoltre individuare le aree di pertinenza ad insediamenti esistenti e le specifiche opportunità di intervento."* Al fine di evitare che l'eventuale inerzia della Pubblica Amministrazione nella stesura di detto strumento possa ostacolare gli eventuali intendimenti edificatori delle proprietà, l'articolo 46 comma 6 prevede che:

"I proprietari di superfici presenti nell'area, possono presentare, quale contributo per la redazione di un Piano Guida, una proposta di schema di assetto esteso all'intera area costituita da:

- assetto proprietario dell'intero ambito, con evidenziate le aree in proprietà ai soggetti proponenti;*
- ipotesi di assetto dell'intervento, nel rispetto delle previsioni di PRG;*

³ Cfr. *"Contributo in tema di proporzionalità amministrativa"* Stefano Villamena Giuffrè editore – 2008 pag. 119.

⁴ *"Manuale di diritto urbanistico"* – Gian Carlo Mengoli – sesta edizione – Giuffrè editori.

⁵ Cfr. articolo 42 comma 2 lett.b) D.Lgs.267/2000 s.m.i.

- descrizione della proposta, dimostrando che l'eventuale suddivisione in sub-ambiti autonomi risponde a criteri funzionali e perequativi, persegue gli obiettivi di pubblico interesse e non penalizza le restanti proprietà.

L'Amministrazione Comunale, preso atto della proposta, si riserva l'opportunità di predisporre un Piano Guida esteso all'intero ambito e procedere, se del caso, all'individuazione di sub ambiti di intervento."

E' tuttavia da annotare che tale possibilità non è stata avviata da alcuno.

E' noto inoltre che l'Amministrazione ha fattualmente favorito l'attivazione autonoma di aree di intervento che rispondessero ad adeguati requisiti di natura tecnico-economica, laddove richiesto, ciò mediante lo stralcio di una sub-area dal compendio generale. Ne è prova la redazione della variante n. 1 al P.R.G.C. che, dietro specifica domanda dei privati supportati da specifico supporto professionale, con l'argomento n. 26 ha previsto lo stralcio di una superficie di mq. 50.257⁶ rispetto all'originaria complessiva superficie di mq. 611.211 individuando la possibilità di autonoma attivazione. Si rimanda a tale specifica variante per la valutazione delle caratteristiche tecniche che hanno consentito il raggiungimento di tale obiettivo.

E' inoltre da ricordare che precedono la presente variante altri omologhi provvedimenti di natura *parziale* (nella fattispecie oltre alla variante n. 1 sopra menzionata, anche la variante n.6 e la variante n. 10 che hanno apportato modifiche al comparto in questione anche attraverso lo stralcio di alcune proprietà⁷) che hanno condotto ad una più agevole attuazione dello specifico ambito perequato - **Comparto sud** che ha concluso l'iter amministrativo di approvazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo con D.G.C. n. 256 del 28 luglio 2015, testimonianza dell'apertura alla possibilità realizzativa allorquando vi è coesione di intenti tra i proprietari. E' tuttavia da evidenziare che a tale provvedimento non ha al momento fatto seguito la stipula della convenzione correlata.

Può individuarsi in tale inerzia un ulteriore motivo di perplessità rispetto all'effettiva efficacia ed efficienza dello Strumento Urbanistico con specifico riferimento all'area in esame .

⁶ Superficie effettiva del Comparto conteggiata nello Strumento Urbanistico Esecutivo, P.E.C. n. 62 = **mq. 50.660** risultante da visure catastali e stralcio mappali con le rispettive varianti.

⁷ Si riporta in merito estratto dell'istruttoria tecnica relativa al Comparto sud, nella fattispecie P.E.C. n. 62:

"Su istanza da parte dei proponenti, in data 23.03.2010, con D.C.C. n. 21 veniva approvata la Variante Parziale n. 1 che introduceva e normava con una specifica scheda, quale comparto a se stante, l'area oggetto del presente P.E.C., stralciandola dall'ambito progetto dell'espansione urbana perequata - espansione settentrionale del centro capoluogo di cui all'art. 52 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C.. Con la medesima variante, oltre ad individuare un comparto indipendente dal resto dell'ambito perequato e svincolato dalle procedure del Piano Guida, si stralciavano altresì delle aree in forza del comma 6 del medesimo articolo 52 delle N.T.A. e precisamente il mapp. 410/parte del foglio 144 (propr. Fissore) della superficie di mq. 1.661, il mapp. 564 (ex 42/parte) del foglio 144 (propr. Borgogno) della superficie di mq. 1.258 e i mapp. 36-37-38-443/parte (ex 36) del foglio 144 (propr. Botta) della superficie di c.ca mq. 1.412 (superficie alla quale ne è stata aggiunta una quota in sede di disegno definitivo del P.E.C.). [...]

Sono seguiti i successivi atti di pianificazione generale modificativi del comparto in oggetto, rispettivamente:

- **Variante Parziale n. 6** approvata con D.C.C. n. 64 del **27.09.2012**, che ha ridotto la quantità di standards pubblici a fronte della realizzazione del doppio degli standards di usi pertinenziali privati, oltre ad avere derogato la distanza minima dalle strade; con il medesimo atto è stata inoltre stralciata un'ulteriore area dall'ambito di cui al foglio 144 mapp. 523 (propr. Sordo) di mq. 78,70;
- **Modifica non costitutiva Variante n. 11** approvata con D.C.C. n. 38 del **11.06.2013** con la quale si è rivisto il disegno delle aree in cessione, con riferimento alla compatibilità dell'insediamento in previsione con il piano di "Classificazione acustica del territorio comunale";
- **Variante Parziale n. 10** approvata con D.C.C. n. 32 del **08.04.2014**, che ha eliminato l'obbligo di previsione della quota di edilizia sovvenzionata e convenzionata, lasciandone la mera facoltà, oltre a rivedere i criteri e le opere previsti in regime di perequazione."

E' anche da considerare che tale Strumento Esecutivo, avendo esaurito l'iter procedurale volto a consentire il rilascio dei titoli abilitativi attuativi, risulta senza dubbio prioritario ed assorbente delle necessità urbanistiche della città per una misura pari a: **9.941 mq.** di Superficie Utile Lorda ad uso residenziale (oltre a mq. 1.105 per altri usi) corrispondente a **331 abitanti equivalenti**, con ciò limitando l'attendibilità di eventuali ulteriori interventi.

Sotto il profilo dell'indirizzo politico alla stesura della presente variante si fa rimando a:

- Piano generale di sviluppo 2014-2019 della Città di Fossano che richiama il *"Programma amministrativo del candidato Sindaco Davide Sordella e della coalizione a suo sostegno"* ove si prevede, al punto 1.4 *"Urbanistica: una città a misura d'uomo che privilegi il recupero all'espansione"* la specifica azione 1.4.2 che prevede testualmente la *"Revisione del Piano Regolatore Generale e delle sue norme di attuazione con la finalità di contenere l'espansione della città, incentivare/facilitare il recupero di aree abbandonate, le ristrutturazioni in centro storico e la risoluzione di situazioni critiche come la zona nord."*
- Deliberazione della Giunta Comunale n. 457 del 29 dicembre 2015 rubricata *"Approvazione Piano degli obiettivi 2016"*, che pone quale obiettivo n. 16 l' *"attivazione di iter procedurale volto all'approvazione di variante strutturale al piano regolatore generale comunale (zona perequata Nord)"*.

Infine, ma certamente non meno importante delle motivazioni dianzi descritte, vi è il tema della riduzione dell'uso del suolo cui – per la rilevanza e l'attualità dell'argomento anche in riferimento al legislatore nazionale – viene destinato uno specifico capitolo della presente relazione.

Anche se non strettamente collegato agli aspetti tecnici della procedura di variante al P.R.G.C. pare opportuno, per completezza di informazione, trattare in maniera sintetica l'aspetto della **legittimità amministrativa** di un provvedimento, quale quello all'esame, volto a riformare una previgente destinazione urbanistica.

Quanto di seguito descritto ha un mero intendimento riepilogativo e non si sostituisce a pareri professionali che, più autorevolmente, possono approfondire l'argomento in termini anche dottrinari ed accademici.

L'argomento sviluppato è quindi se sia legittima l'attività dell'Amministrazione comunale - segnatamente del Consiglio Comunale - che determini una riclassificazione del territorio *in pejus* (o almeno formalmente ritenuta tale) di una destinazione urbanistica previgente.

La questione è stata oggetto di una cospicua serie di pronunce del giudice amministrativo che hanno frequentemente riguardato casi ben più consolidati di quello oggetto della presente variante. Numerose Amministrazioni Comunali hanno infatti - e ciò è stato riconosciuto pienamente legittimo - provveduto a riclassificazioni della destinazione d'uso anche se successivamente alla formulazione di Strumenti Attuativi da parte del proprietario di terreni oggetto di variante ancorchè non conclusi.

E' necessario sottolineare che la situazione oggetto della presente Variante è invece ben lontana persino da tale circostanza, non rilevandosi la presenza di alcun atto formale propulsivo da parte del privato

fatto salvo - in taluni casi - il mero riscontro ad un monitoraggio svolto *motu proprio* dall'Amministrazione Comunale.

Anche in tali casi *"non può essere riconosciuta una posizione giuridicamente qualificata e tutelata ai titolari di progetti di lottizzazione che risultino ancora in fase di istruttoria o in itinere (ancorché da lungo tempo) al momento della variazione del piano regolatore generale"* (cfr. Consiglio di Stato sez. IV 28 maggio 2013 n.4628 Consiglio di Stato sez. IV 21 aprile 2009 n.2418).

Viene anzi confermato che

"la posizione giuridica del privato alla non "reformatio in pejus" delle destinazioni di zona è un'aspettativa generica e comunque cedevole dinanzi alla discrezionalità del potere pubblico di pianificazione urbanistica (cfr. Consiglio di Stato, sez. IV, 28 maggio 2013 n.4628; Consiglio di Stato, sez. IV, 04 marzo 2003 n. 1191 ; Consiglio di Stato, sez.V, 18 dicembre 2002 n.7037)

In ragione di consolidato indirizzo giurisprudenziale si riconosce quindi all'Amministrazione *"l'ampia discrezionalità che connota le scelte dell'Amministrazione in ordine alla destinazione dei suoli in sede di pianificazione generale del territorio, tali da non richiedere una particolare motivazione al di là di quella ricavabile dai criteri e principi generali che ispirano il P.R.G.C. , derogandosi a tale regola solo in presenza di specifiche situazioni di affidamento qualificato del privato a una specifica destinazione del suolo "* (Consiglio di Stato, sez.IV, 16 gennaio 2012 n.119 et al.)... *"non potendo certo un'aspettativa giuridicamente tutelabile discendere dalla pregressa destinazione del suolo* (Consiglio di Stato, sez.IV, 16 gennaio 2012 n.119; Consiglio di Stato, sez.IV, 29 dicembre 2009 n.9006) laddove *"una precedente difforme destinazione urbanistica della stessa area non costituisce un limite all'esercizio dei poteri dell'Amministrazione in materia"* e *"Nè, d'altra parte, una destinazione di zona precedentemente impressa determina l'acquisizione, una volta e per sempre, di una aspettativa di edificazione non più mutabile, essendo appunto questa modificabile (oltre che in variante) con un nuovo P.R.G. , conseguenza di una nuova e complessiva valutazione del territorio, alla luce dei mutati contesti e delle esigenze medio tempore sopravvenute* (Consiglio di Stato sez.IV 10 febbraio 2014 n.601). Ed ancora *"L'amministrazione conserva l'ampia discrezionalità che connota tutte le successive scelte urbanistiche (ivi compresa,.....,la possibilità di modifica in peius rispetto agli interessi del proprietario)"*(Consiglio di Stato sez.IV 10 febbraio 2014 n.601).

Unico limite al potere discrezionale in materia urbanistica è dato dall'ossequio dei principi di imparzialità ed equità (Consiglio di Stato sez.IV 10 febbraio 2014 n.601) infatti *"le scelte urbanistiche dall'Amministrazione comunale costituiscono apprezzamenti di merito, connotati di un'amplissima discrezionalità, sottratte al sindacato di legittimità, proprio del giudice amministrativo, salvo che non siano inficiate da errori di fatto o abnormi ovvero da arbitrarietà, irrazionalità o manifesta irragionevolezza, in relazione alle esigenze che si intendono concretamente soddisfare (tra le più recenti, C.d.S., sez. IV, 9 luglio 2002, n. 3817; 22 maggio 2000, n. 2934). (cfr. Consiglio di Stato sez.IV 14 gennaio 2003 n.2827).*

Quanto sopra occorre anche al fine di inquadrare che l'attività del Consiglio Comunale, che agisce nei suoi componenti quale *pubblico ufficiale*, nell'ambito del presente procedimento interviene in osservanza alle "norme di legge o di regolamento".

1.3 Riferimenti normativi e procedurali

La presente Variante n. 14 – *Variente Strutturale n. 1*, si configura di tipo “*strutturale*”, ai sensi della L.R. 56/77 e smi art.17, 4° comma, e segue le procedure approvative di cui all’art. 15 della LR 56/77 e smi.

Gli atti amministrativi finora adottati per l’avvio della procedura di variante sono i seguenti:

- **Atto di Indirizzo** in merito all'ambito perequato nord avvenuto con Deliberazione della Giunta Comunale n. 457 del 29 dicembre 2015 rubricata “*Approvazione Piano degli obiettivi 2016*”, che pone quale obiettivo n.16 l’*“attivazione di iter procedurale volto all’approvazione di variante strutturale al piano regolatore generale comunale (zona perequata Nord)”*;
- Esame degli argomenti di Variante nella **II Commissione Consiliare permanente “Urbanistica - Edilizia - Viabilità - Lavori Pubblici - Ambiente”** nella seduta del 05 Dicembre 2016.

Il presente documento costituisce la “*Relazione Illustrativa*” della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare della *Variente n. 14 – Variante Strutturale n. 1* al PRGC del Comune di Fossano.

E' da rilevare che in ottemperanza a quanto disposto dalla Regione Piemonte con Deliberazione della Giunta Regionale 29 Febbraio 2016, n. 25-2977 “*Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nel processi di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)*” viene a strutturarsi un processo preliminare che viene così sintetizzato:

h. Procedimento integrato per l'approvazione delle Varianti strutturali al Piano regolatore generale comunale e intercomunale

Il Comune (1) definisce la Proposta Tecnica del Progetto Preliminare della variante, comprensiva del documento tecnico per la fase di verifica (2) della VAS (DCC) (data di avvio della salvaguardia per le parti espressamente individuate in deliberazione, ai sensi dell'art. 58 della l.r. 56/1977)	
La Proposta è pubblicata per 30 gg sul sito informatico del Comune di cui almeno 15 gg per le osservazioni; la proposta è altresì esposta in pubblica visione	Contestualmente alla pubblicazione è convocata la 1ª CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE E VALUTAZIONE , alla quale sono invitati l'autorità comunale competente per la VAS e i soggetti con competenza in materia ambientale(3). La Conferenza ha una durata massima di 60 gg entro i quali devono essere forniti i pareri per la verifica di assoggettabilità a VAS
Sulla base anche delle osservazioni e dei contributi della Conferenza, l'autorità comunale competente per la VAS esprime il provvedimento in merito all'assoggettabilità a VAS, entro il termine massimo di 90 gg dallo svolgimento della 1ª seduta della Conferenza; in caso di necessità di avvio della fase di valutazione utilizza gli elementi forniti dai soggetti con competenza ambientale consultati per svolgere la specificazione dei contenuti del rapporto ambientale. Il provvedimento di verifica è pubblicato sul sito informatico del comune (art 12, c 5, d.lgs. 152/2006) e viene trasmesso contestualmente agli elaborati della proposta tecnica del progetto definitivo all'atto della convocazione della 2ª CONFERENZA	
NO VALUTAZIONE	SI VALUTAZIONE
Sulla base anche delle osservazioni e dei contributi della Conferenza delle eventuali prescrizioni formulate con il provvedimento di verifica, il Comune definisce il Progetto Preliminare , comprensivo degli elaborati idraulici, geologici e sismici	Sulla base anche delle osservazioni e dei contributi della Conferenza, il Comune definisce il Progetto Preliminare , comprensivo degli elaborati idraulici, geologici e sismici, del rapporto ambientale e della relativa sintesi non tecnica
Il Progetto Preliminare è adottato dal Consiglio Comunale (DCC) e deve dare atto delle eventuali prescrizioni formulate con il provvedimento di verifica; data di avvio delle misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 58 della l.r. 56/1977 su tutto il piano	Il Progetto Preliminare è adottato dal Consiglio Comunale (DCC), data di avvio delle misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 58 della l.r. 56/1977 su tutto il piano
Il Progetto Preliminare è pubblicato per 60 gg sul sito informatico del Comune ed è esposto in pubblica visione. Le osservazioni devono pervenire nello stesso termine di 60 gg	Il Progetto Preliminare è pubblicato per 60 gg sul sito informatico del Comune, è esposto in pubblica visione e della pubblicazione sono informati i soggetti competenti in materia ambientale. Le osservazioni, sia urbanistiche sia ambientali , devono pervenire nello stesso termine di 60 gg
Il Comune, valutate le osservazioni e proposte pervenute, definisce la Proposta Tecnica del Progetto Definitivo che è adottata dalla Giunta Comunale (4) (DGC)	Il Comune, valutate le osservazioni e proposte pervenute, definisce la Proposta Tecnica del Progetto Definitivo che è adottata dalla Giunta Comunale (4) (DGC)

Il comune convoca la 2ª CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE E VALUTAZIONE che ha una durata massima di 90 gg	Il comune convoca la 2ª CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE E VALUTAZIONE , alla quale sono invitati l'autorità comunale competente per la VAS e i soggetti con competenza in materia ambientale, che si esprimono in conferenza La Conferenza ha una durata massima di 90 gg entro i quali devono essere forniti i contributi per la formulazione del parere motivato di VAS
Il Comune predispone gli elaborati del Progetto Definitivo per l'approvazione	L'autorità competente per la VAS esprime il suo parere motivato entro i termini concordati in conferenza e comunque entro il termine massimo di 90 giorni dalla conclusione della conferenza Il Comune, procede alla revisione del piano, anche ai sensi dell'art. 15, comma 2 del d.lgs. 152/2006, e predispone gli elaborati del Progetto Definitivo per l'approvazione, comprensivi della dichiarazione di sintesi e del piano di monitoraggio
Il Piano è approvato dal Consiglio Comunale (DCC) , che si esprime sulle osservazioni e proposte già valutate dalla Giunta, dando atto di aver recepito integralmente gli esiti della 2ª Conferenza ⁵	Il Piano è approvato dal Consiglio Comunale (DCC) , che si esprime sulle osservazioni e proposte già valutate dalla Giunta, dando atto di aver tenuto conto del parere motivato e aver recepito integralmente gli esiti della 2ª Conferenza ⁵

Il Piano entra in vigore con la pubblicazione della deliberazione di approvazione sul Bollettino ufficiale della Regione ed è esposto in pubblica visione sul sito del Comune e trasmesso alla Regione e alla Provincia

Note:

1. Per semplicità si usa il termine "Comune": la legge cita *"Il Comune o la forma associativa che svolge la funzione in materia di pianificazione urbanistica"*
2. Nel caso il Comune ritenga di assoggettare direttamente a valutazione la variante strutturale, in 1ª conferenza avvia la fase di specificazione come descritto per il procedimento di approvazione del PRG e varianti generali di cui al precedente punto g.
3. Ai fini del processo di consultazione relativo alle procedure di valutazione ambientale possono anche essere invitati a partecipare alle conferenze per l'approvazione degli strumenti urbanistici altri soggetti o amministrazioni pubbliche interessate che forniscono in tale sede i propri pareri e osservazioni utili alla valutazione del piano
4. Per i Comuni che, ai sensi di legge, non dispongono della Giunta, gli atti a questa attribuiti sono assunti dal Consiglio (Art. 92 della l.r. 3/2013).
5. Nel caso in cui il Comune non accetti integralmente gli esiti della conferenza può avvalersi dell'art. 15, comma 14 della l.r. 56/1977 e riproporre alla conferenza gli aspetti su cui dissente.

Vista la Legge Regionale 5/12/1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni ed in particolare l'art. 12, comma 2, num. 5bis, così come introdotto dalla novella L.R. 25/03/2013 n. 3 e successiva integrazione L.R. 12/08/2013 n. 17 che testualmente recita: *"Esso, pertanto (Il Piano Regolatore Generale ndr), in questo quadro:... 5bis) determina la perimetrazione del centro abitato, redatta su mappa catastale aggiornata, delimitando per ciascun centro o nucleo abitato le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi, senza distinzione tra destinazione d'uso, con esclusione delle aree libere di frangia, anche se già urbanizzate; non possono essere compresi nella perimetrazione gli insediamenti sparsi;*

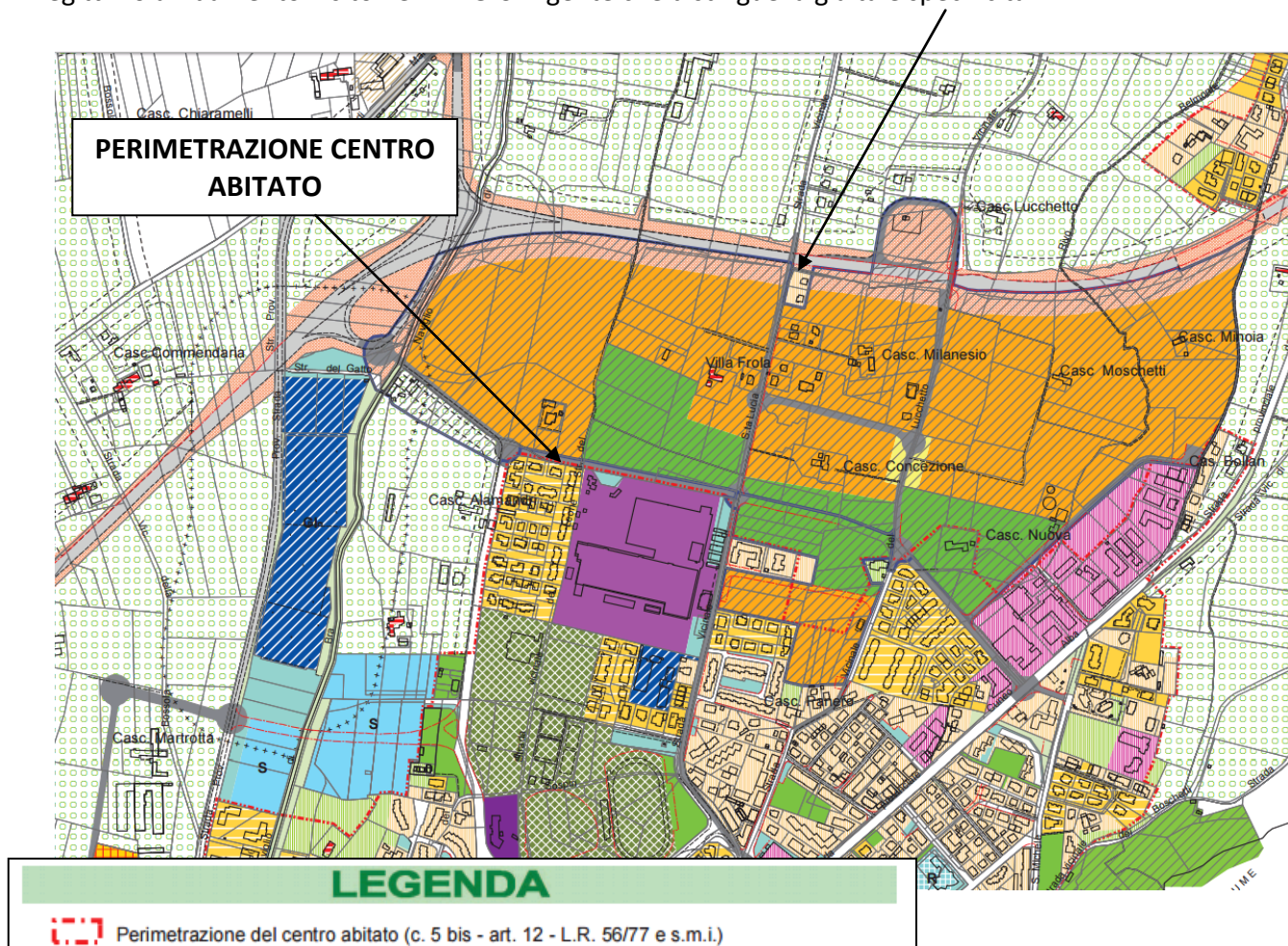
Il Comune di Fossano si è dotato di detta Perimetrazione del Centro Abitato **approvata** con Delibera del Consiglio Comunale n. 95 del 23 Dicembre 2013 (**D.C.C. n. 95 del 23/12/2013**).

In riferimento al Comunicato dell'Assessore ai Rapporti con il Consiglio Regionale, Urbanistica e programmazione territoriale, paesaggio, edilizia residenziale, opere pubbliche, pari opportunità **"Chiarimenti in merito alla perimetrazione del centro o nucleo abitato ai sensi della l.r. 56/1977, come modificata dalla l.r. 3/2013 e dalla l.r. 17/2013: definizione di criteri e indicazioni procedurali"** laddove si precisa quanto segue:

*"Il perimetro del centro abitato è costituito dalle aree edificate senza distinzione tra destinazioni d'uso, caratterizzate dall'esistenza di servizi o esercizi pubblici, purché contigue o aggregate tra loro, delimitabili con continuità e ricomprendendo i lotti interclusi che siano completamente contornati da altri lotti già edificati, o contornati su almeno due/tre lati in caso di abitati ad andamento lineare e purché non vi sia un'interruzione tra lotti edificati superiore ad un valore intorno ai 70 metri lineari (criterio ISTAT). **Sono escluse dal perimetro del centro abitato le aree libere di frangia anche se urbanizzate.**"*

La redigenda Variante pertanto, andando ad eliminare delle previsioni edificatorie su aree libere, **non determina la revisione della perimetrazione del centro abitato**, essendo le stesse aree già esterne, come visualizzabile nell'immagine sottostante.

Nel disegno urbanistico compare un'inusuale area residenziale a "Capacità insediativa esaurita" delocalizzata e separata dal restante contesto urbanizzato. Tale circostanza è motivata dall'intendimento di conferire il legittimo affidamento insito nel P.R.G.C. vigente che distingueva già tale specificità.



1.4 Approfondimenti riferiti all'analisi del territorio e alle sue evoluzioni nel tempo

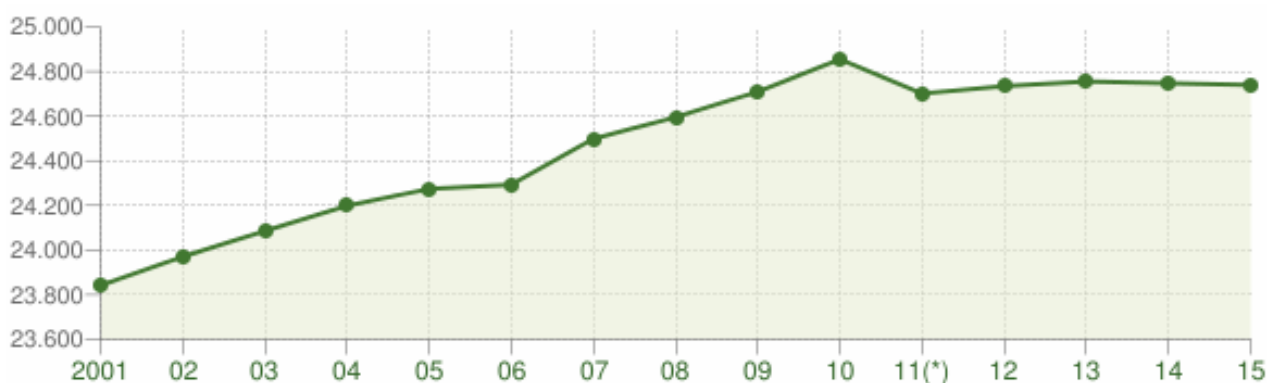
1.4.1 - Dinamiche demografiche

Di seguito si riportano in sintesi i principali dati statistici di consistenza e dinamica della popolazione.

Popolazione Fossano 2001-2015

Andamento demografico della popolazione residente nel comune di **Fossano** dal 2001 al 2015.

Grafici e statistiche su dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno.



Andamento della popolazione residente

COMUNE DI FOSSANO (CN) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(*) post-censimento

La tabella seguente riporta il dettaglio della variazione della popolazione residente al 31 dicembre di ogni anno. Vengono riportate ulteriori due righe con i dati rilevati il giorno dell'ultimo censimento della popolazione e quelli registrati in anagrafe il giorno precedente.

Anno	Data rilevamento	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero Famiglie	Media componenti per famiglia
2001	31 dicembre	23.841	-	-	-	-
2002	31 dicembre	23.970	+129	+0,54%	-	-
2003	31 dicembre	24.085	+115	+0,48%	9.540	2,49
2004	31 dicembre	24.198	+113	+0,47%	9.666	2,46
2005	31 dicembre	24.274	+76	+0,31%	9.757	2,45
2006	31 dicembre	24.293	+19	+0,08%	9.845	2,43
2007	31 dicembre	24.498	+205	+0,84%	9.965	2,42
2008	31 dicembre	24.595	+97	+0,40%	10.113	2,40
2009	31 dicembre	24.709	+114	+0,46%	10.139	2,40
2010	31 dicembre	24.854	+145	+0,59%	10.229	2,40
2011 ⁽¹⁾	8 ottobre	24.898	+44	+0,18%	10.301	2,38
2011 ⁽²⁾	9 ottobre	24.710	-188	-0,76%	-	-
2011 ⁽³⁾	31 dicembre	24.701	-153	-0,62%	10.317	2,36
2012	31 dicembre	24.734	+33	+0,13%	10.337	2,36
2013	31 dicembre	24.755	+21	+0,08%	10.298	2,37
2014	31 dicembre	24.747	-8	-0,03%	10.352	2,36

2015	31 dicembre	24.739	-8	-0,03%	10.345	2,36
-------------	--------------------	---------------	-----------	---------------	---------------	-------------

(¹) popolazione anagrafica al 8 ottobre 2011, giorno prima del censimento 2011.

(²) popolazione censita il 9 ottobre 2011, data di riferimento del censimento 2011.

(³) la variazione assoluta e percentuale si riferiscono al confronto con i dati del 31 dicembre 2010.

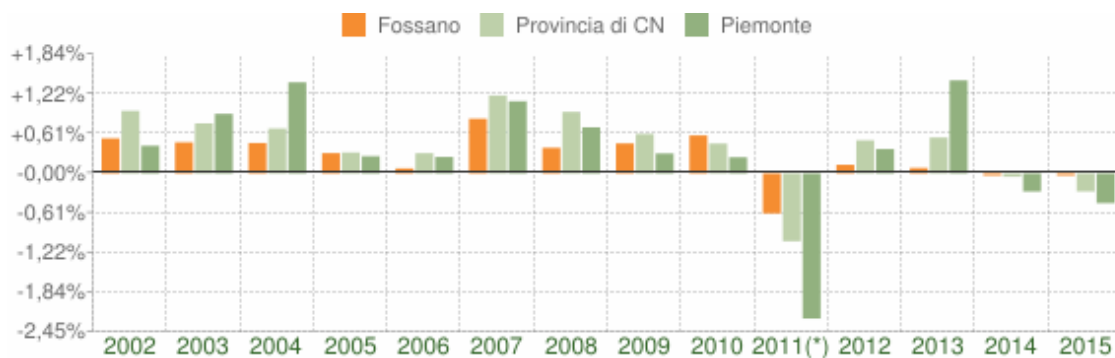
La popolazione residente a **Fossano** al Censimento 2011, rilevata il giorno 9 ottobre 2011, è risultata composta da **24.710** individui, mentre alle Anagrafi comunali ne risultavano registrati **24.898**. Si è, dunque, verificata una differenza negativa fra *popolazione censita* e *popolazione anagrafica* pari a **188** unità (-0,76%).

Per eliminare la discontinuità che si è venuta a creare fra la serie storica della popolazione del decennio intercensuario 2001-2011 con i dati registrati in Anagrafe negli anni successivi, si ricorre ad operazioni di **ricostruzione intercensuaria** della popolazione.

I grafici e le tabelle di questa pagina riportano i dati effettivamente registrati in Anagrafe.

Variazione percentuale della popolazione

Le variazioni annuali della popolazione di Fossano espresse in percentuale a confronto con le variazioni della popolazione della provincia di Cuneo e della regione Piemonte.



Variazione percentuale della popolazione

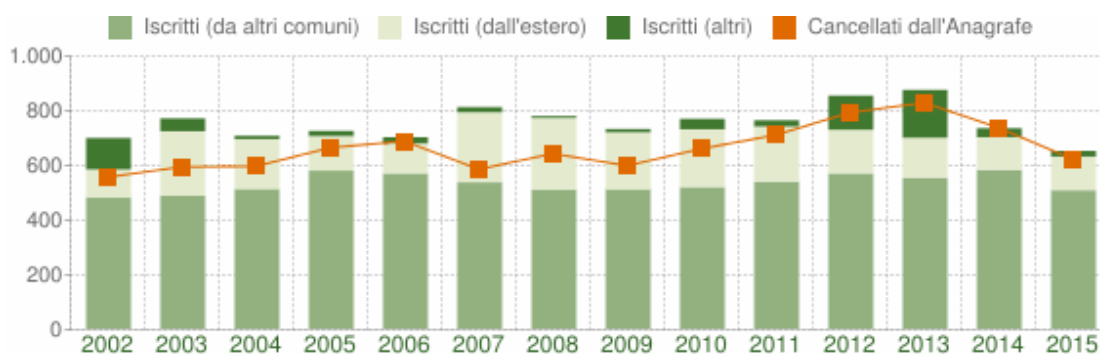
COMUNE DI FOSSANO (CN) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(*) post-censimento

Flusso migratorio della popolazione

Il grafico in basso visualizza il numero dei trasferimenti di residenza da e verso il comune di Fossano negli ultimi anni. I trasferimenti di residenza sono riportati come **iscritti** e **cancellati** dall'Anagrafe del comune.

Fra gli iscritti, sono evidenziati con colore diverso i trasferimenti di residenza da altri comuni, quelli dall'estero e quelli dovuti per altri motivi (ad esempio per rettifiche amministrative).



Flusso migratorio della popolazione

COMUNE DI FOSSANO (CN) - Dati ISTAT (bilancio demografico 1 gen-31 dic - Elaborazione TUTTITALIA.IT

La tabella seguente riporta il dettaglio del comportamento migratorio dal 2002 al 2015. Vengono riportate anche le righe con i dati ISTAT rilevati in anagrafe prima e dopo l'ultimo censimento della popolazione.

Anno 1 gen-31 dic	Iscritti			Cancellati			Saldo Migratorio con l'estero	Saldo Migratorio totale
	DA altri comuni	DA estero	per altri motivi (*)	PER altri comuni	PER estero	per altri motivi (*)		
2002	480	102	115	490	15	52	+87	+140
2003	486	236	47	491	14	90	+222	+174
2004	511	182	12	543	24	30	+158	+108
2005	578	126	19	604	16	45	+110	+58
2006	568	109	23	604	24	61	+85	+11
2007	535	256	19	538	22	26	+234	+224
2008	509	261	7	554	43	46	+218	+134
2009	510	208	12	502	48	49	+160	+131
2010	518	211	38	552	34	75	+177	+106
2011 ⁽¹⁾	413	157	22	449	41	39	+116	+63
2011 ⁽²⁾	125	44	1	138	13	31	+31	-12
2011 ⁽³⁾	538	201	23	587	54	70	+147	+51
2012	568	159	125	626	43	124	+116	+59
2013	552	146	175	557	72	200	+74	+44
2014	581	119	33	510	58	170	+61	-5
2015	506	123	21	456	48	120	+75	+26

(*) sono le iscrizioni/cancellazioni in Anagrafe dovute a rettifiche amministrative.

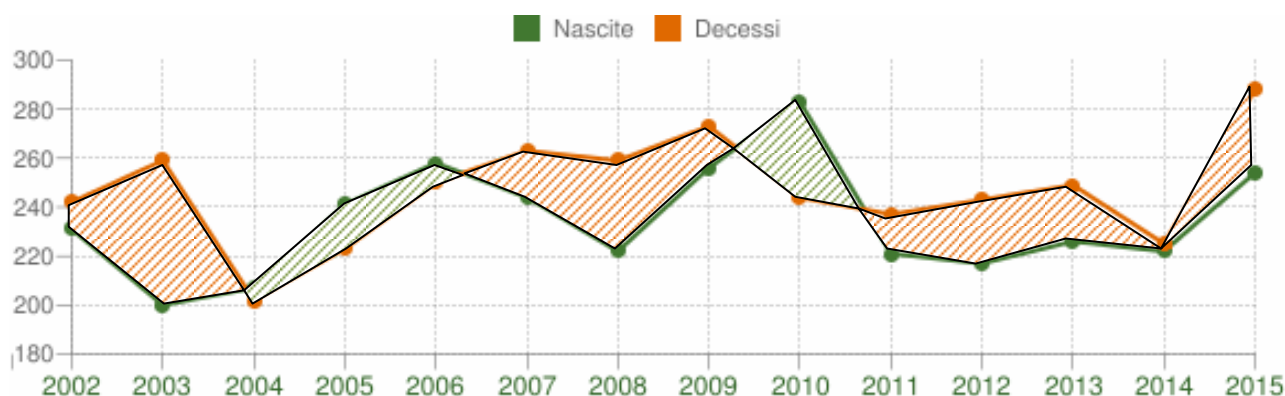
⁽¹⁾ bilancio demografico pre-censimento 2011 (dal 1 gennaio al 8 ottobre)

⁽²⁾ bilancio demografico post-censimento 2011 (dal 9 ottobre al 31 dicembre)

⁽³⁾ bilancio demografico 2011 (dal 1 gennaio al 31 dicembre). È la somma delle due righe precedenti.

Movimento naturale della popolazione

Il movimento naturale di una popolazione in un anno è determinato dalla differenza fra le nascite ed i decessi ed è detto anche **saldo naturale**. Le due linee del grafico in basso riportano l'andamento delle nascite e dei decessi negli ultimi anni. L'andamento del saldo naturale è visualizzato dall'area compresa fra le due linee.



Movimento naturale della popolazione

COMUNE DI FOSSANO (CN) - Dati ISTAT (bilancio demografico 1 gen-31 dic - Elaborazione TUTTITALIA.IT

La tabella seguente riporta il dettaglio delle nascite e dei decessi dal 2002 al 2015. Vengono riportate anche le righe con i dati ISTAT rilevati in anagrafe prima e dopo l'ultimo censimento della popolazione.

Anno	Bilancio demografico	Nascite	Decessi	Saldo Naturale
2002	1 gennaio-31 dicembre	231	242	-11
2003	1 gennaio-31 dicembre	200	259	-59
2004	1 gennaio-31 dicembre	207	202	+5
2005	1 gennaio-31 dicembre	241	223	+18
2006	1 gennaio-31 dicembre	258	250	+8
2007	1 gennaio-31 dicembre	244	263	-19
2008	1 gennaio-31 dicembre	222	259	-37
2009	1 gennaio-31 dicembre	256	273	-17
2010	1 gennaio-31 dicembre	283	244	+39
2011 ⁽¹⁾	1 gennaio-8 ottobre	169	188	-19
2011 ⁽²⁾	9 ottobre-31 dicembre	52	49	+3
2011 ⁽³⁾	1 gennaio-31 dicembre	221	237	-16
2012	1 gennaio-31 dicembre	217	243	-26
2013	1 gennaio-31 dicembre	226	249	-23
2014	1 gennaio-31 dicembre	222	225	-3
2015	1 gennaio-31 dicembre	254	288	-34

⁽¹⁾ bilancio demografico pre-censimento 2011 (dal 1 gennaio al 8 ottobre)

⁽²⁾ bilancio demografico post-censimento 2011 (dal 9 ottobre al 31 dicembre)

⁽³⁾ bilancio demografico 2011 (dal 1 gennaio al 31 dicembre). È la somma delle due righe precedenti.

Si denota una prevalenza di saldo naturale negativo.

Distribuzione della popolazione 2016 - Fossano

Età	Maschi	Femmine	Totale	
				%
0-4	612 - 54,1%	520 - 45,9%	1.132	4,6%
5-9	670 - 53,9%	574 - 46,1%	1.244	5,0%
10-14	611 - 53,0%	541 - 47,0%	1.152	4,7%
15-19	651 - 52,2%	596 - 47,8%	1.247	5,0%
20-24	622 - 50,1%	620 - 49,9%	1.242	5,0%
25-29	700 - 52,1%	644 - 47,9%	1.344	5,4%
30-34	754 - 53,7%	649 - 46,3%	1.403	5,7%
35-39	804 - 50,1%	802 - 49,9%	1.606	6,5%
40-44	941 - 51,8%	876 - 48,2%	1.817	7,3%
45-49	934 - 48,9%	976 - 51,1%	1.910	7,7%
50-54	933 - 49,5%	953 - 50,5%	1.886	7,6%
55-59	797 - 50,1%	793 - 49,9%	1.590	6,4%
60-64	755 - 48,9%	789 - 51,1%	1.544	6,2%
65-69	723 - 48,8%	759 - 51,2%	1.482	6,0%
70-74	605 - 47,4%	672 - 52,6%	1.277	5,2%
75-79	567 - 46,8%	645 - 53,2%	1.212	4,9%
80-84	357 - 42,0%	492 - 58,0%	849	3,4%

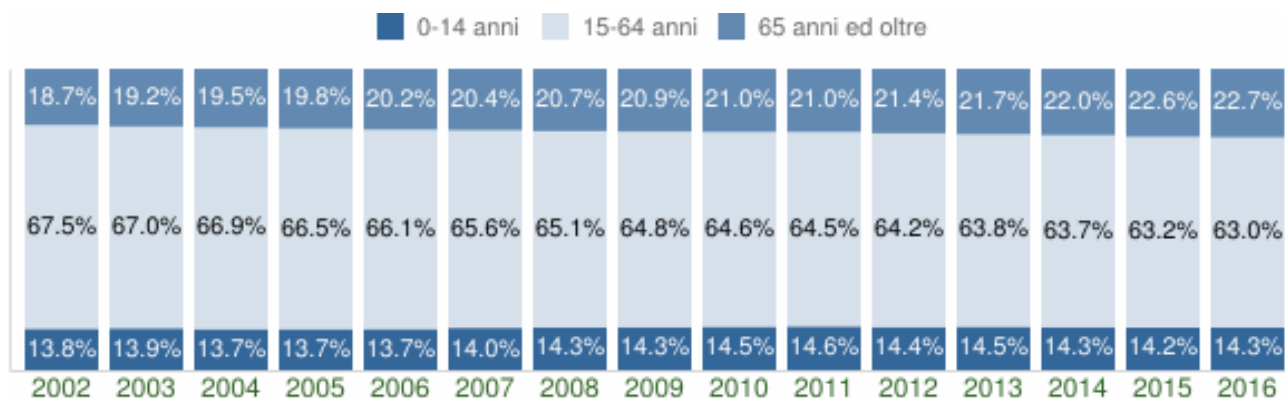
85-89	192 - 35,8%	344 - 64,2%	536	2,2%
90-94	63 - 27,5%	166 - 72,5%	229	0,9%
95-99	5 - 15,6%	27 - 84,4%	32	0,1%
100+	0 - 0,0%	5 - 100,0%	5	0,0%
Totale	12.296 - 49,7%	12.443 - 50,3%	24.739	100,0%

Si denota la limitata copertura del saldo generazionale ossia, per l'evidente fisiologico decremento naturale della popolazione – in condizioni di staticità immigratoria – la generazione maggiormente numerosa (46-49 anni) non potrà essere sostituita dalle generazioni successive che sono via via tendenzialmente in diminuzione con il minimo proprio in riferimento all'età minore (0-4 anni).

Struttura della popolazione dal 2002 al 2016

L'analisi della struttura per età di una popolazione considera tre fasce di età: **giovani** 0-14 anni, **adulti** 15-64 anni e **anziani** 65 anni ed oltre. In base alle diverse proporzioni fra tali fasce di età, la struttura di una popolazione viene definita di tipo *progressiva*, *stazionaria* o *regressiva* a seconda che la popolazione giovane sia maggiore, equivalente o minore di quella anziana.

Lo studio di tali rapporti è importante per valutare alcuni impatti sul sistema sociale, ad esempio sul sistema lavorativo o su quello sanitario.



Struttura per età della popolazione

COMUNE DI FOSSANO (CN) - Dati ISTAT al 1° gennaio di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

Anno 1° gennaio	0-14 anni	15-64 anni	65+ anni	Totale residenti	Età media
2002	3.284	16.098	4.459	23.841	41,8
2003	3.328	16.049	4.593	23.970	42,0
2004	3.290	16.103	4.692	24.085	42,2
2005	3.304	16.097	4.797	24.198	42,4
2006	3.320	16.049	4.905	24.274	42,5
2007	3.397	15.934	4.962	24.293	42,7
2008	3.491	15.940	5.067	24.498	42,7
2009	3.518	15.947	5.130	24.595	42,9
2010	3.570	15.952	5.187	24.709	43,0
2011	3.619	16.025	5.210	24.854	43,0
2012	3.547	15.871	5.283	24.701	43,3

2013	3.573	15.783	5.378	24.734	43,5
2014	3.543	15.759	5.453	24.755	43,7
2015	3.512	15.651	5.584	24.747	43,9
2016	3.528	15.589	5.622	24.739	44,0

Si osserva un costante e tendenziale aumento della fascia afferente 65 anni oltre. Si configura una condizione di tipo regressivo.

Indicatori demografici

Principali indici demografici calcolati sulla popolazione residente a Fossano.

Anno	<i>Indice di vecchiaia</i>	<i>Indice di dipendenza strutturale</i>	<i>Indice di ricambio della popolazione attiva</i>	<i>Indice di struttura della popolazione attiva</i>	<i>Indice di carico di figli per donna feconda</i>	<i>Indice di natalità (x 1.000 ab.)</i>	<i>Indice di mortalità (x 1.000 ab.)</i>
	1° gennaio	1° gennaio	1° gennaio	1° gennaio	1° gennaio	1 gen-31 dic	1 gen-31 dic
2002	135,8	48,1	128,9	97,6	21,3	9,7	10,1
2003	138,0	49,4	132,1	99,9	21,1	8,3	10,8
2004	142,6	49,6	130,5	99,8	21,0	8,6	8,4
2005	145,2	50,3	124,7	102,5	21,6	9,9	9,2
2006	147,7	51,2	119,1	104,9	21,6	10,6	10,3
2007	146,1	52,5	123,8	108,8	21,4	10,0	10,8
2008	145,1	53,7	123,4	111,1	21,2	9,0	10,6
2009	145,8	54,2	127,1	114,3	20,7	10,4	11,1
2010	145,3	54,9	131,2	117,6	21,0	11,4	9,8
2011	144,0	55,1	133,4	119,2	21,5	8,9	9,6
2012	148,9	55,6	124,6	120,9	22,3	8,8	9,8
2013	150,5	56,7	124,8	121,6	22,6	9,1	10,1
2014	153,9	57,1	123,9	124,6	23,4	9,0	9,1
2015	159,0	58,1	121,5	127,1	24,3	10,3	11,6
2016	159,4	58,7	123,8	127,8	24,2	-	-

Glossario

Indice di vecchiaia: Rappresenta il grado di invecchiamento di una popolazione. È il rapporto percentuale tra il numero degli ultrasessantacinquenni ed il numero dei giovani fino ai 14 anni. *Ad esempio, nel 2016 l'indice di vecchiaia per il comune di Fossano dice che ci sono 159,4 anziani ogni 100 giovani.*

Indice di dipendenza strutturale: Rappresenta il carico sociale ed economico della popolazione non attiva (0-14 anni e 65 anni ed oltre) su quella attiva (15-64 anni). *Ad esempio, teoricamente, a Fossano nel 2016 ci sono 58,7 individui a carico, ogni 100 che lavorano.*

Indice di ricambio della popolazione attiva: Rappresenta il rapporto percentuale tra la fascia di popolazione che sta per andare in pensione (55-64 anni) e quella che sta per entrare nel mondo del lavoro (15-24 anni). La popolazione attiva è tanto più giovane quanto più l'indicatore è minore di 100. *Ad esempio, a Fossano nel 2016 l'indice di ricambio è 123,8 e significa che la popolazione in età lavorativa è molto anziana.*

Indice di struttura della popolazione attiva: Rappresenta il grado di invecchiamento della popolazione in età lavorativa. È il rapporto percentuale tra la parte di popolazione in età lavorativa più anziana (40-64 anni) e quella più giovane (15-39 anni).

Carico di figli per donna feconda: È il rapporto percentuale tra il numero dei bambini fino a 4 anni ed il numero di donne in età feconda (15-49 anni). Stima il carico dei figli in età prescolare per le mamme lavoratrici.

Indice di natalità: Rappresenta il numero medio di nascite in un anno ogni mille abitanti.

Indice di mortalità: Rappresenta il numero medio di decessi in un anno ogni mille abitanti.

Cittadini stranieri Fossano 2016

Popolazione straniera residente a **Fossano** al 1° gennaio 2016. Sono considerati cittadini stranieri le persone di cittadinanza non italiana aventi dimora abituale in Italia.



Andamento della popolazione con cittadinanza straniera - 2016

COMUNE DI FOSSANO (CN) - Dati ISTAT 1° gennaio 2016 - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(*) post-censimento

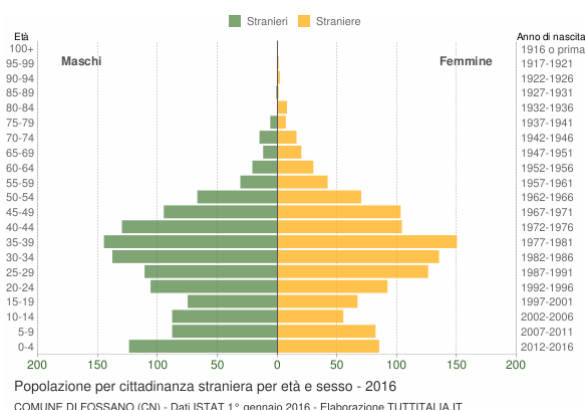
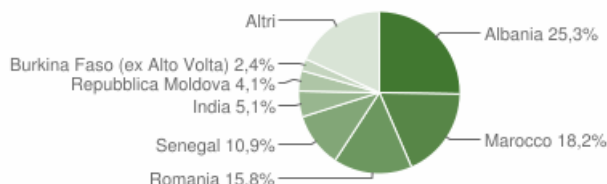
Si rileva una sostanziale stabilizzazione del tasso migratorio.

Distribuzione per area geografica di cittadinanza

Gli stranieri residenti a Fossano al 1° gennaio 2016 sono **2.449** e rappresentano il 9,9% della popolazione residente.



La comunità straniera più numerosa è quella proveniente dall'**Albania** con il 25,3% di tutti gli stranieri presenti sul territorio, seguita dal **Marocco** (18,2%) e dalla **Romania** (15,8%).



Per comprendere il ruolo futuro del patrimonio edilizio esistente ed in particolare di quello rappresentato dagli ambiti di urbanizzazione consolidata, frutto della ricostruzione e degli anni della grande espansione urbana degli anni '50-'60, va considerato a fondo il processo di diversificazione della composizione sociale e di frammentazione della domanda abitativa.

Mutamenti sociali e diversificazione della condizione abitativa

I termini tradizionali con cui veniva considerato il fabbisogno sono da ritenersi superati, dato che la condizione abitativa appare frammentata e si sta sempre più differenziando in relazione ad alcuni fondamentali fattori di mutamento della composizione sociale.

I principali indicatori demografici che condizionano l'articolazione del fabbisogno sono:

- il costante aumento del numero delle famiglie che è passato in poco più di un decennio da 9.540 a 10.345, proporzionalmente più consistente rispetto a quello della popolazione;
- l'invecchiamento della popolazione, con un peso crescente della fascia di età più anziana;
- la crescente presenza di famiglie straniere in cerca di radicamento e quindi di una sistemazione abitativa.

Il primo fattore che ha conseguenze rilevanti sull'utilizzo del patrimonio edilizio è la dinamica delle famiglie, che si frammentano, si moltiplicano e contemporaneamente si riducono in termini dimensionali.

In particolare prosegue la crescita del numero delle famiglie costituite da una sola persona.

Un secondo fattore rilevante della composizione sociale è l'invecchiamento della popolazione.

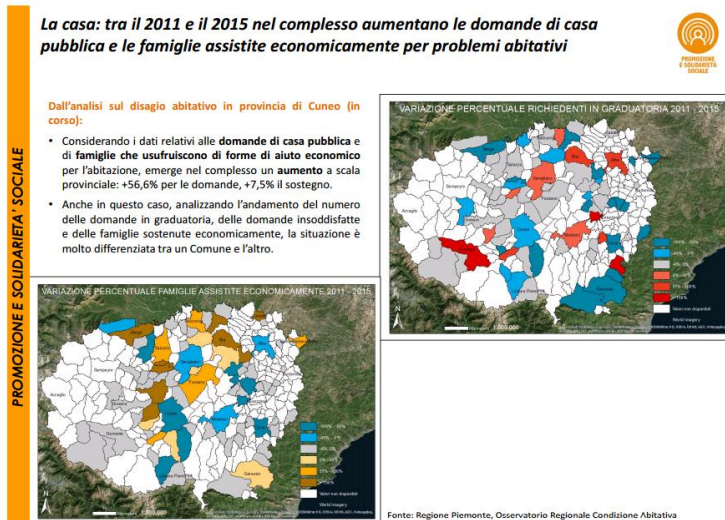
Il processo di invecchiamento della struttura demografica, cioè l'incremento della componente anziana in rapporto alla popolazione complessiva, è un fenomeno che caratterizza in maniera più o meno marcata tutti i Paesi ad industrializzazione matura.

Esso dipende essenzialmente da due fattori, il primo di natura strutturale, da porre in relazione alla dinamica delle nascite, che, con fasi alterne di crescita e contrazione, ha segnato una impronta indelebile nella struttura demografica; l'altro di natura ambientale, effetto del progresso scientifico e del miglioramento delle condizioni di salute della popolazione, tutti fattori che, aumentando la permanenza in vita degli anziani, tendono ad ampliare gli squilibri generazionali della struttura demografica.

I fenomeni demografici attuali, nella loro componente strutturale, rappresentano il processo evolutivo di vicende che hanno origine nel passato, la cui interazione con i fenomeni contingenti determina gli scenari futuri.

E' in quest'ottica che va letto ed interpretato il processo di invecchiamento strutturale della popolazione, che solo in parte scaturisce dall'incremento delle prospettive di vita degli anziani.

Altro fattore rilevante di differenziazione delle condizioni abitative è la cittadinanza. In pochi anni la presenza degli immigrati è praticamente raddoppiata, rappresentando oggi quasi il **10%** della popolazione residente. Finora la condizione abitativa degli stranieri è stata connotata da elevata precarietà: le famiglie con stranieri si trovano infatti più spesso in condizione di grave deprivazione abitativa, abitando talvolta in condizioni di sovraffollamento la parte più degradata del patrimonio edilizio comunale. Il recupero della piena funzionalità del patrimonio esistente rimanda quindi anche ad un processo di miglioramento sostanziale delle condizioni abitative degli stranieri residenti in città.



Il patrimonio edilizio non utilizzato

E' noto che sono stati da tempo avviati i lavori parlamentari per l'approvazione del disegno di Legge rubricato *"Contenimento del consumo del suolo e riuso del suolo edificato"*; allo stato attuale è all'uopo in discussione presso il Senato il Disegno di Legge n. 2383. I contenuti, ma soprattutto la filosofia che presiede tale ipotesi normativa, verranno trattati successivamente.

Al momento giova solo segnalare che l'articolo 4 comma 3 di tale provvedimento riporta: ***"Al fine di attuare i principi di cui all'articolo 1, comma 2, i comuni eseguono il censimento degli edifici e delle aree dismesse, non utilizzate o abbandonate esistenti. Attraverso tale censimento i comuni verificano se le previsioni urbanistiche che comportano consumo di suolo possano essere soddisfatte attraverso interventi di rigenerazione...."***. Nelle more dell'approvazione di tale disegno di legge e della regolamentazione delle modalità convenzionali utili alla individuazione di tale parametro si ritiene opportuno proporre di seguito analogo specifico approfondimento sulla scorta dei dati disponibili da parte dell'Amministrazione.

In base ai dati rilevati gli alloggi sfitti risultano pari a 1.308⁸ corrispondente ad una percentuale indicativa del **12%** dell'intero patrimonio residenziale.

Tenuto conto che a fronte della consistenza dei nuclei familiari del 2015 (*ultimo dato disponibile*) pari a 10.345, il numero degli alloggi alla stessa data ammonta a circa 12.126 (calcolo basato sulle utenze inserite a ruolo come da ultimo dato rilevabile dell'ufficio tasse (1.308 unità *"vuote"* 10.818 unità *"attive"*), si rileva che la quantità di alloggi non utilizzati sia proporzionalmente piuttosto rilevante e possano rendersi opportune pertanto politiche efficaci che siano in grado di rimetterli nel mercato, anche al fine di evitare un progressivo deterioramento del patrimonio edilizio esistente ed evitare consumo di suolo.

La stima del fabbisogno edilizio residenziale

La valutazione del fabbisogno edilizio relativo al settore residenziale viene effettuata tenendo conto dei vari fattori che determinano il fabbisogno edilizio arretrato e insorgente e del fabbisogno aggiuntivo strategico finalizzato al conseguimento degli obiettivi del Piano Regolatore Generale.

Il decremento abitativo, fenomeno noto e che interessa la maggior parte delle città di media dimensione, implica una maggior offerta e costi più vantaggiosi di abitazioni nelle aree rurali. E' noto come l'evoluzione della struttura demografica dipenda, in termini generali, dalla combinazione degli effetti sia dei flussi demografici naturali, ovvero dalle nascite e dai decessi, che da quelli migratori, ovvero conseguenti ai trasferimenti di residenza.

Sulla scorta dell'andamento demografico estrapolato dalle dinamiche di rilevazione dati a livello nazionale (di cui si riporta proiezione) si può indicativamente calcolare la proiezione della popolazione residente per il periodo di validità del vigente P.R.G.C. ovvero all'anno 2020⁹.

In particolare, considerando la posizione del comune di Fossano nella ripartizione Nord- Ovest, pari al 16,8% ovvero nell'ipotesi maggiormente ottimista del 17% ne deriverebbe un incremento di abitanti per Fossano di: 4.200 abitanti per un totale complessivo di 28.910 ab., dato notevolmente inferiore alle previsioni insediative del vigente P.R.G.C. di 36.501 abitanti.

Ne consegue che la riduzione di popolazione insediabile apportata con la presente variante Strutturale, in seguito allo stralcio di parte dell'Ambito perequato nord, stimata in circa 3.000 abitanti (36.501 -3.000= abitanti

⁸ Dato fornito dall'ufficio tasse in relazione ai rilevamenti tributari riferiti all'anno 2016.

⁹ Idieci anni di validità del P.R.G.C. vigente decorrenti dal giugno 2009 decadrebbero nel 2019. Si ritiene dunque che il 2020 possa ritenersi congruo come termine di riferimento.

33.501), non solo risulta pienamente compatibile con le previsioni nazionali, ma attesterebbe un ulteriore residualità di insediamento abitativo del 15,88%.

PROSPETTO 1. POPOLAZIONE RESIDENTE PER RIPARTIZIONE GEOGRAFICA – SCENARIO CENTRALE E INTERVALLI DI VARIAZIONE

Dati al 1° gennaio, in milioni

Ripartizione geografica	ANNI					
	2011	2020	2030	2040	2050	2065
Nord-ovest	16,1	16,8 (16,6 ; 17,0)	17,3 (16,7 ; 17,8)	17,6 (16,7 ; 18,5)	17,8 (16,3 ; 19,1)	17,6 (15,2 ; 19,8)
Nord-est	11,6	12,4 (12,2 ; 12,5)	12,9 (12,6 ; 13,3)	13,4 (12,7 ; 14,1)	13,7 (12,6 ; 14,8)	13,8 (11,9 ; 15,6)
Centro	12,0	12,6 (12,4 ; 12,7)	13,0 (12,6 ; 13,4)	13,3 (12,6 ; 14,0)	13,5 (12,4 ; 14,6)	13,3 (11,5 ; 15,1)
Sud	14,2	14,1 (13,9 ; 14,2)	13,7 (13,4 ; 14,0)	13,2 (12,6 ; 13,8)	12,5 (11,7 ; 13,4)	11,3 (10,0 ; 12,6)
Isole	6,7	6,7 (6,6 ; 6,7)	6,6 (6,4 ; 6,7)	6,3 (6,0 ; 6,6)	6,0 (5,6 ; 6,5)	5,5 (4,8 ; 6,1)
Italia	60,6	62,5 (61,9 ; 63,1)	63,5 (61,7 ; 65,2)	63,9 (60,6 ; 67,0)	63,5 (58,5 ; 68,3)	61,3 (53,4 ; 69,1)

Bilancio demografico e Popolazione residente	
Popolazione legale al censimento 2011	24.710
Popolazione massima insediabile come da strumento urbanistico vigente entro il 2019	36.501

Riflessioni rispetto all'analisi demografica

Passando all'analisi dei dati relativi alla popolazione attiva si può osservare che la stessa dal 2001 sino al 2010 ha avuto un *trend* in continua crescita passando dalle **23.841** a **24.898** unità. Dopo tale data la situazione ha visto un'inversione di tendenza subendo un lieve decremento demografico che negli ultimi anni pare stabilizzato sui **24.700** abitanti.

Questi dati sintetizzano a grandi linee il riflesso sulla situazione urbanistica.

La Variante generale del Piano Regolatore ha visto i suoi esordi negli anni 2002 - 2003, periodo nel quale sono state condotte le analisi specifiche sul territorio sia in termini demografici che economico-valutativi volti alla strutturazione di un Piano Regolatore che potesse rispondere alle esigenze previsionali in allora stimate.

L'inversione di tendenza sopra citata ha quindi comportato la sopravvenuta necessità di riclassificare - per dati oggettivi sopravvenuti - prima ancora che su richiesta di alcuni proprietari delle diverse aree.

Tale arresto di crescita è inoltre intimamente legata alla situazione economica di rilievo strutturale, che di seguito si va meglio ad analizzare come sistema "*causa-effetto*".

1.4.2 Il sistema economico

La crisi edilizia

Settore Costruzioni: ancora incertezza sulla ripresa tratto dall'Ufficio Studi di Confartigianato i dati aggiornati sul Cuneese

*"Nei lunghi periodi di crisi economica la trasversalità degli effetti negativi diventa manifesta. Tuttavia, in questa dinamica del ribasso, ci sono settori produttivi che si ritrovano a pagare un prezzo più alto degli altri. E' il **caso delle Costruzioni, una realtà che vale il 12% dell'occupazione nazionale, ma che ha perso in sette anni 650mila posti di lavoro e 125 miliardi di valore della produzione (29,9%).***

E in questi primi tre mesi del 2016 i dati confermano il perdurare dell'incertezza. Secondo un recente studio di Confartigianato, a gennaio 2016 la produzione nazionale nelle Costruzioni ha registrato, rispetto al mese precedente, un calo dell'1,5% a fronte di un andamento più confortante, se parametrato sul trimestre novembre 2015 – gennaio 2016, che invece si attesta su un +1,9% rispetto al trimestre precedente. In questa altalena di segni meno e più, i numeri del nostro territorio sostanzialmente non migliorano.

A livello regionale le imprese artigiane delle Costruzioni attualmente sono 53.060, il 3,5% in meno rispetto all'anno precedente.

Il dato pur negativo, dimostra un certo miglioramento se confrontato con un – 13,3% registrato tra il 2009 e il 2015. Spacchettando ulteriormente le informazioni, sempre rispetto al 2014, si ottengono –6,1% di imprese artigiane delle costruzioni di edifici, -5,4% di imprese artigiane dell'ingegneria civile, -2,9% di imprese artigiane dei lavori di costruzione specializzati.

Risulta leggermente attenuato il segno meno in provincia di Cuneo, dove a fronte di 7.985 imprese del settore Costruzioni attualmente registrate, la differenza tra il 2014 ed il 2015 si attesta su un –3,3%, in tendenza positiva se confrontato con il –13,1% riferito al settennio 2009-2015. Per quanto riguarda i sottosettori, il paragone tra 2014 e 2015 fanno emergere: un -5,4% per le imprese artigiane delle costruzioni di edifici (totali 1.417), un "pesante" – 16,4% per le imprese artigiane dell'ingegneria civile (totali 51) e un -2,7% per le imprese artigiane dei lavori di costruzione specializzati (totali 6.517).

In linea con l'andamento ancora negativo, seppure di lettura favorevole rispetto al complessivo periodo di crisi, anche la compravendita di immobili residenziali e non, che rappresentano un importante veicolo di opportunità professionale per il comparto edile.

A livello nazionale, sul lato della domanda nel 2015 i volumi di compravendita degli immobili residenziali sono in salita del 6,5% rispetto al 2014 mentre quelli non residenziali salgono del 3,8%; rispetto alle quantità scambiate nell'anno pre-crisi (2008) le compravendite risultano in flessione del 35,0% per gli immobili residenziali e del 36,7% per gli immobili non residenziali.

Il valore aggiunto prodotto dal settore tra il 2008 – anno di massimo pre-crisi a prezzi correnti – e il 2014 diminuisce di 17,3 miliardi di euro, pari ad un calo del 19,5%, mentre nell'intervallo di tempo più breve (2014-2013) il valore aggiunto delle Costruzioni ha subito un calo di 2,8 miliardi di euro, pari ad una diminuzione del 3,8%.

Riposizionandoci sul territorio regionale, la percentuale attuale di compravendita di immobili residenziali si attesta su +4,9% rispetto al 2014 dimostrando una discreta ripresa del mercato, che nell'intervallo della crisi (2008 –2015) ha fatto registrare complessivamente un pesante –35,7%. Positiva anche la percentuale delle compravendite di immobili non residenziali con un + 3,9%.

Spostandoci ancora nella provincia Granda, scopriamo invece una stagnazione del mercato degli immobili residenziali con un –1,4% rispetto al 2014, mentre una leggera ripresa si avverte nelle compravendite di immobili non residenziali con un +2,4% rispetto al 2014."

Quanto descritto è peraltro frutto di una situazione congiunturale di livello sovranazionale conosciuta come “*grande recessione*”, termine coniato dall’economista Nouriel Roubini con il quale si indica una crisi economica mondiale iniziata nel 2007 ma che trova convenzionalmente inizio negli Stati Uniti d’America il 15 settembre 2008 con la dichiarazione di fallimento della Lehman Brothers e correlata crisi del mercato immobiliare manifestatasi con lo scoppio di una bolla immobiliare (c.d. crisi dei *subprime*) e una susseguente crisi finanziaria mondiale.

Turismo

Il turismo ha assunto negli ultimi anni un’importanza crescente all’interno dei sistemi economici territoriali. All’interno del contesto europeo questo comparto rappresenta ormai la terza principale attività socio-economica in termini di contributo al PIL ed all’occupazione ed è uno dei pochi settori che, anche negli anni di crisi, ha continuato a manifestare dinamiche positive. Focalizzando l’attenzione sulla realtà cuneese, si evidenzia come anche per la Provincia Granda il settore rappresenti ormai un *asset* strategico per lo sviluppo e la crescita. I dati relativi al 2015 fotografano un tessuto imprenditoriale turistico in espansione.

Al 31 dicembre 2015 il numero di imprese operanti in tale settore ammontava a 3.984, con un aumento dello 2,6% rispetto al 2014, e un’incidenza del 5,7% sul totale delle imprese registrate in provincia. Dal lato dell’offerta appaiono in costante aumento gli esercizi ricettivi, che al 31 dicembre 2015 risultavano pari a 1.687 con un totale di 39.312 posti letto (rispettivamente +5,4% e +1,2% su base annua), concentrati in misura significativa negli esercizi extralberghieri (81,3%). Indicazioni positive provengono dall’analisi della dinamica dei flussi turistici: così come accaduto a livello regionale, anche la provincia di Cuneo ha registrato buone performance. Nel 2015 le presenze turistiche in provincia di Cuneo hanno raggiunto quota 1.695.364, in crescita del 3,0% rispetto all’anno precedente, mentre gli arrivi sono stati pari a 613.245, il 4,6% in più rispetto al 2014. I turisti di provenienza nazionale continuano a rappresentare poco meno del 60% del totale contro un 40% circa di provenienza estera. In termini di dinamica è stato registrato un risultato positivo per la componente straniera (arrivi +9,0%, presenze +9,6%), mentre i turisti italiani hanno evidenziato una crescita degli arrivi (+1,7%) e una flessione delle presenze (- 1,0%) rispetto al 2014.

Entrambe le Atl hanno registrato flussi turistici in aumento: nelle Langhe e nel Roero, forti del prestigioso riconoscimento Unesco, gli arrivi e le presenze si sono incrementati rispettivamente del 4,6% e 2,9 %. Anche l’Atl di Cuneo ha registrato positive variazioni rispetto all’anno precedente, pari al +4,6% e +3,1%.

Qualità della vita

La sintesi dei dati economici provinciali è completata da alcuni riferimenti alla qualità della vita del territorio cuneese, per delinearne un quadro più completo e coglierne le criticità e i punti di forza. Le graduatorie stilate per il 2015 da “Il Sole 24 Ore” e “Italia Oggi” sono concordi nel sottolineare, per la provincia di Cuneo, un deciso balzo in avanti del livello generale di qualità della vita. La prima graduatoria colloca la realtà cuneese in 7° posizione tra le province italiane (nel 2014 Cuneo si situava in 17° posizione), la seconda in 6° posizione (11° nel 2014).

Oltre 1.200 interviste ad altrettanti cittadini, realizzate dall’IRES nell’ambito della consueta indagine annuale sugli atteggiamenti dei piemontesi, mostrano, invece, una provincia di Cuneo meno ottimista e più allineata ai valori medi regionali rispetto all’anno precedente. Come di consueto la fotografia è completata dai dati rilevati dall’Osservatorio della Caritas Diocesana. I dati del 2015 indicano una nuova significativa riduzione del

numero totale degli accessi ai Centri di ascolto cuneesi rispetto all'anno precedente (332 rispetto ai 530 del 2014 e 706 del 2013), con una presenza importante delle persone di nazionalità italiana (41% del totale). Le principali problematiche segnalate dai beneficiari del Centro di ascolto diocesano sono relative a povertà e occupazione.

Piemonte: nel 2015 l'economia regionale torna a crescere, ma con ritmi lenti che non permettono di recuperare i livelli pre crisi

	2013	2014	2015	2016
Pil	-2,1	0,0	0,7	1,2
Consumi famiglie	-1,9	0,5	1,1	1,5
Consumi collettivi	-0,5	-0,7	-0,7	0,2
Investimenti fissi lordi	-4,9	-2,7	0,8	2,3
Esportazioni	3,8	3,3	7,0	-
Valore aggiunto				
Agricoltura	0,3	0,0	3,8	0,4
Industria in senso stretto	-3,4	-0,6	1,4	2
Industria costruzioni	-9,8	-2,8	-1	1,9
Servizi	-0,7	0,5	0,3	0,9
Totale	-1,8	0,0	0,6	1,2

Andamento economia regionale secondo i principali indicatori
Fonte: IRES Piemonte su dati Istat e Prometeia (giugno 2015)

- Dalle ultime analisi di Banca d'Italia e Ires Piemonte (giugno 2015), il 2015 si caratterizza come l'anno in cui l'economia piemontese torna a crescere dopo anni di recessione, sebbene i ritmi non sostenuti.
- Il PIL piemontese nel 2015, dopo due anni di forte calo, è aumentato dello 0,7% rispetto al 2014, in linea con la dinamica a livello nazionale (+0,8%).
- La crescita risulta sostenuta in primo luogo dal risultato delle **esportazioni** (+7%), rispetto alla media nazionale del 3,8%, che si conferma il fattore più dinamico e trainante, e dai **consumi delle famiglie**, aumentati dell'1,1% rispetto al 2014.
- Contenuta invece la spesa per **investimenti** (+0,8%), nonostante le politiche della BCE e il Piano Juncker.

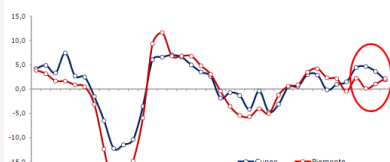
L'andamento economico in provincia di Cuneo nel 2015: cresce la produzione industriale, ferme le esportazioni e il mercato del lavoro

	Cuneo		Piemonte	
	2014	2015	2014	2015
Prod. Industriale	1,7	3,5	3,0	0,7
Esportazioni	7,6	0,7	3,3	7,0
Num. Imprese	-3,0	-0,7	-2,0	-1,0
Valore aggiunto				
Agricoltura	-6,7	1,6	0,0	3,8
Industria in senso stretto	-0,9	0,9	-1,6	1,4
Industria costruzioni	0,6	-0,5	-2,8	-1,0
Servizi	-0,5	0,7	0,5	0,3
Totale	-0,9	0,7	0,0	0,6

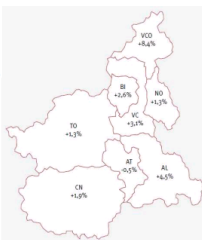
Andamento economia provincia di Cuneo secondo i principali indicatori
Fonte: IRES Piemonte su dati Istat e Prometeia (giugno 2015)

- Nel 2015 la provincia di Cuneo ha manifestato la crescita più consistente tra le province piemontesi.
- Unico territorio che ha recuperato i livelli pre crisi (Piemonte dal 2007 al 2014 la produzione industriale si è contratta del 10,4%).
- Rispetto al panorama piemontese, caratterizzato da un andamento molto positivo dell'**export** (+7%), nel 2015 Cuneo evidenzia invece una sostanziale stagnazione delle esportazioni (+0,7%), che fa seguito alla crescita del 2014 (+7,6%).
- Interessanti i risultati dell'indagine sul clima di opinione di Ires Piemonte: i cuneesi esprimono un giudizio relativo all'economia italiana e alle sue prospettive migliore rispetto alla media piemontese, ma inferiore riguardo alla situazione e alle prospettive della propria famiglia, probabilmente a indicare una preoccupazione persistente rispetto alla situazione di crisi e al futuro incerto.

La congiuntura in Piemonte e a Cuneo: nel I trimestre 2016 continua la ripresa ma a ritmi meno sostenuti e l'export evidenzia una contrazione



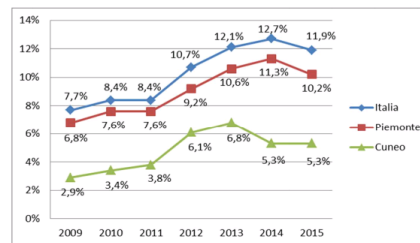
- Produzione industriale piemontese: **+2,2%** (I trim. 2016/I trim. 2015)
- Il dato è da considerarsi positivo anche perché ha riguardato quasi tutti i settori e le realtà territoriali.
- Tuttavia il ritmo di crescita rallenta nel I trim. 2016 rispetto al IV trim. 2015 (+0,9%).



La produzione industriale per provincia: var. % I trim. 2016/I trim. 2015
Fonte: Unioncamere Piemonte

- Produzione industriale per provincia: i risultati migliori per VCO e Alessandria (rispettivamente +8,4% e +4,5% I trim. 2016/I trim. 2015)
- Provincia di Cuneo ancora in crescita (+1,9%), ma a ritmi meno sostenuti.
- Export piemontese: **-1,6%** (I trim. 2016/I trim. 2015).
- Dopo i risultati positivi del 2015 (+7,8%), export regionale in contrazione, in particolare per una calo della domanda dai mercati tradizionali.
- Export cuneese particolarmente negativo: **-8,1%**. Il dato, insieme a quello registrato per la provincia di Torino (-12%), influenza la performance finale di tutta la regione.

Mercato del lavoro in Piemonte e Cuneo: nel 2015 si conferma la ripresa avviata nel 2014, Cuneo non mostra ulteriori miglioramenti



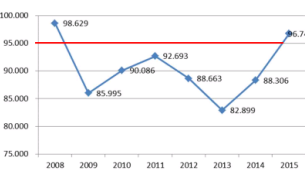
Andamento tasso di disoccupazione 2009-2015. Italia, Piemonte e provincia di Cuneo
Fonte: Regione Piemonte, ORML su dati Istat

- Dopo anni di andamento negativo, e la forte ricaduta registrata nel 2012 (-1,1%) e nel 2013 (-2,4%), nel 2015 il Piemonte registra un aumento degli occupati (circa 26 mila in più), il miglior risultato tra le regioni del Nord Italia, e un calo delle persone in cerca di occupazione (-21 mila unità).
- Il tasso di disoccupazione si attesta al **10,2%**, in diminuzione su base annua dell'1,1%, pur rimanendo il più alto del Nord Italia (8,1%).
- La riduzione è da attribuirsi in gran parte ai giovani, sebbene la situazione rimanga preoccupante, con un tasso di disoccupazione giovanile (15-24 anni) pari al 38,1%, ma in calo rispetto al 2014 del 4,2%. In quest'area, tuttavia, aumenta l'inattività.
- Nel 2015, in provincia di Cuneo risulta stabile la situazione del mercato del lavoro che, dopo la fase negativa del 2012-2013, nel 2014 aveva avviato una fase di ripresa.
- Rispetto al tasso di disoccupazione, Cuneo risulta nella posizione migliore a livello piemontese e al terzo posto nella classifica delle province italiane (dopo Vicenza e Bolzano), ma, tra il 2014 e il 2015, non registra nessuna riduzione.

Assunzioni in Piemonte e a Cuneo: nel 2015 si conferma il trend positivo, ma nel I semestre del 2016 si manifesta una forte contrazione

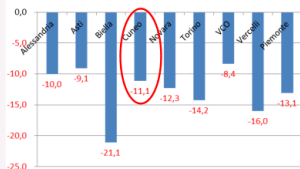


Piemonte. Dinamica assunzioni 2008-2015
Fonte: Osservatorio Regionale Mercato Lavoro



Provincia Cuneo. Dinamica assunzioni 2008-2015
Fonte: Osservatorio Regionale Mercato Lavoro

- Nel 2015 continua la dinamica positiva delle assunzioni avviata nel 2014: in Piemonte aumentano del **12,4%**, in provincia di Cuneo del **9,6%**, permettendo al nostro territorio di recuperare quasi i livelli pre crisi. Crescono i contratti a tempo indeterminato, anche grazie agli incentivi della Legge di Stabilità 2015, ma anche i contratti altamente flessibili, in particolare le missioni di somministrazione al lavoro e soprattutto i voucher (9,5 milioni di buoni venduti in Piemonte nel 2015 a fronte di 5,8 nel 2014).



- Tuttavia, i dati più recenti relativi alle assunzioni in Piemonte e provincia di Cuneo nel I semestre del 2016 (ORML, settembre 2016), sono in **controrotazione** ed evidenziano una forte contrazione rispetto allo stesso periodo del 2015: in Piemonte il calo è del 13,1%, a Cuneo dell'11,1%.

Province piemontesi. Variazioni % assunzioni I semestre 2014-2015. 16
Fonte: ORML - Osservatorio Regionale Mercato del Lavoro

Riflessioni rispetto all'analisi economica

In questi ultimi anni l'Amministrazione ha ritenuto di non attuare la presente variante al fine di non precludere l'attuazione in attesa di un'eventuale ripresa del mercato immobiliare, ma anche in considerazione delle rilevanti opportunità, per l'interesse generale, insite nell'estesa applicazione delle

tecniche perequative che avrebbero portato alla realizzazione di opere utili al tessuto già esistente. Ad esempio si sottolinea l'importanza della prevista realizzazione della rotatoria posta ad ovest, di collegamento alla tangenziale la cui realizzazione a carico dei proponenti avrebbe condotto ad una importante rifunionalizzazione della tangenziale con beneficio per tutto il traffico relativo alla parte nord di Fossano. La situazione ad oggi, ancorchè con piccoli spiragli, non può dirsi risolta e un obiettivo di attuazione in tempi brevi rimane un vincolo, ancor più gravoso perchè soggetto a imposte.

Come meglio descritto nel paragrafo dei "Contenuti specifici della Variante" i tentativi per promuovere un'attivazione dell'ambito sono stati molti e ne hanno visto un parziale avvio, tuttavia ciò non è sufficiente per ritenere che possano essere mantenute in questo ambito le linee strategiche fissate originariamente dal Piano.

1.5 Elaborati della Variante

La Variante si compone degli elaborati costituenti la **Proposta Tecnica del Progetto Preliminare** formata dai documenti del procedimento di VAS di cui all'art. 14, comma 1, n. 4bis, lett a) della LR 56/77 e dagli elementi essenziali di cui all'art. 14, comma 3bis, nella fattispecie:

ELABORATI RELATIVI AL PROCEDIMENTO DI V.A.S. (primo comma, n. 4 bis), lett. a) art. 14 della L.R. 56/77 e s.m.i.)

- **DOCUMENTO TECNICO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA - Allegato A;**

ELABORATI PROPRII DELLA VARIANTE STRUTTURALE (art. 14 comma 3bis) della L.R. 56/77 e s.m.i.)

- **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**
- **ALLEGATI TECNICI:**
 - DOCUMENTAZIONE GEOLOGICA E SISMICA - **Allegato B** ;
 - SCHEDA DEI DATI QUANTITATIVI DELLA VARIANTE - **Allegato C**;
 - COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI DI VARIANTE CON LA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA - **Allegato D**;
- **TAVOLE DI PIANO (Stato di fatto - Progetto)**
 - Tav. 1C** - Zonizzazione del Territorio Comunale - scala 1:10.000
 - Tav. 2A** - Zonizzazione del Capoluogo - scala 1:2.000
 - Tav. 2B** - Zonizzazione del Capoluogo - scala 1:2.000
 - Tav. 2H** - Zonizzazione del Capoluogo - scala 1:2.000
 - Tav. 4** - Le manovre strategico-strutturali del Piano - scala 1:25.000
 - Tav. 5** - Inquadramento territoriale con politiche urbanistiche limitrofe - scala 1:25.000
 - Tav. 6A** - Classificazione delle zone di insediamento commerciale - scala 1:25.000
 - Tav. 6B** - Classificazione delle zone di insediamento commerciale - scala 1:10.000
- **ESTRATTO NORME DI ATTUAZIONE (Comparativa - Progetto) - Allegato E;**
- **COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI DI VARIANTE CON LA DISCIPLINA DEL COMMERCIO - Allegato F;**

ULTERIORI ELABORATI (art. 15 comma 2 della L.R. 56/77 e s.m.i.)

- **DICHIARAZIONE DI COMPATIBILITÀ CON IL P.A.I. ED USI CIVILI- Allegato G.**

2. I CONTENUTI SPECIFICI DELLA VARIANTE

2.1 Inquadramento e caratteristiche dell'"Ambito progetto dell'espansione urbana perequata - espansione nord del centro capoluogo"

Il contenuto specifico della presente variante tratta quindi l'eliminazione di gran parte del Comparto perequato a nord del centro abitato. Tale Variante, in ossequio a quanto previsto dallo specifico art. 5 delle Norme di Attuazione che testualmente riporta:

"Art. 5 Varianti e revisioni del Piano Regolatore Generale

1. Il Piano Regolatore Generale è sottoposto a revisione periodica ai sensi del 1° comma, art. 17 della L.R. n° 56/77 e s.m.i.. Varianti strutturali e parziali al presente PRG sono ammesse ai sensi dell'articolo 17 della L.R. n° 56/77 e s.m.i..

2. Costituiscono variante strutturale al presente PRG, oltre a quanto previsto al comma 4° art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i., tutte le varianti che modificano le linee di intervento di rilievo strategico strutturale evidenziate nello Schema Strategico Strutturale di cui al comma 1 del precedente articolo 1. in questo caso, è necessario attivare una valutazione tecnica e politica con riguardo a:

- dimostrare che non è compromessa la funzionalità e la fattibilità delle previsioni oggetto di modifica, quando la variante tende a modificare la soluzione tecnica della linea di intervento;

- dimostrare che quella linea di intervento non è più funzionale al progetto di sviluppo, quando la variante tende ad annullare la linea di intervento. In alternativa, è necessario prevedere linee di intervento sostitutive di analoga funzionalità, sostenibilità e fattibilità, o riconoscere che si sta procedendo a modificare il progetto di sviluppo e, in questo caso, è necessario un processo decisionale analogo a quello impiantato in occasione del presente PRG6 (da commisurare in relazione all'entità della variante).

Costituiscono oggetto di variante strutturale e non parziale, anche se non individuate nello schema strategico strutturale, le limitazioni alla capacità edificatoria e le prescrizioni/opportunità temporali previste per i tessuti di ristrutturazione urbanistica. "

si configura come variante che modifica "le linee di intervento di rilievo strategico strutturale evidenziate nello Schema Strategico Strutturale" e come tale è soggetta al comma 3 del medesimo art. 5:

"3. Le varianti urbanistiche di cui al comma precedente sono subordinate a valutazione tecnica ed economica che evidenzii le seguenti circostanze:

- la fattibilità e la funzionalità non siano compromesse;**
- i costi non siano incrementati in modo significativo;**
- la sostenibilità ambientale non sia peggiorata;**
- la perequazione urbanistica non sia alterata."**

L'analisi delle circostanze di cui sopra verrà affrontata nel Capitolo 2.2.2. "Valutazione tecnica ed economica".

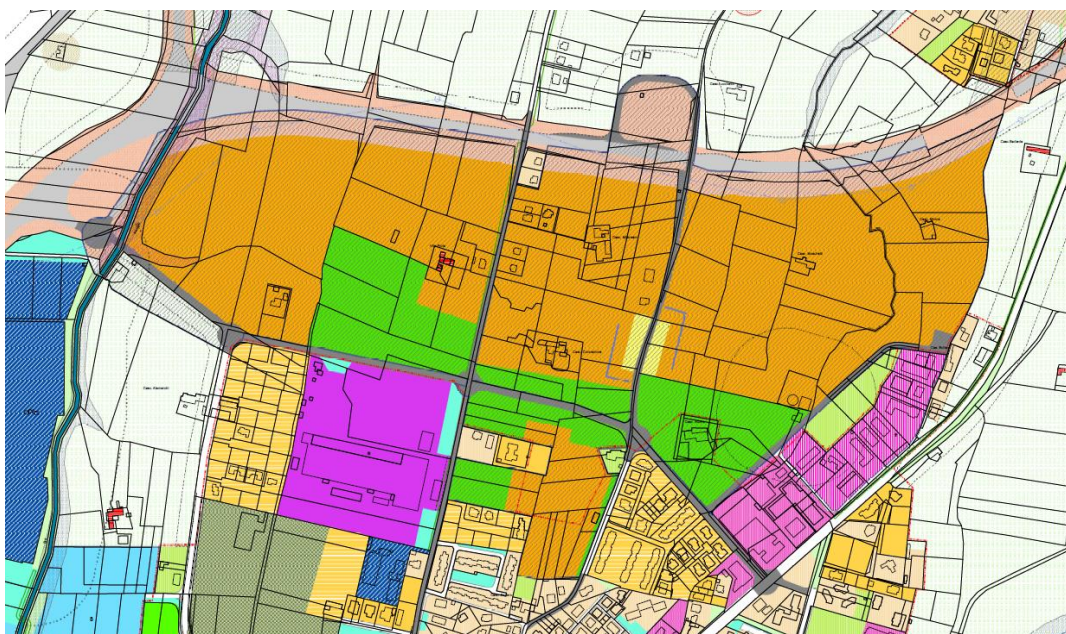
Di seguito si riporta una breve disamina sul Compendio oggetto di Variante al fine di inquadrarne le caratteristiche generali che verranno esaminate nel dettaglio nella valutazione tecnica ed economica del successivo capitolo.



L'area in argomento è stata introdotta nel P.R.G.C. nell'ambito della Variante generale dello strumento urbanistico sin dal 2004 (*approvazione poi avvenuta nel corso del 2009*) con l'obiettivo di qualificare al rango di quartiere i tessuti urbani posti a nord-ovest di Viale Regina Elena, concentrando in questo quadrante di città una quota rilevante della risposta al fabbisogno abitativo stimato. L'intervento nel complesso era orientato ai criteri della perequazione urbanistica.

Lo schema di assetto era finalizzato ad allestire un centro di quartiere (verde e attrezzature pubbliche, attrezzature commerciali), a potenziare le connessioni con la tangenziale e a qualificare le connessioni con Viale Regina Elena e con il centro abitato.

Attraverso apposito Piano Guida (*che verrà di seguito meglio esplicitato in apposito paragrafo*) di iniziativa pubblica sarebbe stato possibile individuare sub-ambiti di intervento che avrebbero dovuto rispondere a criteri



funzionali e perequativi.

Nelle Norme specifiche di Attuazione si riporta inoltre come possano essere individuate le aree di pertinenza agli insediamenti esistenti e vengono individuate specifiche opportunità di intervento.

Nel dettaglio:

2.1.1 Criteri attuativi

La scheda “Espansione settentrionale del centro capoluogo – Comparto Nord” descritta dall’articolo 52 delle Norme di Attuazione prevede, in sintesi, quanto segue:

B) Superficie Territoriale

Intero Ambito Progetto

C) Indice di Utilizzazione Territoriale

0,20 mq di SUL/mq di ST

La **capacità edificatoria** di comparto è da intendersi al netto degli edifici esistenti alla data di adozione del presente PRG. Tale capacità edificatoria va inoltre incrementata:

- della quota di edilizia sovvenzionata e convenzionata di cui al successivo punto H);
- del 200% della volumetria esistente alla data di adozione del presente PRG nelle aree che lo schema di assetto di PRG individua come aree di cessione per attrezzature e spazi collettivi.

Il **Piano Guida** di iniziativa pubblica può prevedere un ampliamento max del 20% della volumetria esistente alla data di adozione del presente PRG, con esclusione di quella localizzata nelle aree di cessione già computata al punto precedente.

In sede di strumento urbanistico esecutivo, la capacità edificatoria d’ambito o di sub-ambiti può subire incrementi per effetto del trasferimento di cubatura di cui agli articoli 29 “Centro storico di Fossano” e 101 comma 7 “Vincolo paesaggistico e ambientale” con riferimento ai “detrattori ambientali”. In questo caso, per incentivare l’acquisizione delle quote trasferibili è concesso ai soggetti attuatori che “accolgono” la volumetria da trasferire un premio aggiuntivo di capacità edificatoria pari al 30% della cubatura “ospitata”.

La capacità edificatoria dell’ambito va concentrata nelle aree appositamente individuate nello schema di assetto di PRG.

D) Assetto urbanistico come da assetto di PRG Assetto di dettaglio come da piano attuativo

Le funzioni direzionali, commerciali e i pubblici esercizi sono da concentrare nelle aree individuate nello schema di assetto di PRG e dovranno partecipare ad allestire un centro di quartiere.

E) Urbanizzazione primaria e secondaria

Viabilità e aree a verde e per attrezzature collettive come da piano attuativo nel rispetto dello schema di assetto di PRG. Altre opere di urbanizzazione e aree a standard non individuate nell’assetto di PRG, come da piano attuativo nel rispetto degli standard previsti per singolo uso (parcheggi pubblici, ...) così come stabilito dall’articolo 103 delle presenti norme.

F) Aree di cessione non attrezzate

Individuazione di aree per servizi pubblici di superficie complessiva minima **62.000** mq. così ripartita: aree per attrezzature di interesse comune nella misura minima di **22.000** mq.; aree per l’istruzione nella misura minima di 40.000 mq.

G) Destinazioni d’uso

Residenza min. 70% max. 90% della S.U.L:

usi C1, D1, D2, P1, P2, T1, T2, T5 e funzioni di servizio (S) con esclusione degli usi S9 ed S10.

min. 10% max. 30% della S.U.L.

H) Edilizia convenzionata e sovvenzionata 20 % della SUL residenziale generata dall’utilizzazione territoriale

Il 50% della superficie fondiaria e correlata potenzialità edificatoria destinata ad edilizia convenzionata, agevolata e sovvenzionata dovrà essere ceduta gratuitamente all’Amministrazione Comunale che procederà ad assegnarla nel rispetto delle graduatorie e dei regolamenti vigenti in materia di politica della casa. Il restante 50% potrà essere gestito

dai soggetti attuatori nel rispetto dei criteri e delle finalità previsti per l'edilizia residenziale pubblica. Le dimensioni degli interventi dovranno comunque ossequiare ai parametri previsti dall'allegato C della Deliberazione del Consiglio Regionale del 21 giugno 1984 n.714-6794.

I) Altezza max: 13,20 metri

Il Piano Guida di iniziativa pubblica, in sede di approfondimenti di analisi e proposta, dovrà articolare l'assetto di PRG per definire i caratteri e l'organizzazione la scena urbana e le relative quinte edilizie nel centro di quartiere, con l'obiettivo di allestire una piazza (o un sistema di piazze e slarghi), privilegiando tipologie condominiali con altezza minima di 10,00. Il Piano Guida può, se adeguatamente motivato, aumentare l'altezza massima delle quinte edilizie prospicienti la piazza centrale, fino a una altezza massima di 16,00 metri e 5 piani fuori terra.

L) Distanza tra pareti e pareti finestrate minimo metri 10,00

M) D_s = distanza dalle strade

Dalla viabilità di PRG interna o esterna min. 10,00 metri

Dalla restante viabilità interna min. 5,00 metri

2.1.2 Il Piano Guida

L'articolo 46 comma 5 e seguenti descrivono l'istituto del Piano Guida. E' questo uno strumento non tipizzato da normative sovraordinate, ma descritto dalle Norme di Attuazione del P.R.G.C. quale elemento di transizione dalla scala macro urbana a quella attuativa.

Esso è caratterizzato come segue.

"Per favorire l'attuazione di interventi complessi di rilievo strategico-strutturale, l'Amministrazione si riserva la possibilità di predisporre un Piano Guida, i cui contenuti sono definiti secondo quanto previsto nella nota successiva, esteso all'intero ambito di trasformazione, con cui sviluppare ipotesi progettuali di assetto urbano coerenti con i criteri funzionali, qualitativi e perequativi assunti e, se del caso, individuare sub ambiti di intervento. Il Piano Guida costituisce inoltre lo strumento che l'Amministrazione Comunale potrà utilizzare qualora intendesse procedere anticipatamente alla realizzazione delle aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi o viabilità interne agli ambiti di trasformazione, o ad interventi di edilizia residenziale pubblica; in questo caso, i proprietari che metteranno a disposizione del Comune tali aree, con relativa cessione gratuita o equivalente forma giuridica, rimarranno comunque titolari dei diritti edificatori, da utilizzare nell'attuazione degli interventi.

I proprietari di superfici presenti nell'area, possono presentare, quale contributo per la redazione di un Piano Guida, una proposta di schema di assetto esteso all'intera area costituita da:

- assetto proprietario dell'intero ambito, con evidenziate le aree in proprietà ai soggetti proponenti;
- ipotesi di assetto dell'intervento, nel rispetto delle previsioni di PRG;
- descrizione della proposta, dimostrando che l'eventuale suddivisione in sub-ambiti autonomi risponde a criteri funzionali e perequativi, persegue gli obiettivi di pubblico interesse e non penalizza le restanti proprietà.

L'Amministrazione Comunale, preso atto della proposta, si riserva l'opportunità di predisporre un Piano Guida esteso all'intero ambito e procedere, se del caso, all'individuazione di sub ambiti di intervento.

Nota:

Contenuti e Procedura di approvazione del Piano Guida ai sensi dell'Art. 46 Criteri generali di intervento comma 5 delle Norme di attuazione

1. Sentita, con parere obbligatorio e vincolante, la II Commissione Consiliare, la Giunta Comunale avvia la predisposizione del Piano Guida con l'elaborazione di un documento che, sulla base delle indicazioni del PRGC e nel rispetto delle previsioni cartografiche, esplicita:

- le caratteristiche del regime perequativo previsto e le potenzialità edificatorie nell'area;
- le modalità con cui sarà approvato il Piano Guida;
- le relazioni tra il Piano Guida e i successivi S.U.E.;
- possibilità e criteri per l'eventuale individuazione, nell'ambito del Piano Guida, di eventuali sub-comparti attuativi.

2. Ai singoli proprietari di superfici comprese nell'area viene comunicato, con modalità idonee a garantirne l'effettiva conoscenza da parte dell'interessato, l'avvio del processo rivolto alla definizione del Piano Guida, accompagnato:

- dalla trasmissione del documento approvato dalla Giunta Comunale;

- dalla specificazione dei modi e tempi con cui è formalizzata la verifica dell'intendimento dei singoli proprietari di partecipare all'attività edificatoria. L'acclamamento di tale volontà costituisce anche presupposto per l'applicazione dei disposti di cui all'art. 52 comma 6 della NdA.

3. Sulla base del documento approvato dalla Giunta Comunale è realizzata una fase di consultazioni, nel corso della quale sono raccolti pareri e proposte da parte di enti e organismi di partecipazione, in primo luogo i Consigli di Quartiere o di Frazione.

4. Conseguentemente a quanto emerso nelle fasi precedenti ed alle eventuali proposte di cui al successivo comma, si procede all'elaborazione del Piano Guida, costituito:

- da una relazione che espliciti, in linguaggio non tecnico, le motivazioni che hanno condotto al disegno generale e illustri la tempistica per la realizzazione dei conseguenti atti di pianificazione esecutiva;
- dagli elaborati grafici, in scala non inferiore a 1:1000, atti ad illustrare il disegno dello sviluppo urbano con la definizione delle infrastrutture viarie, la localizzazione dell'edificazione, la sua tipologia, gli standard connessi nonché le connessioni con le aree limitrofe.

Sulla base dei riscontri ottenuti dai proprietari e di una valutazione tecnico-economica degli interventi infrastrutturali e delle cessioni di aree previste, il Piano Guida può individuare sub-ambiti attuativi con un'equa ripartizione dei carichi perequativi, al fine di assicurare un corretto disegno urbanistico, un'attuazione graduale e adeguate priorità nello sviluppo urbano.

5. In ciascuna fase del procedimento finalizzato all'approvazione del Piano Guida i privati proprietari delle aree potranno contribuire alla sua formulazione, presentando proposte progettuali ai sensi del comma 6 del presente articolo.

6. Il Piano Guida è adottato dal Consiglio Comunale e pubblicato per 30 giorni. Nei successivi 30 giorni chiunque può presentare osservazioni e proposte nel pubblico interesse. Il Piano Guida è approvato in via definitiva dal Consiglio Comunale; la delibera di approvazione contiene le motivazioni con cui le singole osservazioni sono state respinte o accolte, anche parzialmente.

7. Il Piano Guida costituisce linea di indirizzo per i successivi S.U.E., vincolante a livello generale. In sede di approvazione di tali S.U.E. il Consiglio Comunale potrà acconsentire a modifiche del Piano Guida recependole con contestuale e motivata nuova deliberazione del Piano Guida stesso.

8. L'iter procedurale soggiace alla disciplina relativa alla Valutazione Ambientale Strategica ed alla Valutazione di Impatto Ambientale nei modi e termini stabiliti dalla normativa vigente al momento dell'adozione del Piano Guida."

2.1.3 L'ambito in cifre

SUPERFICIE ATTUALE DELL'AMBITO:

557.064 mq

Tale superficie è data dalla differenza tra l'originaria superficie dell'ambito e quella delle aree che nel corso delle diverse varianti che si sono susseguite dal 2009 ad oggi, sono state stralciate (ivi compresa quella relativa all'Espansione settentrionale del centro capoluogo - Comparto sud di mq. 50.187).

Aree di concentrazione della capacità edificatoria:

366.053 mq.

Aree per servizi, attrezzature e verde pubblico:

79.437 mq.

Aree per viabilità e mitigazione degli impatti:

111.574 mq

S.U.L. ammissibile massima:

557.064 mq. x 0,2 =

111.413 mq.

Edilizia convenzionata e sovvenzionata:

111.413 x 0,2=

22.283 mq.

200% volumetria esistente:

stimata in **mq. 10.000**

Totale capacità edificatoria dell'ambito:

143.696 mq.

(che verrà di seguito meglio dettagliata)

Volume potenziale:	431.088 mc.
N. proprietari dell'intero ambito:	111
N. proprietà omogenee:	51

2.1.4 Difficoltà attuative

Il settore edilizio, negli ultimi anni ha subito una forte flessione contestuale alla rilevante e generalizzata crisi finanziaria come precedentemente descritto. La contingenza del momento di crisi, rappresenta la situazione di aree normative che, pur non producendo reddito e non essendo particolarmente appetibili dal punto di vista delle trasformazioni edilizie, sono assoggettate ad una tassazione che da anni grava sui proprietari.

Le trasformazioni edilizie ipotizzate dal P.R.G.C. nell'area inoltre sono soggette a gravami procedurali quali:

1. l'obbligatorietà di attendere la predisposizione di un "*Piano Guida*" da parte dell'Amministrazione ovvero predisporre un "*contributo per la redazione di un Piano Guida*" (cfr. articolo 46 comma 6);
2. la difficoltà di trovare soluzioni condivise di proposte di "*Piano Guida*" anche per via della frammentazione in numerose proprietà;
3. l'assoggettamento al pagamento di oneri perequativi ovvero alla realizzazione di opere pubbliche del Comparto;
4. l'assoggettamento a Strumento Urbanistico Esecutivo, una volta approvato il Piano Guida, con i conseguenti oneri connessi.

2.1.5 Azioni dell'Amministrazione ad oggi

Atti prodromici di natura ricognitiva preliminari alla redazione della presente variante

Sin dal 25.09.2012 l'Amministrazione, interessata da taluni proprietari che chiedevano la "*retrocessione*" delle aree in proprietà ad usi agricoli, ha inviato ai singoli proprietari dell'intero ambito, apposito modulo volto ad individuare con precisione i soggetti e le relative aree coinvolte interessate o meno all'edificazione. Gli esiti di tale sondaggio hanno visto un'eccessiva frammentazione del compendio, urbanisticamente, difficile da gestire ed organizzare funzionalmente.

In particolare si è rilevato:

- 50% circa interessati all'edificazione
- 30% circa interessati a retrocedere ad agricoli
- 20% circa non hanno risposto.

Gli esiti incerti hanno quindi comportato una dilatazione delle tempistiche, nell'attesa dell'eventuale formulazione da parte dei proprietari interessati all'edificabilità di proposte attuative maggiormente concrete nelle modalità precedentemente descritte ossia produrre un "*contributo per la redazione di un Piano Guida*" oppure richiesta di variante al P.R.G.C. volta ad ottenere stralcio di area al fine di dare innesco

ad uno Strumento Urbanistico Esecutivo autonomo, così come realizzato e già descritto in relazione alla Variante n.1 al P.R.G.C.

Successivamente, in relazione al costante *trend* negativo del mercato immobiliare nonché a fronte di richieste divenute maggiormente numerose da parte dei proprietari dei terreni edificabili dell'ambito di cui all'oggetto (di cui alcune proprio volte alla accennata riclassificazione della destinazione urbanistica), l'Amministrazione ha ritenuto necessario effettuare una revisione dei valori IMU¹⁰ in allora afferibili alla "Imposta Comunale sugli Immobili" (ICI), con riferimento allo specifico "Ambito progetto dell'espansione urbana perequata" che presentava già all'epoca maggiori difficoltà attuative, al fine di renderli maggiormente coerenti con la situazione di allora.

La proposta di revisione teneva quindi conto della difficile situazione legata alla flessione del mercato immobiliare considerando, in linea con quanto fatto in precedenza per altre aree, una maggior coerenza dei gravami perequativi di cui al comparto "Espansione settentrionale del centro capoluogo" in particolare per le sezioni Est e Ovest.

Con il cambio dell'Amministrazione, avvenuta in data 24.06.2015, sulla scorta del reiterarsi delle istanze pervenute da parte di alcuni proprietari dell'ambito che richiedevano la "retrocessione" ad usi agricoli, la stessa si è nuovamente attivata nella verifica della possibilità di sviluppo della previsione urbanistica in ossequio agli elementari principi di disegno urbano per localizzazione e dimensione.

Si riporta di seguito l'estratto planimetrico che evidenziava la **situazione urbanistica risultante dal sondaggio**. Si precisa che in colore verde sono riportate le aree i cui proprietari richiedevano la riclassificazione ad area agricola, in colore rosso quelle che si intendevano mantenere edificabili, in colore giallo le proprietà indifferenti rispetto alle scelte edificatorie del Piano, mentre si rileva che una buona parte dell'ambito non presenta alcuna codifica grafica, il che indica che le proprietà non hanno fornito alcun riscontro.

¹⁰

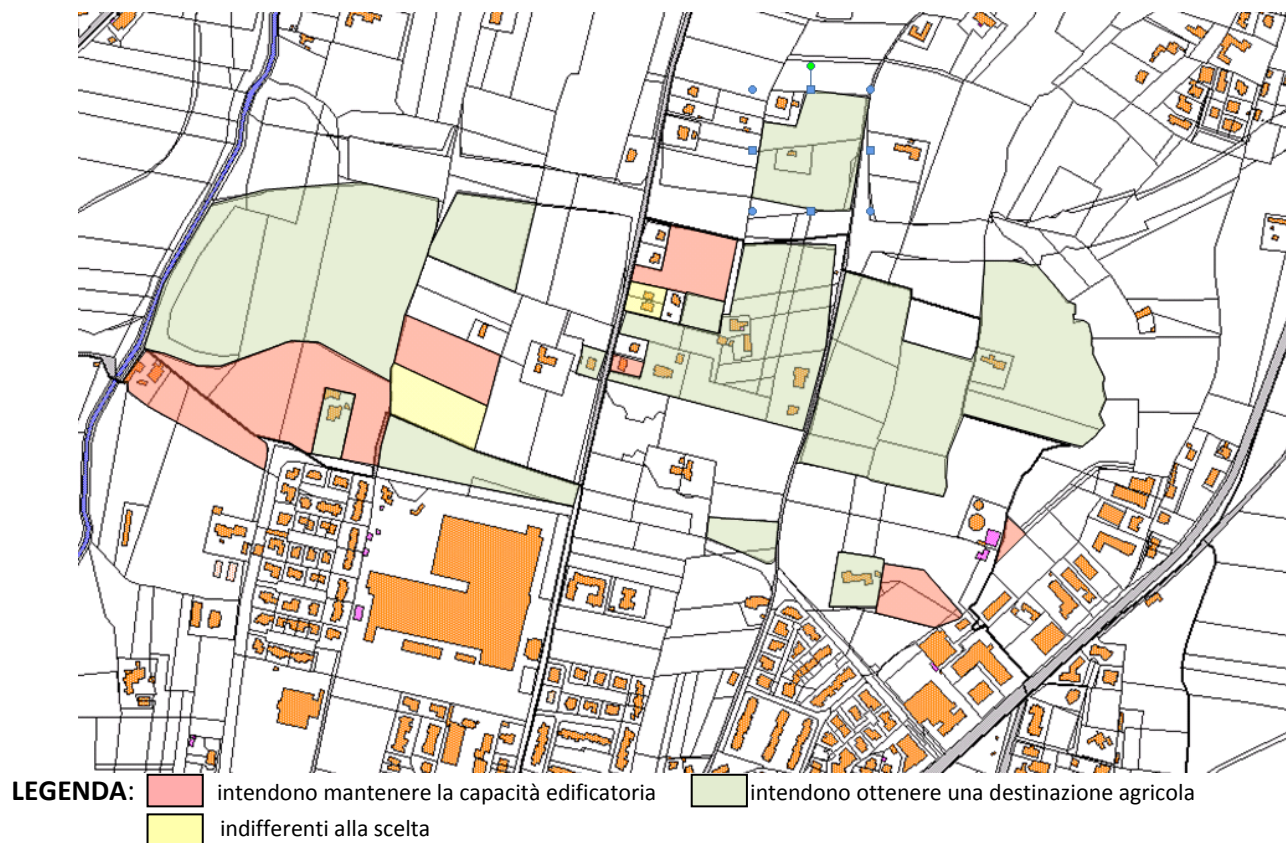
Valori attuali (D.G.C. n. 28 del 22.01.2013)

Valori in vigore sino al 22.01.2013

M) AMBITI PROGETTO DELL'ESPANSIONE URBANA PEREQUATA

TIPO DI AMBITO	DOPO L'APPROVAZIONE DEL P.R.G.C.	DOPO L'APPROVAZIONE DEL S.U.E.
Espansione nord del capoluogo. Comparto Sud	Al mq. € 46,48	Al mq. € 92,96
Espansione nord del capoluogo. Comparto Nord - Sezione Ovest	Al mq. € 32,54	Al mq. € 65,07
Espansione nord del capoluogo. Comparto Nord - Sezione Est	Al mq. € 23,24	Al mq. € 46,48

TIPO DI AMBITO	DOPO L'APPROVAZIONE DEL P.R.G.C.	DOPO L'APPROVAZIONE DEL S.U.E.
Espansione nord del capoluogo. Comparto Nord - Sezione Ovest	al mq. € 20,92	al mq. € 65,07
Espansione nord del capoluogo. Comparto Nord - Sezione Est	al mq. € 15,34	al mq. € 46,48



La situazione, come visibile dall'allegato, non consentiva quindi l'effettuazione di scelte urbanistiche ponderate immediate, in quanto si presentava decisamente frammentaria e disgregata.

Ciò ha condotto all'effettuazione dell'ipotesi di riclassificazione ad area agricola dell'intero ambito, letta come tentativo di risposta, non solo alle esigenze dei singoli, ma come avvio di un nuovo modo di interpretare lo sviluppo urbanistico della città.

Al fine di limitare il disagio da parte delle proprietà interessate (nota in calce: che non trova peraltro luogo – sotto il profilo tecnico-urbanistico - quale diritto soggettivo da parte degli stessi) correlato al mutamento di destinazione urbanistica dell'area, si è ipotizzato di realizzare una manovra di natura compensativa che potesse consentire la cessione di parte della "*potenzialità edificatoria*" del Piano vigente trasferendola, sulla base di un compenso negoziato con l'acquirente, su aree già edificate, in altre parti del territorio, che necessiterebbero o ritenessero opportuno di provvedere ad una riqualificazione con ampliamento della propria potenzialità edificatoria.

E' stata pertanto predisposta, come primo passo verso una pianificazione condivisa, una manifestazione di interesse (con manifesto pubblicato da giugno fino a settembre 2015), rivolta a tutti i cittadini disposti all'accoglimento, in cambio di adeguata remunerazione in forma di premio di cubatura, di potenzialità edificatoria risultante dalla riduzione (*recte* trasferimento) sopra descritta.

Gli esiti di tale manifestazione tuttavia hanno fornito una risposta non favorevole a tale impostazione, ciò in quanto i riscontri pervenuti da parte dei cittadini sono risultati di gran lunga inferiori alla ipotesi utili a rendere plausibile tale percorso progettuale. In particolare si riportano di seguito le risultanze dell'evento.

Si sono avuti 11 riscontri corrispondenti ad una volumetria di mc. **4.480 che risulta pari ad una percentuale leggermente superiore all'1% della volumetria potenziale dell'ambito da rilocalizzare (mc. 432.501).**

FOGLIO	MAPPALE	MQ DI PROPRIETA'	SITO	INCREMENTO MC	RIF
121	177	1.320	VIA SAN BERNARDO	300	6
122	1204	1.242	VIA FORNCE	80	8
122	392	1.021	VIA MONS. A. SORACCO	500	7
126	360	800	VIA DEI GIRASOLI	250	4
126	361	294	VIA DEI GIRASOLI	250	5
126	363	1.167	VIA DEI GIRASOLI	300	2
126	373	1.138	CASCINA BURGOS TAGLIATA	300	1
126	325	763	CASCINA BURGOS TAGLIATA	200	3
124	218	6.041	LOC. BELMONTE	300	9
P.E.C. N. 53		17.000	LOC. SAN SEBASTIANO	1.700	10
122	768	1.200	VIA ORFANOTROFIO	300	11
TOTALE				4.480	

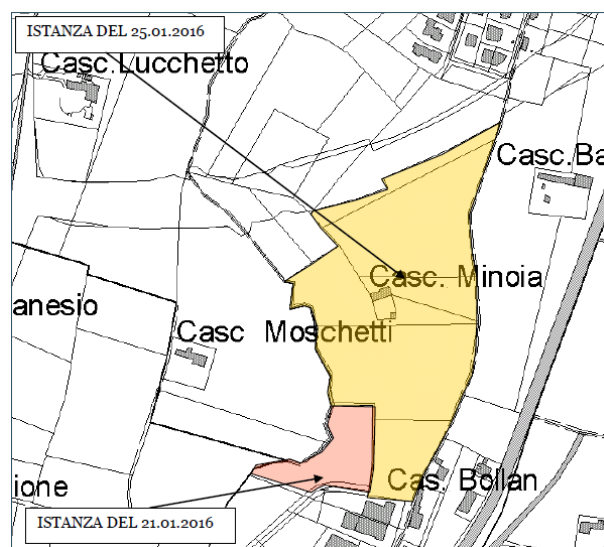
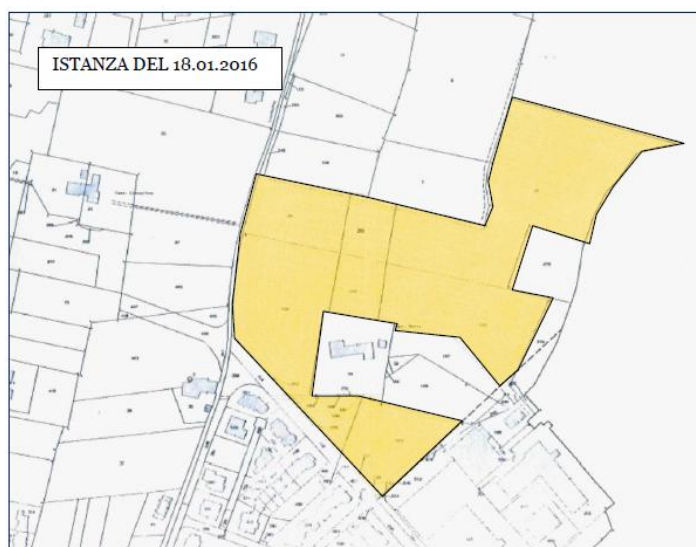
L'ipotesi ventilata dunque di compensare almeno parzialmente i diritti edificatori senza comportare una riduzione delle prerogative pubbliche e senza modificare l'impianto pianificatorio del P.R.G.C., evitando quindi la frammentazione degli ambiti edificabili, non è stata ritenuta fattibile in quanto l'interesse è risultato troppo esiguo per la credibile attuazione di tale ipotesi.

2.1.6 Le recenti proposte di edificazione

A seguito delle proposte formulate da alcuni proprietari e acclarati con istanze:

- in data 18 Gennaio 2016 prot. n. 1820 (per una superficie complessiva pari a **mq. 48.071**)
- in data 21 Gennaio 2016 prot. n. 2345 (per una superficie complessiva pari a **mq. 6.422**)
- in data 25 Gennaio 2016 prot. n. 2672 (per una superficie interessata pari a **mq. 40.700**)

Si è rilevato l'intendimento di alcuni proprietari di dare attuazione in tempi brevi alle aree aventi un'estensione complessiva pari a **95.193 mq.** e rappresentative di un compendio avente sufficiente coesione.

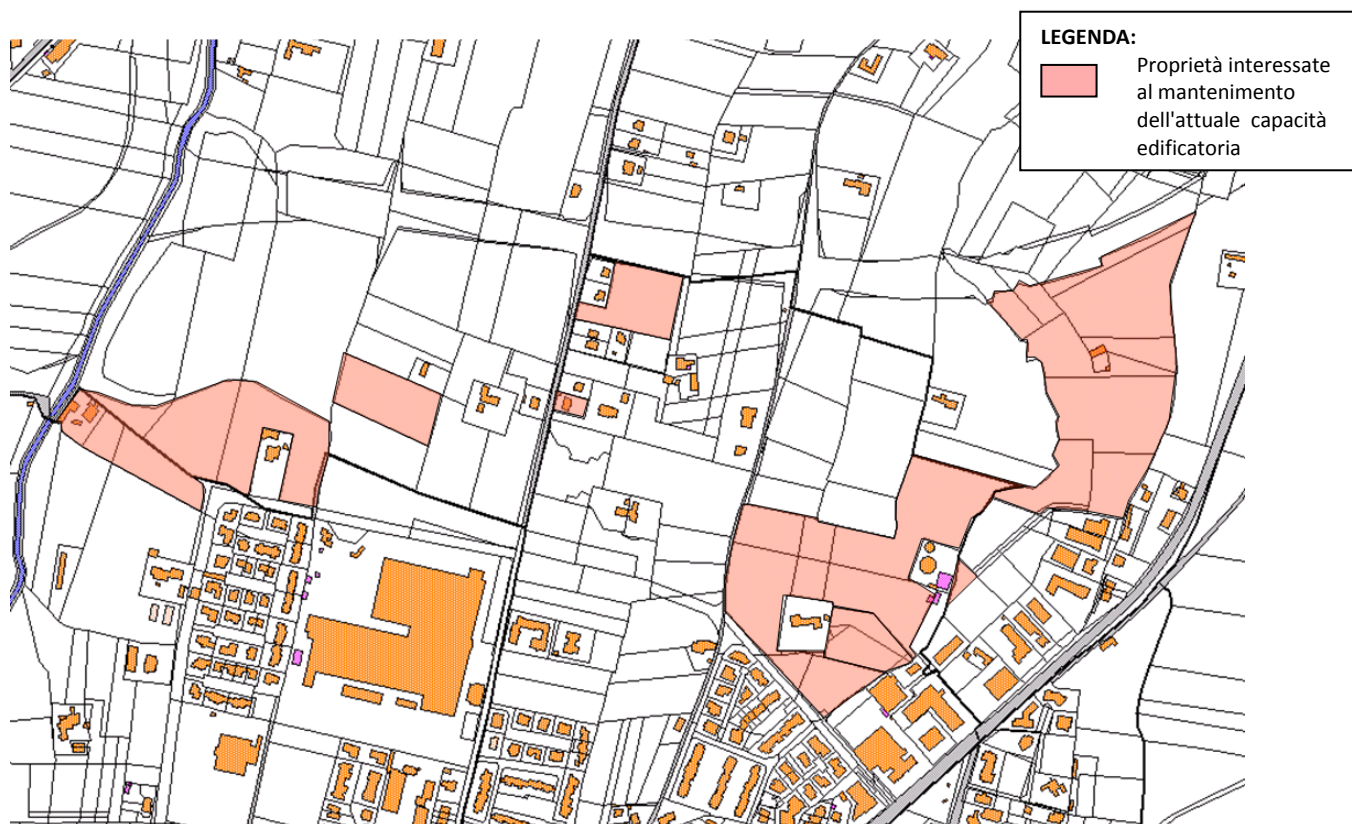


2.1.7 Gli esiti finali delle volontà edificatorie

Da quanto emerge risulta che la parte orientale così come illustrato nel precedente capitolo 2.1.6 è decisamente più compatta e maggiormente uniforme nel suo disegno urbanistico (si tenga infatti in considerazione che l'area dell'ex-depuratore ed il mappale posto a sud sono di proprietà comunale). Tale situazione consentirebbe la possibilità di attuazione di un unico comparto, in considerazione sia della sua estensione, sia della dislocazione limitrofa a un compendio edificato ossequiante un disegno urbanistico congruo.

Nel resto del comparto si rilevano invece intenti edificatori frammentati e di limitata estensione che non consentono l'attivazione di un disegno urbanistico omogeneo e non rispondenti ad elementari criteri di disegno urbanistico. Si rileva inoltre che il sondaggio, nell'ulteriore intendimento di verificare le effettive pressioni fiscali gravanti sui proprietari dell'ambito, ha fatto emergere come, chi intende mantenere l'edificabilità, sia per lo più imprenditore agricolo a titolo principale e che pertanto non è soggetto al pagamento IMU conseguente, con ciò presupponendo una sostanziale indifferenza alla necessità di intervento a breve termine in assenza di una leva fiscale che incentivi la valorizzazione del terreno al fine di evitare i correlati costi in assenza di adeguata redditività.

Nella parte "est" si rileva che, oltre alle recenti istanze volte al mantenimento della potenzialità edificatoria per una superficie di mq. 95.193 (*come da immagini riportate al precedente paragrafo*), già in sede di riscontro al sondaggio si era raccolta la volontà di edificare per mq. 5.390, oltre alla quota edificabile di proprietà comunale per mq. 3.760. Il tutto avente una superficie complessiva di mq. 104.343.



2.2 Definizione della nuova delimitazione dell'ambito perequato a nord del Capoluogo

2.2.1 Verifica delle caratteristiche del "nuovo comparto est"

Premesse

Per quanto sopra descritto la presente variante identifica un'area residuale, rispetto a quella originaria, che mantiene la previgente destinazione fatte salve alcune prescrizioni che si andranno di seguito a descrivere.

Il permanere di detta area trova luogo in un ponderato bilanciamento delle possibilità attuative residuali, della volontà dichiarata - da prevalente parte dei proprietari interessati - di preservare la previgente destinazione e dalla necessità di mantenimento di un adeguato disegno territoriale caratterizzato da omogeneità, compattezza con il tessuto urbano limitrofo oltrechè da una dimensione in linea con le previsioni di impianto del P.R.G.C. vigente.

Per la determinazione degli specifici parametri del nuovo *Comparto est* di superficie territoriale complessiva di circa **mq. 122.220¹¹**, sulla scorta di quanto già elaborato per il comparto sud, deve essere effettuato uno specifico calcolo volto a ridistribuire proporzionalmente gli oneri e/o le opere perequative. Come nella previgente sarà soggetto alla redazione di specifico S.U.E.

Si riportano testualmente i contenuti della Relazione illustrativa della *Variante parziale n. 1* laddove vengono effettuate le valutazioni sui gravami perequativi relativi all'intero ambito.

Descrizione dei criteri funzionali e perequativi.

Al fine di individuare una adeguata suddivisione dei gravami perequativi sono state condotte delle valutazioni di larga massima ed in scala urbanistica che vengono di seguito riportate.

SUPERFICIE DELL'INTERO AMBITO: 611.396 mq.

PERCENTUALE DI CESSIONE COMPLESSIVA così ottenuta: $[104.884,22 \text{ mq. (superficie area a servizi in cessione)} + 35628,37 \text{ mq. (superficie area destinata alla viabilità in progetto - grigia)} - 2.390 \text{ (superficie già destinata a tangenziale ininfluente sulla cessione)}] \times 100 / 611.396 \text{ mq. (superficie intero ambito perimetrato)} = \mathbf{22,59 \%}$

Valutazione DELLE AREE IN CESSIONE così ottenuta:

L'ipotetica acquisizione delle aree da destinarsi a servizi e a viabilità sull'intero comparto è:

$104.884,22 \text{ mq. (superficie area a servizi in cessione)} \times 30 \text{ €/mq.} = 3.146.526,60 \text{ €}$

$33.238,37 \text{ mq. (superficie area destinata alla viabilità in progetto)} \times 30 \text{ €/mq.} = \text{€ } 997.151,1$

Per un totale di € 4.143.677,70 €

Per un costo totale di € 9.305.738,20 che risulta pari a € 15,22 per mq. di ambito (ovvero 9.305.738,20 € / 611.396 mq.)

Il costo complessivo dell'acquisizione delle aree da destinarsi a servizi ed infrastrutture ed il costo delle opere di urbanizzazione ammonta dunque a:

4.143.677,70 € + 9.305.738,20 € = € 13.449.415,90 che ripartito sull'intero ambito risulta pari a:

€ 13.449.415,90€ / 611.396 mq. = 22,00 €/mq.

- *La percentuale dell'incidenza delle opere di urbanizzazione ragguagliata al valore delle aree rappresenterebbe una percentuale pari a **49,83 %**;*

¹¹ Nella perimetrazione dell'ambito sono ricomprese sia le aree di proprietà comunale (area ex-depuratore), sia gli edifici agricoli/residenziali e relative aree di pertinenza.

- La percentuale complessiva virtuale delle sole aree in cessione (in assenza di opere di infrastrutturazione) risulta dunque pari a **72,43 %**;
- Il costo a mq. delle aree in cessione è stato valutato pari a **€ 30,00**;

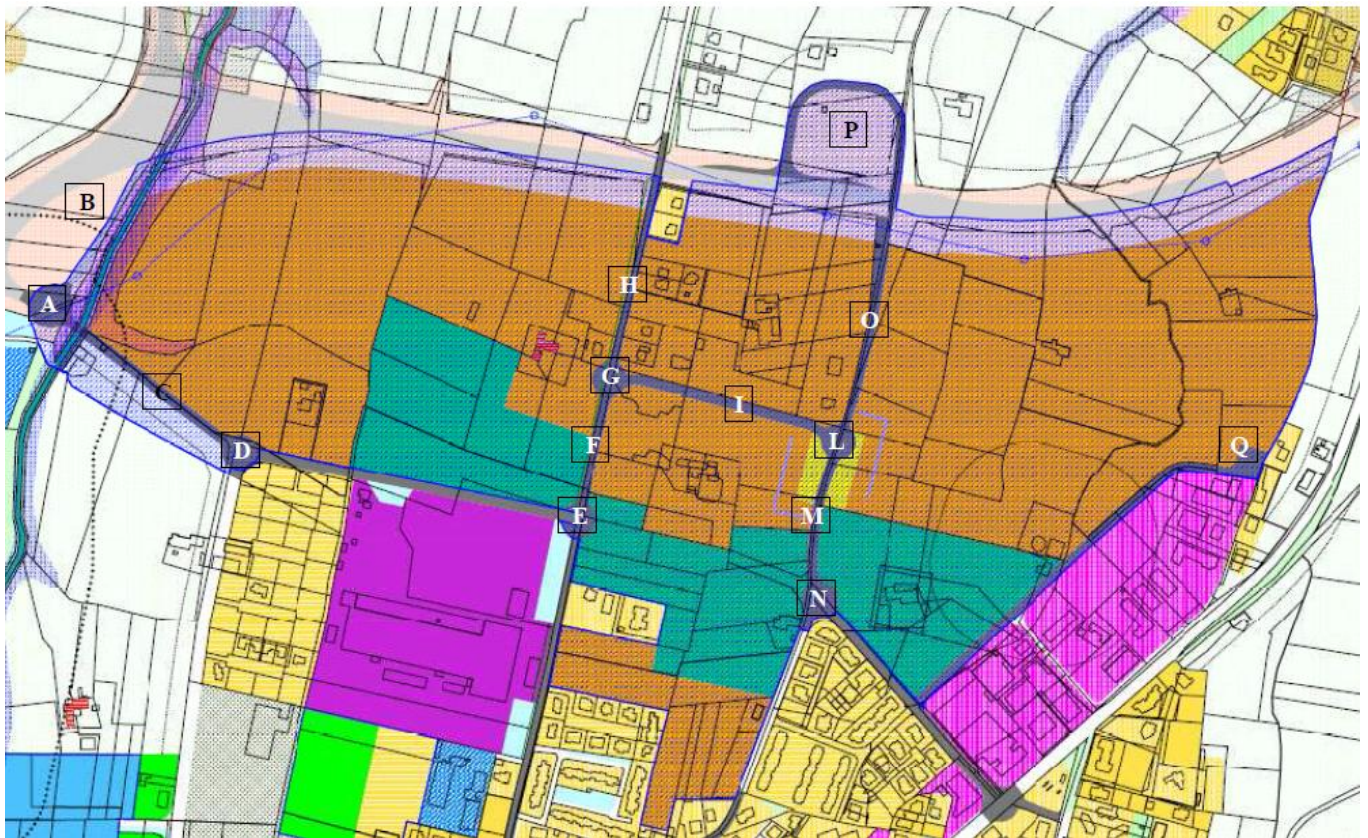
che omogeneizzato rispetto al valore delle opere di urbanizzazione e della cessione delle aree destinate a servizi e a viabilità porta ad un valore pari a **€ 22,00** rappresentativo del valore convenzionale per metro quadro riferito alle opere di urbanizzazione di rango perequativo e delle aree in cessione.

Tali valori dovranno essere necessariamente maggiormente dettagliati e definiti in sede di Piano Guida e successivi Strumenti Urbanistici Esecutivi in considerazione, ad esempio, dei computi metrici delle singole opere di infrastrutturazione che in questa sede sono stati valutati in maniera speditiva.

Si ritiene comunque che il valore complessivo ottenuto (comprensivo di valore aree a servizi, valore aree per realizzazione viabilità ed il valore costo opere di urbanizzazione) non si discosti dalla realtà valutata a priori su tutta l'estensione dell'ambito che garantisce dunque la fattibilità degli interventi.

OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE PREVISTE:

IDENTIFICATIVO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE	VALORE
A	<i>Sistema rotatorio r.= 25 mt.</i>	2.089,45	4.000.000,00
B	<i>strada di collegamento per svincolo</i>	1.820,10	109.206,00
C	<i>strada di collegamento</i>	2.570,28	154.216,80
D	<i>Sistema rotatorio r.= 20,00 mt.</i>	1.291,57	150.000,00
E	<i>Sistema rotatorio r.= 20,00 mt.</i>	1.113,05	150.000,00
F	<i>strada di collegamento</i>	1.378,96	82.737,60
G	<i>Sistema rotatorio r.= 20,00 mt.</i>	1.344,57	150.000,00
H	<i>Ampliamento strada esistente</i>	1.882,01	112.920,60
I	<i>strada di collegamento</i>	2.625,08	157.504,80
L	<i>Sistema rotatorio r.= 20,00 mt.</i>	1.397,72	150.000,00
M	<i>Ampliamento strada esistente</i>	1.590,92	95.455,20
N	<i>Sistema rotatorio r.= 20,00 mt.</i>	1.578,08	150.000,00
O	<i>Ampliamento strada esistente</i>	3.055,60	183.336,00
P	<i>Diramazione super-strada</i>	3.121,59	3.000.000,00
	<i>Piazza Commerciale centrale</i>	3.154,02	315.402,00
Q	<i>Strada di collegamento e slargo</i>	5.749,32	344.959,20
			9.305.738,20



Le varianti successive al Comparto sud hanno condotto, in ultimo con la *Variante Parziale n. 10*, all'eliminazione di alcune opere perequative (tra le quali le due rotatorie indicate con le lettere **G** e **L**) comportando la revisione del valore in **Euro 21,22** per mq. quale riferimento per le opere perequative complessive dell'intero ambito.

In particolare le Norme di Attuazione vigenti riportano:

*"Tali opere dovranno comunque concorrere ad un valore non inferiore ad **euro 21,22** per mq. di superficie territoriale aggiornati annualmente con riferimento alla variazione ISTAT dell'Indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale a decorrere dalla data di approvazione della Variante parziale n. 10 al P.R.G.C."*

Definizione del comparto est

Occorre preliminarmente fare presente, come sopra accennato, che la **superficie territoriale di mq. 122.220** del nuovo comparto est, comprende anche le aree di proprietà comunale e gli edifici esistenti, ciò al fine di garantire un congruo disegno urbanistico del compendio.

Giova rilevare tuttavia che l'art. 52 – "*Ambiti progetto dell'espansione urbana perequata*", al comma 6, prevede che:

"E' facoltà dell'amministrazione comunale, previo acclarato mancato interesse alla adesione allo S.U.E. da parte dei proprietari e purché sia fatta salva la congruità del disegno urbanistico, individuare nell'ambito dello strumento urbanistico esecutivo aree residuali poste all'interno dei sub-ambiti da identificarsi quali "Aree a verde privato della città residenziale" prive di potenzialità edificatoria che, in ossequio ai disposti dell'articolo 17 comma 8 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i, risultano escluse da diritti ed obblighi dello S.U.E.."

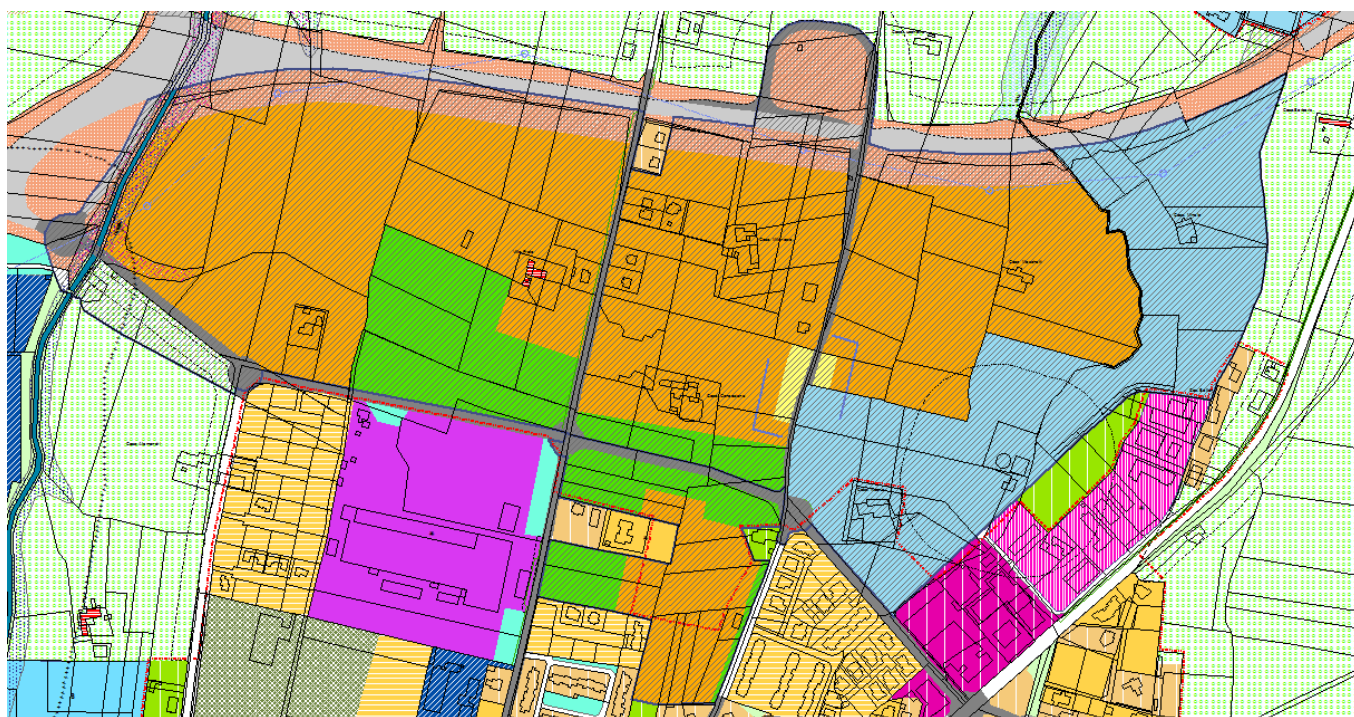
con ciò conferendo la possibilità di non adesione allo S.U.E. agli edifici esistenti che, "congelerebbero" la potenzialità edificatoria realizzata con la destinazione a "verde privato", ma sarebbe tuttavia consentito il loro mantenimento.

Si fa altresì presente che Il Piano Regolatore Generale, all'art. 37 delle Norme di Attuazione, con riferimento alle aree ed infrastrutture destinate alla mobilità, riporta testualmente:

"Le aree individuate quali infrastrutture viarie nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi sono assoggettabili ad esproprio da parte dell'Amministrazione Comunale; l'indennizzo prenderà dovutamente in considerazione la potenzialità edificatoria dell'area interessata che sarà trasferito all'Amministrazione."

tale disposizione, in considerazione della rilevanza pubblicistica delle infrastrutture viarie, consente di imporre coattivamente ai proprietari di aree individuate quali "infrastrutture per la mobilità" di cedere i propri immobili pur non partecipando allo S.U.E., rendendo indifferente la partecipazione allo S.U.E. da parte di proprietà terze al fine di realizzare l'obiettivo di P.R.G.C..

Si riporta nella planimetria di P.R.G.C. sottostante l'individuazione, in colore azzurro, del nuovo Comparto EST



Determinazione dei nuovi carichi perequativi

Si riporta di seguito il calcolo del carico perequativo teorico, da effettuare ai fini della redistribuzione adeguatamente proporzionata degli oneri/opere perequativi al nuovo comparto, utilizzando, in linea con quanto fatto con la precedente variante parziale n. 1, il dato sopra riportato concernente il valore teorico a mq. delle opere perequative (€ 21,22 a mq.), ottenendo quindi:

mq. 122.220 x €/mq. 21,22 = **€ 2.593.508,40** importo **oneri perequativi teorici**.

L'indice di variazione percentuale è riferita al Costo di costruzione nel periodo Aprile 2014 - data di approvazione della variante parziale n. 10 , pertanto sarà necessario effettuare l'adeguamento alla variazione ISTAT Settembre 2016 - ultima data disponibile che porta ad ottenere un valore lievemente inferiore di € 21,16, ne deriva:

mq. 122.220 x €/mq. 21,16 = **€ 2.586.175,20** importo **oneri perequativi teorici aggiornato**.

Calcolo della superficie teorica in cessione

mq. $122.220 * 22,59\% =$ **mq. 27.610 previsti in cessione.**

All'importo relativo agli oneri perequativi è quindi da detrarsi il valore dell'area in cessione ipotizzato in € 30,00 a mq. e rivalutato sulla scorta di quanto effettuato nella *Variante Parziale n. 1* che risulta pari a **€ 32,31** (calcolato da marzo 2010 a Settembre 2016).

Pertanto:

[€ 2.586.175,20 - (mq. 27.609,50 * € 32,31)] = € (2.586.175,20 -892.063) = € 1.694.111 valore degli oneri perequativi effettivi da monetizzare ovvero da realizzare in opere.

Si rileva che, con riferimento allo specifico comparto in questione, le opere necessarie per una più adeguata urbanizzazione dello stesso si individuano nella strada di collegamento e slargo indicati planimetricamente con la lett. Q.

Inoltre, in considerazione della continuità dell'arteria viaria Via Po - Via Cardinal Beltramo (lettere N, E e D), che verrà realizzata in parte in capo all'adiacente Comparto sud (tratto N-E), nell'ambito del PEC n. 62 già approvato comprensiva delle due rotatorie intermedie individuate con le lett. E e N, risulta necessaria la realizzazione, della rotatorie D e A, dell'ultimo tratto viario D-A e correlato innesto, ancorchè al di fuori del perimetro dell'ambito perequato ed estraneo quindi alle opere strettamente connesse allo stesso, ma opera che si ritiene indispensabile e funzionale all'innesto con la tangenziale, ciò al fine di una più agevole fruizione della stessa non solo da viale Regina Elena, ma anche dalle vie Del Lucchetto, Santa Lucia e da viale della Repubblica.

Tale opera tuttavia, avendo un costo decisamente elevato e che supera in larga misura l'importo degli oneri perequativi di spettanza al comparto, rimane indicata nel Piano quale opera pubblica, mentre in capo allo specifico comparto si prevede rimangano:

- l'esproprio delle aree necessarie per realizzare l'opera, attraverso la messa a disposizione all'Amministrazione delle somme necessarie per il pagamento dell'indennità di espropriazione;
- in caso di esuberi derivanti dalla differenza del computo degli oneri perequativi dovuti e quelli delle opere di rango perequativo prescritte, comprensive di quanto sopra, la somma residua concorrerà quota-parte alla realizzazione dell'opera, a partire dalla progettazione della stessa eventualmente per fasi amministrative successive quali atti prodromici al futuro completamento dell'opera.

Da quanto sopra deriva un importo stimato pari ad € 344.959 (affidente la strada-Q) + € 150.000 (affidente la rotatoria in analogia con quelle stimate alle lett. E e N) = **494.959 €** che vengono attualizzate alla data della redazione della presente variante, ma che dovranno nuovamente attualizzarsi in riferimento al momento di presentazione dello specifico S.U.E.

Pertanto la cifra da sostenere per la realizzazione dei residuali gravami perequativi di spettanza al comparto risulta di **€ 533.071** (calcolato con aggiornamento da marzo 2010 a Settembre 2016).

La cifra complessiva, dalla quale si è già detratto il valore della superficie in cessione, di **€ 1.694.111** verrà impiegata rispettivamente per:

- realizzazione di strada di collegamento e slargo (strada Q) per un valore indicativo calcolato in **€ 533.071**
- esproprio aree necessarie per realizzare il collegamento con la tangenziale per un valore indicativo di:
 - 17.500 mq. da espropriare per la realizzazione dell'ultimo tratto di collegamento
 - 32,31 €/mq. valore della superficie
 - $(17.500 \text{ mq.} * 32,31 \text{ €/mq.}) =$ **€ 565.425** valore ipotetico di esproprio

partecipazione alla realizzazione del collegamento con la tangenziale nelle forme della produzione progettuale in caso di esubero, così calcolato in € 595.615¹²

L'Amministrazione si riserva di concordare eventuali opere alternative all'ultimo punto, da realizzarsi nel contesto, eventualmente anche esterne al Comparto per migliorarne la fruibilità e l'utilizzazione pubblica.

A tal fine si potrà valutare il recupero ambientale dell'area del limitrofo depuratore al momento in carico al Comparto produttivo di cui all'art. 48 comma 6 delle N.T.A. vigenti, nel caso in cui il comparto in oggetto si attivi prima di quello produttivo.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, della contingenza economica legata al perdurare della crisi edilizia, della volontà manifestata dalla parte prevalente proprietari, dall'inerzia della cittadinanza ad acquisire cubatura, infine dall'obiettivo dell'Amministrazione di rendere operativa e concreta l'attuazione dell'ambito a breve termine, si ritiene plausibile lo stralcio di tutte le aree facenti parte del *Comparto nord* ad esclusione dell'area sopra descritta (porzione nord-est) di circa 122.220 mq.

2.2.2 Valutazione Tecnica ed economica

Analizzando quanto sopra, emerge che la scelta di eliminare gran parte della previsione a carattere edificatorio, incide sulle seguenti circostanze:

- A. **Vengono compromessi i collegamenti con la Tangenziale a nord in relazione all'eliminazione dello svincolo a nord** in quanto parte delle opere da realizzare sono correlate all'ambito che viene eliminato;
- B. Viene ridotta sensibilmente la superficie delle aree soggette a perequazione urbanistica con l'eliminazione di **434.844 mq.** (che corrisponde ad una S.U.L. generabile di 86.969 mq.);
- C. Viene proporzionalmente ridotta la superficie destinata a servizi pubblici (nel Piano vigente pari a 62.000 mq. di cui 22.000 di aree per attrezzature di interesse comune e 40.000 di aree per l'istruzione), ancorchè mantenuta pro-quota per il Comparto est, generando potenziali carenze a livello di servizi del Piano sull'intero territorio;
- D. Vengono eliminate quasi tutte le forme di "incrementi incentivanti" previste per l'ambito che concedono la possibilità di "premi di cubatura" aggiuntivi con eccezione di quanto previsto dall'art. 29 c. 5 delle Norme di Attuazione¹³;

Vengono altresì confermate:

- la realizzazione della quota di edilizia convenzionata e sovvenzionata;
- la possibilità di acquisire cubatura da parte di altre aree del territorio limitatamente però, ai disposti dell'art. 29 c. 5 delle Norme di Attuazione;

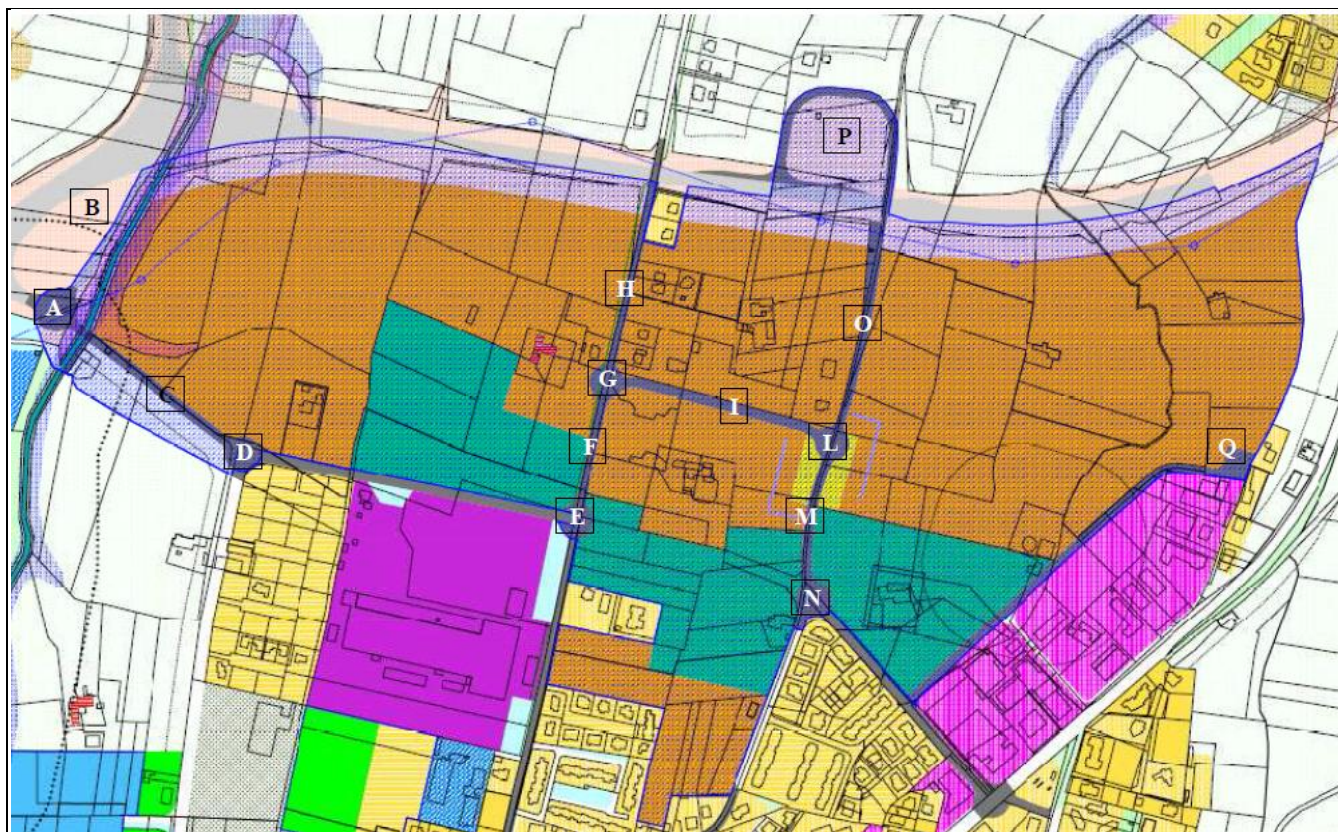
¹² adeguati criteri dovranno stabilire le modalità di ragguaglio del costo di progettazione così definito ai valori effettivamente ottenibili dalla Amministrazione Comunale con riferimento, ad esempio, ai ribassi di gara ottenuti nel periodo precedente alla formulazione della proposta

¹³ Art. 29 comma 5. "Specifiche opportunità di intervento: L'edificio di seguito descritto: Piazza Castello numeri civici nn. 19, 20, 21, per ciò che concerne gli ultimi due piani fuori terra; individuato cartograficamente come "ambito con specifica prescrizione normativa" è identificato, quale "volumetria ambientalmente incongrua". E' pertanto ammesso il trasferimento, previa demolizione e ricomposizione architettonica, della volumetria descritta nel comparto dell'"Espansione urbana perequata a nord del capoluogo", incrementata del 200%. Le modalità di trasferimento della capacità edificatoria, che dovranno essere coerenti rispetto al decoro architettonico ed alla funzione urbanistica, saranno disciplinate e concordate tra le parti in sede di convenzione urbanistica. Il trasferimento della capacità edificatoria dovrà essere trascritto al Registro delle Proprietà. Nelle more di applicazione del presente comma sono realizzabili tutti gli interventi assentiti dalla disciplina di sviluppo del Centro Storico".

Eliminazione delle previsioni di importanti snodi infrastrutturali- PUNTO A

Con riferimento alla precedente cartografia di visualizzazione dell'impianto infrastrutturale del Comparto, si precisano di seguito le opere che vengono stralciate dalla presente proposta di Variante:

- Sistema infrastrutturale di svincolo sulla tangenziale **P**;
- Rete viaria planimetricamente individuata con le lettere **F - H - M - O** (in quanto la strada di collegamento **I** e le roatorie **G** ed **L** sono state "traslate" più a sud con la variante parziale n. 10 e portate in perequazione in capo al comparto sud).



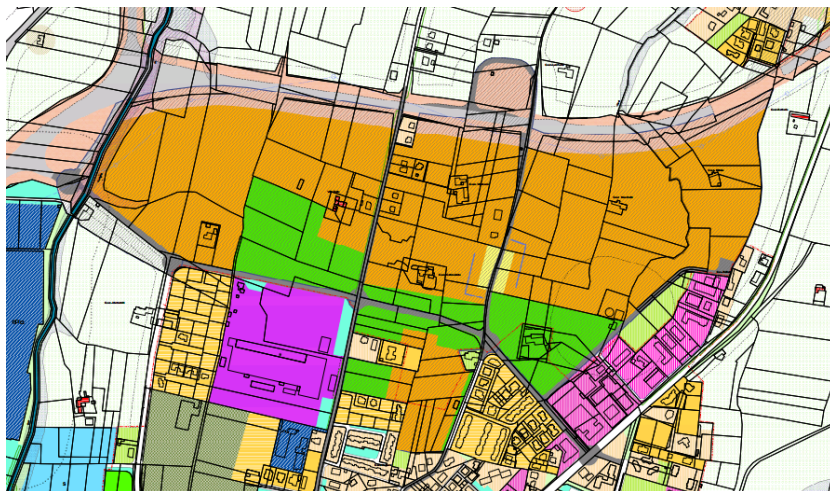
Per comprendere l'incidenza che l'eliminazione di dette infrastrutture comporta sul sistema mobilità è necessaria la rilettura di estratto dell'**Analisi della mobilità**, elaborato a supporto delle scelte del Piano Regolatore ad oggi vigente, che testualmente riportano:

"L'assenza di un collegamento appropriato tra Via Regina Elena e Via Marene, se si esclude il percorso Via della Repubblica - Via Orfanotrofio che, come detto, risulta avere caratteristiche inadeguate rispetto ai flussi in transito, potrebbe essere risolta con il prolungamento di Viale Po, fino a svincolarsi sulla Tangenziale in corrispondenza di Via Marene. Tale completamento consentirebbe la reinfrastrutturazione delle zone residenziali e industriali a nord del centro abitato. La zona tra Via Marene e Viale Regina Elena, così infrastrutturata, si presterebbe bene ad ospitare nuove espansioni residenziali.

Il tracciato non immediatamente "filante" della viabilità di connessione tra viale Regina Elena e la Tangenziale è proposto in funzione di non incentivarne l'uso come alternativa interna al ramo della tangenziale che si collocherebbe al suo esterno: non solo perché non c'è nessun interesse locale a diminuire l'uso – già troppo modesto – della tangenziale, ma soprattutto perché il nuovo asse si verrebbe a caratterizzare come elemento di discontinuità e di separazione dei tessuti di nuovo impianto posti a nord del suo tracciato riducendo il significato urbano e l'appetibilità degli insediamenti stessi."

Da tale Relazione è dunque possibile dedurre che in assenza di "zone residenziali ed industriali a nord del centro abitato" - in quanto verrebbero prevalentemente riclassificate in aree agricole - non si renderebbe di fatto necessario procedere comunque alla realizzazione delle infrastrutture.

La precedente *Variante parziale n. 10* aveva già apportato alcune variazioni alla situazione infrastrutturale (come visualizzabile nell'immagine a fianco) attraverso un collegamento diretto di Via Po - Via Cardinal Beltramo che rende pertanto maggiormente pregnante il collegamento alla tangenziale previsto ad ovest. L'attuale utilizzo della S.S. 231 presenta ancora infatti, a tutt'oggi, flussi di traffico modesti: la possibilità di sgravare il traffico cittadino interno su tale collegamento extraurbano risulta di fatto ancora una priorità.

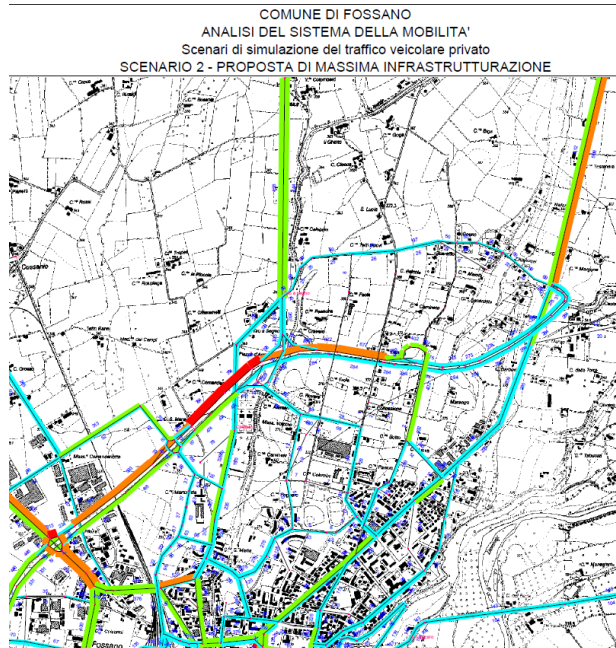
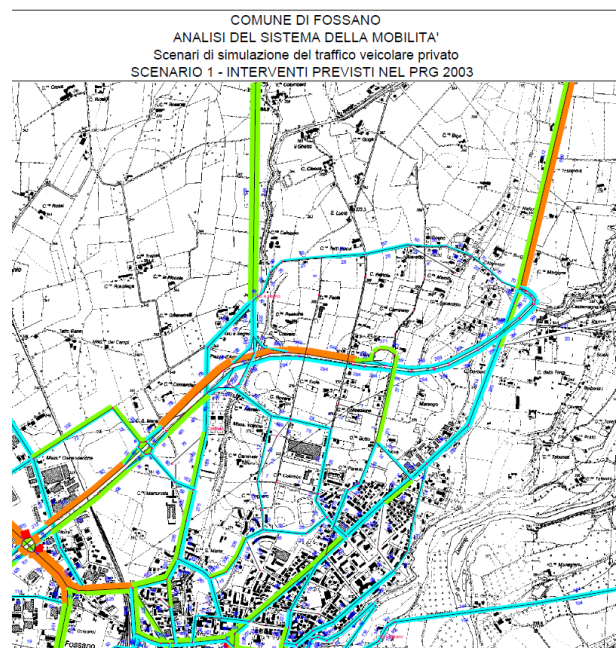
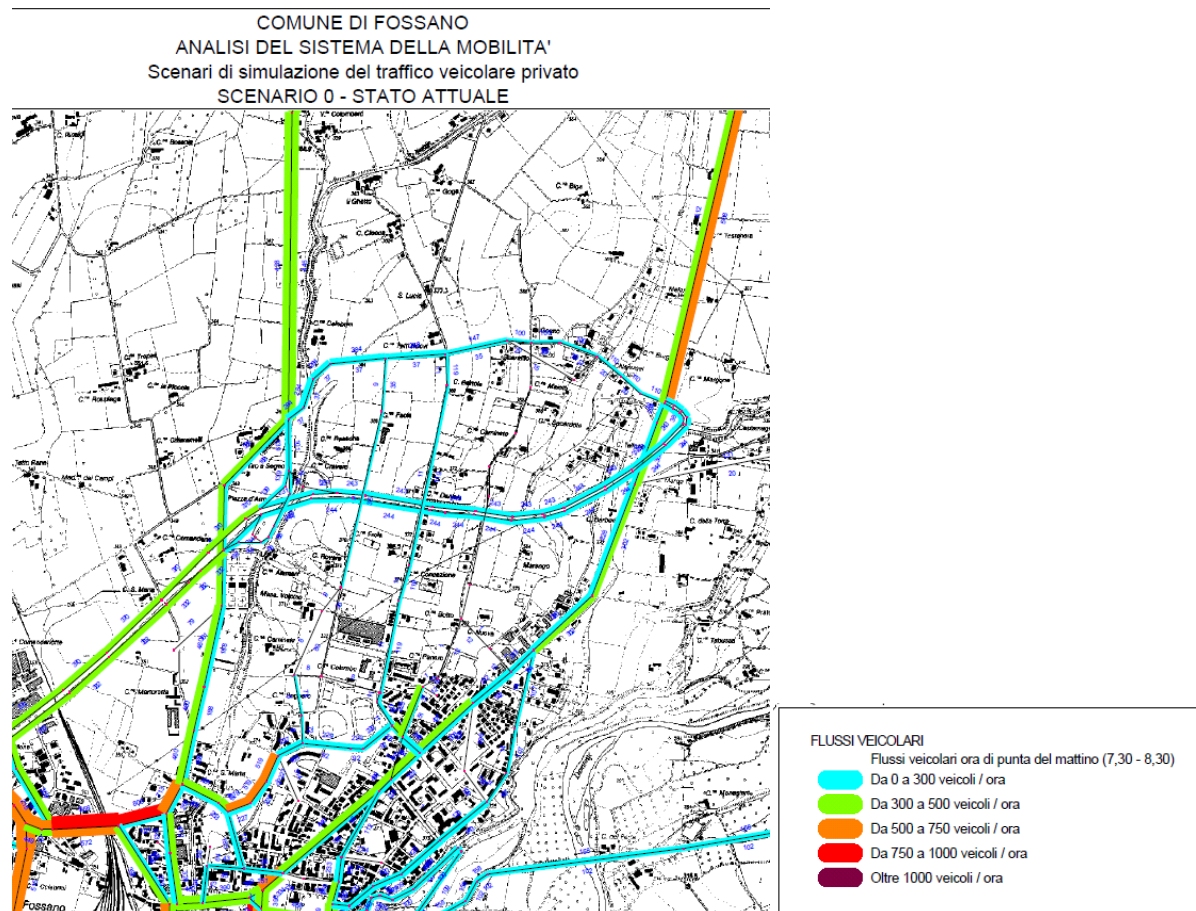


Inoltre lo svincolo posto ad ovest risulta funzionale all'eventuale intervento sull'ambito sanitario di Via Piano, ancorchè l'attuale sospensione della stipula del relativo Accordo di Programma (fermo da alcuni anni), l'assenza di certezze di imminente attuazione, è il contenzioso esistente tra le proprietà comprese in tale ambito non consentono di ipotizzare un'attuazione a breve termine.



NUOVO AMBITO RESIDENZIALE afferente il PEC 62
approvato con D.G.C. n. 256 del 28 LUGLIO 2015

Per quanto concerne l'eliminazione dei tratti viari interni è più facilmente rilevabile che, in assenza dell'edificabilità dell'area, non risulta necessario nè il sistema di potenziamento viario, nè tanto meno le opere (quali la piazza) ad esse strettamente correlate.



CONCLUSIONI

Il mantenimento delle opere di urbanizzazione attualmente previste dallo Strumento urbanistico del realizzando Ambito perequato- *Comparto sud* (PEC 62 approvato con D.G.C. n. 256 del 28 LUGLIO 2015) e il mantenimento delle previsioni viarie funzionali alla porzione di Comparto nord che verrebbe mantenuta, **risultano dunque sufficienti ed adeguate ad assicurare che la fattibilità e la funzionalità dell'Ambito non vengano compromesse**. Altresì si ritiene di mantenere la previsione di innesto sulla Tangenziale posto ad ovest per le motivazioni sopra espresse ed in quanto già oggetto di accordi convenzionali per la stesura del relativo Studio di fattibilità da parte del citato PEC 62.

Riduzione della superficie delle aree soggette a perequazione urbanistica - PUNTO B

Con l'eliminazione di **434.844 mq.** da eliminare dalle previsioni di P.R.G.C., la presente variante incide pesantemente sull'assetto complessivo del Piano, tenendo altresì in considerazione che con precedenti varianti erano già state riclassificate altre aree perequate in particolare nei centri frazionali.

Nella presente valutazione tecnica, in ossequio all'art. 5 comma 3 delle Norme Tecniche di Attuazione, occorre dimostrare che la "*perequazione urbanistica non sia alterata*"; il concetto di *alterazione* è tuttavia attinente non, come potrebbe apparire in prima lettura, ad un dato quantitativo, bensì alla funzionalità vera e propria della perequazione che risponde a tre criteri fondamentali, ovvero:

Volendo schematizzare e sintetizzare, le ragioni sottese al diffondersi di tecniche di pianificazione in funzione maggiormente perequativa possono individuarsi:

- da un lato, nell'**esigenza di ovviare alle criticità proprie della zonizzazione**, in specie alle forti "sperequazioni" che la tecnica dello "zoning" determina tra le diverse classi dei proprietari fondiari, taluni avvantaggiati in maniera considerevole dalle scelte della pubblica amministrazione in ordine alla edificabilità dei suoli (proprietari di fondi interessati da destinazioni edificatorie), altri invece impoveriti perché colpiti da disposizioni vincolistiche o comunque riduttive della capacità edificatoria.

- dall'altro, ancora, nell'**esigenza di consentire ai comuni di disporre di aree pubbliche per servizi** senza affrontare da un lato il carico finanziario necessario per l'attuazione di misure espropriative, dall'altro la conflittualità inevitabilmente conseguente al ricorso ai vincoli di inedificabilità e alle successive misure espropriative.

Per vero, il ricorso alla tecnica perequativa risponde anche ad una terza esigenza.

*Oltre a perseguire il fine di superare la discriminatorietà degli effetti della zonizzazione e di disporre gratuitamente di aree pubbliche per servizi, anche quella «della cosiddetta **integrazione di funzioni edificatorie: ovvero la possibilità che coesistano nei medesimi spazi diverse forme di utilizzazione del territorio**. L'obiettivo è quello di superare il rigido principio della divisione in zone monofunzionali, che si rivela spesso elemento di rigidità pianificatoria».*

Ecco, la tecnica perequativa è principalmente volta a creare per quanto possibile un'indifferenza dei proprietari rispetto alle scelte di pianificazione, per determinate parti del territorio.

tratto da: <http://elibrary.fondazione-notariato.it/articolo.asp?art=34/3402&mn=3>

In quest'ottica la presente riduzione di superficie da assoggettarsi a "*perequazione urbanistica*" non incide sull'**esigenza di ovviare alle criticità proprie della zonizzazione**, poichè le quote che vengono mantenute rispondono *in toto* ai criteri perequativi originari.

In merito al secondo aspetto emerge tuttavia la conseguente **riduzione della previsione di superficie destinata a servizi pubblici**. L'eliminazione di gran parte del compendio implica infatti la riduzione della

superficie destinata a servizi pubblici pari a **62.000 mq.** di cui 22.000 mq. di aree per attrezzature di interesse comune¹⁴ e 40.000 di aree per l'istruzione, generando carenze a livello di servizi del Piano sul territorio, che devo essere ad ogni modo compensate. La trattazione dello specifico argomento è svolta nel dettaglio al successivo punto C.

In merito infine alla terza esigenza ovvero quella di integrare funzioni edificatorie differenti: ossia la capacità di far coesistere nei medesimi spazi diverse forme di utilizzazione del territorio, si precisa che in generale quest'ultimo aspetto afferisce ad una diversificazione di destinazione all'interno degli ambiti perequati, differenziazione che viene mantenuta per il *Comparto est* e problema che dunque non si pone per la porzione che viene riclassificata in area agricola.

Verifica degli standard pubblici e delle manovre incentivanti - PUNTI C - D - E - F

Preliminarmente alla verifica sugli standard pubblici è necessario effettuare nel dettaglio il conteggio che conduce alla determinazione della **Capacità Insediativa Residenziale**, così come calcolata dal pianificatore in sede di stesura dell'originario P.R.G.C., da stralciare con la presente variante sulla quale calcolare gli standard in eliminazione, attraverso i criteri che sono stati evidenziati nel capitolo 1.2 della presente relazione.

In primis occorre richiamare quindi la metodologia di calcolo impiegata facendo riferimento ai dati estrapolati dalla relazione del *"Nuovo Piano Regolatore Generale"* approvato nel corso del 2009, che contemplano la previsione per l'*"Ambito progetto dell'espansione urbana perequata"* di **abitanti 4.467** (calcolando un dimensionamento medio di 30 mq. di S.U.L. per abitante), oltre ad **abitanti 423** quale premio incentivante per "ospitare" cubatura aggiuntiva da altre parti del territorio, per un totale di **abitanti 4.890**.

Nella relazione venivano introdotti alcuni coefficienti correttivi volti a considerare l'effettiva probabilità di innesco delle rispettive previsioni urbanistiche. Tali ipotesi attuative venivano così tradotte: il 93% per l'ambito perequato nord ed il 30% di probabilità attuativa per le manovre incentivanti, ottenendo quindi un numero inferiore virtuale di abitanti teorici insediabili pari a abitanti 4.281 (4.154 + 127).

Tuttavia nella correlata *scheda quantitativa dei dati urbani* veniva fatto correttamente riferimento ai parametri previsti dall'articolo 23 della L.R. 56/77 s.m.i. correlando al massimo dimensionamento teorico di Piano la Capacità Insediativa Residenziale, essa quindi viene considerata nella sua **ipotesi massima**, cioè per **abitanti 4.890**.

I DATI DELL'AMBITO DA STRALCIARE

S.T. AMBITO IN ELIMINAZIONE =	mq. 434.844
S.U.L. = mq. 434.844 * 0,2 =	mq. 86.969
S.U.L. residenziale = mq. 86.969 * 90% =	mq. 78.272
ABITANTI TEORICI = mq. 78.272 / 30 ab =	2.609 abitanti

¹⁴ Laddove per attrezzature di interesse comune si intendono sia le attrezzature indicate dalle Norme di piano quali Attrezzature di carattere collettivo che strutture di interesse generale di cui all' art. 34, che gli spazi e le attrezzature di interesse collettivo - art. 35, ad eccezione delle Aree per l'istruzione che vengono specificatamente distinte.

Le manovre perequative vigenti contemplano, delle componenti incrementative della “capacità insediativa residenziale” corrispondenti agli “incrementi incentivanti” pari, complessivamente, ad **abitanti 423** (generati rispettivamente da recupero volume edificio piazza Castello¹⁵, di mq. 2.732 di S.U.L., recupero volume fabbricati produttivi Altipiano del Famolasco mq. 4.231 di S.U.L., premialità 20% nell'ambito mq. 1.482 di S.U.L., 200% volumi esistenti mq. 4.260 di S.U.L.).

Gli *incrementi incentivanti* originariamente previsti, con esclusione di quelli relativi a Piazza Castello, vengono stralciati dall'ambito perequato.

Permane inoltre, rispetto a quanto sopra, la quota di edilizia convenzionata e sovvenzionata obbligatoria, pari ad un incremento del 20% della S.U.L. residenziale e cioè mq. 22.003 di S.U.L. che portava alla quota di 734 abitanti, nel comparto est rimane in capo allo stesso, la possibilità di realizzare l'edilizia residenziale pubblica che porta quindi al correlato conteggio di abitanti in eliminazione di:

ST residenziale	UT max	SUL max	di cui residenziale	30 mq/ abitante
434.844 mq	0,20 mq/mq	86.969mq	Massimo 90% = 78.272mq	2.609 abitanti
	ERP aggiuntiva = 20% SUL res.		= 15.654 mq	522 abitanti

In conclusione gli abitanti stralciati dalla presente variante risultano pari a :

2.609 abitanti + 423 abitanti -91 abitanti -+ 522 abitanti = 3.463 abitanti

Analoga considerazione con riferimento alle originarie previsioni di Piano, va effettuata sulle aree a servizio pubblico, indicate nell'ambito in questione all'epoca dell'approvazione del P.R.G.C., in mq. 40.000 per aree ed attrezzature per istruzione, mq. 40.000 per aree ed attrezzature collettive, oltre a mq. 28.375 di aree per il verde pubblico, per un **totale di aree a standard pubblico** previste per l'ambito di **mq. 108.375**.

Giova rilevare che, effettuando il conteggio per la ripartizione degli standard pubblici rispetto agli abitanti teorici insediabili dell'intero ambito, otteniamo mq. 108.375/4.890 ab. = mq. 22,16/ab. che, rispetto al singolo ambito, porta ad ottenere un lieve e generico sottodimensionamento degli standard rispetto a quanto previsto dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. che indica la quantità di standard minimo in mq. 25 per abitante.

Richiamando il sopra citato art. 21 - *Standards urbanistici e servizi sociali ed attrezzature a livello comunale*- della Legge Regionale 56/77 e s.m.i. si riporta la specifica suddivisione per tipologia di servizio:

1) *Aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali:*

la dotazione minima complessiva delle aree per servizi sociali è stabilita in 25 mq. e sino a 7 mq. per abitante può essere reperita in aree private assoggettate ad uso pubblico o da assoggettare ad uso pubblico mediante convenzione, secondo le norme del P.R.G. Tale dotazione è da intendersi, in linea di massima, così ripartita:

a) **5 mq. per abitante di aree per l'istruzione** (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo);

b) **5 mq per abitante di aree per attrezzature di interesse comune** (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati su aree pubbliche e centri commerciali pubblici

c) **12,50 mq. per abitante di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;**

d) **2,50 mq. per abitante di aree per parcheggi pubblici.**

È altresì ammessa una dotazione diversa, comunque non inferiore a 18 mq. qualora il Piano Regolatore Generale determini una aggregazione di aree per servizi destinate ad attività poli-funzionali.

¹⁵ 200% del volume esistente che tradotto in numeri porta all'ottenimento di **n. 91 abitanti** (S.U.L. mq. 2.732/30mq./ab.),

E' quindi da rilevare che, peraltro come già sussistente nell'attuale situazione rappresentata dalla scheda quantitativa dei dati urbani del Piano Regolatore di impianto approvato nel 2009, la ripartizione delle rispettive sottocategorie degli standard come sopra riportati, non risulta pienamente ossequiata nel minimo richiesto per talune categorie (nella fattispecie aree per istruzione ed aree ed attrezzature per interesse comune); ciò comunque è consentito dalla norma laddove essa prevede tali parametri, *"in linea di massima"*. Giova quindi evidenziare che la scelta del Piano è quella di premiare gli "spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport", dei quali si rileva maggiore importanza come richiesta di percezione sociale, a fronte delle "scuole" e delle "aree per interesse comune" rispetto cui l'attuale situazione pare quantitativamente riscontrata rispetto alle effettive esigenze e le stesse analisi demografiche evidenziano una stasi, se non addirittura una diminuzione dei potenziali fruitori, quantomeno per ciò che riguarda le scuole.

E' ancora da ricordare che la realizzazione degli "spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport" è in linea con le più recenti richieste dell'Organizzazione Mondiale della Sanità in termine di incentivo all'attività fisica all'aperto.

E' comunque da evidenziare che il dato complessivo delle aree a standard, come evidenziato nella tab. III della scheda quantitativa dei dati urbani (allegato C alla presente), è comunque eccedente il minimo normativamente richiesto (25 mq./ab.), risultando pari a **30,26 mq./ab..**

I **3.463 abitanti** che verrebbero eliminati dalla Capacità Insediativa Residenziale di Piano, generano sulla scorta dei parametri di cui alla sopra riportata normativa regionale vigente, una quota complessiva di superficie di **mq. 86.575** (3.463 mq. * 25 mq/ab.) che, suddivisi nelle rispettive categorie di servizi, risultano:

- **17.315 mq.** di aree destinate all'istruzione;
- **17.315 mq.** di aree destinate ad attrezzature di interesse comune - *attività religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati su aree pubbliche e centri commerciali pubblici*
- **43.288 mq.** di aree destinate a spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;
- **8.658 mq.** di aree per parcheggi pubblici.

un totale di **86.575 mq.** di aree a standards che proporzionalmente ai disposti normativi potrebbero essere eliminate mantenendo l'equilibrio di standards richiesto dalla norma.

I dati sopra riportati evidenziano come in linea generale il quantitativo di aree a standards, correlate agli abitanti in eliminazione, sia numericamente rilevante.

La presente variante determina, a livello di individuazione cartografica, una riduzione di "Aree per servizi, attrezzature e verde pubblico" che dall'originaria quantità di mq. 79.437 passano a mq. 27.600 (di competenza al comparto est), con una riduzione quindi di 51.837 mq., che risulta ampiamente maggiore della possibilità determinata dalla riduzione della Capacità Insediativa Residenziale come precedentemente descritto.

Lo stralcio del Comparto Sud determinato dalla Variante parziale n.1 ha modificato la previgente ripartizione delle aree previste a standard urbanistici presenti nella restante parte dell'"Ambito perequato dell'espansione settentrionale" (Comparto Nord) che sono nel piano vigente pari a mq. 62.000 (40.000 aree per l'istruzione + 22.000 aree per interesse comune) previsti all'art. 52 delle N.T.A., oltre a mq. 28.375 (aree per il verde pubblico) previsti nella relazione di impianto del P.R.G.C., per un totale di 90.375 mq.

In riferimento alla superficie territoriale mantenuta quale ambito perequato, risulta:
mq. $122.220 * 0,2 \text{ it} * 0,9 \text{ residenza} / 30 \text{ ab} = \mathbf{733 \text{ abitanti teorici insediabili}}$.

Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.) così calcolata:

ST residenziale	UT max	SUL max	di cui residenziale	30 mq/ abitante
122.220 mq	0,20 mq/mq	24.444 mq	Massimo 90% = 22.000	733 abitanti
	ERP aggiuntiva = 20% SUL res.		= 4.400	147 abitanti
				880 abitanti

In relazione alla quota di edilizia residenziale pubblica è da rilevarsi che la previsione è rimasta immutata dal momento dell'approvazione del "*nuovo Piano Regolatore*" (anno 2009) ovvero antecedente a quegli interventi specifici che l'Amministrazione comunale ha perseguito e portato avanti in questi ultimi anni, supportata da una politica nazionale e regionale che in tal senso ha stanziato risorse per l'attuazione di edilizia sociale. Sul territorio comunale si pensi al Comparto sito in Viale Vallauri ("*Piano nazionale di edilizia abitativa*") già attivato che, *pro-quota*, può assorbire la mancata realizzazione di quanto previsto nel Comparto nord in argomento e che, comunque, è stata proporzionalmente mantenute come potenzialità per il Comparto est.

Oltre alla quota di "incrementi incentivanti" derivati dal trasferimento del 200% del volume esistente dell'edificio di piazza Castello che tradotto in numeri porta all'ottenimento di **n. 91 abitanti**.

Nel complesso del comparto pertanto gli **abitanti teorici insediabili** sono in tutto **971 ab.**

Sotto il profilo globale tali variazioni comportano, come dettagliatamente descritto nella scheda quantitativa dei dati urbani, una capacità insediativa residenziale finale pari a 33.802 ab.

In linea con la procedura di parametrizzazione degli standards effettuata per l'ambito in eliminazione, si procede al conteggio sulla scorta della normativa regionale, ossia:

Gli **971 abitanti** teorici insediabili generano, con riferimento al citato articolo 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., i seguenti standards urbanistici correlati (25 mq.7ab.):

- **4.855 mq.** di aree destinate all'istruzione;
- **4.855 mq.** di aree destinate ad attrezzature di interesse comune - *attività religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati su aree pubbliche e centri commerciali pubblici*
- **12.138 mq.** di aree destinate a spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;
- **2.428 mq.** di aree per parcheggi pubblici;

per un totale di **24.276 mq.** di aree a standards che proporzionalmente ai disposti normativi andrebbero previsti.

In considerazione della necessità, gravante sull'intero territorio comunale, in particolare dopo lo stralcio di buona parte del comparto, di reperire specifiche aree per l'"istruzione" e per l'"interesse comune", si ritiene opportuno preservare per il Comparto est una quota leggermente maggiore rispetto a quella normativamente prevista (mq. 24.276) come sopra determinata.

Convenzionalmente pertanto, oltre alla necessità di compensare le carenze del P.R.G.C. su tale specifica sottocategoria, si è confermata l'area in cessione precedentemente calcolata in **27.610 mq.**

Rimane in ogni caso il problema della ripartizione della tipologia di aree, poichè mentre le aree destinate a spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport risultano ampiamente dimensionate sul territorio comunale, mentre le aree destinate ad attrezzature di interesse comune ed in particolare le aree destinate all'istruzione non paiono essere altrettanto bilanciate, presentando carenze sul territorio.

Tuttavia la differenza tra i 40.000 mq. previsti ed i 17.315 mq. correlati allo stralcio di buona parte dell'Ambito, comporta una superficie pari a **mq. 22.685** da ricollocare. Altresì le aree per interesse comune presentano difficoltà di reperimento in quanto dai 22.000 mq. previsti ne vengono stralciati mq. 17.315, con una residuo di **4.685 mq.** che devono ad ogni modo essere compensati.

Differente considerazione va effettuata per le aree verdi previste nell'ambito in 28.375 mq. e normativamente in 43.288 mq. e per i parcheggi pubblici non codificati dallo specifico articolo, ancorchè soggetti ai disposti di cui all'art. 103 delle Norme di Attuazione, che genererebbero ad ogni modo una correlata superficie pari a mq. 47.833¹⁶ a fronte di una previsione normativa di mq. 8.658. Per quest'ultima tipologia di area a servizio (i parcheggi pubblici) la compensazione di aree non è necessaria in quanto aree previste normativamente in cessione da individuarsi ai sensi dell'art. 103 delle N.T.A. in relazione ai singoli usi nella stesura dello S.U.E. e ad ogni modo da reperirsi nell'ambito dei singoli titoli abilitativi.

Il totale di aree da ricollocare risulta pertanto di **mq. 27.370** (22.685+4.685). Si rileva che la superficie in cessione prevista per il Comparto Est è pari a mq. 27.610 e pertanto consente di ospitare tutta la superficie necessaria alla compensazione, ancorchè la suddivisione rispetto alla specifica tipologia di servizio carente (mq. 22.685 per istruzione), sia stata operata in maniera più equilibrata al fine di consentire una più adeguata ed eterogenea copertura di standard in relazione al Comparto in oggetto.

Viene pertanto operata la seguente ripartizione di aree a servizio:

- 20.000 mq. di aree per istruzione;
- 5.000 mq. di aree per interesse comune;
- 2.600 mq. di aree verdi;

per un totale di aree per servizi pubblici da ricollocare nel comparto est di **mq. 27.600**.

Quanto sopra descritto trova comunque luogo e dettagliata esplicazione nello specifico elaborato "Scheda quantitativa dei dati urbani"

Come anticipato in precedenza nei conteggi degli *"abitanti teorici insediabili"*, è da sottolineare l'aspetto legato indirettamente al Compendio in argomento, che tratta l'eliminazione dell'area edificabile e fa contestualmente decadere la maggior parte dei presupposti per la possibilità di acquisire cubatura da parte di altre aree del territorio comunale (quale eliminazione di buona parte dell'area di c.d. "atterraggio").

In particolare con il recupero di parte della volumetria conseguente all'eliminazione dei *"detrattori ambientali"* del limitrofo ambito del Famolasco per i quali permane comunque la possibilità di recupero della stessa in loco come meglio descritto all'articolo 101 delle Norme di Attuazione.

¹⁶ Destinazione residenziale (ipotesi più sfavorevole): 1 posto di 25 mq. ogni 50 mq. di S.U.L. = $434.844 * 0,2 = \text{SUL } 86.969 \text{ mq.}$
* 90% = 78.272 mq. Cioè $78.272 * 25/50 = \text{mq. } 39.136$

Destinazione commerciale (ipotesi più sfavorevole): 100% della S.U.L. = mq. 8.697

Totale aree a parcheggio = mq. 47.833 per l'ambito da stralciare.

Destinazione residenziale (ipotesi più sfavorevole): 1 posto di 25 mq. ogni 50 mq. di S.U.L. = $122.220 * 0,2 = \text{SUL } 24.444 \text{ mq.}$ * 90% = 22.000. Cioè $22.000 * 25/50 = \text{mq. } 11.000$

Destinazione commerciale (ipotesi più sfavorevole): 100% della S.U.L. = mq. 2.444

Totale aree a parcheggio = mq. 13.444 per l'ambito in mantenimento con la variante.

2.3. Parametri urbanistici della Variante -Modifiche Normative

Di seguito si riporta la proposta di Scheda progetto di cui all'art. 52 delle Norme di Attuazione:

2.3.1 scheda progetto ambiti dell'espansione urbana perequata

Espansione settentrionale del centro capoluogo – Comparto Esti

A) Finalità

L'intervento risponde all'obiettivo di qualificare al rango di quartiere i tessuti urbani posti a nord ovest di Viale Regina Elena, concentrando in quel quadrante di città una quota della risposta al fabbisogno abitativo stimato. L'intervento è orientato ai criteri della perequazione urbanistica. Lo schema di assetto è finalizzato ad allestire un centro di quartiere (verde e attrezzature pubbliche, attrezzature commerciali) e a creare i prodromi per la connessione con la S.S. 231.

B) Superficie Territoriale *Intero Ambito Progetto (superficie 122.220 mq.)*

L'ambito è soggetto a Strumento Urbanistico Esecutivo esteso all'intero ambito

C) Indice di Utilizzazione Territoriale *0,20 mq di SUL/mq di ST*

La capacità edificatoria di comparto è da intendersi al netto degli edifici esistenti alla data di adozione del presente PRG. Tale capacità edificatoria va inoltre incrementata:

- della quota di edilizia sovvenzionata e convenzionata di cui al successivo punto H)*

La capacità edificatoria dell'ambito va concentrata nelle aree appositamente individuate nello schema di assetto di PRG.

D) Assetto urbanistico *come da assetto di PRG*

Assetto di dettaglio come da piano attuativo

Le funzioni direzionali, commerciali e i pubblici esercizi sono da concentrare nelle aree individuate nello schema di assetto di PRG e dovranno partecipare ad allestire un centro di quartiere.

E) Urbanizzazione primaria e secondaria

Viabilità e aree a verde e per attrezzature collettive come da piano attuativo nel rispetto dello schema di assetto di PRG. Altre opere di urbanizzazione e aree a standard non individuate nell'assetto di PRG, come da piano attuativo nel rispetto degli standard previsti per singolo uso (parcheggi pubblici, ...) così come stabilito dall'articolo 103 delle presenti norme.

Sono inoltre previste prescrittivamente le seguenti opere di rango perequativo:

- tratto di strada di collegamento con Via Po in direzione Belmonte e relativa piazzetta.*

Tali opere dovranno comunque concorrere ad un valore non inferiore ad euro 21,16 per mq. di superficie territoriale aggiornati annualmente con riferimento alla variazione ISTAT dell'Indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale a decorrere dalla data di approvazione della presente Variante n. 14 al P.R.G.C.

In caso di eventuali esuberi derivanti dalla differenza del computo degli oneri perequativi dovuti e quello delle opere di rango perequativo prescritte al punto precedente, tale somma residua sarà utilizzata:

- per tutte le attività volte all'esproprio delle aree necessarie per realizzare il tratto viario di collegamento alla tangenziale, comprensivo delle due roatorie e relativo innesto posto ad ovest, compreso il pagamento dell'indennità di espropriazione;*
- per la realizzazione dell'opera, a partire dalla progettazione della stessa.*

In sede di SUE verranno stabiliti criteri volti a ragguagliare il valore del costo della progettazione ai valori effettivamente ottenibili dall'Amministrazione Comunale con riferimento ai ribassi ottenuti in sede di gara per attività omogenee nel periodo biennale precedente alla proposta.

In alternativa a quanto sopra, l'Amministrazione, in caso di esuberi, ha la facoltà di prescrivere il recupero ambientale dell'area dell'ex depuratore, al momento previsto in carico al Comparto di cui all'art. 48 comma 6 delle N.T.A. vigenti;

ciò nel caso in cui il comparto di cui al presente titolo si attivi prima di quello di cui all'articolo 48, è fatta salva conseguente rivalsa su questi ultimi in caso di attuazione successiva.

F) Aree di cessione non attrezzate

Individuazione di aree per servizi pubblici di superficie complessiva minima 27.600 mq. così ripartita: aree per attrezzature di interesse comune nella misura minima di 5.000 mq.; aree per l'istruzione nella misura minima di 20.000 mq., oltre ad aree per il verde attrezzato nella misura minima di mq. 2.600.

<u>G)</u>	<u>Destinazioni d'uso</u>	<u>min.</u>	<u>max della SUL</u>
	Residenza	70%	90%
	usi C1, D1, D2, P1, P2, T1, T2, T5 e funzioni di servizio (S) con esclusione degli usi S9 ed S10.	10%	30%

H) Edilizia convenzionata e sovvenzionata **20 % della SUL residenziale generata dall'utilizzazione territoriale**

Il 50% della superficie fondiaria e correlata potenzialità edificatoria destinata ad edilizia convenzionata, agevolata e sovvenzionata dovrà essere ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale che procederà ad assegnarla nel rispetto delle graduatorie e dei regolamenti vigenti in materia di politica della casa. Il restante 50% potrà essere gestito dai soggetti attuatori nel rispetto dei criteri e delle finalità previsti per l'edilizia residenziale pubblica. Le dimensioni degli interventi dovranno comunque ossequiare ai parametri previsti dalla normativa vigente al momento di realizzazione dell'intervento.

I) Altezza **max 13,20 metri**

Lo S.U.E. dovrà, in sede di approfondimenti di analisi e proposta, articolare l'assetto di PRG per definire i caratteri e l'organizzazione, la scena urbana e le relative quinte edilizie, al fine di garantire un armonico skyline percepibile dagli spazi pubblici.

L) Distanza tra pareti e pareti finestrate **minimo metri 10,00**

M) D_s = distanza dalle strade

Assetto di dettaglio come da Piano attuativo.

Clausola temporale: Il progetto di Piano recepisce la vigente previsione per un arco temporale limitato; se lo Strumento Urbanistico Esecutivo non sarà presentato in conformità con la norma e con completezza documentale, entro cinque anni dall'approvazione del presente PRG, tale previsione potrà essere fatta decadere con Variante ai sensi del comma 7 art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. l'assetto di Piano sarà adeguato allo stato dei luoghi previgente, con o senza rilocalizzazione della capacità edificatoria stralciata. I lavori dovranno essere conclusi a termini di legge con espressa clausola, nell'ambito della Convenzione che l'istanza di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione e di almeno un edificio sia presentata entro un anno dalla stipula; quest'ultima dovrà avvenire, ai fini della presente norma, entro un anno dall'approvazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo.

*** * ***

Si rammenta che verranno, a livello normativo, variati gli articoli di richiamo all'Ambito, nella fattispecie gli artt. 29, 42, 46, 52, 101.

2.4 Modifiche ed adeguamenti di carattere commerciale

Per l'approfondimento della specifica tematica si rimanda all'idoneo elaborato di cui all'**Allegato F** della presente Relazione.

3. CONFRONTO CON LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA SOVRAORDINATA

L'analisi della pianificazione territoriale di vasta area e degli strumenti specifici è fondamentale per inserire la Variante Strutturale all'interno della valutazione dell'incidenza sui processi territoriali in corso, nonché in relazione agli indirizzi, scenari e sulla programmazione di pianificazione a scala provinciale e regionale.

Si tratta insomma di valutare se la Variante in oggetto possa avere un ruolo strategico e strutturale alla scala locale e sovralocale e se all'interno del contesto territoriale, la Variante, incida sulle potenzialità, ovvero sulla mitigazione di eventuali criticità.

3.1 La pianificazione territoriale di livello sovralocale e specialistica

Poichè il Piano Regolatore Generale comunale è costituito da una pianificazione di dettaglio a scala locale che per sua natura deve esplicitare in maniera concreta le volontà pianificatorie territoriali, nella definizione degli obiettivi e dei contenuti della variante risulta fondamentale valutare oltre alle esigenze specifiche del territorio anche gli indirizzi previsti dai Piani sovraordinati.

Verranno dunque di seguito analizzati i principali Piani di gestione territoriale regionale e provinciale disponibili, quale documentazione importante per individuare eventuali conflittualità con gli obiettivi che l'Amministrazione si è posta con la redazione della presente Variante.

Nella fattispecie i Piani che vengono di seguito analizzati sono:

- **Nuovo Piano Territoriale Regionale**, approvato con DCR n. 122-29783 del 21/07/2011, che sostituisce il PTR approvato nel 1997;
- **Piano Paesaggistico Regionale**, adottato la prima volta con D.G.R. n. 53-11975 del 04/08/2009. In data 26 febbraio 2013, la Giunta regionale con DGR 6-5430 ha controdedotto alle osservazioni pervenute a seguito della pubblicazione del PPR e ha adottato la riformulazione delle prescrizioni contenute nei commi 8 e 9 dell'articolo 13 delle norme di attuazione, che sostituiscono i corrispondenti commi dell'articolo 13 delle norme di attuazione adottate nel 2009. Il nuovo Ppr è stato adottato dalla Giunta regionale con D.G.R. n. 20-1442 del 18 maggio 2015, tale deliberazione è pubblicata, ai sensi della normativa vigente, sul B.U.R. n. 20 del 21 maggio 2015;
- **Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Cuneo**, adottato dal Consiglio Provinciale con deliberazione n. 52 del 5 settembre 2005, è stato approvato dal Consiglio Regionale con D.C.R. n. 241-8817 del 24 febbraio 2009 con le modifiche ed integrazioni e precisazioni specificatamente riportate nella "Relazione sulla conformità del piano territoriale della provincia di Cuneo". L'obiettivo strategico del Piano Territoriale, è lo sviluppo sostenibile della società e dell'economia cuneese, attraverso l'analisi degli elementi critici e dei punti di forza del territorio provinciale ed una valorizzazione dell'ambiente in cui tutte le aree di una Provincia estremamente diversificata possano riconoscersi.

3.1.1 Nuovo Piano Territoriale Regionale

Come si evince dal sito istituzionale regionale il Piano Territoriale Regionale *"definisce le strategie e gli obiettivi di livello regionale, affidandone l'attuazione, attraverso momenti di verifica e di confronto, agli enti che operano a scala provinciale e locale; stabilisce le azioni da intraprendere da parte dei diversi soggetti della pianificazione, nel rispetto dei principi di sussidiarietà e competenza, per dare attuazione alle finalità del Ptr stesso."*

Il nuovo piano si articola in tre componenti diverse che interagiscono tra loro:

- *un **quadro di riferimento** (la componente conoscitivo-strutturale del piano), avente per oggetto la lettura critica del territorio regionale (aspetti insediativi, socio-economici, morfologici, paesistico-ambientali ed ecologici), la trama delle reti e dei sistemi locali territoriali che struttura il Piemonte;*
- *una **parte strategica** (la componente di coordinamento delle politiche e dei progetti di diverso livello istituzionale, di diversa scala spaziale, di diverso settore), sulla base della quale individuare gli interessi da tutelare a priori e i grandi assi strategici di sviluppo;*
- *una **parte statutaria** (la componente regolamentare del piano), volta a definire ruoli e funzioni dei diversi ambiti di governo del territorio sulla base dei principi di autonomia locale e sussidiarietà.*

*La matrice territoriale sulla quale si sviluppano le componenti del piano si basa sulla suddivisione del territorio regionale in 33 **Ambiti di integrazione territoriale (Ait)**; in ciascuno di essi sono rappresentate le connessioni positive e negative, attuali e potenziali, strutturali e dinamiche che devono essere oggetto di una pianificazione integrata e per essi il piano definisce percorsi strategici, seguendo cioè una logica policentrica, sfruttando in tal modo la ricchezza e la varietà dei sistemi produttivi, culturali e paesaggistici presenti nella Regione.*

Il nuovo PTR esplicita cinque strategie i cui contenuti specifici sono stati richiamati per i singoli (AIT):

1. **Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio:** *promozione dell'integrazione tra valorizzazione del patrimonio ambientale, storico-culturale e le attività imprenditoriali ad esso connesse; riqualificazione delle aree urbane in un'ottica di qualità della vita e inclusione sociale, lo sviluppo economico e la rigenerazione delle aree degradate;*
2. **Sostenibilità ambientale, efficienza energetica:** *promozione dell'eco-sostenibilità della crescita economica perseguendo una maggiore efficienza nell'utilizzo delle risorse;*
3. **Integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica:** *rafforzamento della coesione territoriale e dello sviluppo locale della macro regione del nord-ovest italiano nell'ambito di un contesto economico e territoriale a dimensione Europea;*
4. **Ricerca, innovazione e transizione produttiva:** *individuazione delle localizzazioni e delle condizioni di contesto territoriale più adatte a rafforzare la competitività del sistema regionale attraverso l'incremento della sua capacità di produrre ricerca ed innovazione, ad assorbire e trasferire nuove tecnologie, anche in riferimento a tematiche di frontiera, alle innovazioni in campo ambientale ed allo sviluppo della società dell'informazione;*
5. **Valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali:** *individuazione delle potenzialità insite nella capacità di fare sistema tra i diversi soggetti interessati alla programmazione/pianificazione attraverso il processo di governance territoriale.*

Gli Ait hanno lo scopo di ottenere una visione integrata del territorio a scala locale, basata sulle relazioni di prossimità tra componenti, attori e progetti. Gli Ambiti di integrazione territoriale sono i “mattoni” della costruzione delle politiche di piano:

- come aggregati di base per descrivere e interpretare il territorio;
- come sistemi locali basati su relazioni di tipo funzionale;
- come nodi di una rete di connessioni su cui si basa l'organizzazione e la coesione territoriale della Regione sono costituiti da insiemi di comuni gravitanti su un centro urbano principale e rappresentano ambiti ottimali per la pianificazione strutturale locale, per costruire processi di copianificazione e strategie di sviluppo condivise.

Le 33 schede per gli altrettanti AIT in cui si articola il PTR, riassumono le linee strategiche di sviluppo per la Regione. Per ciascun AIT sono evidenziate le linee d'azione prevalenti da prendere in considerazione per la definizione delle politiche per lo sviluppo locale: esse costituiscono indirizzi e riferimenti di livello strategico per la costruzione degli strumenti di programmazione e pianificazione alle varie scale. Tali indicazioni sono riferite ai temi strategici prevalenti rispetto alle caratteristiche di ciascun AIT e trovano una rappresentazione nella Tavola di progetto, nella quale si legge per ciascun tema la rilevanza che questo riveste nei diversi AIT.

AIT N. 30 FOSSANO

1. Componenti strutturali

L'Ait (38.751 abitanti) comprende alcuni Comuni dei pianalti terrazzati del Tanaro e della Stura, mediamente fertili, che gravitano sulla città di Fossano. Ai valori paesaggistici e naturalistici offerti dalla profonda incisione della Stura di Demonte nella pianura pleistocenica, si aggiungono quelli storico architettonici di Fossano e archeologici di Bene Vagienna (Augusta Bagiennorum). L'Ait occupa una posizione nodale nella pianura tra Torino e Cuneo, come nodo ferroviario (Torino-Savona e Torino-Cuneo) e autostradale (A6 per Savona e Asti-Cuneo in completamento) e per la sua vicinanza all'aeroporto di Levaldigi. L'industria è presente soprattutto nel settore meccanico e in quello agroalimentare (dolciario in particolare).

2. Il sistema insediativo

Il principale centro del sistema insediativo è Fossano, gli altri centri sono localizzati in modo radiale nel territorio rurale. L'autostrada A6 rappresenta una forte cesura all'interno dell'ambito e nei pressi dell'uscita autostradale si rileva una dispersione insediativa di tipo ramificato. È prevista un'espansione residenziale piuttosto rilevante, organizzata principalmente in modo compatto intorno ai centri consolidati, con alcuni casi di sviluppo arteriale (comune di Bene Vagienna). Le previsioni di espansione del tessuto produttivo invece sono prevalentemente organizzate in agglomerati dispersi nel territorio. Le maggiori espansioni sono previste a Fossano, localizzate lungo le direttrici viarie in uscita.

3. Ruolo regionale e sovregionale

Fossano e il suo territorio sono in una posizione nodale caratterizzata dall'intersezione dei principali assi della Provincia. Relazioni di raggio sovralocale fanno capo principalmente alle principali imprese esportatrici agricole e industriali e dal ruolo di piazza di riferimento per l'attività di commercializzazione zootecnica a livello provinciale e regionale.

4. Dinamiche evolutive, progetti, scenari

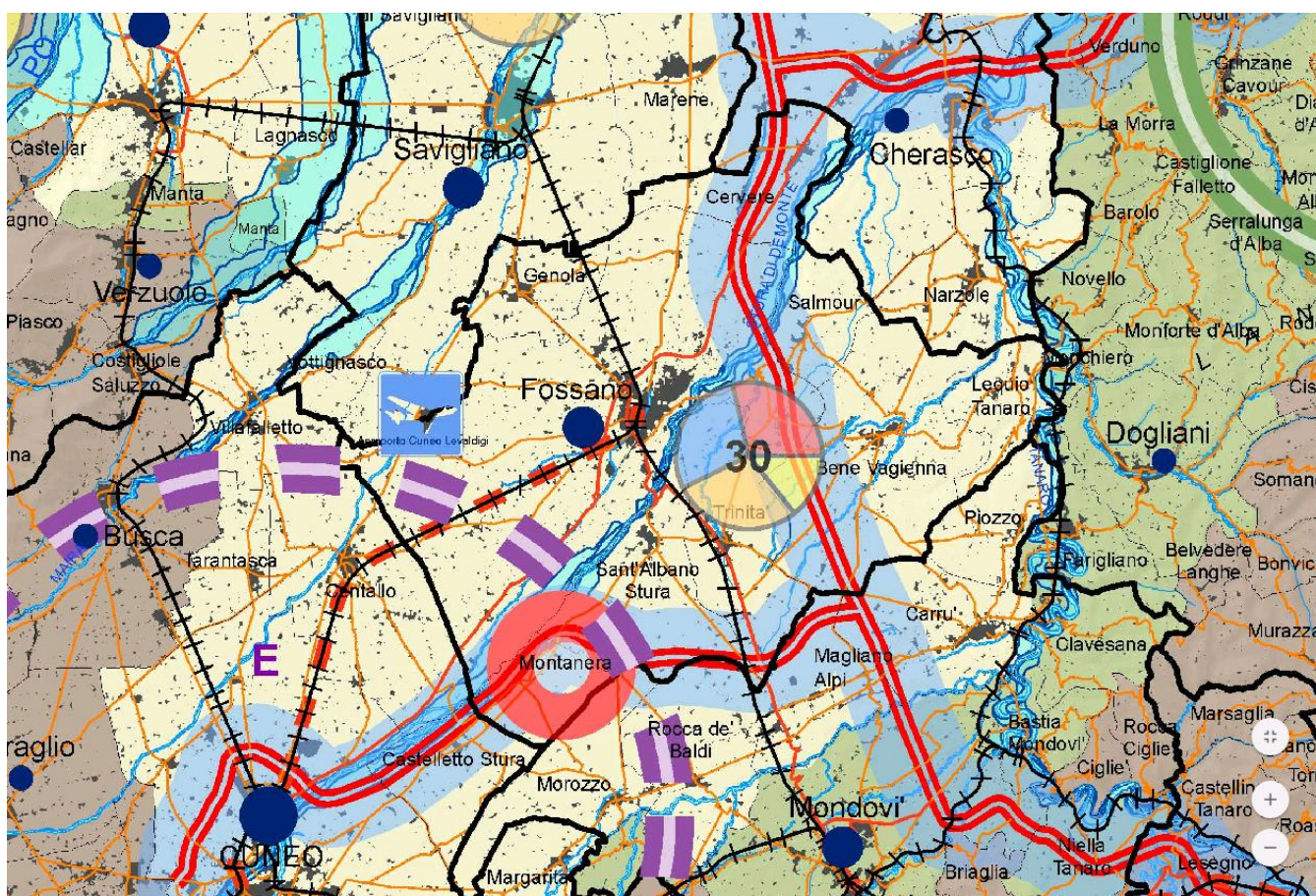
Gli scenari evolutivi dell'Ambito non presentano criticità tali da prevedere che il suo cammino di sviluppo si discosti da quello sin qui seguito, il quale ha finora prodotto una situazione soddisfacente dal punto di vista del benessere economico, testimoniata tra l'altro dagli alti tassi di attività, anche femminile e da un tasso di disoccupazione del tutto fisiologico. Stimoli nuovi potrebbero derivare dalla realizzazione, nell'Ait stesso in quelli confinanti, del previsto polo logistico europeo agro-alimentare del quadrante regionale sud-occidentale. Tale infrastruttura potrebbe risolvere una delle criticità principali del sistema produttivo della pianura cuneese, ossia la difficoltà di trasformare e commercializzare in loco le produzioni tipiche (nella fattispecie i suini qui allevati, ma poi esportati per la trasformazione). Le principali iniziative di sviluppo infrastrutturale programmate all'interno dell'Ambito sono riconducibili alle opere connesse alla realizzazione del Movicentro, orientate sia al miglioramento della mobilità locale su mezzi pubblici, sia al raddoppio di Fossano come nodo sull'asse ferroviario Torino-Ceva-Savona. La centralità dell'Ambito nella pianura cuneese ne fa un possibile candidato alla localizzazione di impianti logistici.

5. Progettazione integrata

La progettazione integrata dell'ambito presenta connessioni con gli Ait di Savigliano, Cuneo, Bra e Saluzzo, ha un livello medio-basso (presenta un medio ancoraggio territoriale e una media organizzazione degli attori locali), non è particolarmente rilevante il ruolo che svolgere nelle politiche territoriali di livello regionale ed è inoltre manifesto l'interesse per l'instaurazione di relazioni con l'area metropolitana torinese. Le prospettive di sviluppo alla base della progettazione integrata sono fondamentalmente rivolte alla valorizzazione delle produzioni agro-alimentari e della zootecnia, al miglioramento della struttura economica (competitività delle imprese) e dell'attrattività del territorio. Anche la qualità ambientale, degli insediamenti urbani e la realizzazione di impianti di cogenerazione sono obiettivi presi in considerazione dalla progettazione integrata.

6. Interazioni tra le componenti

Le carenze maggiori, comuni a tutto il quadrante sud-occidentale della Regione, riguardano i rapporti a scala locale delle attività economiche (agro-industriali, manifatturiere e, in prospettiva, logistiche) con quelle di ricerca, trasferimento tecnologico, servizi per le imprese e formazione. Sinergie maggiori potrebbero aversi tra nodalità (e quindi buona accessibilità), valorizzazione delle componenti paesaggistiche, ambientali, storico-architettoniche e archeologiche, in relazione anche alla già discreta dotazione fieristica e alla possibilità di innestarvi manifestazioni culturali di portata sovrallocale.



Estratto della Tavola di progetto

Il Comune di Fossano si trova nell'AIT n.30 che comprende anche i territori di Bene Vagienna, Cervere, Genola, Lequio Tanaro, Montanera, Salmour, Sant'Albano Stura, Trinità territori per i quali sono state individuate le seguenti caratteristiche di livello generale:

AIT N. 30 FOSSANO**Risorse primarie**

<i>Componenti</i>	<i>Misura, Tipologie</i>	<i>Rango</i>
Idriche		
- Portata	bassa	
Pedologiche	25,14%	15
Forestali		
Indice di boscità	11,67	29
Superfici boscate	2.108 ha	31
- Naturali	582	31
- Seminaturali	1.526	30
- Arboricoltura	1.360	14
Stato patrimoniale		
- Foreste pubbliche	238 ha	27
- Foreste private	1.869 ha	31
Energetiche		
- Impianti idroelettrici	1 MW n.1	21
- Centrali biomasse	-	16/33
Massa prelevabile		
- Utilizzo industriale	1.418 Ton	31

• Utilizzo per energia	2.549 Ton	31
• Da ardere	3.940 Ton	31

Risorse ambientali e patrimoniali

<i>Componenti</i>	<i>Misura, Tipologie</i>	<i>Rango</i>
Climatiche	Temperato sub-continentale sub-umido	
Morfologiche		
• Superficie territoriale	29.691 ha totali	30
• Pendenza	2,60%	28
Naturalistiche		
• Superficie parchi, aree protette	618 ha	33
Patrimonio architettonico, monumentale e archeologico	-	Classe 2
Musei archivi e collezioni	-	-
Paesaggi rilevanti	-	Classe 3

Pressioni e rischi

<i>Componenti</i>	<i>Misura, Tipologie</i>	<i>Rango</i>
Pressioni da attività industriali:		
• Siti contaminati di interesse regionale e nazionale	5	25/28
• Aziende a rischio di incidente rilevante	1,5	14
• Scarichi industriali	-	32/33
Pressioni da attività agricole:		
• Superficie agraria intensiva su SAU	82,28%	14
• Carico potenziale zootecnico su SAU	160 (kg/(SAU))	1
Rischi idraulico e idrogeologici totali		
• Fasce fluviali	1.145 ha	
• Dissesti	282 ha	33
Rischio sismico	-	12/33
Rischio incendi	-	33
Rischio incidenti stradali	160	22

Insedimenti

<i>Componenti</i>	<i>Misura, Tipologie</i>	<i>Rango</i>
Superficie urbanizzata totale	1.437 ha	30
Superficie urbanizzata residenziale totale	644 ha	33
• Consolidata	75,74%	
• Completamento	10,57%	
• Espansione	13,69%	
Superficie urbanizzata produttiva totale	583 ha	24
• Consolidata	57,91%	
• Completamento	16,61%	
• Espansione	25,47%	
Incremento urbanizzato 1991-01	7,71%	
Dispersione		
• 2001	39,01%	4
• 1991-01	-0,18%	32
Siti da bonificare	1	25/29

Insedimenti residenziali

<i>Componenti</i>	<i>Misura, Tipologie</i>	<i>Rango</i>
Densità popolazione	130,52 ab/kmq	14
Abitazioni		
• Totali	18.166	32
• Non occupate	1.757	31
Popolazione accentrata	28.656	29
Popolazione sparsa	9.191	23
Variazione popolazione sparsa 1991-2001	-1,16%	27
Dotazione urbana		
• Gerarchico-funzionale	2 punti	25/32
• Demografica	62,64%	5

Infrastrutture della mobilità e della comunicazione

<i>Componenti</i>	<i>Misura, Tipologie</i>	<i>Rango</i>
Nodalità	12	21/24
Connessioni ferroviarie		
- Dotazione ferroviaria	11	25
- Distanza dalla più vicina stazione TAV (Torino)	71 km	14
Connessioni stradali	43,60	26
Distanza dal più vicino aeroporto internazionale (Caselle)	94 Km	17
Movicentro		
- Numero	1	
- Passeggeri	5.456	7
Strutture per la logistica di cui	-	16/33
- in progetto	-	
- esistenti	-	
Connessioni telematiche		
- Banda larga	650	1
- Fibra ottica	-	24/33
Periodici locali	2 settimanali	16/22

Grandi impianti

<i>Componenti</i>	<i>Misura, Tipologie</i>	<i>Rango</i>
Acqua		
- Densità pozzi ad uso idropotabile	0,08 n/Kmq	15
- Densità Depuratori consortili	0,10 n/Kmq	23
Energia		
- Centrali elettriche	-	9/33
Rifiuti		
- Discariche rifiuti urbani	1	
- Discariche rifiuti speciali	1	
- Discariche rifiuti speciali pericolosi	-	
- Discariche rifiuti inerti	2	14/19
- Impianti incenerimento rifiuti urbani	-	
- Impianti incenerimento rifiuti speciali o impianti recupero	-	26/33
- Altri impianti smaltimento	24	19/20

Risorse umane, cognitive, socio-istituzionali

<i>Componenti</i>	<i>Misura, Tipologie</i>	<i>Rango</i>
Popolazione		
- Residente	38.752	30
- Indice di vecchiaia	1,38	30
Popolazione attiva		
- Attivi M e F	17.495	29
- Tasso attività femminile	39,91%	30
- Tasso di disoccupazione	1,71% M	32
	1,87	32
Laureati + diplomati	9.904	30
	25,56% popol.	
Imprese (addetti)		
- Piccole imprese	3.502	29
- Medie imprese	1.917	28
- Grandi imprese	1.608	22
Capitale cognitivo	26,6	30
Progettazione integrata sovracomunale	- 0 progetti	3

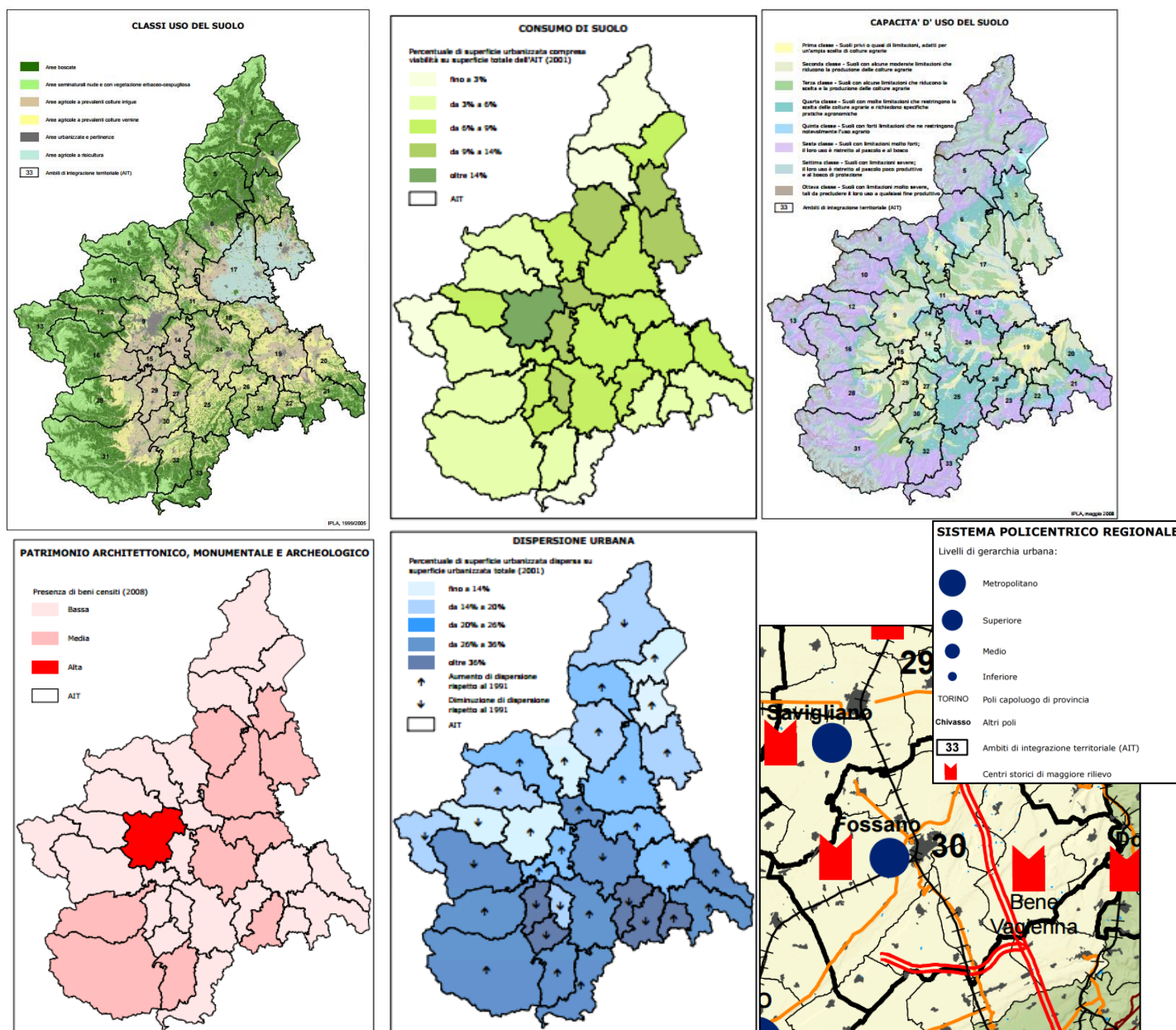
Attività economiche

<i>Componenti</i>	<i>Misura, Tipologie</i>	<i>Rango</i>
Addetti locali	12.289	29
Agricoltura e allevamento		
- Addetti	8.795	22
- SAU	23.883 ha	19
- Seminativo	22.623 ha	14
- Vigneto	150 ha	29
- Foraggiere permanenti	-	33
- Patrimonio zootecnico (bovini bufalini equini)	59.992	4
- Patrimonio zootecnico (ovini caprini)	439	30
- Patrimonio zootecnico (suini)	136.077	2
- Prodotti tipici	38	30
Industria		
- Mineraria	13	29
- Cave in terreni alluvionali	3	17
- Cave su versante e sotterranee	5	8/11
- Cave di pietra ornamentale	-	12/33
- Energetica	19	31
- Manifatturiera	5.148	26
- Attività innovative e di ricerca	65	28
- Eccellenza artigiana	30	22
- Sistemi produttivi locali	3	21
Servizi per le imprese		
- addetti totali	1.339	27
di cui		
- servizi alla produzione	474	25
- servizi gestionali	358	28
- servizi infrastrutturali	507	26
Commercio al dettaglio	24.234 mq	22
Fiere	5	8/9
Turismo	26.391 pres/an	31

Servizi formativi e ospedalieri

<i>Componenti</i>	<i>Misura, Tipologie</i>	<i>Rango</i>
Scuole medie superiori		
- Totale iscritti	1.945	24
- Iscritti a corsi con specializzazioni	531	23
Formazione universitaria	-	18/33
Ospedali	2.561 ricoveri	28
	84 posti letto	29

cui corrispondono le seguenti visualizzazioni grafiche comparative rispetto al sistema regionale:



A fronte dei dati di cui sopra gli obiettivi del Piano Sovralocale si sintetizza nella seguente tabella di cui all'allegato 2 degli elaborati costituenti il Piano di cui si riporta estratto in particolare in relazione agli ambiti di interesse della Variante ovvero *"Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del Paesaggio"* e *"Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica"*.

In colore rosso sono state evidenziate nello specifico gli obiettivi di carattere sovralocale che coincidono perfettamente con le volontà pianificatorie della presente variante di *"salvaguardia della risorsa suolo per l'agricoltura e per ridurre la frammentazione insediativa periurbana"* in linea con le direttive della parte III delle Norme di Attuazione del PTR cui si rimanda per eventuali approfondimenti.

1. RIQUALIFICAZIONE TERRITORIALE, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO				
Obiettivi	Componenti strutturali strategiche da QRS	Strategie settoriali a livello regionale	Strategie a livello provinciale o di PTI	Programmazione regionale
1.1. Valorizzazione del policentrismo e delle identità culturali e socio-economiche dei sistemi locali				
1.2. Salvaguardia e valorizzazione della biodiversità e del patrimonio naturalistico-ambientale	----		PTCP: Individuazione di aree naturali protette di interesse locale; PTI Cuneo e le sue Valli: Parco regionale del Gesso e dello Stura	
1.3. Valorizzazione del patrimonio culturale materiale e immateriale, insediativi e culturale del territorio	---			
1.4. Tutela e riqualificazione dei caratteri e dell'immagine identitaria del paesaggio	---			
1.5. Riqualificazione del contesto urbano e periurbano	-incremento urbaniz 1991-01 (4°) -dispersione 2001 (4°) -densità pop		PTCP: individuazione di aree produttive di interesse sovra comunale (APEA)	Regole restrittive per salvaguardare le risorse suolo per l'agricoltura e per ridurre la frammentazione insediativa periurbana
1.6. Valorizzazione delle specificità dei contesti rurali	---		PTCP: Conservazione e valorizzazione dei paesaggi agrari di impianto storico (cascine nobiliari); Minimizzazione insediamenti in suoli fertili	
1.7. Salvaguardia e valorizzazione integrata delle fasce fluviali e lacuali	??		PTCP: Corsi d'acqua come corridoi ecologici	Salvaguardia come da piani di settore fasce fluviali Stura di Demonte (priorità)
1.8. Rivitalizzazione della montagna e della collina	---			
1.9. Recupero e risanamento delle aree degradate, abbandonate e dismesse	---			

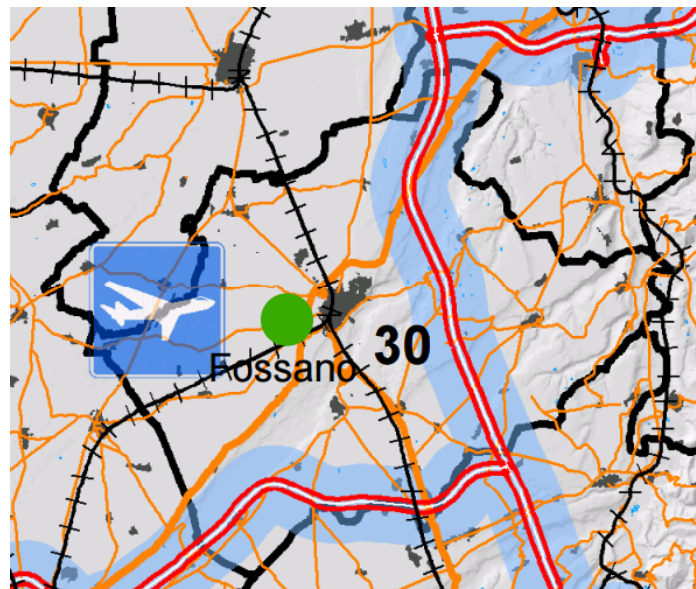
2. SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE, EFFICIENZA ENERGETICA				
Obiettivi	Componenti strutturali strategiche da QRS	Strategie settoriali a livello regionale	Strategie a livello provinciale o di PTI	Programmazione regionale
2.1. Tutela e valorizzazione delle risorse primarie: acqua	-portata bassa -stato ambient. ?? -densità pozzi		PTCP: tutela acque sotterranee, riduzione carico inquinante, diffusione pratiche agronomiche a basso impatto ambientale, riordino e potenziamento del sistema delle risorse idriche a scopi irrigui, realizzazione degli invasi di Stroppio e in valle Stura. Piano ATO 4: consumi idrici industriali e irrigui elevati e critici - progetti per risparmio idrico	Tutela risorse idriche per agricoltura delle pianure irrigue
2.2. Tutela e valorizzazione delle risorse primarie: aria	-dotazione urbana demografica (5°)			
2.3. Tutela e valorizzazione delle risorse primarie: suolo e sottosuolo	-pedologiche -aziende a rischio -sup. agraria intensiva su SAU -carico zootecnico su	Programma attività estrattive: Aree idonee per la coltivazione del Gesso in Valle Stura di	PTCP: diffusione pratiche agronomiche a basso impatto ambientale (inquinanti da allevamento) Piano Prov. Att. Estrattive: individuazione aree più idonee,	Regole restrittive per salvaguardare le risorse suolo per l'agricoltura e per ridurre

	SAU (1°) -cave su versante: (8/11°) -dispersione 2001 (4°)	Demonte	sfruttamento cave esistenti, recupero aree degradate, riduzione del numero di autorizzazioni per nuove cave	la frammentazione insediativa periurbana
2.4. Tutela e valorizzazione delle risorse primarie: patrimonio forestale	-arboricoltura			
2.5. Promozione di un sistema energetico efficiente	---		PTCP: Completamento rete gas metano, promozione energia da fonti rinnovabili, biogas Piano energetico provinciale: obiettivo autosufficienza energetica e orientamento verso utilizzo fonti rinnovabili biogas PTI: utilizzo biogas per riscaldamento, studi per impianti di cogenerazione	Promozione impianti consorzi per energia da biogas e reflui
2.6. Prevenzione e protezione dai rischi naturali e ambientali	-st. amb??			
2.7. Contenimento della produzione e ottimizzazione del sistema di raccolta e smaltimento dei rifiuti	-discariche inerti	Studio regionale raccolta differenziata: Impianti recupero plastica (1), organico (1)		

3. INTEGRAZIONE TERRITORIALE DELLE INFRASTRUTTURE DI MOBILITÀ, COMUNICAZIONE, LOGISTICA				
Obiettivi	Componenti strutturali strategiche da QRS	Strategie settoriali a livello regionale	Strategie a livello provinciale o di PTI	Programmazione regionale
3.1. Riorganizzazione della rete territoriale dei trasporti, della mobilità e delle relative infrastrutture	-distanza TAV -distanza aeroporto Caselle -movicentro (7°) Aeroporto di Levaldigi	Osservatorio (.): Movicentro a Fossano Piano regionale dei Trasporti: Potenziamento linea ferroviaria Fossano- CN Ampliamento aeroporto di Levaldigi	PTCP: Nuovo casello autostradale a Fossano; potenziamento linea ferroviaria Torino- Fossano- Cuneo- Nizza, miglioramento collegamenti con Levaldigi	Potenziamento aeroporto di Levaldigi Incentivi per recupero linee ferroviarie secondarie esistenti per Rete ferroviaria para-metropolitana del cuneese
3.2. Riorganizzazione e sviluppo dei nodi della logistica	---	Esame disegno di legge n. 336: Piattaforma logistica integrata (Alpi del Mare)	PTCP: piattaforma logistica tra Cuneo, Fossano, Mondovì,	Insediamnto o logistico di esportazione
3.3. Sviluppo equilibrato della rete telematica	-banda larga (1°)			

4. RICERCA, INNOVAZIONE E TRANSIZIONE PRODUTTIVA				
Obiettivi	Componenti strutturali strategiche da QRS	Strategie settoriali a livello regionale	Strategie a livello provinciale o di PTI	Programmazione regionale
4.1. Promozione selettiva delle attività di ricerca, trasferimento tecnologico, servizi per le imprese e formazione specialistica	---		PTCP: sviluppo servizi alle imprese e di informazione (sportello unico per le imprese)	
4.2. Promozione dei sistemi produttivi locali agricoli e agro-industriali	-seminativo -patrimonio zootecnico bovini (4°) -patrimonio suini (2°)		PTCP: politiche specifiche a supporto del settore agricolo della pianura asciutta PTI: Valorizzazione produzioni agricole e zootecnia: realizzazione di un centro di servizi per agricoltura e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici, recupero e riuso fabbricato esistente come centro ricettivo per degustazione presentazione produzioni e dell'area.	
4.3. Promozione dei sistemi produttivi locali industriali e artigianali	---		PTI: consolidamento imprese attraverso miglioramento logistica e comunicazioni (sistema logistico integrato, formazione di eccellenza, ricerca applicata, sviluppo connessioni telematiche)	Incentivi per consorzi di servizi business park, ecc., sist. prod. locale metal-meccanica e mezzi di trasporto Priorità negli incentivi zone di specializzazione agricola e

				agroindustriale: allevamento carni
4.4. Riqualificazione e sviluppo selettivo delle attività terziarie e commerciali	---			
4.5. Promozione delle reti e dei circuiti turistici	-fiere (8/9°)			
5. VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE UMANE, DELLE CAPACITÀ ISTITUZIONALI E DELLE POLITICHE SOCIALI				
Obiettivi	Componenti strutturali strategiche da QRS	Strategie settoriali a livello regionale	Strategie a livello provinciale o di PTI	Programmazione regionale
5.1. Promozione di un processo di governance territoriale e promozione della progettualità integrata sovracomunale	---			
5.2. Organizzazione ottimale dei servizi sul territorio	---	Piano socio sanitario: Ristrutturazione e ospedale di Fossano in ospedale di riabilitazione	PTCP: Rafforzamento ruolo universitario (possibile sede Fossano)	



In merito alla compatibilità con l'integrità territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica non vengono segnalate opere infrastrutturali strategiche che coincidano con quelle che verranno eliminate con la presente Variante, pertanto si ritiene compatibile anche sotto questo aspetto.

Adempimenti di cui all'art. 31 del P.T.R. e aspetti legati al contenimento dell'uso del suolo

Il Piano Territoriale Regionale tende a disincentivare l'espansione edilizia su aree libere, favorendo la riqualificazione delle aree urbanizzate e degli insediamenti esistenti, introducendo il ricorso a misure di compensazione ecologica e l'utilizzo di tecniche perequative. Il piano prevede, inoltre, il coinvolgimento delle Province nella predisposizione di un sistema informativo condiviso e nella definizione di soglie massime di consumo di suolo da attribuire alle diverse categorie di comuni, in funzione delle loro caratteristiche morfologiche e delle dinamiche di sviluppo in atto. In assenza della definizione di tali parametri, il P.T.R. ammette, in via transitoria, che i comuni possano prevedere ogni cinque anni incrementi di consumo di suolo a uso insediativo non superiori al 3% della superficie urbanizzata esistente (art. 31 delle Norme di Attuazione).

Si riportano per estratto le tabelle di cui ai documenti "Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte" redatti dalla Regione rispettivamente nel 2012 e nel 2015 che indicano le componenti che concorrono a definire il consumo di suolo totale e valutano: il consumo di suolo da superficie infrastrutturata (CSI), il consumo di suolo da superficie urbanizzata (CSU) e il consumo di suolo reversibile (CSR). L'aggregazione tra il consumo da superficie infrastrutturata e il consumo da superficie urbanizzata costituisce il consumo di suolo irreversibile (CSCI), che unito al consumo reversibile determina il consumo di suolo complessivo (CSC).

ANNO 2012									
Comune	Sup. (ha)	CSU		CSI		CSR		CSC	
		ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Fossano	13.024,0	915,9	7,0	320,0	2,5	30,4	0,2	1.266,2	9,7

ANNO 2015									
COMUNE	Sup. (ha)	CSU		CSI		CSR		CSC	
		(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)
Fossano	13.024	967	7,42	260	2,00	72	0,55	1.299	9,97

Ancorchè la tendenza del Piano Regolatore riferita alle ultime varianti sia stata quella di salvaguardare il consumo di suolo riclassificando aree edificabili in aree agricole, i dati visualizzati del monitoraggio evidenziano invece che al contrario in generale su tutto il territorio comunale continua ad aumentare la percentuale di suolo "consumato", nuovo urbanizzato e altre destinazioni, tuttavia tale incremento risulta contenuto allo 0,27% che in numeri implica un consumo complessivo di suolo negli ultimi 3 anni di circa 328.000 mq.(1.299 - 1.266,2 = 32,8 ha) che nell'insieme rappresenta però un elemento in grado di incidere sulla biodiversità dei luoghi e sulla connettività biologica del territorio.

E' quindi da sottolineare che la tendenza volta al contenimento dell'uso del suolo e ad incentivare il riuso e la rigenerazione urbana è questione di ordine ambientale ormai riconosciuta in maniera consolidata dalla più recente cultura urbanistica nazionale e dagli operatori del settore ed è riconosciuta da un vasto movimento associazionistico.

Essa trova il suo fondamento sul concetto che tutto ciò che lo strumento urbanistico individua come trasformabile a fini urbanistici (aree edificabili, aree a servizi, infrastrutture, parchi urbani, ecc) rappresenta consumo di suolo, ovvero suolo sottratto ai suoi utilizzi originari: naturalistici (luoghi di affermazione della biodiversità), agricoli e forestali.

A livello nazionale è quindi da citare l'atto di camera n. 2039 XVII legislatura, ora all'esame del senato con il numero S 2383 nella versione disponibile sul sito istituzionale¹⁷ intitolato "*Contenimento del consumo del suolo e riuso del suolo edificato*" che ha come obiettivi la

"valorizzazione e la tutela del suolo, con particolare riguardo alle superfici agricole e alle aree sottoposte a tutela paesaggistica, al fine di promuovere e tutelare l'attività agricola, il paesaggio e l'ambiente, nonché di contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile che esplica funzioni e produce servizi ecosistemici, anche in funzione della prevenzione e della mitigazione degli eventi di dissesto idrogeologico e delle strategie di mitigazione e di adattamento ai cambiamenti climatici."

Maggiore approfondimento ai motivi di ordine scientifico che suggeriscono lo sviluppo di tale disegno di legge sono comunque trattati nel "*Documento di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica*".

La presente Variante è perfettamente in linea con i presupposti precedentemente citati in quanto non incide sul consumo di suolo, non introducendo nuove aree edificabili in aree a destinazione agricola ovvero libere, trasformando, al contrario, aree potenzialmente edificabili in aree inedificabili, attraverso il mutamento della destinazione d'uso con l'ulteriore obiettivo di un recupero dell'edificato esistente ovvero del ripristino di una situazione "a verde".

Risulta evidente che la riduzione di aree potenzialmente edificabili concorre ad incentivare il volitivo riutilizzo delle aree già edificate oltretutto la rigenerazione urbana, circostanze ampiamente previste nello Strumento Urbanistico Generale.

Pertanto tale approfondimento risulta verificato, in quanto ininfluenza.

¹⁷ <http://www.senato.it/leg/17/BGT/Schede/Ddliter/43896.htm>

Verifica rispetto a possibili nuovi indicatori della qualità del progetto

In esito al convegno *"Consumo di suolo o valorizzazione del territorio? Un cambio di prospettiva per una visione strategica della trasformazione"* svoltosi in data 18.10.2016 ed organizzato dall'Ordine degli Architetti P.P. e C., della Provincia di Cuneo, sono emerse alcune proposte operative, formulate dal Consiglio Nazionale degli Architetti P.P. e C. studiate all'interno di un percorso finalizzato a trovare soluzioni e strategie per ovviare alle carenze urbanistiche dei Piani Regolatori.

In particolare, si sono elaborati dei nuovi indicatori di seguito elencati e di cui si fornisce una sintetica valutazione in relazione al presente progetto.

INDICATORI DELLA QUALITÀ DEL PROGETTO <i>(che rappresentano indicatori qualitativi e non più quantitativi che andrebbero a sostituire gli standard pubblici di cui al D.M. 1444/68)</i>	
	VARIANTE IN OGGETTO
a) la lotta ai cambiamenti climatici	Miglioramento del servizio ecosistemico insito nel risparmio di consumo di suolo
b) la riduzione del consumo di suolo	Absolutamente riscontrato in termini positivi
c) la messa in sicurezza del territorio	Non rileva
d) la valorizzazione del territorio rurale	Miglioramento del servizio ecosistemico insito nel risparmio di consumo di suolo
e) il potenziamento del trasporto pubblico	Non rileva
f) la creazione di una trama continua di infrastrutture	Non rileva
g) il risparmio energetico e lo sviluppo delle energie rinnovabili	Non rileva
h) la gestione integrata del ciclo dell'acqua	Non rileva
i) il potenziamento delle reti tecnologiche <i>smart city</i>	Non rileva
j) l'inclusione sociale	Viene previsto adeguato mix funzionale
k) lo sviluppo della cultura, della partecipazione della "creatività collettiva";	Non rileva
l) la qualità dei paesaggi	La riclassificazione quale area agricola contribuisce notevolmente al mantenimento qualitativo del paesaggio
m) la mobilità sostenibile;	Non rileva
n) Mixtè funzionale;	Previsto
o) la previsione di usi temporanei;	Declinata a livello territoriale con introduzione clausola temporale
p) Welfare Sociale;	Viene riscontrata mediante previsione di E.R.P.
q) l'accessibilità, fruibilità;	Non rileva
r) il nuovo abitare.	Non rileva

3.1.2 Piano Paesaggistico Regionale

Come chiarito sul portale regionale "**Il Piano territoriale regionale (Ptr) e Piano paesaggistico regionale (P.p.r.)** sono atti complementari di un unico processo di pianificazione volto al riconoscimento, gestione, salvaguardia, valorizzazione e riqualificazione dei territori della regione. Il P.t.r. costituisce atto di indirizzo per la pianificazione territoriale e settoriale di livello regionale, sub-regionale, provinciale e locale per un governo efficiente e sostenibile delle attività sul territorio. Il P.p.r. costituisce riferimento per tutti gli strumenti di governo del territorio, dettando regole e obiettivi per la conservazione e la valorizzazione dei paesaggi e dell'identità ambientale, storica, culturale ed insediativa del territorio piemontese."

Di seguito si esamina pertanto quanto previsto da quest'ultimo.

Il Piano paesaggistico regionale (Ppr) è stato predisposto per promuovere la conoscenza del paesaggio piemontese e il suo ruolo strategico per lo sviluppo sostenibile del territorio. È stato adottato la prima volta con D.G.R. n. 53-11975 del 4 agosto 2009, ma a seguito della sua pubblicazione, è stato oggetto di numerosi osservazioni da parte dei soggetti a vario titolo interessati, alle quali si è provveduto a dare puntale riscontro; demandando all'intera revisione del Piano (D.G.R. n. 6-5430 del 26 febbraio 2013 di controdeduzione alle osservazioni e anticipazione delle modifiche relative all'articolo 13 delle Norme di Attuazione).

Il nuovo Ppr è stato adottato dalla Giunta regionale con **D.G.R. n. 20-1442 del 18 maggio 2015**, tale deliberazione è pubblicata, ai sensi della normativa vigente, sul B.U.R. n. 20 del 21 maggio 2015

Nel quadro del processo di pianificazione regionale il PPR rappresenta lo strumento principale per garantire uno sviluppo sostenibile del territorio regionale fondato sulla qualità del paesaggio e dell'ambiente. Pertanto il principale obiettivo di tale strumento di pianificazione è quello di tutelare e valorizzare il patrimonio paesaggistico, naturale e culturale.

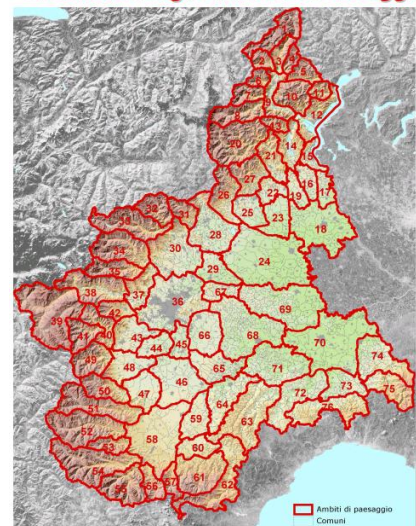
Questo processo avviene attraverso:

- l'**INTEGRAZIONE** fra valorizzazione del patrimonio ambientale, storico, culturale, paesaggistico e attività connesse;
- la **RIQUALIFICAZIONE** delle aree urbane e rigenerazione delle aree dismesse e degradate;
- il **RECUPERO e RIQUALIFICAZIONE** di aree degradate in territori rurali (insediamenti industriali dismessi, cave, discariche etc...);
- **CONTENIMENTO** dell'edificato frammentato e disperso

Coerentemente a quanto previsto dal PTR, tale obiettivo viene perseguito prevalentemente attraverso:

- La concreta promozione della conoscenza del territorio regionale, dei suoi valori e dei suoi problemi, con particolare riferimento ai fattori strutturali, di maggiore stabilità e permanenza, che pertanto ne condizionano la sua trasformazione;
- La definizione di un quadro strategico di riferimento, sulla base del quale raccogliere il massimo consenso sociale e con cui guidare le politiche di governante multisettoriali del territorio regionale e delle sue connessioni con il contesto internazionale;
- La costruzione di un apparato normativo coerente con le prospettive di riforma legislativa a livello regionale e nazionale, così da responsabilizzare i poteri locali, da presidiare i valori del territorio e da migliorare l'efficacia delle politiche pubbliche.

Le schede degli Ambiti di Paesaggio



Con l'obiettivo di rispondere alle differenti peculiarità presenti sull'intero territorio regionale (paesaggi, infrastrutture, strutture urbane e socio-economiche) il PPR articola le sue strategie e indirizzi in 76 schede, una

per ciascuno degli ambiti in cui è stato articolato il territorio regionale, che descrivono le caratteristiche dell'ambito, le sue specificità in merito agli aspetti naturali, storico-culturali al fine di cogliere i caratteri strutturanti, qualificanti e caratterizzanti i paesaggi, le principali dinamiche in atto sul territorio e gli indirizzi e gli orientamenti strategici per ogni ambito di paesaggio.

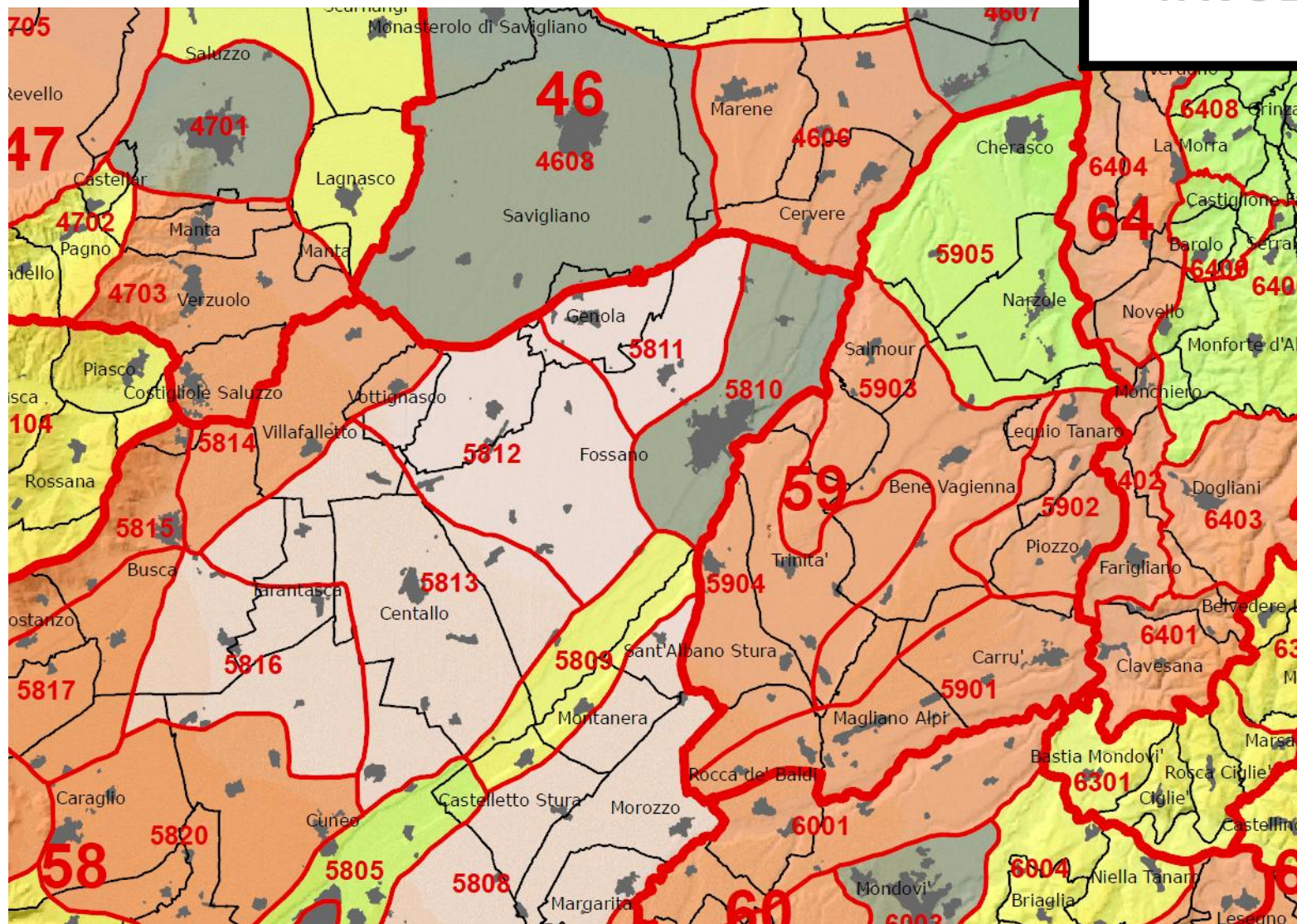
Ogni scheda riporta la cartografia di inquadramento, con il perimetro dell'Ambito e dei Comuni che ne fanno parte, seguita da una descrizione del contesto. Le schede definiscono inoltre gli indirizzi e gli orientamenti strategici cui fare riferimento nella fase di attuazione del P.P.R., mediante l'adeguamento degli strumenti di pianificazione provinciale e locale.

La specifica scheda che interessa il nostro territorio comunale è la n. 58.

E' tuttavia da sottolineare che le previsioni del Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) sono cogenti solo se riguardanti aree sottoposte a vincoli di cui alla parte terza del D.Lgs. 42/2004 s.m.i., circostanza non rilevabile nel compendio oggetto della presente Variante.

Infatti è noto che dalla data di adozione del Ppr, **non sono consentiti sugli immobili e nelle aree tutelate ai sensi dell'articolo 134 del Codice dei beni culturali e del paesaggio interventi in contrasto** con le prescrizioni di cui agli articoli 3, 13, 14, 15, 16, 18, 23, 26, 33 e 39 delle Norme di Attuazione del Piano e con quelle specifiche dettate per i beni di cui agli articoli 136 e 157 del Codice, dettagliate nelle schede del Catalogo dei beni paesaggistici, **in quanto le prescrizioni sopra citate sono sottoposte alle misure di salvaguardia di cui all'articolo 143, comma 9 del Codice stesso.**

TAVOLA P3



 Ambiti di Paesaggio

 Unità di Paesaggio

 Confini comunali

 Edificato

LEGENDA

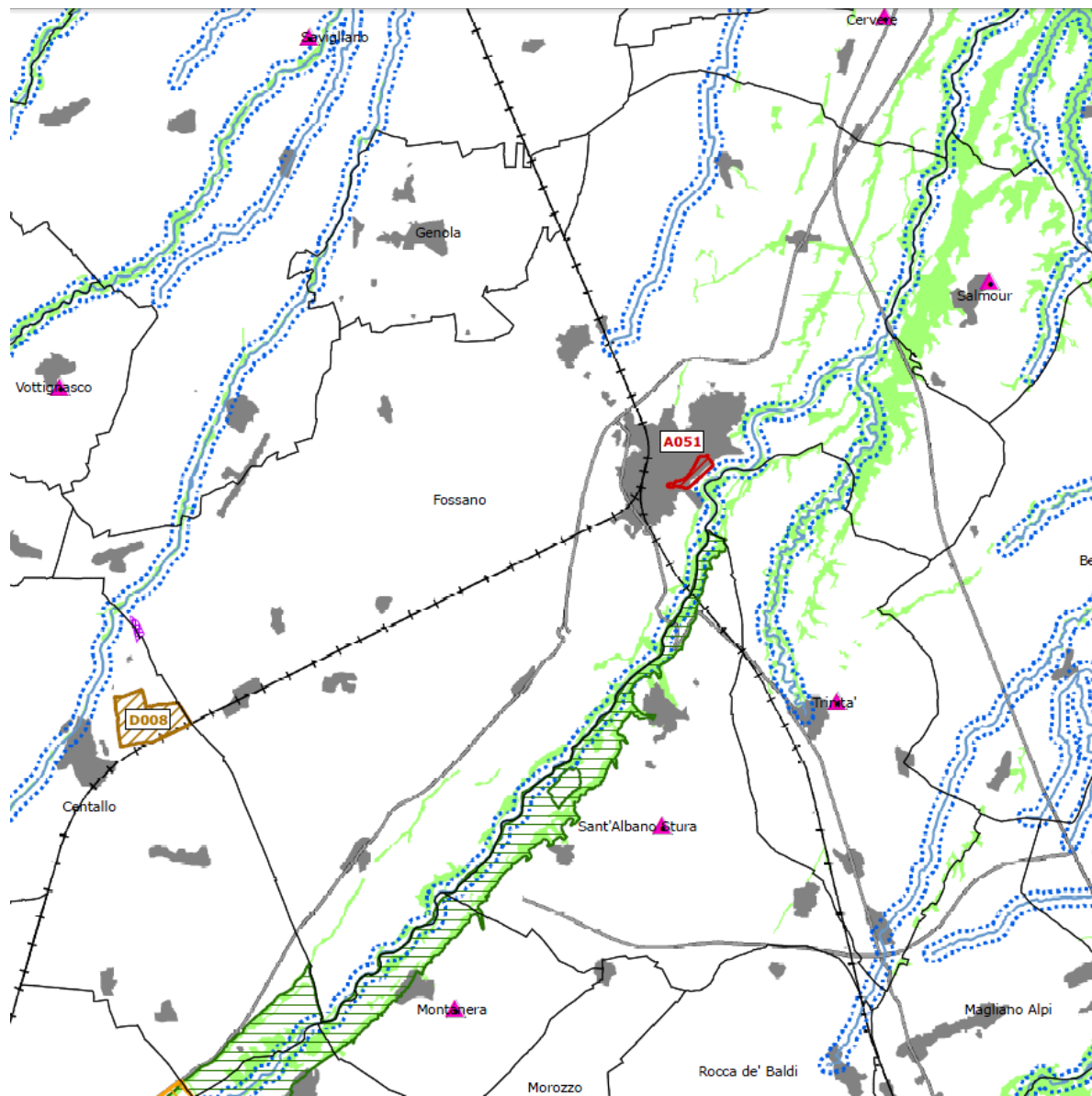
Tipologie normative delle Unità di paesaggio (art. 11 NdA)

-  1. Naturale integro e rilevante
-  2. Naturale/rurale integro
-  3. Rurale integro e rilevante
-  4. Naturale/rurale alterato episodicamente da insediamenti
-  5. Urbano rilevante alterato
-  6. Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità
-  7. Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità
-  8. Rurale/insediato non rilevante
-  9. Rurale/insediato non rilevante alterato

58 Pianura e colli cuneesi

- 5801 2 Pendio della Bisalta e alta Valle Colla
- 5802 7 Peveragno
- 5803 4 Boves bassa valle Colla
- 5804 9 Borgo S. Dalmazzo e sbocco delle valli
- 5805 4 Confluenze Stura Gesso
- 5806 5 Cuneo
- 5807 7 Confluenza tra Brobbio e Pesio
- 5808 8 Pianalto di Cuneo da Boves a Ceriolo
- 5809 6 Stura di Demonte
- 5810 5 Terrazzo di Fossano
- 5811 8 Piana di Genola
- 5812 8 Piana tra Stura e Maira
- 5813 8 Piana alta di Centallo verso Villafalletto
- 5814 7 Piana tra Varaita e Maira
- 5815 7 Fascia pedemontana tra Costigliole e Villar S. Costanzo
- 5816 8 Tra Tarantasca, Busca e Cuneo
- 5817 7 Sbocco della Valle Talu
- 5818 7 Pedemontane tra Dronero e Caraglio
- 5819 6 Pendii su Bernezzo e Cervasca
- 5820 7 Pianura nord-ovest di Cuneo tra Stura e Gesso

TAVOLA P2



LEGENDA

Immobili e aree di notevole interesse pubblici del D.lgs. n. 42/2004

-  Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497
-  Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497
-  Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497
-  Bene individuato ai sensi della L. 1497/1939, del D con DD.MM. 1/8/1985
-  Alberi monumentali (L.R. 50/95)
-  Bene individuato ai sensi del D.lgs. n. 42/2004, art

Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004 *

-  Lettera b) I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (art. 15 NdA)
-  Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (art. 14 NdA)
-  Lettera d) Le montagne per la parte eccedente 1.600 m s.l.m. per la catena alpina e 1.200 m s.l.m. per la catena appenninica (art. 13 NdA)
-  Lettera e) I ghiacciai (art. 13 NdA)
-  Lettera e) I circhi glaciali (art. 13 NdA)
-  Lettera f) I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art. 18 NdA)
-  Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.lgs. n. 227/2001 (art. 16 NdA)
-  Lettera h) Le zone gravate da usi civici (art. 33 NdA) **
-  Lettera m) Le zone di interesse archeologico (art. 23 NdA)

Temi di base

-  Confini comunali
-  Edificato
-  Ferrovie
-  Strade principali

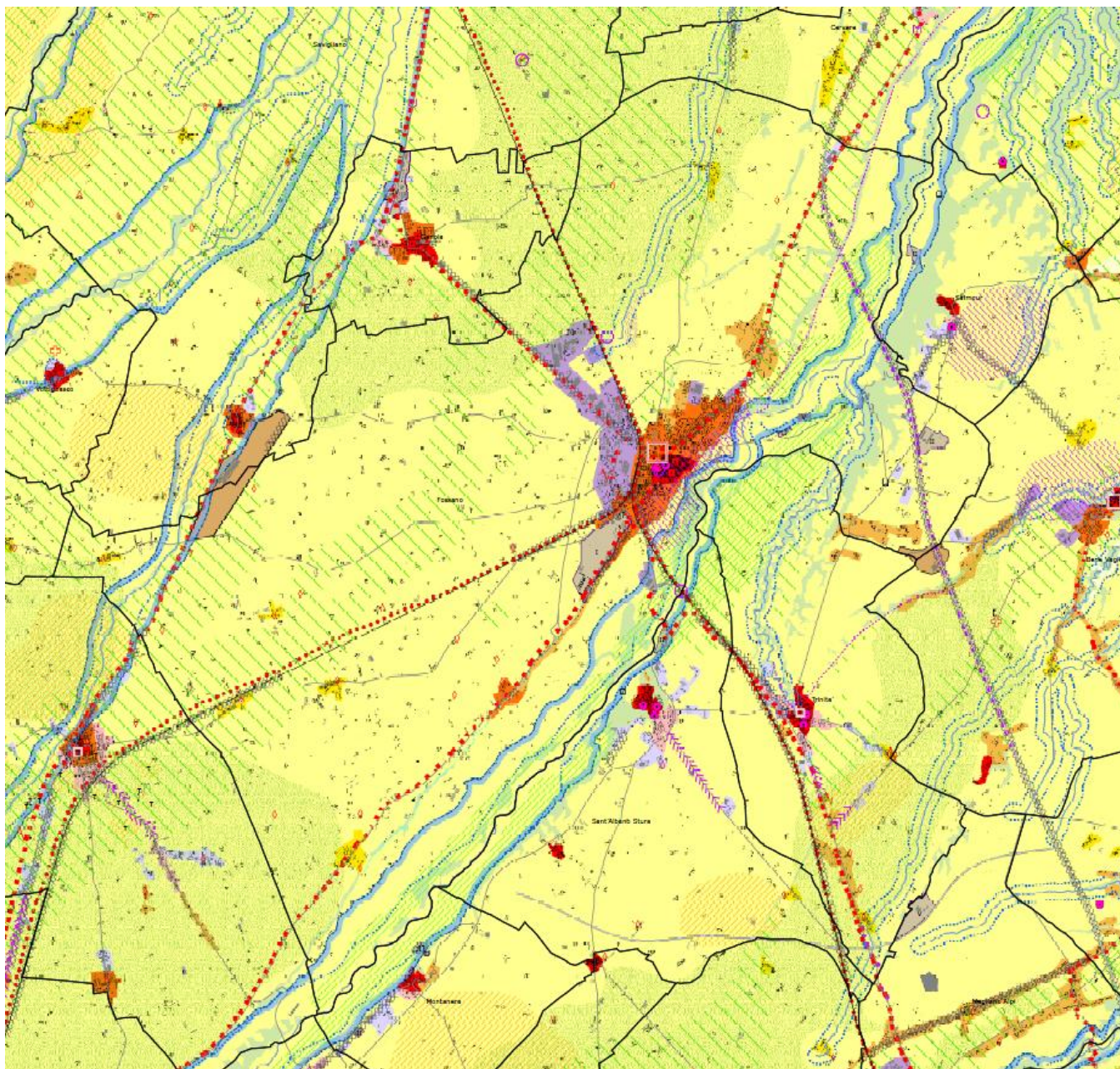


TAVOLA P4

Componenti percettivo-identitarie

-  Belvedere (art. 30)
-  Percorsi panoramici (art. 30)
-  Assi prospettici (art. 30)
-  Fulcri del costruito (art. 30)
-  Fulcri naturali (art. 30)
-  Profili paesaggistici (art. 30)
-  Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (art. 30)
-  Sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari (art. 31)

Relazioni visive tra insediamento e contesto (art. 31):

-  Insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, coltivati
 -  Sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza
 -  Insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati
 -  Contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate
 -  Aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche (idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali)
- Aree rurali di specifico interesse paesaggistico (art. 32):
-  Aree sommitali costituenti fondali e skyline
 -  Sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitazione tra aree coltivate e bordi boscati
 -  Sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o di tracce di sistemazioni agrarie e delle relative infrastrutture storiche (tra cui i Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano non assoggettati a dichiarazione di notevole interesse pubblico, disciplinati dall'art. 33 e contrassegnati in carta dalla lettera T)

Componenti naturalistico-ambientali

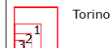
-  Aree di montagna (art. 13)
-  Vette (art. 13)
-  Sistema di crinali montani principali e secondari (art. 13)
-  Ghiacciai, rocce e macereti (art. 13)
-  Zona Fluviale Allargata (art. 14)
-  Zona Fluviale Interna (art. 14)
-  Laghi (art. 15)
-  Territori a prevalente copertura boscata (art. 16)
-  Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico (cerchiati se con rilevanza visiva, art. 17)
-  Praterie rupicole (art. 19)
-  Praterie, prato-pascoli, cespuglieti (art. 19)
-  Aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (art. 19)
-  Aree di elevato interesse agronomico (art. 20)

Componenti storico-culturali

Viabilità storica e patrimonio ferroviario (art. 22):

-  Rete viaria di età romana e medievale
-  Rete viaria di età moderna e contemporanea
-  Rete ferroviaria storica

Torino e centri di I-II-III rango (art. 24):



-  Struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica (art. 24, art. 33 per le Residenze Sabaude)
-  Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (art. 25)
-  Nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali (art. 25)
-  Presenza stratificata di sistemi irrigui (art. 25)
-  Sistemi di ville, giardini e parchi (art. 26)
-  Luoghi di villeggiatura e centri di loisir (art. 26)
-  Infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (art. 26)
-  Aree e impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico (art. 27)
-  Poli della religiosità (art. 28, art. 33 per i Sacri Monti Siti Unesco)
-  Sistemi di fortificazioni (art. 29)

Elementi della rete ecologica

Nodi (Core Areas)

-  Aree protette
-  SIC e ZSC
-  ZPS
-  Zone naturali di salvaguardia
-  Aree contigue
-  Altri siti di interesse naturalistico
-  Nodi principali
-  Nodi secondari

Connessioni ecologiche

Corridoi su rete idrografica:

-  Da mantenere
-  Da potenziare
-  Da ricostituire

Corridoi ecologici:

-  Da mantenere
-  Da potenziare
-  Da ricostituire
-  Esterni

Rete storico - culturale

-    Mete di fruizione di interesse naturale/culturale (regionali, principali e minori)

Sistemi di valorizzazione del patrimonio culturale:

-  1 - Sistema delle residenze sabaude
-  2 - Sistema dei castelli del Canavese
-  3 - Sistema delle fortificazioni
-  4 - Sistema dei santuari, castelli e ricetti del Biellese e del Verbano Cusio Ossola
-  5 - Sistema dei castelli del Cuneese occidentale
-  6 - Sistema dei castelli e dei beni delle Langhe, Val Bormida, Roero e Monferrato
-  7 - Sistema delle alte valli alessandrine
-  8 - Sistema dei castelli e delle abbazie della Val di Susa
-  9 - Sistema dei santuari delle Valli di Lanzo
-  10 - Sistema dei castelli di pianura e delle grange del Vercellese e Novarese
-  11 - Sistema dell'insediamento Walser
-  12 - Sistema degli ecomusei
-  13 - Sistema dei Sacri Monti e dei santuari

-  Siti archeologici di rilevanza regionale

 Core zone dei Siti inseriti nella lista del Patrimonio Mondiale UNESCO

 Buffer zone dei Siti inseriti nella lista del Patrimonio Mondiale UNESCO

-  Punti d'appoggio (Stepping stones)

 Aree di continuità naturale da mantenere e monitorare

 Fasce di buona connessione da mantenere e potenziare

Fasce di connessione sovregionale:

 Alpine ad elevata naturalità e bassa connettività

 Montane a buona naturalità e connettività

 Rete fluviale condivisa

 Principali rotte migratorie

Aree di progetto

 Aree tampone (Buffer zones)

 Contesti dei nodi

 Contesti fluviali

 Varchi ambientali

Aree di riqualificazione ambientale

 Contesti periurbani di rilevanza regionale

 Contesti periurbani di rilevanza locale

 Aree urbanizzate, di espansione e relative pertinenze

 Aree agricole in cui ricreare connettività diffusa

 Tratti di discontinuità da recuperare e/o mitigare

 Sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, nelle confluenze fluviali

 Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneita' e caratterizzazione dei coltivi: le risaie

 Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneita' e caratterizzazione dei coltivi: i vigneti

Componenti morfologico-insediative

 Porte urbane (art. 34)

 Varchi tra aree edificate (art. 34)

 Elementi strutturanti i bordi urbani (art. 34)

 Urbane consolidate dei centri maggiori (art. 35) m.i.1

 Urbane consolidate dei centri minori (art. 35) m.i.2

 Tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) m.i.3

 Tessuti discontinui suburbani (art. 36) m.i.4

 Insediamenti specialistici organizzati (art. 37) m.i.5

 Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (art. 38) m.i.6

 Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (art. 38) m.i.7

 "Insule" specializzate (art. 39, c. 1, lett. a, punti I - II - III - IV - V) m.i.8

 Complessi infrastrutturali (art. 39) m.i.9

 Aree rurali di pianura o collina (art. 40) m.i.10

 Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (art. 40) m.i.11

 Villaggi di montagna (art. 40) m.i.12

 Aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (art. 40) m.i.13

 Aree rurali di pianura (art. 40) m.i.14

 Alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota (art. 40) m.i.15

Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive

 Elementi di criticita' puntuali (art. 41)

 Elementi di criticita' lineari (art. 41)

Temî di base

 Autostrade

 Strade statali, regionali e provinciali

 Ferrovie

 Sistema idrografico

 Confini comunali

 Edificato residenziale

 Edificato produttivo-commerciale

TAVOLA P5



Rete di fruizione

- Ferrovie "verdi"
- Greenways regionali
- Circuiti di interesse fruitivo
- Percorsi ciclo-pedonali
- Rete sentieristica
- Infrastrutture da riqualificare
- Infrastrutture da mitigare

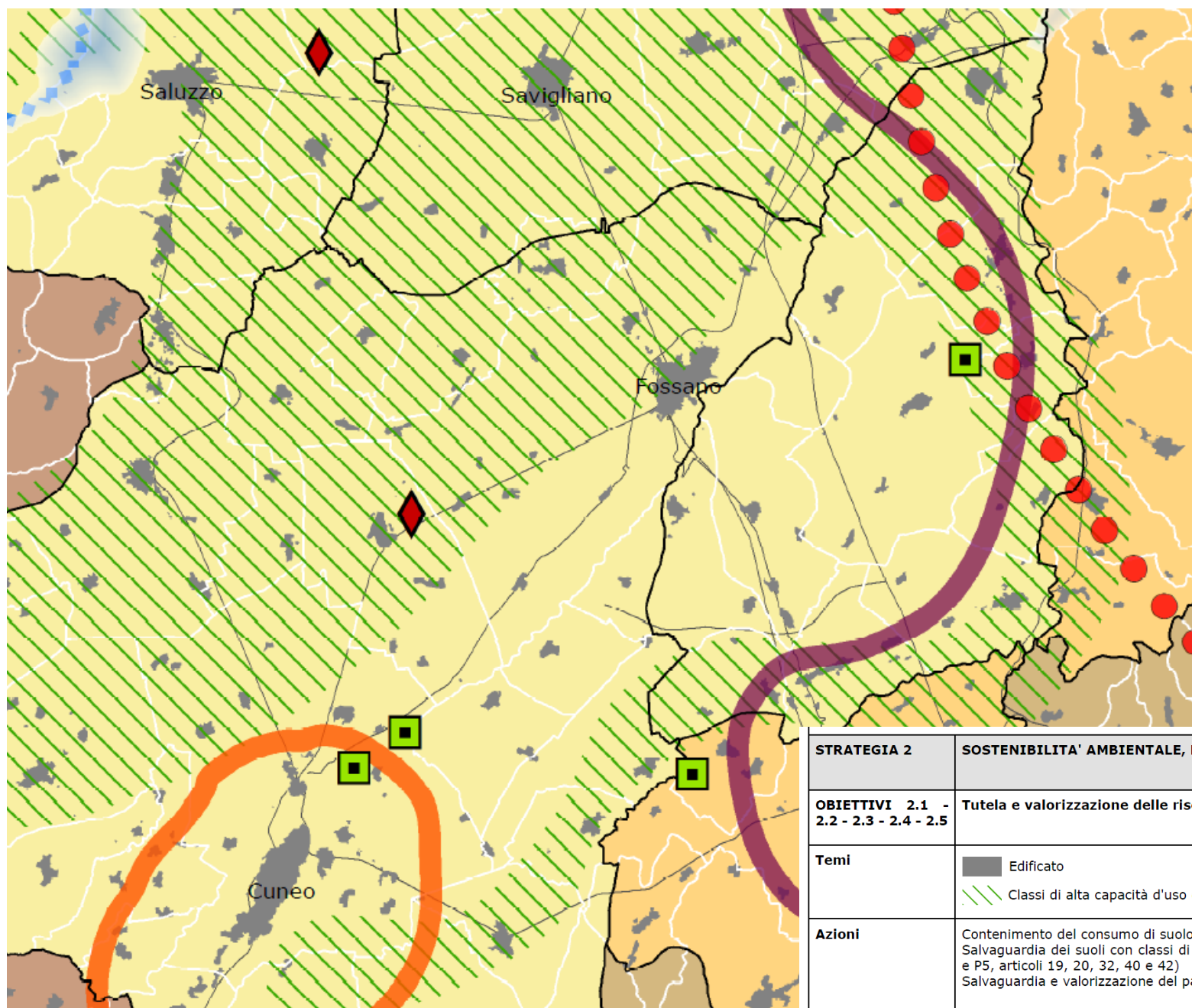
Sistema delle mete di fruizione:

- Capisaldi del sistema fruitivo (Torino, principali, secondari)
- Accessi alle aree naturali
- Punti panoramici

Temi di base

- Strade principali
- Ferrovie
- Sistema idrografico
- Laghi
- Confini comunali

TAVOLA P6



STRATEGIA 2	SOSTENIBILITA' AMBIENTALE, EFFICIENZA ENERGETICA
OBIETTIVI 2.1 - 2.2 - 2.3 - 2.4 - 2.5	Tutela e valorizzazione delle risorse primarie
Temi	Edificato Classi di alta capacità d'uso del suolo
Azioni	Contenimento del consumo di suolo (Tavole P4 e P5, articoli dal 12 al 42) Salvaguardia dei suoli con classi di alta capacità d'uso e dei paesaggi agrari (Tavole P4 e P5, articoli 19, 20, 32, 40 e 42) Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio forestale (Tavole P2 e P4, articolo 16)

Dagli elementi che emergono da questa breve sintesi si deduce che in relazione alle componenti morfologiche-insediative, le superfici che sono interessate dalla riclassificazione rientrano nelle "aree rurali di pianura o collina" anzi se ne sottolinea l'alta capacità d'uso del suolo che ben si attaglia alla destinazione agricola. Quindi in generale la previsione di Variante non va ad incidere sulle componenti paesaggistiche individuate dal Piano in esame.

3.1.3 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

L'obiettivo strategico del Piano Territoriale, è lo sviluppo sostenibile della società e dell'economia cuneese, attraverso l'analisi degli elementi critici e dei punti di forza del territorio provinciale ed una valorizzazione dell'ambiente in cui tutte le aree di una Provincia estremamente diversificata possano riconoscersi.

A far data dal 25 Febbraio 2016, **la documentazione relativa alle Varianti strutturali ai sensi dell'art. 17 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i. deve essere adeguata alle disposizioni contenute nel Piano Territoriale Provinciale.** Per l'adeguamento degli strumenti urbanistici, ai sensi all'art. 1.8¹⁸ delle Norme di attuazione del P.T.P., i Comuni devono fare riferimento alle "Indicazioni procedurali inerenti l'adeguamento dei PRGC al PTP a seguito dell'entrata in vigore della LR 3-2013", redatte dall'Ufficio Pianificazione del Settore Gestione Risorse del Territorio.

Si sottolinea tuttavia che, ai sensi del medesimo art. 1.8 delle Norme di Attuazione del P.T.C.P. "i P.R.G. sono tenuti ad adeguarsi al P.T.P. al momento della loro ordinaria revisione ai sensi del 1° comma, dell'art. 17 della L.R. 56/77 o **della predisposizione di una variante strutturale ai sensi del 4° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. limitatamente a quelle che producono gli effetti di cui alla lettera a) del medesimo 4° comma e comunque entro 7 anni dalla approvazione del P.T.P. stesso.**" dove alla lett. a) del 4° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 si riporta:

"a) modifiche all'impianto strutturale del Piano Regolatore Generale vigente ed alla funzionalità delle infrastrutture urbane di rilevanza sovracomunale".

Risulta pertanto che **la redigenda Variante incide sì sull'impianto strutturale di Piano ma non influisce contestualmente ("ed") sulla "funzionalità delle infrastrutture urbane di rilevanza sovracomunale"**, ciò in quanto le previsioni di variante rilevano esclusivamente l'ambito infrastrutturale di tipo comunale. **Pertanto non risulta necessario tale adeguamento.**

Per quanto concerne altresì il termine massimo di sette anni previsto per l'adeguamento, se ne segnala la natura *ordinatoria* e non *perentoria* così come esplicitato nelle sopracitate "Indicazioni procedurali inerenti l'adeguamento dei PRGC al PTP a seguito dell'entrata in vigore della LR 3-2013", che testualmente recita:

¹⁸ 1. Salvo diversa disposizione specificatamente espressa dalle norme del presente P.T.P., **i P.R.G. sono tenuti ad adeguarsi al P.T.P. al momento della loro ordinaria revisione ai sensi del 1° comma, dell'art. 17 della L.R. 56/77 o della predisposizione di una variante strutturale ai sensi del 4° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. limitatamente a quelle che producono gli effetti di cui alla lettera a) del medesimo 4° comma e comunque entro 7 anni dalla approvazione del P.T.P. stesso (decorsa il 25 Febbraio 2016).**

2. L'adeguamento dei P.R.G. ai contenuti del P.T.P. dovrà essere dimostrato da idonea documentazione (eventualmente da uno specifico capitolo della relazione) che dia conto espressamente dei criteri e delle scelte adottati dal P.R.G. per attuare le politiche individuate dal P.T.P. in relazione allo specifico contesto comunale, facendo riferimento ai contenuti dell'eventuale accordo di programma formato ai sensi del successivo art. 1.11.

Quando è obbligatorio adeguarsi ai contenuti del P.T.P. ?

In caso di redazione di un nuovo piano o di una revisione o variante generale del piano vigente;

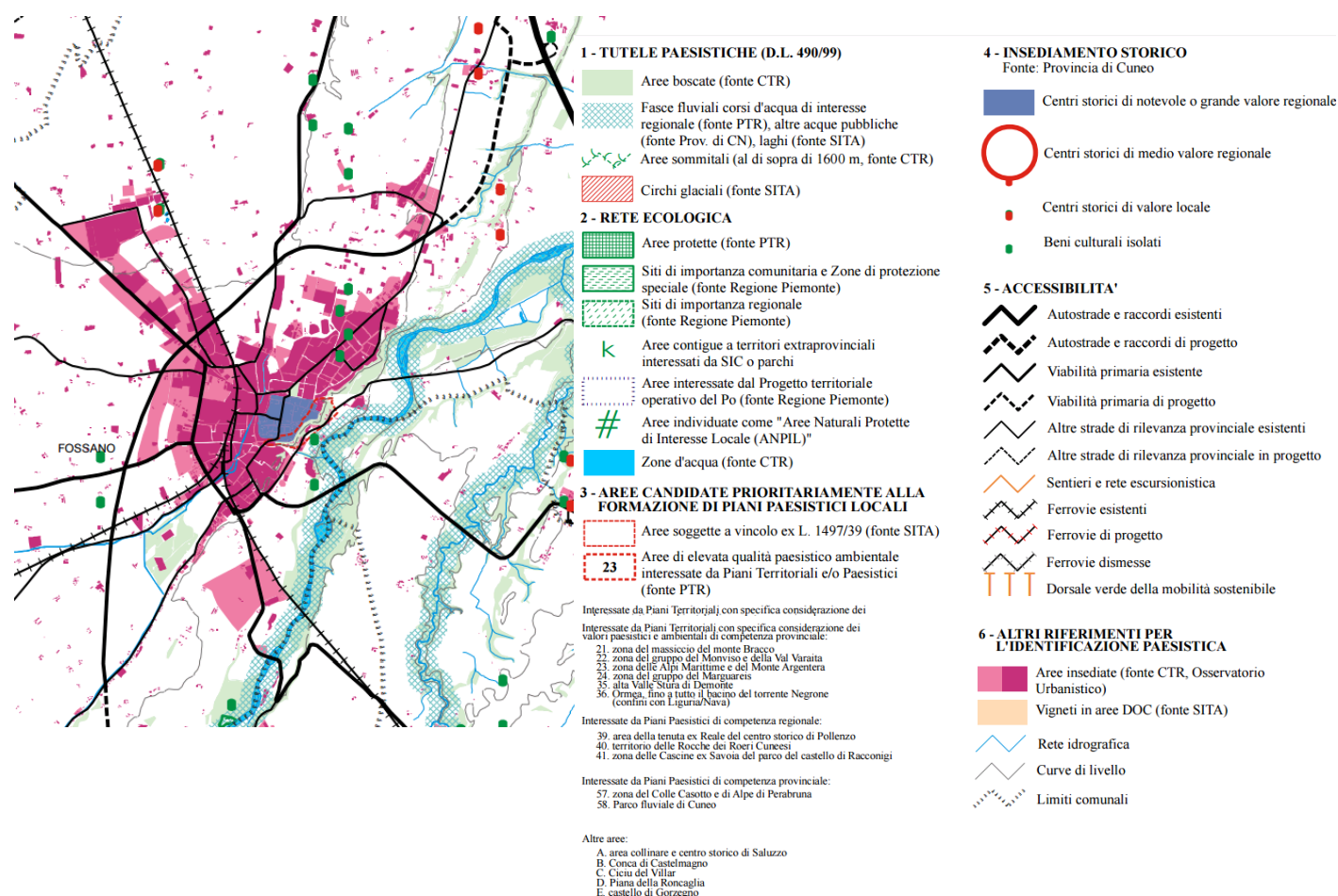
oppure

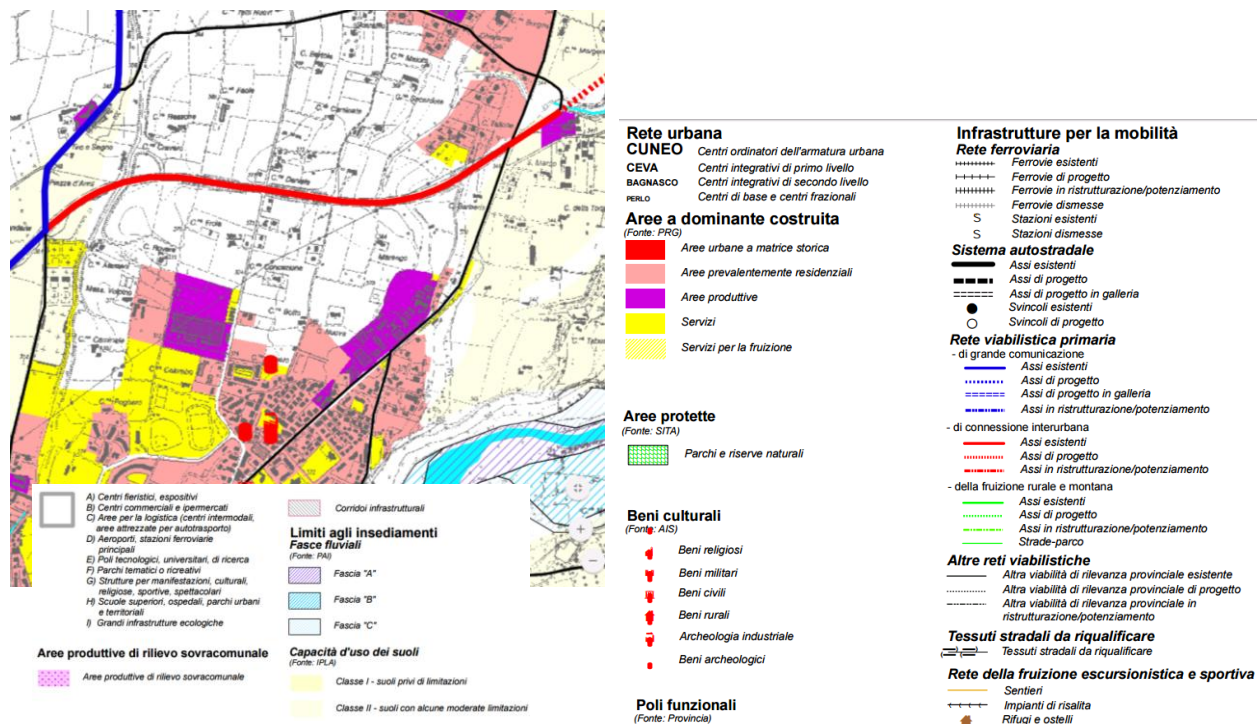
In caso di redazione di una variante generale (art. 17 comma 3 lettera d L.r. 56/77 e s.m.i);

oppure

Entro sette anni dall'approvazione (Marzo 2016 – termine ordinatorio).

Inoltre tale circostanza è altresì superata dal fatto che il P.R.G.C. vigente, nell'ambito della revisione generale attuata dal 2004 al 2009, era stato opportunamente adeguato alle disposizioni di quanto contenuto nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale essendo l'attuale P.R.G.C. stato approvato in data 03 Giugno 2009 ovvero postuma all'approvazione del P.T.C.P. approvato in data 24 Febbraio 2009.





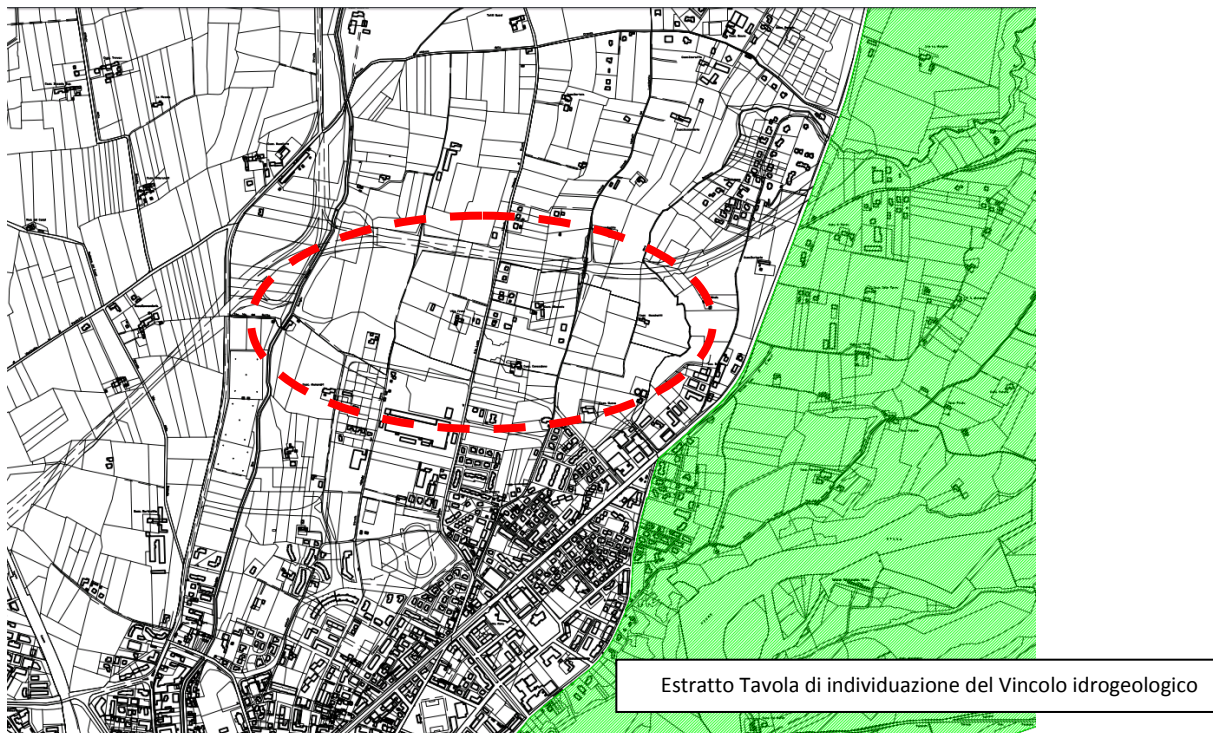
In ogni caso si è prestata particolare attenzione agli elementi segnalati nelle indicazioni procedurali utili quali termini di riferimento per una verifica dell'incidenza della Variante su tali aspetti.

La riclassificazione dell'area edificabile quale "*area agricola*" in assenza di elementi paesaggistici ambientali quali: boschi, foreste, laghi, corsi d'acqua, zone umide, aree sommitali e di crinale, circoli glaciali e geotopi, aree di individuazione della rete natura 2000, paesaggi agrari di interesse culturale, centri storici, beni culturali isolati, **non rileva nell'ambito della specifica normativa di disciplina paesistica - ambientale di P.T.C.P.**, non interessando inoltre consumo di suolo se non in termini assolutamente positivi (di cui peraltro è stata condotta specifica analisi), patrimonio rurale, riqualificazione di aree già urbanizzate, aree produttive, poli funzionali, aree a forte specializzazione produttiva, rete di fruizione escursionistica e sportiva, infrastrutture (se non nell'eliminazione delle stesse con le caratteristiche di interesse comunale) **non rileva altresì sulla disciplina delle trasformazioni territoriali di P.T.C.P.**

La Provincia di Cuneo sarà in ogni caso convocata in sede di Conferenza di Copianificazione e valutazione ex art.15 bis della L.R. 56/77, come modificata dalla L.R. 3/2013 (e meglio descritta nel Capitolo 1.3 della presente relazione), come soggetto con diritto di voto.

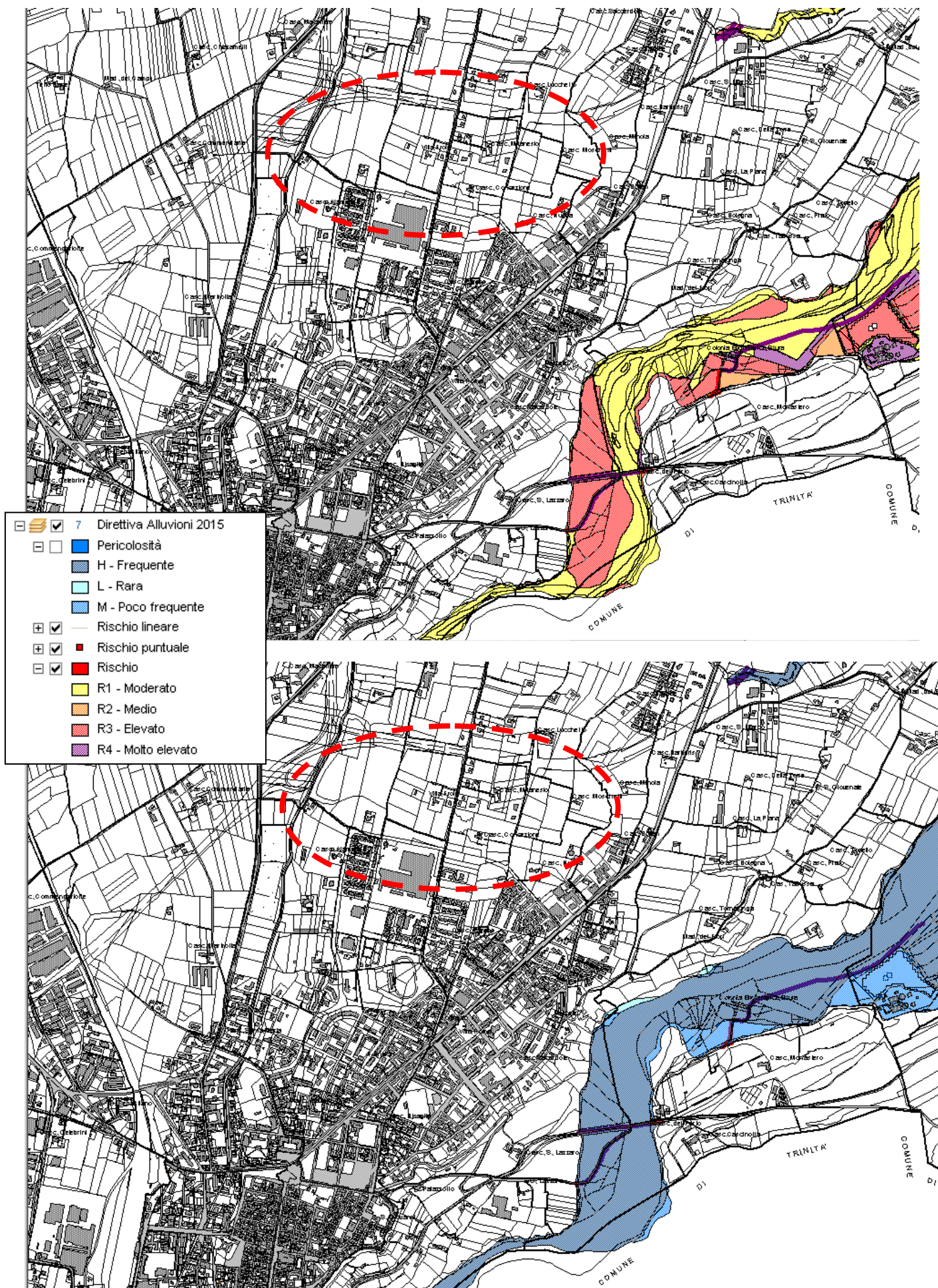
1.4 -Compatibilità della Variante al vincolo idrogeologico ed alle Norme di P.A.I.

Il Compendio oggetto di Variante lambisce sul fronte est il vincolo idrogeologico ma non ne viene interessato.



Giova rilevare che il P.R.G.C. vigente è già adeguato al Piano di Assetto Idrogeologico; tuttavia è da rammentare che con Deliberazione della Regione Piemonte pubblicata sul B.U.R. n. 42 in data 20/10/2016 sono state apportate modifiche alle specifiche Norme di Attuazione al Titolo V, in relazione alla congiunta Direttiva alluvioni ed alle relative Mappe di pericolosità e di rischio del Piano di Gestione Rischio Alluvione (P.G.R.A.).

Per quanto concerne l'ambito oggetto di Variante **nulla è da rilevarsi in merito poichè l'area non è interessata da tali disposizioni ed è posta sull'altopiano e pertanto distante dall'asta del fiume Stura**, come visualizzabile dalle immagini di seguito riportate che indicano rispettivamente estratti delle Tavole di rischio e delle Tavole di pericolosità.



4. APPLICAZIONE DELLE PROCEDURE AMBIENTALI

Dall'analisi delle Tavole non risulta vi siano nell'ambito dell'area interessata dalla Variante elementi di criticità che ne impediscano una riclassificazione ad Area agricola, tant'è che le superfici interessate non rientrano neppure tra le aree a dominante costruita e non paiono esservi ulteriori elementi ostativi.

Relativamente agli aspetti di compatibilità ambientale ed agli approfondimenti richiesti dalle procedure di valutazione ambientale strategica si richiama lo specifico elaborato **“VAS – Relazione Tecnica di verifica di assoggettabilità a VAS”** allegato e parte integrante della presente variante, nonché gli specifici approfondimenti in relazione alle questioni geologiche ed acustiche.

La Variante è predisposta in coerenza con gli obiettivi di tutela ambientale e non muta quanto riportato nel Piano Regolatore Generale vigente in merito alla valutazione di compatibilità ambientale, anche in riferimento all'art. 3 bis L.R. 56/77 e smi..

La Variante si può definire *“specificata”* e *“puntuale”*, come tale non modifica l'impianto strutturale della pianificazione corrente, non coinvolge la conformazione del territorio con variazioni morfologiche, naturali o antropiche e non prevede, nell'attuazione, effetti diretti o indiretti sulle attività umane, sulla flora e la fauna, sul suolo e il sottosuolo, sull'aria ed il clima, sul patrimonio storico e culturale, se non in termini migliorativi in quanto mantiene una destinazione agricola in luogo di aree edificabili.

La presente Variante ha un carattere *“non sostanziale”*; dal punto di vista ambientale, in quanto mantiene esattamente l'attuale stato di fatto, si ritiene pertanto necessaria la sola valutazione di *“contesto”* dei suoi contenuti e dunque la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica.

Di seguito si richiama tuttavia brevemente un aspetto non trascurabile ovvero la stretta connessione con ambiti di valenza paesaggistica che caratterizzano il territorio comunale.

L'area in argomento è adiacente a quella che il Piano Regolatore individua con caratteristiche specifiche di riqualificazione di natura paesaggistica ed individuata come ambito *“Margini dell'altipiano del Famolasco”* caratterizzata da agevolazioni di natura edificatoria nel caso di riqualificazione di cui all'art. 101 art. 7 lett. c) ¹⁹ ma anche della definizione di un'area soggetta a vincolo ex articolo 24 della L.R.56/77 sul bordo estremo di tale area di cui al medesimo articolo comma 7 lett. c bis) secondo paragrafo. ²⁰

¹⁹ *“il volume della costruzione di fabbricati produttivi, agricoli e non, realizzati con strutture prefabbricate di ogni tipo o in cemento armato ed individuati in cartografia quali detrattori ambientali, è recuperabile a fini residenziali:*

- *in loco, nella misura massima del 40% previo demolizione della stessa e riedificazione con i criteri di cui alla lettera a) ed all'articolo 61;*

- ***nell'ambito dell'espansione urbana perequata del capoluogo nella misura pari al 20% .***

Detto recupero è realizzabile una tantum con il limite massimo di 750 mc. e comporta l'adeguamento ai criteri di cui alla lettera e) dei fabbricati produttivi appartenenti originariamente ad un unico compendio aziendale.

²⁰ *l'area concernente i pendii del Famolasco ed i 50 m. di profondità in coerenza è individuata quale “area di interesse paesistico ambientale” ai sensi dell'articolo 24 comma 1 punto 3) della Legge Regionale 56/77 e s.m.i. Gli interventi di demolizione e ricostruzione, ampliamento e nuova edificazione sono condizionati al preventivo parere favorevole della “Commissione locale per il paesaggio” di cui a L.R. 32/2008.*

In tutta evidenza la variante è pienamente in linea con il vincolo precedentemente descritto andando a vantaggio della permanenza dello *skyline* esistente sul lato ovest.

Dalla Residenza Comunale, 13 Dicembre 2016

IL DIRIGENTE

(Arch. Alessandro MOLA)

STAFF DI PROGETTAZIONE

Dipartimento Tecnico LL.PP. Urbanistica ed Ambiente

Servizio Gestione del Territorio

Dirigente Arch. Alessandro MOLA

Responsabile U.O. Arch. Elisabetta PRATO

Responsabile U.O. Dott. Cinzia TORTONE

Collaboratore Claudia CRAVERO

ⁱ Sdoppiamento del comparto avvenuto con Variante Parziale n. 1.