

ARKISTUDIO

SOCIETA' DI PROGETTAZIONE s.r.l.

VERCELLI - Via Viganotti, 2
tel.: 0161259088 - fax.: 0161602132
e-mail: info@arkistudio.eu
www.arkistudio.eu

AMMINISTRATORE E DIRETTORE TECNICO

TULLIO TOSELLI

ARCHITETTO
N. 72 ORDINE ARCHITETTI
DI VERCELLI

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI VERCELLI

COMUNE DI:
SALUGGIA

LEGGE REGIONALE n. 56/77 e s.m.i.
VARIANTE ex art. 17 comma 4

**VARIANTE GENERALE
DEL P.R.G.C.**

NUMERO: **168**

COMMITTENTE:

COMUNE DI SALUGGIA
piazza Municipio n°15 - 13040 (Vercelli)

FASE PROGETTUALE:

PROGETTO DEFINITIVO

TIPOLOGIA:

STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

ELABORATO:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

TAVOLA:

R

SCALA:

AGG. CARTOGRAFICO:

N° EDIZIONE	REDAZIONE		VERIFICA		VALIDAZIONE		CONSEGNA
	DATA:	NOME:	DATA:	NOME:	DATA:	NOME:	DATA:
PRIMA EDIZIONE	25/06/2014	T.T.	02/07/2014	T.T.	02/07/2014	T.T.	LUGLIO 2014
SECONDA EDIZIONE							
TERZA EDIZIONE							
QUARTA EDIZIONE							

PATH: 168 - PRGC SALUGGIA\3.ARCHIVIO VERIFICATO\3.4 PD\COMPONENTE STRUTTURALE\RELAZIONE ILLUSTRATIVA	FILE: testal.dwg relazione illustrativa.doc	LAYOUT: R
PATH: 168 - PRGC SALUGGIA\5.DOCUMENTI IN USCITA\5.4 PD\COMPONENTE STRUTTURALE\RELAZIONE ILLUSTRATIVA\PDF	FILE: R.pdf	

Approvato con delibera N° _____ in data _____

Il Sindaco _____

Il Segretario Comunale _____

INDICE

1. PREMESSA	pag. 2
2. UN NUOVO MODELLO DI PIANO	pag. 3
2.1 STRUTTURA ED OPERATIVITÀ DEL PIANO URBANISTICO	pag. 3
2.2 IL MODELLO DI TRASFORMAZIONE URBANA	pag. 4
2.3 LA CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DEI TESSUTI	pag. 5
2.4 IL MODELLO ATTUATIVO DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA	pag. 5
2.5 LA DIMENSIONE ECOLOGICO-AMBIENTALE DEL NUOVO PIANO	pag. 6
2.6 IMPATTO SOCIALE DELLE SCELTE DI PIANO	pag. 7
3. ADEGUAMENTO DEL PIANO AL PTCP	pag. 8
3.1 TUTELA E VALORIZZAZIONE DELL'AMBIENTE	pag. 8
3.2 VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO STORICO E CULTURALE	pag. 9
3.3 CONSOLIDAMENTO DEL SISTEMA INSEDIATIVO E INFRASTRUTTURALE	pag. 9
4. LA STRUTTURA DI PIANO	pag. 11
4.1 OBIETTIVI STRATEGICI DEL PIANO	pag. 11
4.2 INDIRIZZI E SCELTE PROGETTUALI PER IL SISTEMA INSEDIATIVO E PER I SERVIZI	pag. 11
4.2.1 Gli insediamenti consolidati da conservare e riqualificare	pag. 11
4.2.2 Gli ambiti di trasformazione urbana	pag. 13
4.2.3 Gli ambiti di trasformazione per i nuovi impianti	pag. 15
4.2.4 Il sistema dei servizi	pag. 16
4.3 INDIRIZZI E SCELTE PROGETTUALI PER IL SISTEMA AMBIENTALE ED AGRICOLO	pag. 16
4.4 INDIRIZZI E SCELTE PROGETTUALI PER IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ	pag. 17
5. OPERATIVITA' E REGOLE DEL PIANO	pag. 18
5.1 LA DISCIPLINA PER IL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE E L'INSEDIAMENTO CONSOLIDATO	pag. 18
5.2 LA DISCIPLINA PER I LUOGHI ED I TERRITORI DI TRASFORMAZIONE	pag. 18
5.3 LA DISCIPLINA PER I LUOGHI DEL COMMERCIO	pag. 19
5.4 LA DISCIPLINA PER IL TERRITORIO AGRICOLO	pag. 20
6. L'ANALISI GEOLOGICA DEL TERRITORIO	pag. 20
7. IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO	pag. 22
7.1 CAPACITÀ INSEDIATIVA TEORICA	pag. 22
7.2 DOTAZIONE PREVISIONALE A SERVIZI	pag. 23
7.3 REITERAZIONE DEI VINCOLI	pag. 24
ALLEGATO A	pag. 25
1 CALCOLO DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA DERIVANTE DALLA VARIANTE GENERALE DEL PIANO	pag. 26
2 ATTIVITÀ EDILIZIA DELL'ULTIMO QUINQUENNIO	pag. 28
3 DOTAZIONE PREVISIONALE A SERVIZI	pag. 28
ALLEGATO B - INDAGINI DEMOGRAFICHE E SOCIOECONOMICHE PER IL PIANO	pag. 29
ALLEGATO C	pag. 59

1. PREMESSA

Il processo che porta a definire un progetto di piano regolatore è un percorso, non rigidamente inquadrabile, che si sviluppa, attraverso successive approssimazioni tese a costruire un'immagine prima, comportamenti, progetti e realizzazioni poi, fino a diventare parte della soluzione dei problemi che una comunità manifesta.

Si potrebbe dire che ogni prospettiva futura per una città, dalla sua riqualificazione ad un suo nuovo sviluppo competitivo non può fare a meno di un piano ed è certo che anche il piano, come ogni strumento, deve adattarsi, modellarsi e cambiare insieme alla società, all'evoluzione della sua economia, dei suoi valori, del suo sentire.

Il percorso è costituito da tappe che seguono la sedimentazione di documenti, proposte, atti, che consentono approfondimenti, forniscono garanzie, mettono a fuoco gli obiettivi, avvicinano alla soluzione dei problemi.

Costruire un nuovo piano regolatore è costruire uno strumento da utilizzare giorno per giorno per realizzare una città migliore, fatto di regole che è opportuno ed utile che tutti rispettino e fatto di idee per realizzare i progetti necessari per lo sviluppo.

Certo attribuire ad un piano responsabilità che non gli sono proprie come lo sviluppo dell'occupazione solo perché si è prevista una grande area industriale è sbagliato.

Ma se quella zona è stata scelta bene dal punto di vista urbanistico, se è facilmente accessibile, se il rapporto con il verde e con la qualità del costruito realizzano un ambiente gradevole, se poi ci si adopera perché l'area sia disponibile ed anche finanziariamente appetibile, allora la nuova area industriale, commerciale o terziaria che sia potrà avere successo.

Un piano regolatore è, in definitiva, uno strumento per governare giorno per giorno i processi che si sviluppano su di un territorio e risponde alle esigenze che una comunità esprime all'interno di un quadro concordato di compatibilità e di un processo sempre più ineludibile di copianificazione tra Enti.

E', infatti, sempre più evidente che le scelte strategiche che una comunità deve compiere riguardano ambiti territoriali ed impegni istituzionali più larghi di quello comunale.

E' per questo che è necessario che nel Piano Regolatore emerga la natura strutturale delle proposte di futuro assetto ed, in parallelo, che sia soddisfatta l'esigenza di garantire l'operatività urbanistica con margini di flessibilità ed efficacia.

La natura strutturale del piano comporta l'individuazione di sistemi costitutivi, urbani e territoriali, a cui riferire gli obiettivi e le scelte urbanistiche mentre quella attuativa deve poter garantire equità e condivisione nei meccanismi di recupero dell'esistente, di trasformazione delle aree e di acquisizione per servizi ed infrastrutture pubbliche.

Due temi, questi, che hanno convinto della necessità di predisporre il nuovo PRG di Saluggia già con alcune caratteristiche che l'attesa riforma urbanistica nazionale e regionale assegnerà alla pianificazione comunale: il superamento dell'isolamento istituzionale del piano comunale, l'individuazione di obiettivi programmatici, l'assunzione di condizionamenti ambientali quali fondamenti del piano, l'individuazione di nuovi meccanismi attuativi del piano in prevalenza basati sulle cessioni compensative regolate dalla perequazione urbanistica.

Il nuovo PRG sarà, quindi, un piano che dovrà affrontare questioni nodali per il futuro di Saluggia.

In primo luogo Saluggia deve ritornare ad essere un territorio denuclearizzato, deve tornare ad essere luogo della residenza in grado di fornire risposta a tutte le differenti domande di abitazione e di servizi alla persona, deve dotarsi di una viabilità tangenziale

ai centri urbani e completare l'infrastrutturazione dell'abitato di Saluggia per assolvere al duplice bisogno di decongestionamento di alcune sue parti interne e di centralità urbana per i servizi e le fruizioni che può offrire a livello territoriale, deve recuperare il tempo perso nello sviluppare una propria politica ambientale coinvolgendo direttamente le politiche urbanistiche in direzione della rigenerazione delle risorse ambientali, dello sviluppo del verde, dello sviluppo della mobilità ciclabile e pedonale.

Potrà così partecipare alla costruzione di un più solido disegno di assetto territoriale in grado di avviare sinergie per sviluppare azioni strategiche condivise con i comuni vicini, Cigliano, Villaneglia, Rondissone, Torrazza, Crescentino, Lamporo, Livorno Ferraris e concordate con la Provincia di Vercelli.

Il Comune di Saluggia viene da un'esperienza di pianificazione urbanistica che ha denunciato alcune difficoltà sia dal punto di vista del suo aggiornamento che dal punto di vista della sua gestione.

L'avvio della stesura del PRG vigente è avvenuto nel 1993, la sua adozione il 29 maggio del 1995 ma sono dovuti trascorrere più di cinque anni per arrivare alla sua approvazione il 30/10/2000 da parte della Regione Piemonte. Un piano, quindi, entrato in vigore già con il "fiato corto", con analisi e previsioni in parte superati dal trascorrere del tempo.

Il PRGC vigente è stato variato più volte con adeguamenti parziali con un'impostazione strettamente legata al metodo di normare il territorio per piccole zone, con una frammentarietà che è frutto più dell'inseguire la parcellizzazione catastale del territorio che del governare i processi di trasformazione della città.

Ecco, allora, nascere la necessità di porre mano ad una ridefinizione della struttura del Piano a partire dalla formazione della cartografia informatizzata, dalla formazione di un "data base territoriale", dall'avvio di incontri con categorie e settori della popolazione, da un'indagine di dettaglio sulle condizioni dell'abitato e del territorio.

Era necessario aggiornare gli studi idrogeologici del territorio e definire i criteri di individuazione degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali.

Tutte le elaborazioni e gli atti richiamati sono risultati preparatori al nuovo PRG e sono stati assunti quali elementi costituenti il processo di formazione del nuovo Piano.

2. UN NUOVO MODELLO DI PIANO

2.1 STRUTTURA ED OPERATIVITÀ DEL PIANO URBANISTICO

Si sta consolidando in molte regioni italiane un sistema di pianificazione urbanistica che separa il doppio ruolo, strutturale ed operativo del Piano Regolatore nella forma in cui siamo stati abituati a concepirlo dalla legge urbanistica del 1942 ad oggi.

L'essere contestualmente piano strutturale e piano operativo ha comportato, già fin dal 1952 l'adozione della normativa di salvaguardia per impedire conflitti di interesse tra il piano vigente ed il piano adottato nelle more della sua approvazione; ha, poi, prodotto l'obbligatorietà di osservare in forma vincolante e puntuale standard minimi di superficie per servizi pubblici salvo poi provocare la sentenza della Corte Costituzionale che ha reso obbligatorio l'indennizzo di tutti i vincoli pubblici dei piani regolatori pena la loro decadenza e determinare, conseguentemente, una situazione insostenibile per le finanze dei Comuni.

Il dibattito urbanistico in Italia si muove, quindi, nella direzione di separare nel piano

urbanistico la natura strategico-strutturale da quella operativo-attuativa.

La componente strutturale potrà avere così la possibilità di definire il quadro generale delle scelte necessario per avviare un corretto sviluppo a medio termine della città e del territorio senza assumere uno specifico valore cogente sui suoli e, quindi, determinare automatici ed immediati vantaggi o svantaggi alle proprietà dei suoli interessati.

Potrà, inoltre, fornire un proficuo contributo ai processi di pianificazione territoriale senza dover coinvolgere interessi specifici e particolari.

Sarà, invece, la fase operativa di Piano a definire nel breve periodo le procedure attuative, individuare le modalità di trasformazione delle aree, stabilire le procedure perequative tra le diverse proprietà private e l'Ente pubblico.

In tale direzione pare muoversi anche la nuova legge urbanistica regionale anche se non sono ancora state emanate le disposizioni applicative. Al momento, quindi, la redazione della variante generale del PRGC di Saluggia deve, almeno formalmente, rispondere ai dettami della L.R. 56 del 1977 ante legge regionale 3/2013 e, quindi, inevitabilmente, unire quella duplice condizione di generalità ed operatività che sarebbe stato più opportuno fossero disgiunte nel tempo favorendo così previsioni più elastiche ed una gestione più flessibile del Piano.

2.2 *IL MODELLO DI TRASFORMAZIONE URBANA*

L'urbanistica italiana si è avviata ormai da qualche anno a considerare come centrale il tema del governo della trasformazione urbana e territoriale superando il più semplice, ma per alcuni versi devastante, approccio alla normativa dell'espansione urbana.

In anni in cui i territori e le città erano prive di Piano Regolatori e lo sviluppo edilizio inseguiva la domanda di nuove abitazioni spinto da speculazioni private e disponibilità pubbliche, il conseguire uno strumento di regolazione, di vincolo, di normazione dello sviluppo rappresenta sicuramente un passaggio indispensabile per riportare sotto controllo l'uso del territorio.

Da alcuni anni ormai ci si trova, però, a fare i conti con un'espansione urbana che non ha considerato i costi sociali che ha determinato e con la mancanza di un progetto organico che il più delle volte ha solo enunciato.

E' cresciuta così sempre più la consapevolezza che alla generazione dell'espansione deve essere sostituita la generazione della trasformazione come capacità di recuperare non solo il centro più antico della città, ma anche le sue periferie, di integrare l'insediamento consolidato con i nuovi insediamenti a partire dal recupero dalle aree dimesse, delle frange incomplete dei tessuti periferici, dalle modificazioni del territorio e come capacità di governare la trasformazione, come riqualificazione urbana e territoriale e tutela dei valori ambientali e paesaggistici.

Per realizzare l'espansione urbana era stato normato il sistema pubblicistico-espropriativo della legge urbanistica del 1942, con l'affermarsi del modello della Trasformazione è necessario giungere alla definizione di regole che siano in grado di governare le attuazioni del Piano affidandole in larga prevalenza ai privati.

In attesa che la legge nazionale di riforma del governo del territorio e le disposizioni applicative della LR 56/77 o una nuova legge del Piemonte registrino l'avanzamento della disciplina, pur restando ancora inevitabilmente legato alla legislazione nazionale e regionale vigente, il PRG di Saluggia si è proposto, ove possibile, di anticipare gli aspetti essenziali della riforma urbanistica in discussione a livello nazionale e regionale, sia in relazione alla struttura del piano che al meccanismo di attuazione.

2.3 LA CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DEI TESSUTI

Un contributo importante alla riqualificazione urbanistica ed ambientale del sistema urbano di Saluggia è dato dal modo con il quale il Piano affronta il tema dell'insediamento consolidato come valore d'insieme delle città esistente fondato sul riconoscimento dei tessuti urbanistico-edilizi come superamento, anche concettuale, della semplice zonizzazione funzionale e della separazione tra l'insediamento storico e le periferie che ha caratterizzato la pianificazione urbanistica della fine del secolo scorso. L'identificazione dei tessuti urbani consente di leggere le condizioni strutturali degli insediamenti oltre che la logica di occupazione del suolo: ogni tessuto si differenzia, quindi, per i caratteri della formazione storica, per sistemi insediativi (rapporto tra tipi edilizi e struttura urbana) e per funzioni prevalenti.

I tessuti si configurano, quindi, come porzioni di città all'interno delle quali i caratteri di omogeneità sono forti e prevalgono sulle differenze e dove gli elementi edilizi ed urbani che le compongono sono costantemente ripetuti.

Si possono così individuare politiche differenziate per ciascun tessuto e norme urbanistico-edilizie specifiche volte a favorire non solo il recupero ma anche il pieno utilizzo del patrimonio edificato anche come concreto incentivo ad una generale operazione di manutenzione dell'intero centro abitato.

2.4 IL MODELLO ATTUATIVO DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

Il modello previsto dalla legge urbanistica del 1942 prevedeva per l'attuazione dei piani regolatori l'intervento privato per la costruzione degli insediamenti privati e l'intervento pubblico per la realizzazione dei servizi pubblici su aree da espropriare.

Questo modello, oltre a determinare una disparità di rendita prodotta sulle aree normate del Piano, ha prodotto un'oggettiva difficoltà da parte dei Comuni nell'espropriare o acquisire le aree per servizi. La situazione si è ulteriormente aggravata dopo la Sentenza della Corte Costituzionale tendente a limitare la durata dei vincoli urbanistici sulle aree a servizi a soli 5 anni.

E' dunque cresciuta negli anni la consapevolezza che si rende necessaria una riforma urbanistica che affronti la nuova condizione e risponda ai nuovi bisogni di ecologia, di riqualificazione e trasformazione urbana giuridicamente equa e concretamente gestibile nel processo di piano. Una riforma, quindi, del meccanismo attuativo del piano che parta dai nuovi contenuti e dia legalità e operatività ai suoi obiettivi sostituendo il meccanismo sperequato basato sugli espropri a prezzo di mercato con un meccanismo perequato basato sulle acquisizioni compensative dei diritti all'edificazione.

Se il modello di piano della legge del '42 aveva diviso aree di nuove previsione tra destinazioni pubbliche e private, il nuovo modello deve far sì che in tutte le aree della trasformazione la divisione tra destinazioni pubbliche e private avvenga a posteriori naturalmente in base a regole preventive. Il difetto del modello espropriativo risiede proprio nel fatto di attribuire con il piano ad alcune aree diritti edificatori privati e ad altre aree impegni di espropri pubblici che non si riescono a mantenere. Il nuovo modello di piano, invece, si propone di attribuire diritti edificatori a tutte le aree che il piano trasforma e non soltanto a quelle privilegiate ma chiede in compensazione la cessione gratuita delle aree per servizi pubblici e per il verde.

La perequazione applicabile oggi, in assenza di una legge di riforma nazionale del regime immobiliare, presenta, dunque, una prima forma di equità rifiutando le diversità

previste dal piano fra aree destinate all'edificazione privata ed aree destinate ai servizi pubblici da espropriare. La seconda forma di equità caratteristica del meccanismo perequativo è quella che assegna a tutte le proprietà presenti nel singolo comparto od ambito di trasformazione la quota di diritti edificatori proporzionale alla dimensione dell'area, indipendentemente dalla localizzazione finale per servizi pubblici e verde.

Il meccanismo perequativo propone anche una terza forma di equità tra le aree oggetto della trasformazione urbana di importanza altrettanto significativa.

A ciascuna tipologia di aree, il PRG assegnerà gli stessi diritti edificatori e la stessa cessione compensativa gratuita d'aree per servizi pubblici e verde.

In conclusione il trattamento perequato cancellerà in primo luogo la vecchia disparità fra aree a destinazione privata e aree a destinazione pubblica; confermerà in secondo luogo la parità fra aree dello stesso comparto di intervento indipendentemente dalla localizzazione degli edifici; in terzo luogo ridurrà al massimo le disparità fra le diverse zone del piano, cancellando del tutto le disparità fra quelle appartenenti alla stessa condizione urbanistico-giuridica.

La modalità perequativa consente quindi di applicare un modello attuativo oggettivo e non discrezionale, riducendo sensibilmente le disparità di trattamento tra i soggetti che attuano le trasformazioni previste dal piano.

Avvalendosi di questi principi generali nella specifica situazione di Saluggia il modello perequativo che caratterizza il PRG si basa essenzialmente sui seguenti elementi:

- la conferma del regime immobiliare espropriativo per la Città da conservare e riqualificare, dove le eventuali aree ancora necessarie per usi pubblici essenziali dovranno essere espropriate e indennizzate a valore pieno di mercato;
- un nuovo regime perequativo per gli ambiti ed i territori da trasformare, cioè per le aree su cui si orientano i più significativi interventi di ristrutturazione urbanistica prevedendo la concentrazione delle volumetrie edificabili su una parte degli ambiti di trasformazione e la destinazione a verde e servizi nella parte rimanente dell'ambito, acquisita alla collettività per compensazione, vale a dire per cessione obbligatoria da parte dei privati

2.5 LA DIMENSIONE ECOLOGICO-AMBIENTALE DEL NUOVO PIANO

Le carenze ambientali nel governo della città e del territorio si sono fatte negli ultimi anni sempre più evidenti perché da un lato i danni portati all'ambiente sono ogni giorno sempre più gravi e, dall'altro, perché cresce parallelamente la coscienza ecologica dell'opinione pubblica, della cultura e della politica. Il ritardo ecologico, ogni giorno più grande, può e deve essere affrontato a priori caricando direttamente la pianificazione urbanistica delle esigenze ambientali affinché si giunga rapidamente ad una pianificazione sostenibile.

Tra le strategie territoriali più attente alle problematiche dello sviluppo sostenibile grande importanza assumono le politiche di rigenerazione ecologica della città riferite alla ricerca di modalità d'uso e conservazione delle risorse naturali per garantire una loro corretta fruibilità tanto alla presenti quanto alle future generazioni.

Le regole di trasformazione saranno definite a partire dai condizionamenti ecologico-ambientali individuati, come prerequisito ed occasione ambientale che ogni trasformazione fornisce, con l'obiettivo di confermare/potenziare la capacità di rigenerazione ambientale presente nelle singole aree, anche attraverso la "compensazione" delle risorse eventualmente sottratte.

2.6 IMPATTO SOCIALE DELLE SCELTE DI PIANO

Nell'ordinamento vigente la funzione del PRGC è essenzialmente quella di regolare l'uso del suolo all'interno del territorio comunale: si tratta di un compito di portata ampia, ma esattamente configurata, che influenza essenzialmente la distribuzione delle diverse funzioni sul territorio, la definizione dei diritti edificatori, come pure la previsione delle infrastrutture. Da questo punto di vista, dunque, le scelte che presiedono alla stesura di un PRGC sollevano innanzitutto un problema di equità sociale che si pone nei riguardi tanto dei diritti dei diversi soggetti sociali ad intervenire sul territorio, quanto di quelli dei cittadini a poter fruire di una distribuzione delle funzioni che favorisca una equa diffusione della qualità della vita nelle diverse parti del territorio oggetto del Piano.

Il Piano Regolatore è quindi un documento di forte rilievo sociale in quanto è destinato ad interloquire con un complesso di attese e di preoccupazioni diffuse presso la popolazione che vanno ben oltre le finalità "tecniche" del piano stesso. Speranze e timori, aspettative in positivo ed in negativo, infatti, si riferiscono ad aspetti che coinvolgono il presente ed il futuro di una comunità locale, oltrepassando lo stesso quadro delle competenze del PRGC. Essi riguardano in modo globale il modello di sviluppo della città, la qualità della vita e dell'ambiente, la funzionalità dei servizi, la sicurezza ed i rischi; su tali elementi il PRGC non incide in forma diretta, ma può, comunque, offrire indicazioni utili a far capire quale sia la direzione verso cui si intende procedere. Il Piano, insomma, è uno strumento in grado di indicare le principali linee di trasformazione del territorio comunale ed espletare una funzione di indirizzo dello scenario di sviluppo socioeconomico che si intende affermare per una città, nel quadro più ampio di un'area vasta di cui essa fa parte.

Da questo punto di vista, dunque, il PRGC non può non avere anche un ruolo strategico, anzi, in mancanza di strumenti di valenza strategica esplicitamente previsti dal nostro ordinamento giuridico, il Piano regolatore rappresenta a tutt'oggi lo strumento fondamentale con cui un'amministrazione cittadina esprime il proprio tentativo di orientare lo sviluppo socioeconomico e territoriale in senso globale.

Una scelta di fondo che contraddistingue il nuovo PRGC è quella di esprimere un indirizzo forte su un numero relativamente limitato di questioni evidenziando nel contempo una struttura ampiamente flessibile per quel che riguarda le altre, tale da consentire un successivo adattamento allo sviluppo di nuove esigenze e tale, altresì, da rinviare ad un'attenta politica di gestione.

Tra le questioni su cui l'indirizzo del Piano appare più netto vi sono da ricordare la netta posizione sulla denuclearizzazione dei siti Eurex e Avogadro, le scelte infrastrutturali, specie per quanto attiene alla viabilità, la scelta del potenziamento della vocazione terziaria, l'attenzione al nucleo di antica formazione e la scommessa dell'area industriale. Per quanto concerne le trasformazioni residenziali prevale la logica del recupero sull'espansione e della flessibilità.

Il richiamo alle scelte qualificanti del Piano permette di proporre un loro confronto con attese e preoccupazioni socialmente diffuse in Saluggia.

Dagli incontri preparatori tenutisi nella fase di avvio della stesura del nuovo PRGC sono emerse attenzioni particolari ai problemi socioeconomici e di sviluppo del paese.

E' presente l'opinione secondo cui Saluggia possa svolgere efficacemente il proprio ruolo economico non solo ampliando l'occupazione sul proprio territorio comunale ma fungendo anche da polo di riferimento per un'area relativamente ampia compresa tra

Santhià e Chivasso. Questo, tuttavia, richiede che siano presenti condizioni infrastrutturali soddisfacenti.

Proprio su tali aspetti infrastrutturali il Piano intende incidere in modo sostanziale.

Lo sviluppo ed il sostegno alle attività terziarie costituiscono un'attesa condivisa.

Un'ulteriore attesa diffusa coinvolge il problema dei servizi. La percezione della necessità di competere con le offerte dei centri urbani vicini di pari livello ha rimarcato la preoccupazione per una possibile perdita di popolazione residente con conseguenti effetti negativi sul ruolo dei due centri urbani di Saluggia e Sant'Antonino e sulle scelte future relative alla qualità della vita urbana.

In base alle osservazioni sin qui svolte, si possono dunque ritenere positivi i prevedibili effetti sociali del nuovo Piano Regolatore. Esso pare appropriato a definire alcune condizioni necessarie per rafforzare il ruolo di Saluggia come polo di gravitazione occupazionale di un territorio più vasto.

Il PRGC contribuisce, inoltre, alla ridefinizione di un modello socioeconomico credibile che appare attento ai problemi della sostenibilità e vivibilità dell'intero sistema urbano e, al tempo stesso, favorisce il mantenimento di una soddisfacente qualità della vita.

Si deve infine osservare come, in base ad una scelta di fondo già ricordata, il Piano presenti altresì un quadro flessibile, aperto a successive opzioni e atto a rispondere ad esigenze in rapida trasformazione. Ciò rappresenta, da un lato, un punto di forza del Piano mentre, dall'altro lato, occorre esser consapevoli del fatto che questa sua caratteristica rinvia alla necessità di una costante iniziativa politica, da attuarsi nella gestione del Piano stesso e con politiche urbane ad esso complementari, per fare in modo che le linee strategiche individuate possano essere effettivamente perseguite con efficacia e coerenza.

3. ADEGUAMENTO DEL PIANO AL PTCP.

Il PTCP prescrive all'art. 8 comma 4 delle proprie Norme Tecniche di Attuazione che nell'ambito della presente Relazione Illustrativa di Variante Generale di PRGC vengano esplicitati i criteri delle scelte adottate per "attuare le politiche individuate dal PTCP in relazione allo specifico contesto comunale".

Dalla Relazione Illustrativa del PTCP si sono estrapolate le politiche territoriali ed i progetti territoriali che rivestono interesse per il territorio di Saluggia ed è stato effettuato un riscontro nelle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP al fine di definirne le modalità di attuazione in sede di PRGC.

3.1 TUTELA E VALORIZZAZIONE DELL'AMBIENTE

Art. 12: Sistema della rete ecologica: macchie e corridoi primari a matrice naturale (zona 1a) e macchie e corridoi secondari a matrice mista (zona 1b), elementi di appoggio ad alta valenza ambientale (filari) ed elementi puntuali di appoggio (fontanili-bacini lacustri).

La Variante di Piano recepisce il sistema della rete ecologica sia negli elaborati cartografici, in particolare tav. IV2, sia nelle Norme di Attuazione: art. 24, 25 e 69.

3.2 VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO STORICO E CULTURALE

Art. 19: Beni storico-culturale ed ambientali.

Art. 20: Sistemi della viabilità storica.

Art. 21 Sistema dei canali irrigui.

Art. 23 Beni e insediamenti culturali storico-architettonici.

Art. 24 Testimonianze storico-architettoniche, documentarie, rurali: cascine e baite.

Art. 28 Centri storici.

Art.32 progetto di valorizzazione e recupero del sistema dei canali Cavour, Depretis, Farini, Navigli d'Ivrea.

La Variante di Piano recepisce le indicazioni del PTCP sia negli elaborati cartografici, in particolare tav. IV1, Tav. IV2 e tav. OS1, sia nelle Norme di Attuazione: art. 32, 34, 35,44,61, 71

3.3 CONSOLIDAMENTO DEL SISTEMA INSEDIATIVO E INFRASTRUTTURALE

Art. 46 punto 3.2. consolidamento del polo industriale ad alta specializzazione di Saluggia.

Art. 51 punto 2 Ambito di potenziamento e riordino del sistema produttivo e riordino: l'area industriale a nord della SP per Crescentino, per il potenziamento del polo industriale saluggese.

La Variante di Piano non recepisce le indicazioni del PTCP.

Il PTCP propone un'area industriale produttiva di circa mq. 450.000 sulla SP3 per Crescentino sostenendo che essa rappresenta il potenziamento del polo industriale saluggese (Sorin).

Tale proposta in origine forse era finalizzata ad offrire la possibilità alla Sorin di rilocalizzarsi.

Il comparto industriale Sorin è localizzato nella piana fluviale, dispone di aree per completamenti e nuovi insediamenti. Le aree sono private e destinate all'insediamento di industrie organiche con il sistema di produzioni connesse alla salute dell'uomo.

Non vi è alcun collegamento tra il consolidamento e potenziamento del comparto industriale Sorin ed un'altra area industriale su cui si dovrebbero rilocalizzare o insediare aziende organiche al comparto Sorin, situazione che non è realistica per dichiarazione della stessa Sorin.

E' pertanto priva di ragione l'individuazione di una grande area industriale sul bordo del terrazzo fluviale a nord della Sp3 per Crescentino.

La proposta, che non si ritiene vincolante, del PTCP non è condivisa dal comune di Saluggia anche per il grande impatto ambientale e gli enormi costi di urbanizzazione che avrebbe tale area.

La Variante Generale propone l'individuazione sulla SP3, in corrispondenza del cavalcaferrovia da realizzarsi con la nuova circonvallazione ed in prosecuzione delle aree produttive terziarie già attivate e previste dal Piano vigente, di un'area PIP di ridotte dimensioni (6,5 ettari) finalizzata all'insediamento di piccole e

medie attività artigianali ed industriali in parte derivante da una loro ricollocazione dal centro urbano.

L'area individuata ha una superficie territoriale di 6,5 ha contro i 45 ha dell'area industriale prevista dal PTCP, è posizionata in continuità delle aree artigianali previste dal PRGC vigente e già in parte attuate tra la linea ferroviaria Torino-Milano e la SP3 che unisce Saluggia con Sant'Antonino, lontana da macchie e corridoi ecologici e supportata da tutte le reti di urbanizzazione primaria già presenti sulla SP3.

L'area verrà attuata tramite PIP e ad essa saranno applicate le linee guida APEA della Regione Piemonte.

L'Amministrazione Comunale intende riservare parte dei lotti del futuro PIP per la rilocalizzazione delle attività artigianali e produttive presenti all'interno del centro abitato delle quali ha già verificato l'interesse.

La redazione del PIP consente di offrire al mercato la disponibilità di lotti urbanizzati con autorizzazioni e conseguente insediamento di attività produttive in tempi molto brevi.

Tav. 2D-1-6 con indicazione del tracciato della circonvallazione di Saluggia.

La Variante di Piano, nello spirito dell'art.47 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP che propone di precisare ed affinare, nel rispetto delle strategie definite dal P.T.C.P. medesimo, le previsioni localizzative recate dalla Tavola P.2.D/1-6, ha valutato che il tracciato indicato nella cartografia del PTCP può essere modificato per migliorarlo sia sotto l'aspetto dell'impatto ambientale che determina, sovrapponendosi al sistema delle reti ecologiche (navilotto di Saluggia) previsto dallo stesso PTCP nella tavola P2A 1-6, sia perché interferisce ancora in modo incisivo con il territorio agricolo, sia perché non offre le condizioni tecniche per realizzare il sovrappasso sulla linea ferroviaria Torino-Milano con una pendenza in salita e discesa inferiore al 5% e comunque tale da consentire anche la percorribilità ciclabile.

Conseguentemente la Variante propone un tracciato parzialmente corretto che, mantenendo gli obiettivi di connessione previsti dal PTCP, determina:

- minore impatto sul territorio agricolo ponendosi più a ridosso del centro abitato,
- minore impatto sul corridoio ecologico lungo il sedime di scorrimento del Navilotto di Saluggia non prevedendo il suo affiancamento con cavalcaferrovia e carreggiata per circa un chilometro così come riportato nella tavola P2D.1-6 del PTCP ma limitando la interferenza ad un attraversamento perpendicolare al canale;
- minore impatto visivo e paesaggistico prevedendo la costruzione del cavalcaferrovia in area, rispetto a quella prevista dal PTCP, più esterna e decentrata rispetto all'ingresso nel centro abitato dalla SP3 da Sant'Antonino ed interno ad una prevista area produttiva;
- minori limitazioni all'uso del cavalcaferrovia prevedendone rampe con minore pendenza rendendolo così fruibile anche alle biciclette;
- minori costi di realizzazione essendo il tracciato più breve poiché più vicino al centro abitato.

Si sono inoltre tenute in considerazione gli indirizzi ed i criteri generali da applicare in sede di revisione del PRGC esplicitati all'art.47 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP.

- privilegiare il recupero abitativo dei volumi edilizi costituenti i centri storici, la riqualificazione ed il consolidamento dell'esistente, la ristrutturazione urbanistica ed il completamento;
- evitare che i nuovi insediamenti siano collocati in porzioni di territorio non collegate ad insediamenti analoghi esistenti dotati di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente alle reti esistenti;
- stimare preventivamente l'esigenza e gli effetti degli insediamenti a valenza locale che occupino una superficie territoriale superiore a 20.000 metri quadrati.
- nel caso di riutilizzo di aree produttive dismesse, assoggettare la trasformazione a preventive operazioni di bonifica ambientale.
- precisare ed affinare, nel rispetto delle strategie definite dal P.T.C.P. medesimo, le previsioni localizzative recate dalla Tavola P.2.D/1-6 ("assetto insediativo e infrastrutturale").

4. LA STRUTTURA DEL PIANO

4.1 OBIETTIVI STRATEGICI DEL PIANO

Gli indirizzi e le azioni, che il PRG esplicita per i sistemi territoriali considerati trovano reciproche interrelazioni attraverso gli obiettivi strategici a cui dovranno riferirsi le politiche ed i programmi di sviluppo futuro di Saluggia.

Tali obiettivi riguardano:

- a) la riqualificazione delle aree della piana fluviale, in particolare quelle interessate dalla denuclearizzazione dei siti Eurex ed Avogadro, dal comparto Sorin, delle ex cave e delle infrastrutture idrauliche;
- b) la qualificazione e l'ampliamento dell'offerta insediativa residenziale mediante una seria politica di riqualificazione dell'insediamento consolidato, di dotazione di servizi e di un organico disegno delle aree di trasformazione;
- c) lo sviluppo del sistema di viabilità tangenziale all'abitato di Saluggia integrato con un disegno infrastrutturale di accessibilità al centro urbano di Saluggia;
- d) qualificare il sistema ambientale-paesistico e quello dei servizi attraverso un progetto di integrazione dei tessuti consolidati con il sistema delle aree di trasformazione e con le nuove infrastrutture viabilistiche attraverso un sistema di verde urbano ed il territorio agricolo attraverso una rete di connessioni ecologiche;
- e) favorire lo sviluppo di attività produttive e terziario commerciali privilegiando le aree lungo la ferrovia nel tratto Saluggia Sant'Antonino.

4.2 INDIRIZZI E SCELTE PROGETTUALI PER IL SISTEMA INSEDIATIVO E PER I SERVIZI

4.2.1 Gli insediamenti consolidati da conservare e riqualificare

In generale il PRG propone una regolamentazione urbanistico-edilizia differenziata per tessuti urbani, intesi come ambiti omogenei sotto il profilo morfologico, tipologico e funzionale: porzioni di città dove prevalgono i caratteri di omogeneità rispetto alle differenze.

La classificazione dei tessuti urbani è frutto di analisi sulle diverse condizioni

strutturali degli insediamenti, sulle diverse condizioni socio-economiche, storiche e funzionali e sulle regole di formazione e risulta, quindi, essere la mappatura dell'insediamento consolidato. L'individuazione dei tessuti e dei tipi che compongono l'insediamento esistente consente di comprendere la struttura dello spazio urbano, le interrelazioni tra spazio pubblico e spazio privato, il rapporto tra suolo scoperto e suolo costruito.

Per il territorio e per i centri urbani di Saluggia e Sant'Antonino sono stati individuati oltre al tessuto del nucleo di antica formazione il tessuto della prima espansione periferica con tipologie edilizie tipiche dell'insediamento residenziale agricolo con stecche esposte nord-sud e contrapposto il cassero, il tessuto della seconda espansione periferica, dagli anni 1960 ad oggi, caratterizzato da una media e bassa densità con tipologie edilizie residenziali prevalentemente isolate e a blocco, villette e piccoli condomini, i tessuti polifunzionali commerciali, terziari ed artigianali, i tessuti produttivi artigianali ed industriali ed infine il tessuto agricolo. L'individuazione dei tessuti è finalizzata alla definizione di politiche differenziate e di specifiche discipline urbanistiche.

I tessuti del nucleo di antica formazione

La politica di riqualificazione del nucleo storico si basa su condizioni ed azioni di recupero in grado di esaltare la sua centralità rispetto al contesto urbano e territoriale.

Il piano privilegia una disciplina normativa che consente di non fissare vincoli od ostacoli al recupero, alla conservazione ed all'indispensabile interesse economico privato.

Pertanto per i tessuti del nucleo di antica formazione il PRG avvia le seguenti azioni:

- individuazione di una disciplina urbanistico-edilizia tramite Piani di Recupero e progetti Urbani di Coordinamento estesi all'isolato che nel rispetto degli effettivi valori storici e documentali consenta di riconoscere e qualificare il processo di stratificazione della parte storica dell'insediamento urbano e di pervenire ad una rifunzionalizzazione del nucleo storico;
- valorizzazione, recupero, riqualificazione e rivitalizzazione del tessuto storico posto tra piazza Municipio, via san Giovanni Battista, via Faldella, via Farini ed il primo tratto di via Generale Demaria tramite la formazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica;
- rivitalizzazione complessiva del nucleo storico promuovendo il commercio e riqualificando i servizi;
- potenziamento dell'accessibilità rafforzando le aree della sosta di attestamento.

Tessuti residenziali dell'insediamento consolidato esterno

Il nucleo abitato consolidato è considerato nella prassi della pianificazione urbanistica quella parte di "città consolidata" sostanzialmente priva di valori storici, edificata con continuità e con una struttura urbana compatta da sottoporre ad interventi di manutenzione, adeguamento edilizio e completamento urbanistico sulla base di regole prevalentemente edilizie. La politica urbanistica per il nucleo consolidato si deve basare anch'essa sulla classificazione dei diversi tessuti urbani che nel tempo hanno definito il progressivo processo di sedimentazione dell'abitato. Le caratteristiche tipologiche ed urbanistiche della prima espansione periferica della fine di fine '800 ed inizio '900 sono profondamente diverse da

quelle degli addensamenti degli ultimi cinquant'anni con tipologie condominiali o a villetta.

La politica e le regole urbanistiche che si sviluppano per questa parte di città sono essenzialmente quelle di una manutenzione urbana per i tessuti consolidati e di una riqualificazione urbanistica, con interventi prevalentemente relativi al patrimonio edilizio esistente comprendenti un'ampia gamma di interventi di recupero, da quelli di conservazione a quelli di adeguamento e di ampliamento degli edifici esistenti, fino a quelli di sostituzione integrale con la demolizione e la ricostruzione dell'edificio e di operazioni diffuse di riordino ecologico-ambientale per gli altri. L'insieme di questi interventi, da quelli di recupero a quelli di ampliamento o sostituzione, sono definiti in modo sintetico come interventi di "manutenzione qualitativa". Sono anche previsti interventi di completamento urbanistico-edilizio dei tessuti esistenti con particolare attenzione alla funzione residenziale ed alle destinazioni d'uso ad essa relazionate.

Tessuti polifunzionali

In questi ambiti sono localizzate tutte quelle attività commerciali, artigianali, terziarie e del tempo libero che per la loro articolazione determinano un tessuto non propriamente assimilabile a quello residenziale o produttivo, caratterizzato da un'integrazione di funzioni che portano in parecchi casi alla compresenza di attività commerciali, terziarie ed artigianali nel medesimo contesto edilizio. E' utile, per le attività insediate, che il Piano registri la polifunzionalità di tali tessuti al fine di non ostacolare o indebolire le attività presenti.

Tessuti produttivi

Nell'abitato di Saluggia i tessuti produttivi sono concentrati lungo via Taiola e sono costituiti dai fabbricati di alcune attività artigianali.

L'insediamento di maggior rilievo è localizzato in ambito extraurbano, nella piana fluviale, ed è costituito dal comparto Sorin. L'insediamento risale al 1956 ed è una eccellenza internazionale nel campo della biomedicina e delle biotecnologie. Il comparto industriale occupa più di 1.000 lavoratori.

Il Piano ne consente il potenziamento accompagnato da interventi di messa in sicurezza idraulica.

Tessuti frazionali agricoli

Oltre gli insediamenti sparsi e le cascine del territorio extraurbano, il Piano individua la frazione Mariette e norma il suo tessuto e la possibilità di mantenere nello stesso contesto la fruizione agricola con quella residenziale.

4.2.2 Gli ambiti di trasformazione urbana

Oltre alla politica di conservazione e recupero dei tessuti il Piano propone specifiche aree per le quali la politica di riqualificazione urbana avviene attraverso interventi di trasformazione dei ruoli nei rapporti gerarchici tra i luoghi, di modificazione dei modi d'uso degli spazi pubblici, di sostituzione dei corpi edilizi ritenuti impropri od in contrasto con le tipologie proprie del tessuto così come si è venuto a configurare nel tempo oppure attraverso interventi di trasformazione del contesto urbano derivante dalla necessità di dare nuova destinazione ad aree dismesse dalla precedente attività produttiva o terziaria ed infine interventi di completamento in aree già totalmente investite dai processi di urbanizzazione.

Ambiti di riqualificazione urbana

All'interno dei tessuti del nucleo di antica formazione e della prima espansione periferica il Piano individua due ambiti che per la valenza delle destinazioni d'uso insediate o per le particolari condizioni di riqualificazione del tessuto necessitano di una progettazione urbanistica di dettaglio al fine di poter offrire una migliore fruizione ed una più adeguata configurazione urbanistico-edilizia.

Il primo di questi ambiti è posto tra piazza del Municipio, via San Giovanni Battista, piazza Francesco Donato, via senatore Faldella, via Farini, via Generale Demaria ed è caratterizzato dai palazzi pubblici, dalla chiesa parrocchiale e dall'insediamento storico collegato al presidio sul guado del fiume Dora Baltea.

Si tratta in questo caso di favorire la riqualificazione dell'area per contribuire in maniera sostanziale a rafforzare il ruolo del nucleo antico come polo vitale dell'economia saluggese ed a fornire un'immagine di qualità urbana legata alla cura delle architetture pubbliche, dell'arredo urbano, dell'integrazione degli spazi pubblici e privati nella vita quotidiana di cittadini.

Il Piano propone il recupero urbanistico dell'ambito promuovendo l'insediamento di un mix di destinazioni d'uso, residenziali, terziarie, commerciali, alberghiere, anche con l'obiettivo di rivitalizzare l'intero centro storico.

L'altro ambito riguarda l'area di Villa Incisa.

Il Piano propone il recupero dei volumi dei fabbricati accessori della villa, la loro sostituzione edilizia e la riqualificazione dell'area tra via Fiume e via Vuillermin da verde privato a verde pubblico con la creazione di un terrazzo verde attrezzato.

Ambiti di trasformazione strategica

Per queste parti del centro urbano di Saluggia e di Sant'Antonino il PRG indica radicali interventi di ristrutturazione e rifunzionalizzazione urbanistica che dovranno portare alla localizzazione di nuove attività o di funzioni residenziali all'interno di un nuovo assetto urbano riqualificato ed integrato funzionalmente e morfologicamente con il contesto.

- L'area ex Quaglino costituisce un caso emblematico di abbandono di un insediamento produttivo dismesso ubicato in zona centrale dell'abitato di Saluggia.

L'area presa in considerazione dal Piano è di 5.542 mq ed è posta a ridosso della stazione ferroviaria tra via Fiandesio e via Stazione.

L'insediamento dell'attività industriale risale agli anni compresi tra il 1923 ed il 1958 fino al 1969 quando la fabbrica fu trasferita a Livorno Ferraris. L'utilizzo degli immobili è proseguito fino al 1991 poi la struttura rimase inutilizzata ed abbandonata.

Il Piano favorisce il riassetto dell'area che potrà così portare alla localizzazione di attività terziarie e commerciali unite ad una parte di insediamento residenziale contribuendo a ridare una nuova dignità e configurazione urbana a quella parte dell'abitato di Saluggia oltre a contribuire al potenziamento dei servizi alla persona del centro abitato.

- L'area di deposito e vendita di materiali edili, di circa 25.470 mq, collocata sul lato ovest di via Fiandesio costituisce un insediamento che si è sviluppato all'interno del tessuto residenziale ed il cui trasferimento in un'area più idonea con destinazione d'uso terziario-commerciale risulta l'indispensabile condizione per procedere a costruire un nuovo disegno di sviluppo urbanistico a destinazione residenziale del quadrante nord dell'abitato di Saluggia

compreso tra via Fiandesio e via San Bonaventura.

- L'area ex cantiere Villaggio Sant'Antonino, di circa 10.360 mq, sulla SP3 in uscita da Sant'Antonino per Saluggia, è occupata dalle strutture in calcestruzzo di palazzine in costruzione e da un impianto di cantiere abbandonati da alcuni anni.

Il riassetto dell'area attraverso interventi di demolizione, eventuale recupero delle strutture ritenute idonee e la realizzazione di nuovi fabbricati e delle relative urbanizzazioni si pone come un obiettivo da perseguire con la messa in campo di incentivazioni e premialità.

- L'area antistante la stazione ferroviaria di Sant'Antonino caratterizzata da fabbricati originariamente destinati ad attività produttiva ed allo stato attuale inutilizzati ed abbandonati. Il Piano propone il recupero dell'area tramite interventi di sostituzione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di bonifica del sito.

Ambiti di qualificazione urbanistica

Per questi ambiti, di ruolo strategico urbano meno rilevante e diffusi all'interno dell'insediamento consolidato, il Piano prevede interventi urbanistici volti alla trasformazione con destinazione prevalentemente residenziale e con l'attenzione a realizzare le necessarie integrazioni con il sistema della mobilità e dei servizi.

4.2.3 Gli ambiti di trasformazione per i nuovi impianti

Ambiti polifunzionali terziari

Per tali ambiti, localizzati sui due fronti della SP3 tra Saluggia e Sant'Antonino, il Piano promuove una nuova offerta insediativa finalizzata allo sviluppo di interventi integrati a carattere terziario, commerciale e artigianale.

Particolare attenzione è posta al tema dell'accessibilità che il Piano affronta escludendo ogni possibile interferenza con il tratto di SP3 corrispondente.

Ambiti per funzioni produttive artigianali ed industriali

Il Piano affronta da un lato il tema del completamento e del rafforzamento delle attività industriali presenti nel comprensorio Sorin e dell'altro promuove un'offerta insediativa di medie dimensioni per attività produttive da concretizzarsi con la formazione di un Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di iniziativa pubblica posto al di fuori della piana fluviale, tra la SP3 e la ferrovia nel tratto tra Saluggia e Sant'Antonino.

Tale rafforzamento dell'offerta insediativa consente di favorire insediamenti non connessi con il sistema Sorin dal punto di vista della tipologia produttiva. La SP3 è completamente dotata delle reti di urbanizzazione primaria e la realizzazione della nuova tangenziale potrà ancora aumentare la già facile accessibilità all'area.

Ambiti di trasformazione ambientale

Il Piano affronta la questione derivante dalla fase di decommissioning dei siti nucleari Eurex ed Avogadro proponendo la loro bonifica e la loro riqualificazione: l'area Eurex in parco tematico ed il deposito Avogadro in area integrata con il comprensorio Sorin con riconversione della destinazione d'uso del fabbricato o la sua demolizione con recupero dei diritti edificatori in essere.

Il Piano propone, inoltre, il recupero ambientale di alcuni bacini di una ex cava e della cascina Allegrìa. L'ambito è posto lungo il tratto del fiume compreso tra il

Canale Cavour e la confluenza della Dora Baltea nel Po. Obiettivo del Piano è quello di unire il necessario recupero ambientale con la possibilità di avviare attività agricole e agrituristiche collegate ad attività di fruizione del territorio fluviale.

4.2.4 Il sistema dei servizi

Il Piano individua i servizi di ragno comunale esistenti e di nuova previsione in relazione alle politiche della mobilità, del sostegno e sviluppo delle attività sportive e del tempo libero, del riassetto dei servizi amministrativi comunali.

In particolare propone:

- la conferma a Saluggia del polo scolastico e sportivo in via Della Rocca con il completamento delle aree a verde e parcheggio;
- la riqualificazione dell'ambito storico del centro urbano di Saluggia in funzione di una migliore fruizione dei servizi amministrativi comunali, dei servizi socio-sanitari e religiosi;
- il potenziamento delle aree a parcheggio a supporto della politica di riduzione del traffico veicolare nel nucleo centrale di Saluggia;
- il potenziamento delle aree a verde attrezzato a supporto della scuola dell'infanzia e della scuola primaria a Sant'Antonino

4.3 INDIRIZZI E SCELTE PROGETTUALI PER IL SISTEMA AMBIENTALE ED AGRICOLO

Sul territorio di Saluggia è presente un sistema ambientale costituito dalla fascia fluviale della Dora Baltea che presenta fattori naturalistici e livelli di biodiversità riconosciuti dal PTCP, dal PTR e dal PPR, salvaguardati e normati con la Riserva Naturale Regionale dell'Isolotto del Ritano, con la parte della Riserva Naturale Regionale del Mulino Vecchio ricadente nel territorio comunale e con il riconoscimento di "area contigua" del fiume Po (L.R. 29 giugno 2009 n.19).

L'ambito di incidenza di tale sistema ambientale rispetto all'intero territorio comunale è pari al 36% ed assume quindi rilevanza strategica rispetto al progetto di salvaguardia ambientale del territorio.

Oltre al sistema fluviale che è parte di un corridoio ecologico a matrice naturale di interesse regionale, il territorio è interessato da corridoi ecologici a matrice mista costituiti dal canale Cavour, dal canale Depretis, dal navilotto di Saluggia e dal canale del Rotto.

Il Piano prevede specifiche tipologie di intervento finalizzate alla riqualificazione paesaggistico-ambientale ed alla rinaturalizzazione delle sponde dei canali, delle zone umide e dei fontanili.

Il territorio è interessato, inoltre, sul confine nord, dalle infrastrutture autostradali e dall'Alta Velocità ferroviaria. A tali infrastrutture il Piano fa riferimento per avviare nuovi progetti di riqualificazione tramite fasce di ambientazione delle infrastrutture stradali e ferroviarie.

Sistema del verde urbano

Il Piano propone un progetto di potenziamento del verde urbano incentrato sulla realizzazione di un sistema di viali da realizzarsi in occasione della realizzazione di nuova viabilità. Al sistema dei viali si aggiunge la programmazione di nuove aree all'interno degli ambiti di trasformazione. Queste nuove aree dovranno essere

progettate “in rete”, vale a dire con la possibilità di essere interconnesse da percorsi ciclabili e pedonali.

Infine potranno essere aumentati gli spazi verdi privati interclusi nei tessuti edificati o nelle nuove aree di edificazione attraverso la prescrizione della densità arborea che dovrà accompagnare ogni attività di nuova edificazione.

Territori agricoli

Il territorio extraurbano comunale è quasi totalmente occupato da attività agricole.

Il PRG individua azioni finalizzate a mantenere gli attuali livelli di produttività agricola ed a tutelare i caratteri del paesaggio agrario tradizionale con particolare attenzione alle fasce arboree dei canali irrigui ed alle alberature lungo le strade di campagna.

Il Piano valorizza, poi, il recupero e l’adeguamento del patrimonio edificato rurale ed identifica una parte del territorio agricolo da assoggettare ad una duplice tutela: dell’abitato dalle attività agricole meno compatibili con la destinazione residenziale e della paesaggio agricolo dalla diffusione urbana.

Ambientazione delle principali infrastrutture per la mobilità

L’indirizzo ecologico-ambientale assunto dal nuovo PRG ha determinato la necessità di ripensare anche alle infrastrutture in un’ottica di maggiore integrazione con l’ambiente ed il territorio.

Gli interventi di ambientazione non devono solo costituire parte integrante del progetto di nuove infrastrutture viarie ma devono anche costituire un obiettivo di riqualificazione di quelle esistenti.

L’obiettivo è quello di superare il tradizionale concetto di corridoio infrastrutturale per tentare una progettazione finalizzata alla integrazione ambientale e paesaggistica delle infrastrutture ed alla contestuale realizzazione di fasce alberate anche in funzione di arricchimento della vegetazione esistente.

4.4 INDIRIZZI E SCELTE PROGETTUALI PER IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ

Gli indirizzi e le scelte per il sistema della mobilità sono funzionali al perseguimento dell’obiettivo strategico del PRG di Saluggia di spostare il traffico veicolare di transito su una viabilità tangenziale all’abitato di Saluggia integrato con un disegno infrastrutturale di accessibilità al suo centro urbano.

Il Piano, pertanto, determina le condizioni per avviare azioni e progetti operativi riguardanti:

- la realizzazione della nuova viabilità tangenziale dell’abitato di Saluggia con un tracciato, diversamente da quanto previsto dal P.R.G.C. vigente, esterno alla piana fluviale ed in grado di connettere la SP7 per Crescentino con la SP3 per Livorno Ferraris, da questa con cavalcaferrovia collegare la SP39 per Cigliano e, quindi, via della Rocca (SP37) per Rondissone all’altezza dell’Istituto Tamburelli;
- le soluzioni viabilistiche previste a supporto del quadrante est dell’abitato di Saluggia e riferite al sistema viabilistico imperniato su via Taiola tra via Fiandesio e via Crescentino con le relative connessioni con la nuova tangenziale;
- le soluzioni viabilistiche previste a supporto della porzione dell’abitato di Saluggia compresa tra via Fiandesio prima del cavalcaferrovia e via Don Carra imperniato su via Gametto e via San Bonaventura;
- l’allargamento di via Rivetta e via Della Mula;

- la messa a sistema di nuovi parcheggi di attestamento al nucleo di antica formazione e di servizio alle principali funzioni urbane;

5. OPERATIVITA' E REGOLE DEL PIANO

Le opzioni, gli indirizzi e le scelte di pianificazione contenuti nei paragrafi precedenti introducono elementi di sostanziale innovazione nel sistema normativo del piano che sono riconducibili a quattro distinte discipline:

- disciplina per il nucleo di antica formazione e per l'insediamento consolidato
- disciplina per i luoghi ed i territori di trasformazione
- disciplina per il commercio.
- disciplina per il territorio agricolo

5.1 LA DISCIPLINA PER IL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE E L'INSEDIAMENTO CONSOLIDATO

Per quanto riguarda il nucleo di antica formazione e l'insediamento consolidato il riferimento, dal punto di vista urbanistico e normativo, è costituito dai tessuti. La definizione di una disciplina per tessuto tende a superare la zonizzazione funzionale e per tipi di intervento o l'analisi di tipi edilizi legate alle caratteristiche architettoniche e distributive del singolo manufatto.

Né l'articolazione per tipi di intervento né la zonizzazione funzionale né la struttura tipologica dell'edificio sono infatti sufficienti a definire la forma della città; la costruzione di una mappa più di carattere morfologico consente, invece, di inserire elementi di specificazione della qualità e della forma urbana.

Il governo delle trasformazioni sarà garantito e supportato dall'uso di regole che si applicano non al singolo lotto e caso per caso ma a tessuti che connotano e differiscono le varie parti di città.

Nel nucleo di antica formazione in modo particolare tale disciplina si basa sul rapporto tra tipologia edilizia e morfologica urbana nella convinzione che una normativa essenziale e rigorosa possa diventare una normativa condivisa non solo dal punto di vista tecnico ma anche culturale e sociale. Sarà possibile promuovere progetti di valorizzazione e riqualificazione dell'insediamento storico a livello di isolati superando in tale modo i vincoli e le limitazioni che caratterizzano gli interventi riferiti a singoli fabbricati rientranti nell'ambito normativo dell'articolo 24 della legge urbanistica regionale.

La disciplina prevista per l'insediamento consolidato prevede di rendere agevole la gestione degli interventi sui tessuti esistenti e di regolamentare le ristrutturazioni urbanistiche e le trasformazioni edilizie dei lotti di completamento garantendo la "sostenibilità" delle trasformazioni con la necessaria integrazione dei parametri urbanistici ed edilizi.

Vengono così normati: l'altezza massima, l'indice di utilizzazione fondiaria, l'indice di permeabilità del suolo, la densità arborea ed arbustiva, l'obbligo al mantenimento dell'allineamento lungo le strade, il convenzionamento per alcuni lotti di completamento.

5.2 LA DISCIPLINA PER I LUOGHI ED I TERRITORI DI TRASFORMAZIONE

I luoghi ed i territori da trasformare sono quella parte di Saluggia per la quale la

variante generale del PRG prevede nuovi insediamenti relativi sia alle aree già edificate ma dimesse da riedificare sia alle aree libere interne ai tessuti urbani, sia alle aree libere esterne.

La proposta del Piano è quella di fornire agli ambiti di trasformazione una dotazione di diritti edificatori (indice di utilizzazione territoriale e fondiaria, altezze massime, una quota flessibile degli usi previsti da definire in sede di attuazione) e di regole urbanistico-ecologiche (ripartizione dell'area in superficie edificabile, verde privato con valenza ecologica, verde pubblico di compensazione ed aree per servizi pubblici, indici di permeabilità, densità arborea ed arbustiva).

L'attuazione degli ambiti di trasformazione è affidata a strumenti urbanistici esecutivi ai quali sono fornite indicazioni di carattere progettuale e programmatico che possono riguardare le tipologie insediative, la viabilità generale, le nuove alberature stradali da realizzare, la rete dei percorsi ciclabili.

Il Piano offre, nel caso di ambiti di trasformazione di superficie territoriale estesa, la possibilità di avviare un tavolo di concertazione a cui è affidato il compito di redigere un progetto di coordinamento finalizzato a definire il quadro di riferimento e l'estensione dei successivi piani attuativi.

Nella disciplina per i luoghi ed i territori di trasformazione si manifesta, in modo nuovo, la prima separazione tra il Piano strutturale ed il Piano attuativo e si affida alla fase attuativa del Piano la definizione progettuale della trasformazione con l'applicazione delle regole perequative.

5.3 LA DISCIPLINA PER I LUOGHI DEL COMMERCIO

La disciplina per il commercio, introdotta con la riforma nazionale del settore con decreto legislativo N. 114 del 31.03.1998 e normata dalla L.R. N. 28/99 e s.m.e.i. e dalla D.C.R. del Piemonte N. 59-1083 del marzo 2006 come modificata ed integrata dalla DCR 191-43016 del 20/11/2012 punta all'integrazione della funzione commerciale con le altre funzioni urbane della città affidando ai comuni il compito di rielaborare i propri PRG individuando i luoghi del commercio come parte della programmazione urbanistica e di governo dei processi di integrazione tra le funzioni urbane ed i servizi e le infrastrutture.

Ai Comuni viene chiesto di:

- adeguare il proprio PRG alla nuova disciplina individuando gli addensamenti e le localizzazioni commerciali
- aggiornare i propri Regolamenti locali al fine di favorire l'insediamento degli esercizi commerciali
- adottare nuove procedure tecnico-amministrative al fine di consentire il rilascio contestuale del permesso di costruire e dell'autorizzazione amministrativa all'esercizio commerciale di media dimensione.

Il Comune di Saluggia ha scelto di recepire ed attuare le normative del commercio contestualmente all'adozione del progetto preliminare del nuovo PRG.

Il Comune di Saluggia è stato classificato, in base alla D.C.R. del Piemonte N. 59-1083/2006 come comune intermedio della rete secondaria. I comuni intermedi della rete secondaria sono quelli che si pongono in posizione gerarchica intermedia tra i comuni minori (o deboli) ed i comuni della rete primaria, offrono servizi non quotidiani ma di minor portata rispetto a quella dei comuni in posizione gerarchica superiore.

La rete distributiva del commercio in sede fissa di Saluggia è costituita da 33 esercizi di vendita, tra i quali 1 di medie dimensioni, che si distribuiscono lungo l'asse viario centrale e più frequentato (via Lusani) e si addensa in modo particolare nel nucleo di antica formazione dimostrando così la sua forza attrattiva e propulsiva.

5.4 LA DISCIPLINA PER IL TERRITORIO AGRICOLO

La disciplina per il territorio agricolo definisce le regole per i terreni agricoli, i terreni agricoli di salvaguardia dell'abitato e le aree soggette a tutela ambientale.

Il Piano privilegia le aziende agricole e le attività colturali agricole rispetto ad usi diversi ed impropri e pone un limite a nuovi insediamenti o alla diffusione dell'edificazione in territorio agricolo, fenomeno che in passato è stato sottovalutato o assecondato. Prescrive, pertanto, che la realizzazione di nuovi fabbricati ed attrezzature agricole sia ammessa esclusivamente nelle pertinenze di unità aziendali già esistenti salvo il caso in cui si dia corso all'attuazione di un piano aziendale esplicitamente finalizzato all'impianto di un nuovo e intero complesso aziendale.

Individua le compatibilità d'uso e affronta e regola l'attività zootecnica, particolarmente diffusa sul territorio di Saluggia, in particolare affronta il tema della sua classificazione e delle relative fasce di rispetto.

Prescrive le tutele dei caratteri fisionomici del territorio con la tutela dei fabbricati storici e documentari, della viabilità storica e dei filari di alberi lungo la viabilità campestre.

Individua i terreni agricoli di salvaguardia dell'abitato ed attribuisce a tali ambiti la funzione di filtro tra i sistemi insediativi urbani ed i territori agricoli, una duplice tutela: dell'abitato dalle attività agricole intensive e con esso incompatibili compreso l'insediamento di nuove aziende agricole e zootecniche e di protezione del territorio agricolo dall'espansione e dalla diffusione urbana.

Il Piano per tali territori vieta la realizzazione di nuove edificazioni e l'uso nelle attività colturali di fitofarmaci, pesticidi chimici e della sommersione.

Infine il Piano individua le aree soggette a tutela ambientale indicandone i rispettivi riferimenti normativi. In particolare vengono individuate le tipologie di intervento paesaggistico-ambientale ed ecologico ambientale applicate alle aree della pianura fluviale comprese nel Piano d'Area del Parco del Po, ai fontanili, alle zone umide, alle fasce dei canali irrigui, ai terreni rinaturalizzati.

6. L'ANALISI GEOLOGICA DEL TERRITORIO

Generalità

Gli studi geologici per il Piano Regolatore sono stati indirizzati a fornire le basi per la conoscenza delle caratteristiche fisiche locali nonché ad offrire un'importante apporto alla pianificazione urbanistica non solo nei suoi aspetti legati all'edificazione ma anche al funzionamento del sistema territoriale di Saluggia.

A tale proposito, gli obiettivi primari dell'indagine geologica sono stati:

- la definizione del quadro geologico, geomorfologico e strutturale dell'area di studio, anche in relazione al contesto circostante;
- l'accertamento dello stato di dissesto in atto o potenzialmente legato, in questo caso, alla dinamica del reticolo idrografico;

- la ricostruzione del quadro geoidrologico le cui caratteristiche inducono riflessi diretti sull'uso del territorio;
- la caratterizzazione litotecnica di massima dei terreni.

La "Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'uso urbanistico" ha costituito il documento geologico di sintesi per la pianificazione urbanistica.

Nello svolgimento del lavoro condotto dal geologo dott. Lesca ci si è attenuti alla normativa vigente in ambito di pianificazione territoriale (ampliata notevolmente negli ultimi anni) ed in particolare:

- Regio Decreto n° 523 del 25.07.1904 *"Testo unico che approva il testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche"*
- Legge urbanistica regionale n° 56/1977 *"Tutela ed uso del suolo"* e successive modifiche ed integrazioni
- Circolare del P.G.R. n° 14 LAP/PET dell'08.10.1998 *"Determinazione delle distanze di fabbricati e manufatti dai corsi d'acqua..."*
- Circolare del P.G.R. n. 7/LAP del 06.05.1996 *"Specifiche tecniche per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici"* e relativa nota tecnica esplicativa del Dicembre 1999
- Delibera della Giunta Regionale n° 31-3749 del 06.08.2001 *"Adempimenti regionali conseguenti l'approvazione del PAI"*
- Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Po (DPCM del 24.05.2001)
- Delibera della Giunta Regionale n° 45-6656 del 15.07.2002 *"Indirizzi per l'attuazione del PAI nel settore urbanistico"* che integra le specifiche tecniche per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici
- Deliberazione della Giunta Regionale n° 1-8753 del 18.03.2003 *"Nuove disposizioni per l'attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico"*
- Deliberazione del Presidente del Consiglio dei Ministri 30.06.2003 *"Approvazione dei piani stralcio di integrazione al PAI relativi al nodo idraulico di Ivrea ed al nodo idraulico di Casale Monferrato"*
- Circolare P.G.R. n° 16/URE *"Lur 05.12.1977 n° 56 e s.m.i. Le procedure, gli atti amministrativi e gli elaborati tecnici richiesti per l'approvazione degli strumenti urbanistici"*
- Ordinanza Presidenza del Consiglio dei Ministri n° 3274 del 20.03.2003 *"Criteri per l'individuazione delle zone sismiche..."*
- Deliberazione della Giunta Regionale n° 61-11017 del 17.11.2003 *"Prime disposizioni in applicazione dell'Ordinanza Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20.03.2003"*.

Metodologia

Le finalità proposte sono state perseguite attraverso l'accertamento degli aspetti geologici, morfologici, geoidrogeologici e del dissesto in atto e potenziale con lo scopo di aggiornare il quadro della pericolosità e di pervenire ad una suddivisione del territorio in unità omogenee rispetto alle condizioni esistenti alle quali associare specifiche indicazioni sull'idoneità all'uso urbanistico.

Ciò ha comportato il rilevamento di campagna e l'analisi delle riprese aerofotografiche, nonché l'acquisizione e l'esame critico dei documenti bibliografici e storici riguardanti l'area.

Come accennato, lo studio è risultato propedeutico alla redazione della "Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'uso urbanistico", un elaborato previsto dalla Circolare n° 7/LAP dell'08.05.1996 che costituisce l'obiettivo finale a cui converge

l'intera indagine geologica condotta a supporto della programmazione urbanistica. A tale scopo, il territorio in esame è stato suddiviso in tre classi principali nell'ambito delle quali i condizionamenti geologici assumono pesi via via crescenti sino a definire situazioni di effettiva pericolosità.

Ciascuna classe è caratterizzata da differenti potenzialità d'uso urbanistico, eventualmente da raggiungere attraverso l'attuazione di interventi di tipo idrogeologico, così come esplicitato nelle specifiche prescrizioni che trovano adeguato recepimento nelle Norme tecniche di Attuazione del PRG.

Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)

Il Piano, elaborato dall'Autorità di Bacino del Fiume Po ed approvato con DPCM del 24.05.2001, modificato con DPCM del 13/11/2008, ha costituito un elemento fondamentale per lo svolgimento dell'indagine geologica.

Esso persegue infatti l'obiettivo di garantire al territorio compreso nell'ambito del bacino padano un livello di sicurezza adeguato rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico ed idrogeologico.

A tal fine il documento individua le principali situazioni di dissesto di versante e, recependo e aggiornando i contenuti del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali, delimita gli ambiti di salvaguardia fluviali graduandoli secondo un criterio di differente inondabilità (fasce A, B, B di progetto e C); il PAI detta inoltre precisi indirizzi di pianificazione urbanistica comunale e norme sulla programmazione degli interventi.

Gli elaborati geologici di Piano hanno accolto le delimitazioni del PAI.

7. IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

7.1 CAPACITÀ INSEDIATIVA TEORICA

La capacità insediativa teorica del nuovo piano è valutata in ragione di un numero di abitanti pari a 5.948, assumendo come superficie abitativa media per abitante 40 mq/abitante (120 mc/ab).

La quantificazione relativa alla superficie abitativa media per abitante è operata utilizzando analisi dirette relative alla consistenza edilizia urbana rilevata sul territorio ed i dati di censimento 2001 che riportano per tale dato un valore pari a 41,37 mq/abitante.

La capacità insediativa teorica è stata ricavata sommando al numero di residenti attuali pari a 4170 – desunto dal Censimento 2011 – il carico insediativo indotto dagli interventi di modificazione del tessuto edilizio e urbano, valore a cui si sommano anche le quantità indotte dalle possibilità di trasformazioni d'uso e dagli eventuali incrementi di superfici utili lorde realizzabili nel tessuto edificato esistente. Il carico insediativo indotto dagli interventi di modificazione del tessuto edilizio ed urbano è stimato inoltre considerando “una riserva” integrativa, riconducibile al possibile incremento insediativo derivante da trasformazioni urbane nelle aree strategiche per le quali – per la loro oggettiva complessità – è stata riconosciuta la possibilità di operare un incremento delle superfici utili lorde per insediamenti residenziali e per insediamenti terziari e produttivi.

Relativamente al carico insediativo indotto da interventi sull'insediamento consolidato attuabili direttamente all'interno dei tessuti urbani – così come al carico insediativo indotto dai luoghi e territori di trasformazione – per una più agile lettura si fa

riferimento alle allegate tabelle quantitative dei dati urbani.

Specificamente:

1. Relativamente al carico insediativo indotto sul tessuto edificato esistente dalla riutilizzazione dei vani in abitazione vuote (1 vano = 1 abitante) meno gli abitanti residenti in ambiti di trasformazione urbana
1.a: Incremento di abitanti 796
 2. Relativamente al carico insediativo indotto da interventi sul tessuto edificato esistente, si fa riferimento al rilievo puntuale dello stato di fatto, calcolando sui singoli lotti i possibili incrementi di superficie utile lorda realizzabili a fronte dell'applicazione dei nuovi indici di piano. A tale valore si applica un indice abitativo medio pari a 40 mq/abitante
1.a: Incremento di Sul nel tessuto esistente Sul 30.436 mq abitanti 583
 3. Relativamente agli strumenti urbanistici in corso di attuazione, si fa riferimento alle quantità edificatorie indicate all'interno degli strumenti esecutivi ancora da realizzare ed alle rispettive capacità insediative in essi indicati
2.a: Strumenti urbanistici in corso di attuazione Sul 7.132 mq abitanti 214
 4. Il numero di abitanti teorici indotto da strumenti urbanistici in previsione per i luoghi ed i territori della trasformazione, così come dettagliato dalle Tabelle, è desunto applicando i diversi indici abitativi medi che, in linea generale, sono pari a 40 mq/abitante alle superfici utili lorde di seguito dettagliate:
per i territori della trasformazione:
3.a: ambiti di trasformazione per nuovi impianti Sul 7.361 mq abitanti 185
- In sintesi la CIRT è così calcolata:
- | | |
|--|-------|
| 1. abitanti insediati | 4.170 |
| 2. abitanti teorici previsti di cui al punto 1 | 796 |
| 3. abitanti teorici previsti di cui al punto 2 | 583 |
| 4. abitanti teorici previsti di cui al punto 3 | 214 |
| 5. abitanti teorici previsti di cui al punto 4 | 185 |
| TOTALE ABITANTI (CIRT) | 5.948 |

Si evidenzia che il carico insediativo indotto da interventi di riuso del tessuto esistente è stimato sulla base del rapporto 1 stanza vuota = 1 abitante insediato.

Nel calcolo della CIRT l'incidenza di tale stima è pari a 796 abitanti.

L'incremento della CIRT rispetto ai 4170 abitanti è quindi dovuto:

- dagli immobili consolidati allo stato di fatto in territorio urbano per 796 abitanti;
- dalle aree di trasformazione e di completamento all'interno dei tessuti urbani per 797 abitanti;
- dalle aree di nuovo impianto all'interno del perimetro del centro urbano per 185 abitanti.

7.2 DOTAZIONE PREVISIONALE A SERVIZI

La legge urbanistica regionale n. 56/1977 e s.m.i. prescrive che la dotazione complessiva di aree a servizi comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico sia commisurata all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali e turistici previsti dal piano.

Per quanto attiene le esigenze di aree a servizi derivanti dagli insediamenti residenziali la dotazione minima complessiva è stabilita in mq. 25/ab e va quantificata sulla base della capacità insediativa teorica. Per quanto attiene le esigenze di aree a servizi derivanti dagli insediamenti produttivi, direzionali, commerciali e turistici le aree devono essere quantificate sulla base delle superfici destinate a tali insediamenti, essenzialmente considerando le diverse condizioni d'uso.

Il progetto di piano prevede complessivamente una quantità di servizi ed attrezzature a servizio della residenza a livello comunale pari a 165.348 mq., corrispondente a 27,80 mq/abitante che risulta superiore agli standard previsti dall'art. 21 della legge urbanistica regionale.

La dotazione di aree a servizi relativi agli ambiti polifunzionali terziari è pari a 4.504 mq, mentre la dotazione di aree a servizi relativi agli ambiti produttivi è pari a 82.085. Il totale di standard per le destinazioni produttive terziarie commerciali risulta pertanto pari a **86.589 mq.**

7.3 REITERAZIONE DEI VINCOLI

In alcuni casi la Variante Generale ha ritenuto necessario riproporre l'individuazione, in tutto o in parte, di aree a servizi già vincolate a tale destinazione dal P.R.G.C. vigente.

I casi di reiterazione sono stati limitati a quelli strettamente necessari al compimento delle previsioni della Variante.

In relazione, quindi, ai disposti del D.P.R. n.327/2001 " Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" ed a quanto stabilito per le aree oggetto di vincolo per servizi nel PRGC vigente, vengono confermate le destinazioni a servizi pubblici le aree specificatamente individuate nella tavola PR2.

In particolare nell'abitato di Saluggia la reiterazione riguarda:

- 1) Area in via Ponte Rocca nell'ambito delle aree a servizio della palestra in quanto organica all'impianto sportivo previsto;
- 2) Area destinata a parcheggio in via 1° maggio in quanto ritenuta necessaria a supporto servizi scolastici, sportivi e del tempo libero posti lungo via Ponte Rocca;
- 3) Area dell'oratorio e dei relativi campi sportivi in quanto conferma della destinazione d'uso pubblico dell'area da assoggettare a convenzione con la Parrocchia;
- 4) Area posta in prossimità del ponte sulla ferrovia tra via Demaria e via Lusani in quanto parte organica con le altre aree destinate ad uso pubblico, parcheggi e aree verdi, a servizio del progetto di riduzione del transito e del parcheggio veicolare in centro storico.

Nell'abitato di Sant'Antonino la reiterazione riguarda:

- 1) Area destinata a parcheggio in prossimità del bivio tra via 25 aprile e via Redipuglia in quanto ritenuta necessaria per evitare il parcheggio lungo le vie in corrispondenza del bivio;
- 2) Aree in via Camotto ritenute necessarie ad integrazione dei servizi scolastici;
- 3) Fabbricato connesso alla chiesa ed un tempo ad essa asservito ritenuto da recuperare e destinare ad uso pubblico (decentramento dei servizi) tramite convenzione con la proprietà.

ALLEGATO A

1. CALCOLO DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA DERIVANTE DALLA VARIANTE GENERALE DI PIANO

La capacità insediativa teorica del nuovo piano è valutata in ragione di un numero di abitanti pari a 5.948, assumendo come superficie abitativa media per abitante 40 mq/abitante (120 mc/ab).

La quantificazione relativa alla superficie abitativa media per abitante è operata utilizzando analisi dirette relative alla consistenza edilizia urbana rilevata sul territorio ed i dati di censimento 2001 che riportano per tale dato un valore pari a 41,37 mq/abitante.

La capacità residenziale degli immobili consolidati allo stato di fatto

La capacità residenziale degli immobili consolidati allo stato di fatto è pari a 4.977 abitanti teorici, derivanti dalla differenza tra popolazione legale residente (censimento 2011) pari a 4.170 abitanti, numero di abitanti insediato all'interno degli ambiti di trasformazione previsti o oggetto di S.u.e. in corso pari a 6 abitazioni X 2,12 abitanti medi ad abitazione (censimento 2011) e numero complessivo dei vani in abitazioni vuote (censimento 2001) pari a 766 abitanti.

<i>Dati di rilievo riferiti alla destinazione d'uso residenziale</i>	
	Abitanti teorici
<i>Popolazione legale (censimento 2011)</i>	+ 4.170
<i>Numero complessivo dei vani in abitazioni vuote (censimento 2001)</i>	+ 796
TOTALE	4.966

La capacità residenziale aggiuntiva delle aree di riqualificazione, trasformazione urbana e completamento

La capacità residenziale aggiuntiva delle aree di riqualificazione è pari a 15 abitanti teorici, insediabili negli ambiti di trasformazione AR.

La capacità residenziale aggiuntiva delle aree soggette a trasformazione urbana è pari a 404 abitanti teorici, corrispondenti a 16.757 mq. della S.u.l. relativa alla quota residenziale insediabile negli ambiti di trasformazione ATS.

<i>Dati di progetto riferiti alla destinazione d'uso residenziale</i>				
	Sup. territoriale	Sup. fondiaria	Sup. utile lorda	Abitanti teorici
TC2		21824	6.547	164
AR2	9.351		esistente+600	esistente+15
ATS1	----		900	23
ATS2	25.470		11.461	286
ATS3	10.360		3.108	78
ATS4	11.420		688	17
TOTALE	56.601		esistente in AR2 + 23.304	esistente in AR2 + 583

La capacità residenziale aggiuntiva delle aree di completamento e di nuovo impianto

La capacità residenziale aggiuntiva delle aree di completamento dei Sue in corso è pari a 214 abitanti teorici,.

<i>Dati di progetto riferiti alla destinazione d'uso residenziale</i>			
	Sup. fondiaria	Sup. utile lorda	Abitanti teorici
<i>SUE in corso scorporati delle previsioni di ATS:</i>			
<i>SUE9a</i>	9.550	8560	214
<i>SUE9b</i>	6.828		
<i>SUE11</i>	2.664		

La capacità residenziale aggiuntiva delle aree di nuovo impianto è pari a 185 abitanti teorici, corrispondenti a 7.362 mq. di S.u.l. insediabili negli ambiti di trasformazione AQ.

<i>Dati di progetto riferiti alla destinazione d'uso residenziale</i>			
	Sup. territoriale	Sup. utile lorda	Abitanti teorici
<i>AQ1</i>	5.061	1.754	44
<i>AQ2</i>	3.904	1.353	34
<i>AQ3</i>	3.413	887	22
<i>AQ4</i>	8.248	2.144	54
<i>AQ5</i>	4.707	1.224	31
TOTALE	25.333	7.362	185

2. ATTIVITÀ EDILIZIA DELL'ULTIMO QUINQUENNIO

L'attività edilizia dell'ultimo quinquennio è stata di mq.2.814 a destinazione d'uso residenziale, mq. 1.220 a destinazione d'uso terziaria e commerciale, mq. 1-196 a destinazione d'uso produttiva artigianale ed industriale.

anno	mq. residenziale	mq. terziario e commerciale	mq. artigianale e industriale
<i>2008</i>	283	0	450
<i>2009</i>	1.417	0	218
<i>2010</i>	424	265	353
<i>2011</i>	420	71	175
<i>2012</i>	269	884	0
TOTALE	2.814	1.220	1.196

3. DOTAZIONE PREVISIONALE A SERVIZI

Destinazioni d'uso	Standards esistenti		Standards previsti (totali)	
	mq.	mq./abitante	mq.	mq./abitante
<i>residenziale</i>	78.128	18,72	165.348	27,80
<i>direzionali, terziarie e commerciali</i>	-----	--	4.504	--
<i>produttiva</i>	6.251	--	82.085	--

ALLEGATO B
INDAGINI DEMOGRAFICHE E SOCIOECONOMICHE PER IL PIANO

Tabella 1: POPOLAZIONE RESIDENTE				
ANNI	RESIDENTI	MASCHI	FEMMINE	NUMERO INDICE (1981=100)
1981	4019	1978	2041	100
1991	4063	1997	2066	101
2001	4074	1999	2075	101
2011	4201	2057	2144	105

Tabella 2: POPOLAZIONE RESIDENTE VARIAZIONE PERCENTUALE MEDIA		
ANNI	DIFFERENZA RESIDENTI	VARIAZIONE PERCENTUALE PER DECENNIO
1981-1991	44	1,09
1991-2001	11	0,27
2001-2011	127	3,12

Tabella 3: POPOLAZIONE RESIDENTE DISTINTA PER CLASSI DI ETA'

ANNI	<5	5-14	15-24	25-34	35-54	55-64	>65	TOTALE
1981	181	490	560	510	1.103	434	741	4.019
1991	137	344	532	662	1.078	543	767	4.063
2001	167	335	363	558	1.229	525	897	4.074
2011	170	376	352	438	1.304	544	1.017	4.201

Tabella 4: POPOLAZIONE RESIDENTE DISTINTA PER CLASSI DI ETA' IN PERCENTUALE

ANNI	<5	5-14	15-24	25-34	35-54	55-64	>65	TOTALE
1981	4,50	12,19	13,93	12,69	27,44	10,80	18,44	100,00
1991	3,37	8,47	13,09	16,29	26,53	13,36	18,88	100,00
2001	4,10	8,22	8,91	13,70	30,17	12,89	22,02	100,00
2011	4,05	8,95	8,38	10,43	31,04	12,95	24,21	100,00

Tabella 5: POPOLAZIONE RESIDENTE IN PROVINCIA DISTINTA PER CLASSI DI ETA' PROIEZIONI ANNO 2021 E ANNO 2031

ANNI	<5	5-14	15-24	25-34	35-54	55-64	>65	TOTALE
2011	3,95	7,89	8,49	11,00	30,54	13,60	24,53	100,00
2021	3,86	8,30	8,57	10,31	28,65	14,68	25,63	100,00
2031	3,82	8,04	8,94	10,33	24,80	15,51	28,56	100,00

Tabella 6: DINAMICA DEMOGRAFICA MOVIMENTO NATURALE			
ANNI	NATI	MORTI	SALDO
2001	26	30	-4
2002	25	53	-28
2003	33	58	-25
2004	23	54	-31
2005	34	60	-26
2006	30	62	-32
2007	31	42	-11
2008	25	61	-36
2009	32	56	-24
2010	36	46	-10

Tabella 7: DINAMICA DEMOGRAFICA MOVIMENTO MIGRATORIO			
ANNI	emigrati	immigrati	SALDO
2001			1
2002	100	143	43
2003	88	143	55
2004	113	153	40
2005	125	131	6
2006	133	115	-18
2007	121	198	77
2008	88	152	64
2009	112	166	54
2010	106	135	29

Tabella 8: DINAMICA DEMOGRAFICA SALDO FINALE			
ANNI	movimento naturale	movimento migratorio	SALDO
2001	-4	1	-3
2002	-28	43	15
2003	-25	55	30
2004	-31	40	9
2005	-26	6	-20
2006	-32	-18	-50
2007	-11	77	66
2008	-36	64	28
2009	-24	54	30
2010	-10	29	19

Tabella 9: TRASFERIMENTI DI RESIDENZA

ANNI	DA ALTRO COMUNE	DA ESTERO	TOTALE	PER ALTRO COMUNE	PER ESTERO	TOTALE	SALDO
2002	122	18	140	99	1	100	40
2003	114	29	143	80	8	88	55
2004	129	22	151	110	3	113	38
2005	108	20	128	123	2	125	3
2006	101	10	111	128	5	133	-22
2007	139	56	195	113	8	121	74
2008	119	32	151	84	4	88	63
2009	134	28	162	104	7	111	51
2010	116	16	132	99	6	105	27

Tabella 10: CITTADINI STRANIERI RESIDENTI (dati aggiornati al 2001)

		<5	5-14	15-24	25-34	35-54	55-64	>65	TOTALE	
MASCHI	N°	17	17	29	33	48	7	0	151	301
	%	5,63	5,63	9,60	10,93	15,89	2,32		99	
FEMMINE	N°	14	18	22	29	55	6	6	150	
	%	4,67	6,00	7,33	9,67	18,33	2,00	2,00	99	

**Tabella 11: POPOLAZIONE STRANIERA RESIDENTE
DIVISA PER SESSO E AREA GEOGRAFICA DI CITTADINANZA (dati aggiornati al 2001)**

		EUROPA	AFRICA	ASIA	AMERICA	OCEANIA	APODI	TOTALE	
MASCHI	N°	32	20	0	0	0	0	52	103
	%	61,54	38,46					100	
FEMMINE	N°	31	12	0	8	0	0	51	
	%	60,78	23,53		15,69			100	

**Tabella 12: POPOLAZIONE STRANIERA RESIDENTE IN PROVINCIA
DIVISA PER SESSO E AREA GEOGRAFICA DI CITTADINANZA (dati aggiornati al 2001)**

		EUROPA	AFRICA	ASIA	AMERICA	OCEANIA	APODI	TOTALE	
MASCHI	N°	907	1.203	141	78	0	3	2.332	4.693
	%	38,89	51,59	6,05	3,34		0,13	100	
FEMMINE	N°	1.047	903	188	221	0	2	2.361	
	%	44,35	38,25	7,96	9,36		0,08	100	

**Tabella 13: POPOLAZIONE RESIDENTE PER SESSO E TIPO DI LOCALITA' ABITATA,
POPOLAZIONE PRESENTE (dati aggiornati al 2001)**

				PER TIPO DI LOCALITA' ABITATA		
	TOTALE	MASCHI	FEMMINE	CENTRI ABITATI	NUCLEI ABITATI	CASE SPARSE
RESIDENTI	4074	1999	2075	3660	55	359
PRESENTI	4134	2009	2125			

Tabella 14: FAMIGLIE E NUCLEI FAMILIARI DIVISI PER TIPO (dati aggiornati al 2001)			
NUMERO DI FAMIGLIE	1702	Numero medio di componenti per famiglia	2,36
		% di coppie con figli	52,02
		% di coppie non coniugate	5,87
NUMERO DI NUCLEI FAMILIARI	1215	Coppie con figli	442
		Coppie senza figli	632
		Padre con figlio	32
		Madre con figlio	109

Tabella 15: FAMIGLIE PER NUMERO DI COMPONENTI			
NUMERO DI COMPONENTI	1981	1991	2001
1 componente	434	406	467
2 componenti	415	460	537
3 componenti	361	392	390
4 componenti	251	258	254
5 componenti	88	68	45
6 componenti	16	12	9
>6 componenti	8	7	
TOTALE	1.573	1.603	1.702

Tabella 16: ANDAMENTO DEL RAPPORTO TRA FAMIGLIE, NUCLEI FAMILIARI E POPOLAZIONE								
1981			1991			2001		
Numero di nuclei	% sulle famiglie	% sulla popol.	Numero di nuclei	% sulle famiglie	% sulla popol.	Numero di nuclei	% sulle famiglie	% sulla popol.
1139	72,41	87,48	1197	74,67	88,53	1215	71,39	86,97

**Tabella 17: POPOLAZIONE RESIDENTE DI ETA' > 6 ANNI
DIVISA PER TITOLO DI STUDIO**

ANNI	LAUREA	DIPLOMA DI SCUOLA SECONDARIA SUPERIORE	LICENZA DI SCUOLA MEDIA	LICENZA DI SCUOLA ELEMENTARE	ALFABETI PRIVI DI TITOLO DI STUDIO	ANALFABETI	TOTALE
1981	59	435	794	1.897	566	42	3.793
1991	80	701	1.135	1.573	364	43	3.896
2001	166	955	1.170	1.271	278	23	3.863

**Tabella 18: POPOLAZIONE RESIDENTE DI ETA' > 6 ANNI
DIVISA PER TITOLO DI STUDIO IN PERCENTUALE**

ANNI	LAUREA	DIPLOMA DI SCUOLA SECONDARIA SUPERIORE	LICENZA DI SCUOLA MEDIA	LICENZA DI SCUOLA ELEMENTARE	ALFABETI PRIVI DI TITOLO DI STUDIO	ANALFABETI	TOTALE
1981	1,56	11,47	20,93	50,01	14,92	1,11	100
1991	2,05	17,99	29,13	40,37	9,34	1,10	100
2001	4,30	24,72	30,29	32,90	7,20	0,60	100

**Tabella 19: POPOLAZIONE RESIDENTE IN PROVINCIA DI ETA' > 6 ANNI
DIVISA PER TITOLO DI STUDIO**

ANNI	LAUREA	DIPLOMA DI SCUOLA SECONDARIA SUPERIORE	LICENZA DI SCUOLA MEDIA	LICENZA DI SCUOLA ELEMENTARE	ALFABETI PRIVI DI TITOLO DI STUDIO	ANALFABETI	TOTALE
1981	6.934	39.820	83.199	186.969	53.953	3.691	374.566
1991	9.271	60.544	104.724	149.534	32.074	3.064	359.211
2001	9.197	40.717	51.638	54.050	12.125	1.230	168.957

**Tabella 20: POPOLAZIONE RESIDENTE IN PROVINCIA DI ETA' > 6 ANNI
DIVISA PER TITOLO DI STUDIO IN PERCENTUALE**

ANNI	LAUREA	DIPLOMA DI SCUOLA SECONDARIA SUPERIORE	LICENZA DI SCUOLA MEDIA	LICENZA DI SCUOLA ELEMENTARE	ALFABETI PRIVI DI TITOLO DI STUDIO	ANALFABETI	TOTALE
1981	1,06	8,51	22,99	48,70	17,94	0,80	100
1991	1,75	15,13	31,65	38,68	11,96	0,84	100
2001	5,40	23,08	33,12	28,52	9,20	0,68	100

Tabella 21: POPOLAZIONE RESIDENTE ATTIVA E NON

	IN NUMERO			IN PERCENTUALE		
	POPOLAZIONE ATTIVA			POPOLAZIONE ATTIVA		
	1981	1991	2001	1981	1991	2001
occupati	1.673	1.705	1.701	92,58	90,50	82,85
disoccupati	52	76	196	2,88	4,03	9,55
in cerca di occupazione	82	103	156	4,54	5,47	7,60
TOTALE	1.807	1.884	2.053	100	100	100
	POPOLAZIONE NON ATTIVA			POPOLAZIONE NON ATTIVA		
	1981	1991	2001	1981	1991	2001
casalinghe	468	414		21,16	19,00	
studenti	694	233		31,37	10,69	
ritirati dal lavoro	835	922		37,75	42,31	
altri	215	610		9,72	27,99	
TOTALE	2.212	2.179	2.021	100	100	

**Tabella 22: POPOLAZIONE RESIDENTE IN CONDIZIONE PROFESSIONALE
ATTIVA PER RAMO DI ATTIVITA' ECONOMICA**

ANNO	TRASPORTI E COMUNICAZIONI		CREDITO, ASSICURAZIONE, SERVIZIO ALLE IMPRESE		PUBBLICA AMMINISTRAZIONE, SERVIZI PUBBLICI E PRIVATI		TOTALE
	N°	%	N°	%	N°	%	
1981	67	3,88	49	2,84	274	15,88	1.725
1991	68	3,82	187	10,50	191	10,72	1.781
2001	80	4,71	183	10,76	245	14,41	1.700

**Tabella 23: POPOLAZIONE RESIDENTE IN CONDIZIONE PROFESSIONALE
ATTIVA IN PROVINCIA PER RAMO DI ATTIVITA' ECONOMICA**

ANNO	TRASPORTI E COMUNICAZIONI		CREDITO, ASSICURAZIONE, SERVIZIO ALLE IMPRESE		PUBBLICA AMMINISTRAZIONE, SERVIZI PUBBLICI E PRIVATI		TOTALE
	N°	%	N°	%	N°	%	
1991 (VC+BI)	5618	3,47	12240	7,55	28236	17,43	162.041
2001	2849	3,86	6202	8,41	16542	22,42	73.780

Tabella 24: DATI GENERALI EDIFICI ED ABITAZIONI (dati aggiornati al 2001)

INDICE DI DENSITA' ABITATIVA	SUPERFICIE MEDIA PER ABITAZIONE (MQ.)		MQ. PER OCCUPANTE IN ABITAZIONI ACCUPATE DA PERSONE RESIDENTI	MQ. PER ABITANTE
	OCCUPATA DA PERSONE RESIDENTI	SENZA DISTINZIONE		
128,68	99,04	96,84	41,37	45,23

Tabella 25: INCROCIO EDIFICI ED ABITAZIONI (dati aggiornati al 2001)

Tabella 25: INCROCIO EDIFICI ED ABITAZIONI (dati aggiornati al 2001)							
		TOTALE	EDIFICI PER TIPO DI LOCALITA' ABITATA			EDIFICI PER TIPOLOGIA DI UTILIZZO	
			CENTRO ABITATO	NUCLEI ABITATI	CASE SPARSE	UTILIZZATI	NON UTILIZZATI
NUMERO DI EDIFICI		1352	1217	21	114	1308	44
NUMERO DI EDIFICI AD USO ABITATIVO	N°	1249	1118	18	113		
	% SUL TOTALE DEGLI EDIFICI	92,4	91,9	85,7	99,1		
NUMERO DI ABITAZIONI IN EDIFICI AD USO ABITATIVO	ABITAZIONI OCCUPATE DA RESIDENTI	1675	1523	21	131		
	ABITAZIONI OCCUPATE DA NON RESIDENTI	8	216	3	9		
	ABITAZIONE VUOTE	220					
	TOTALE	1903	1739	24	140		

**Tabella 26: EDIFICI AD USO ABITATIVO SUDDIVISI
PER EPOCA DI COSTRUZIONE (dati aggiornati al 2001)**

PERIODO DI COSTRUZIONE	DATI COMUNE		DATI PROVINCIA	
	N.	%	N.	%
< 1919	579	46,36	19.991	42,21
1919-1945	204	16,33	7.959	16,80
1946-1961	87	6,97	5.437	11,48
1962-1971	149	11,93	5.425	11,45
1972-1981	107	8,57	4.289	9,06
1982-1991	70	5,60	2.317	4,89
1992-2001	53	4,24	1.946	4,11
TOTALE	1.249	100	47.364	100

Tabella 27: EDIFICI AD USO ABITATIVO SUDDIVISI PER NUMERO DI PIANI FUORI TERRA (dati aggiornati al 2001)				
1 PIANO	2 PIANI	3 PIANI	4 O PIU' PIANI	TOTALE
255	872	98	24	1249

Tabella 28: EDIFICI AD USO ABITATIVO SUDDIVISI PER NUMERO DI INTERNI (dati aggiornati al 2001)						
1 INTERNO	2 INTERNI	3 - 4 INTERNI	5 - 8 INTERNI	9 - 15 INTERNI	16 O PIU' INTERNI	TOTALE
897	254	53	33	9	3	1249

Tabella 29: ABITAZIONI E STANZE OCCUPATE E NON										
ANNO	ABIT. OCCUPATE				ABIT. NON OCCUPATE		TOTALE			
	ABITAZIONI	STANZE	OCCUPANTI	STANZE/ OCCUPANTI	ABITAZIONI	STANZE	ABITAZIONI	STANZE	STANZE/ ABITAZIONE	OCCUPANTI / ABITAZIONI
1981	1.471	5.813	3.912	1,49	274	939	1.745	6.752	3,87	2,24
1991	1.602	6.734	4.021	1,67	234	881	1.836	7.615	4,15	2,19
2001	1.683	7.136	4.027	1,77	220	766	1.903	7.902	4,15	2,12

Tabella 30: ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI SUDDIVISE PER NUMERO DI STANZE (dati aggiornati al 2001)							
1 STANZA	2 STANZE	3 STANZE	4 STANZE	5 STANZE	6 O PIU' STANZE	TOTALE	
29	107	387	527	358	267	1675	

Tabella 31: ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI SUDDIVISE PER TITOLO DI GODIMENTO (dati aggiornati al 2001)				
	IN PROPRIETA'	IN AFFITTO	ALTRO	TOTALE
N°	1250	276	149	1675
%	74,6	16,5	8,9	100

Tabella 32: STATO DELLE ABITAZIONI OCCUPATE				
ANNO	ACQUA POTABILE		SERVIZI IGIENICI	
	DA ACQUEDOTTO	DA POZZO O CISTERNA	INTERNO	ESTERNO
1981	1.417	46	1.193	261
1991	1.560	25	1.457	98
2001	1.665	17	1.662	21

ALL. B - INDAGINI DEMOGRAFICHE E SOCIOECONOMICHE PER IL PIANO

Tabella 33: AZIENDE AGRICOLE - SUPERFICI E TIPO DI CONDUZIONE															
	CONDUZIONE CON SOLA MANODOPERA FAMILIARE			CONDUZIONE CON MANODOPERA FAMILIARE PREVALENTE			CONDUZIONE CON SALARIATI E/O COMPARTECIPANTI			ALTRO TIPO DI CONDUZIONE			TOTALE		
ANNO	NUMERO DI AZIENDE	SUPERFICIE TOTALE	SUPERFICIE S.A.U.	NUMERO DI AZIENDE	SUPERFICIE TOTALE	SUPERFICIE S.A.U.	NUMERO DI AZIENDE	SUPERFICIE TOTALE	SUPERFICIE S.A.U.	NUMERO DI AZIENDE	SUPERFICIE TOTALE	SUPERFICIE S.A.U.	NUMERO DI AZIENDE	SUPERFICIE TOTALE	SUPERFICIE S.A.U.
1982	214	1884		1	18		7	92		3	49		225	2043	
1990	176	1910	1732	0			7	110	20	0			183	2020	1752
2000	130	2022	1831	0			2	53	46	1	8	8	133	2083	1885
2010	81	1856	1687	0			3	247	230	3	50	47	87	2153	1964

* Le superfici sono espresse in Ha

Tabella 34: AZIENDE AGRICOLE - TITOLO DI PROPRIETA'													
	IN PROPRIETA'			IN PARTE IN PROPRIETA'			IN AFFITTO			PARZIALMENTE O INTERAMENTE IN USO GRATUITO			
ANNO	NUMERO DI AZIENDE	SUPERFICIE TOTALE	SUPERFICIE S.A.U.	NUMERO DI AZIENDE	SUPERFICIE TOTALE	SUPERFICIE S.A.U.	NUMERO DI AZIENDE	SUPERFICIE TOTALE	SUPERFICIE S.A.U.	NUMERO DI AZIENDE	SUPERFICIE TOTALE	SUPERFICIE S.A.U.	
2000	44	291	233	75	1646	1524	9	85	81	5	61	47	
2010	9	137	122	68	1955	1784	6	53	52	3	8	7	

* Le superfici sono espresse in Ha

Tabella 35: AZIENDE AGRICOLE - CLASSE SUPERFICIALE TOTALE															
	< 1Ha		1 - 2 Ha		2 - 5 Ha		5 - 10 Ha		10 - 20 Ha		20 - 50 Ha		> 50 Ha		
ANNO	NUMERO DI AZIENDE	SUPERFICIE	NUMERO DI AZIENDE	SUPERFICIE	NUMERO DI AZIENDE	SUPERFICIE	NUMERO DI AZIENDE	SUPERFICIE	NUMERO DI AZIENDE	SUPERFICIE	NUMERO DI AZIENDE	SUPERFICIE	NUMERO DI AZIENDE	SUPERFICIE	
1982	N°	18	10,82	29	42,26	51	174,10	49	356,70	52	736,35	23	618,84	2	104,10
	%	8,00	0,53	12,89	2,07	22,67	8,52	21,78	17,46	23,11	36,04	10,22	30,29	0,89	5,10
1990	N°	19	11,61	15	20,77	47	155,49	23	168,46	49	698,52	28	855,67	2	109,17
	%	10,38	0,57	8,20	1,03	25,68	7,70	12,57	8,34	26,78	34,58	15,30	42,36	1,09	5,40
2000	N°	9	5,06	12	17,49	21	72,43	18	129,34	28	385,40	38	1059,34	7	414,30

Tabella 36: ZOOTECNIA													
	DATO GENERALE	BOVINI			SUINI		OVINI		EQUINI		TOTALE CAPI DI BESTIAME	ALLEVAMENTI AVICOLI	
ANNO	NUMERO DI AZIENDE	NUMERO DI AZIENDE	CAPI	NUMERO DI VACCHE	NUMERO DI AZIENDE	CAPI	NUMERO DI AZIENDE	CAPI	NUMERO DI AZIENDE	CAPI		NUMERO DI AZIENDE	CAPI
1982	170	101	1.817	460	55	145	0		0		1.962	dato non noto	
1990	95	56	1.888	468	11	78	2	3	0		1.969	89	167.099
2000	40	35	1.254	355	4	4.010	0		5	6	5.270	3	59
2010	33	24	1.283	0	1	3.000	2	102	5	6	4.391	1	49.000

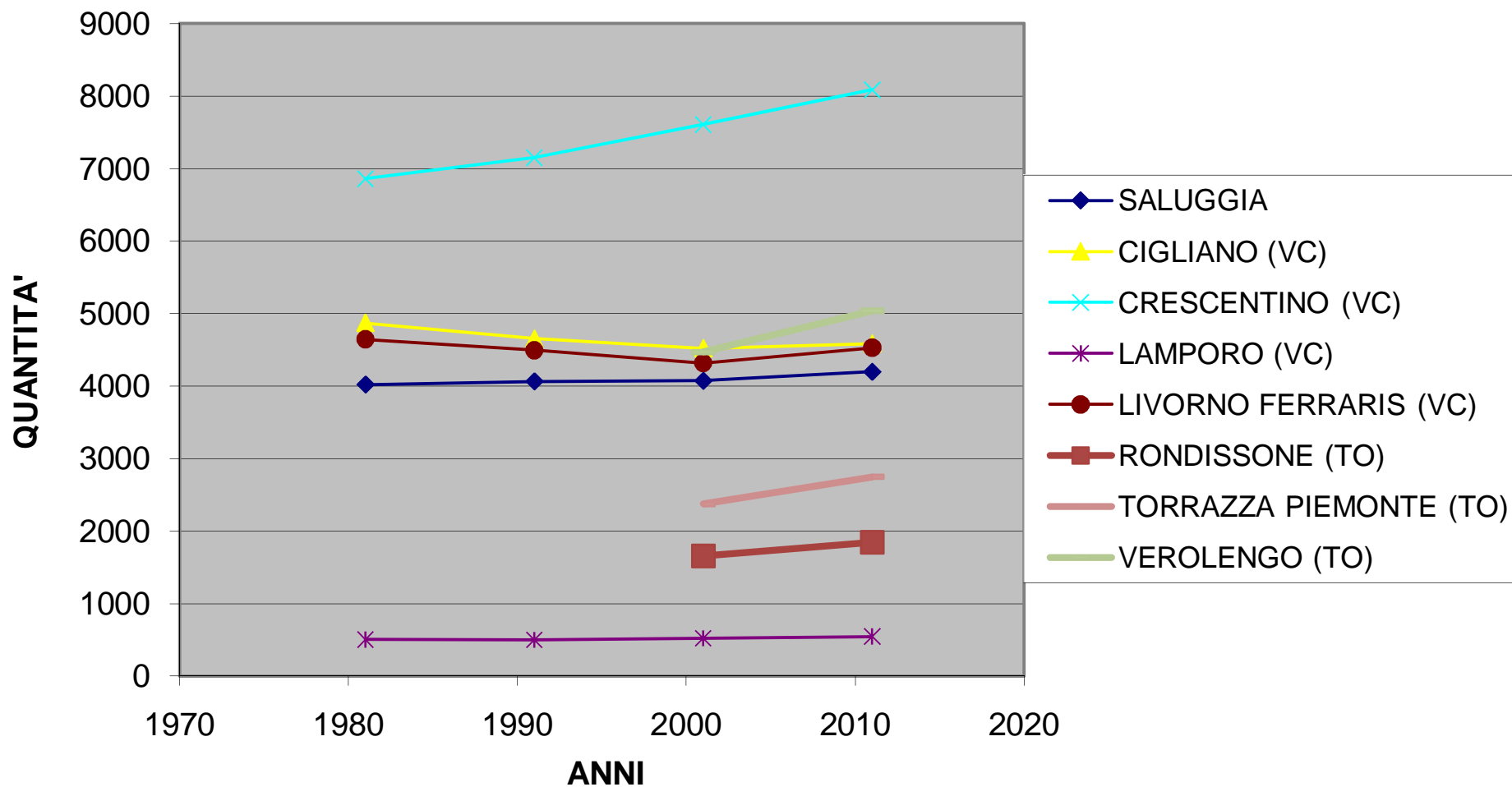
Tabella 37: INDUSTRIA E SERVIZI (dati aggiornati al 2011)						
	AZIENDE			ADDETTI		
		PARZIALI	TOTALE		PARZIALI	TOTALE
UNITA' LOCALI D'IMPRESA	INDUSTRIA E ARTIGIANATO	76	208	INDUSTRIA E ARTIGIANATO	1927	2.212
	COMMERCIO	62		COMMERCIO	102	
	SERVIZI	70		SERVIZI	183	
UNITA' LOCALI DI ISTITUZIONI NO PROFIT			31			330
UNITA' LOCALI DI ISTITUZIONI PUBBLICHE			13			119

Tabella 38: IMPRESE PER CLASSI DI ADDETTI (dati aggiornati al 2011)													
1 - 2		3 - 9		10 - 19		20 - 49		50 - 99		100 -249		250 e più	
N°	%	N°	%	N°	%	N°	%	N°	%	N°	%	N°	%
168	80,38	32	15,31	3	1,43	1	0,47	1	0	1	0,47	3	1,43

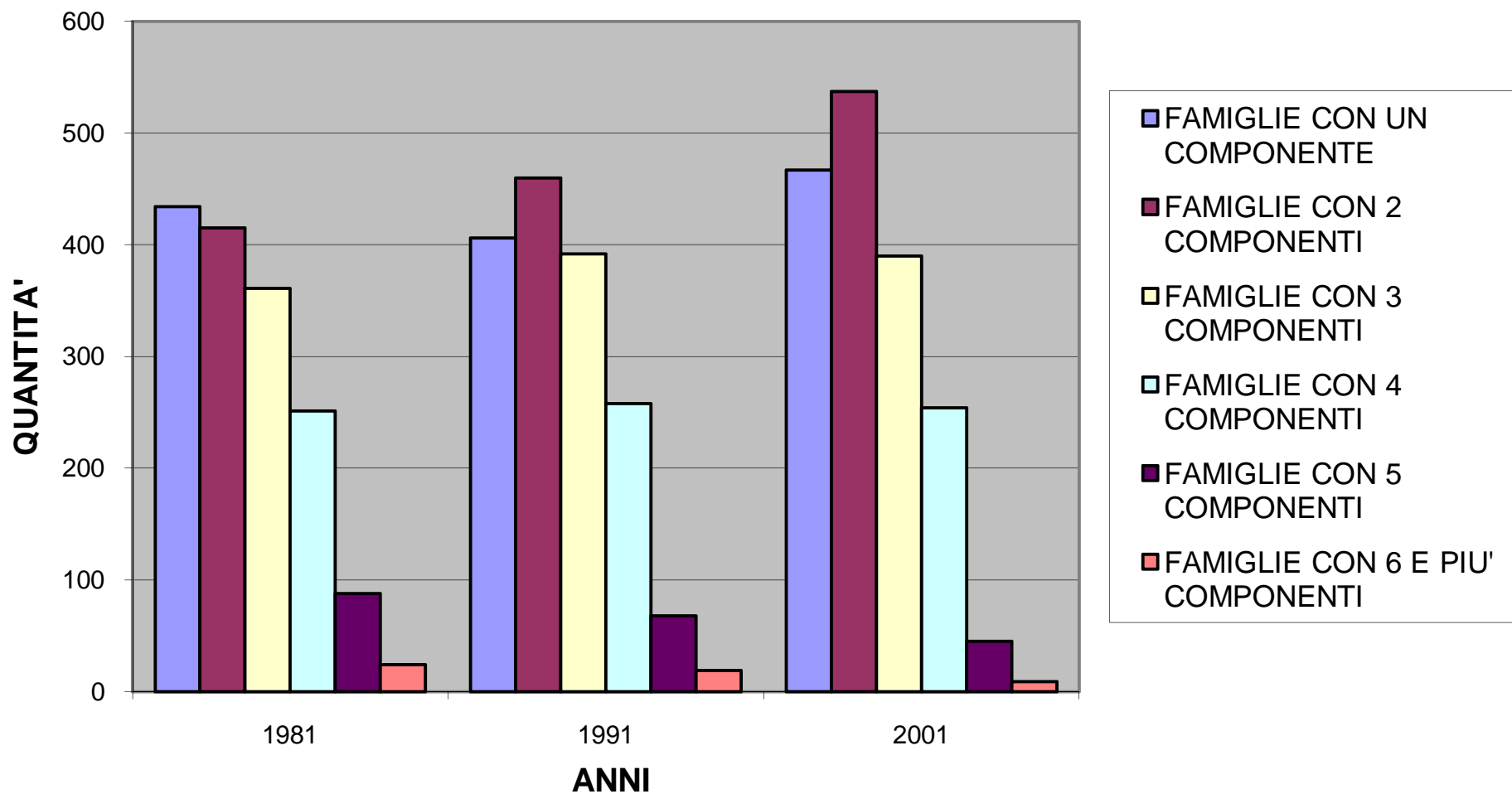
Tabella 39: CENSIMENTO COMPENSORIO SORIN (dati aggiornati al 31-12-2011)						
RAGIONE SOCIALE DELL'AZIENDA	SORIN BIOMEDICA CARDIO S.r.l.	SORIN CRM S.r.l.	SORIN SITE MANAGEMENT S.r.l.	CID S.p.A.	GIPHARMA S.r.l.	SOGIN S.p.A.
SUPERFICIO TOTALE DEL LOTTO (PROPRIETA')	64.344		232.411	7.269	7.100	72.300
di cui						
COPERTA	14.100	n.d.	4.783	4.021	2.550	13.000
TETTOIE APERTE	330	n.d.	297	0	0	0
SCOPERTA	49.914	n.d.	80.878	3.248	4.550	59.300
INUTILIZZATA	0	n.d.	146.453	0	0	0
SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO	16.963	n.d.	5.137	5.093	2.550	17.800
di cui						
PER PRODUZIONE	4.930	n.d.	0	1.712	1.298	11.600
PER UFFICI	2.787	n.d.	620	641	414	2.000
PER MAGAZZINI	2.576	n.d.	706	933	218	3.300
PER MENSA/REFETTORIO	0	n.d.	989	0	0	0
PER SERVIZI/SPOGLIATOI	844	n.d.	94	212	60	0
PER ESPOSIZIONE	0	n.d.	0	0	0	0
PER ALLOGGIO CUSTODE	0	n.d.	0	0	0	0
ALTRO	5.826	n.d.	2.728	1.595	560	900
AREE ESTERNE AD USO ESCLUSIVO	48.245	n.d.	80.581	993	4.550	n.d.
di cui						
AREA DI MANOVRA/CARICO E SCARICO/VIABILITA'	22.087	n.d.	24.022	0	1.000	n.d.
AREA A PARCHEGGIO	3.972	n.d.	1.859	495	550	n.d.
AREA A VERDE	22.186	n.d.	52.578	498	3.000	n.d.
ALTRO USO	0	n.d.	2.122	0	0	n.d.
INUTILIZZATA	0	n.d.	146.750	0	0	n.d.
AREE ESTERNE IN CONDIVISIONE	1.669	n.d.	0	2.255	0	n.d.
di cui						
AREA DI MANOVRA/CARICO E SCARICO/VIABILITA'	n.d.			2.255		
TOTALE PERSONALE IN FORZA	700	290	44	180	36	40
di cui						
IMPIEGATI	173	93	30	67	22	30
OPERAI	509	192	12	113	14	10
ALTRI	18	5	2	0	0	0

Tabella 40: CENSIMENTO COMPENSORIO ENEA (dati aggiornati al 31-08-2011)	
SUPERFICIO TOTALE DEL LOTTO (PROPRIETA')	59.000
di cui	
COPERTA	8.682
TETTOIE APERTE	30
SCOPERTA	32.090
INUTILIZZATA	18.198
SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO	9.125
di cui	
PER PRODUZIONE	1.733
PER UFFICI	2.566
PER MAGAZZINI	1.062
PER MENSA/REFETTORIO	960
PER SERVIZI/SPOGLIATOI	914
PER ESPOSIZIONE	0
PER ALLOGGIO CUSTODE	390
PER LABORATORI	1.500
AREE ESTERNE IN CONDIVISIONE	32.090
di cui	
AREA DI MANOVRA/CARICO E SCARICO/VIABILITA'	25.000
AREA A PARCHEGGIO	2.090
AREA A VERDE	5.000
TOTALE PERSONALE IN FORZA	84
di cui	
ENEA	52
SOGIN	14
FN S.p.A. (partecipata ENEA)	18
TOTALE COMPENSORIO INDUSTRIALE SORIN-ENEA	1.374

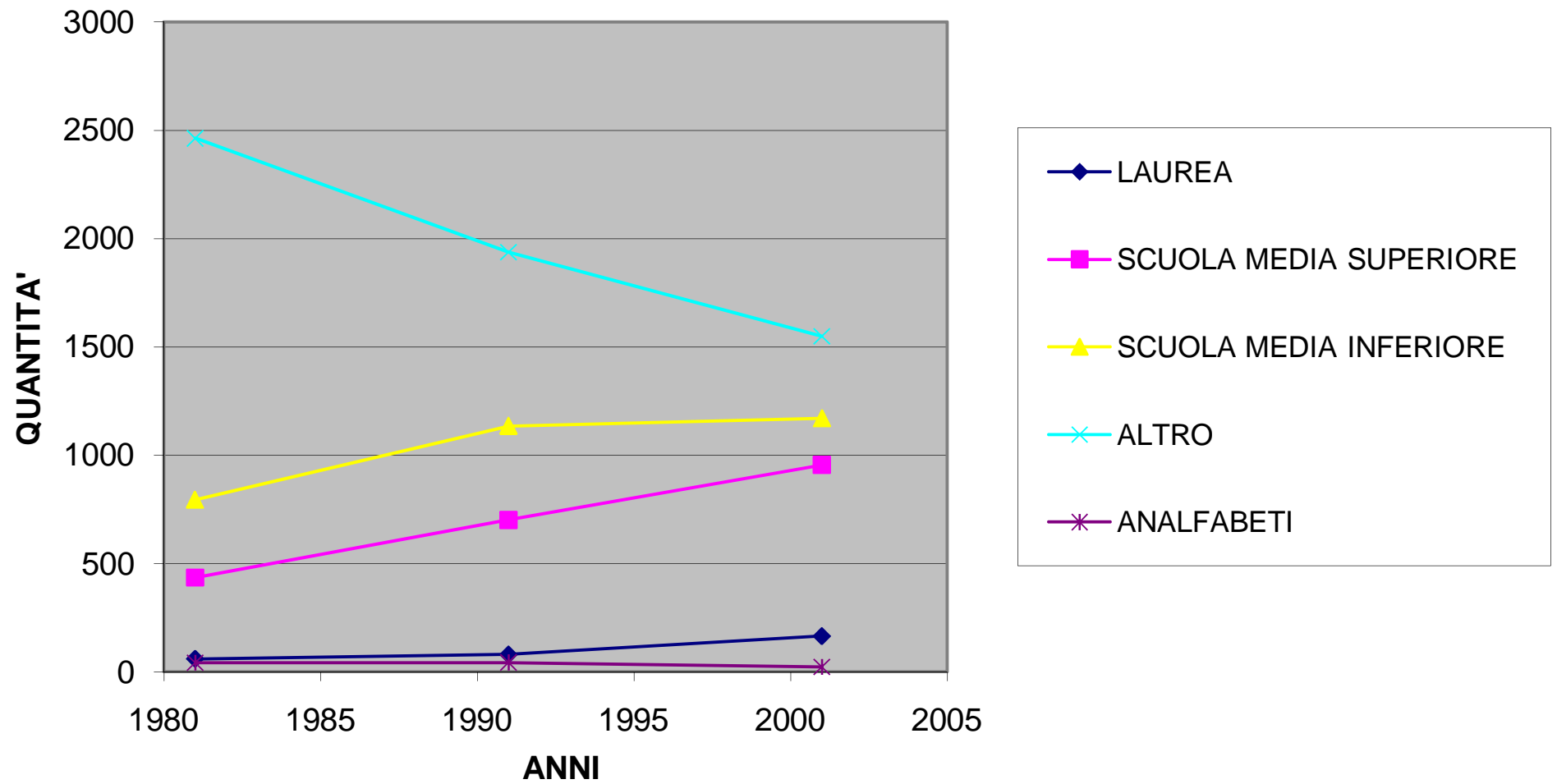
ANDAMENTO STORICO DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE



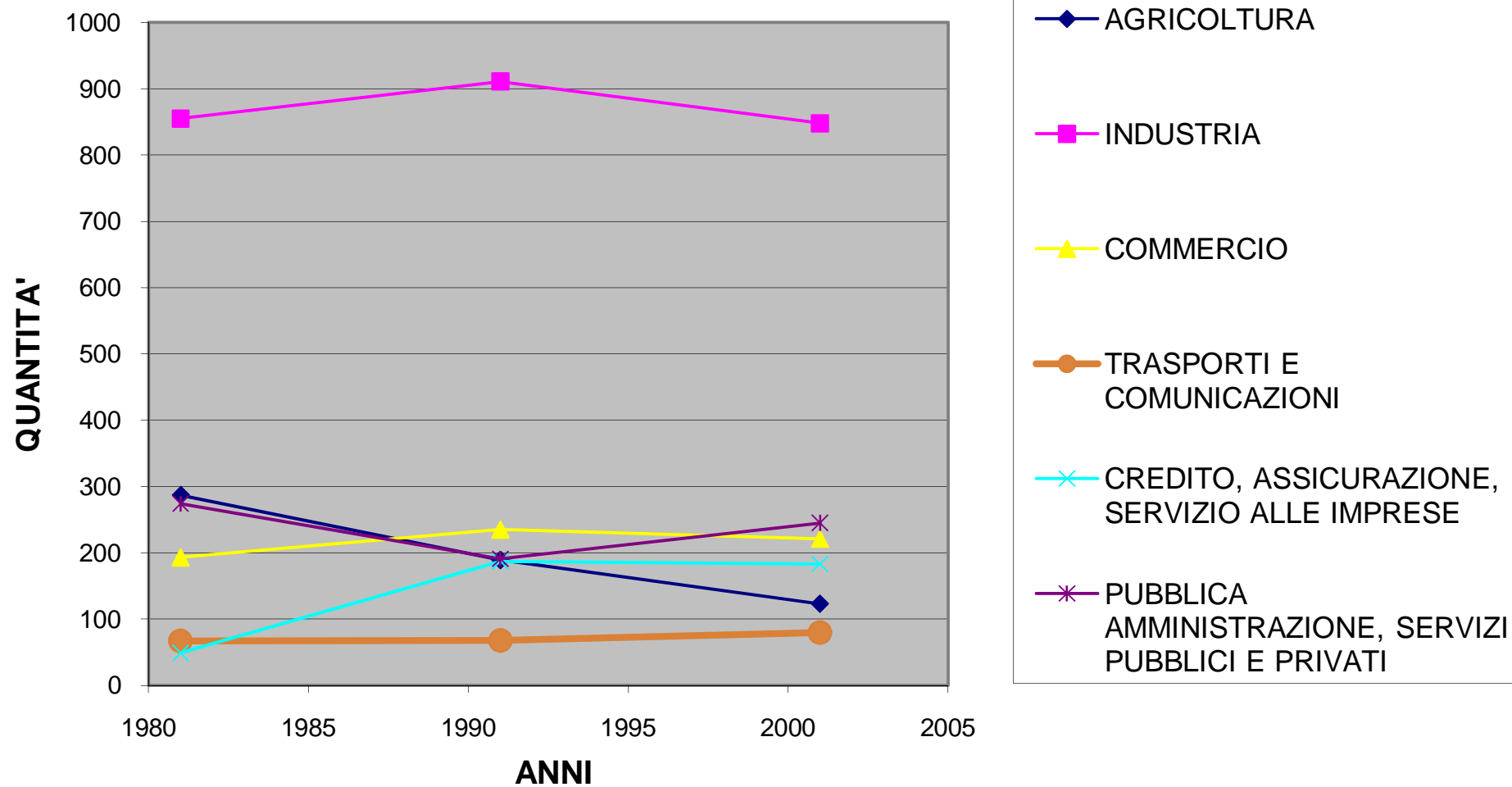
NUMERO DI COMPONENTI DEI NUCLEI FAMILIARI



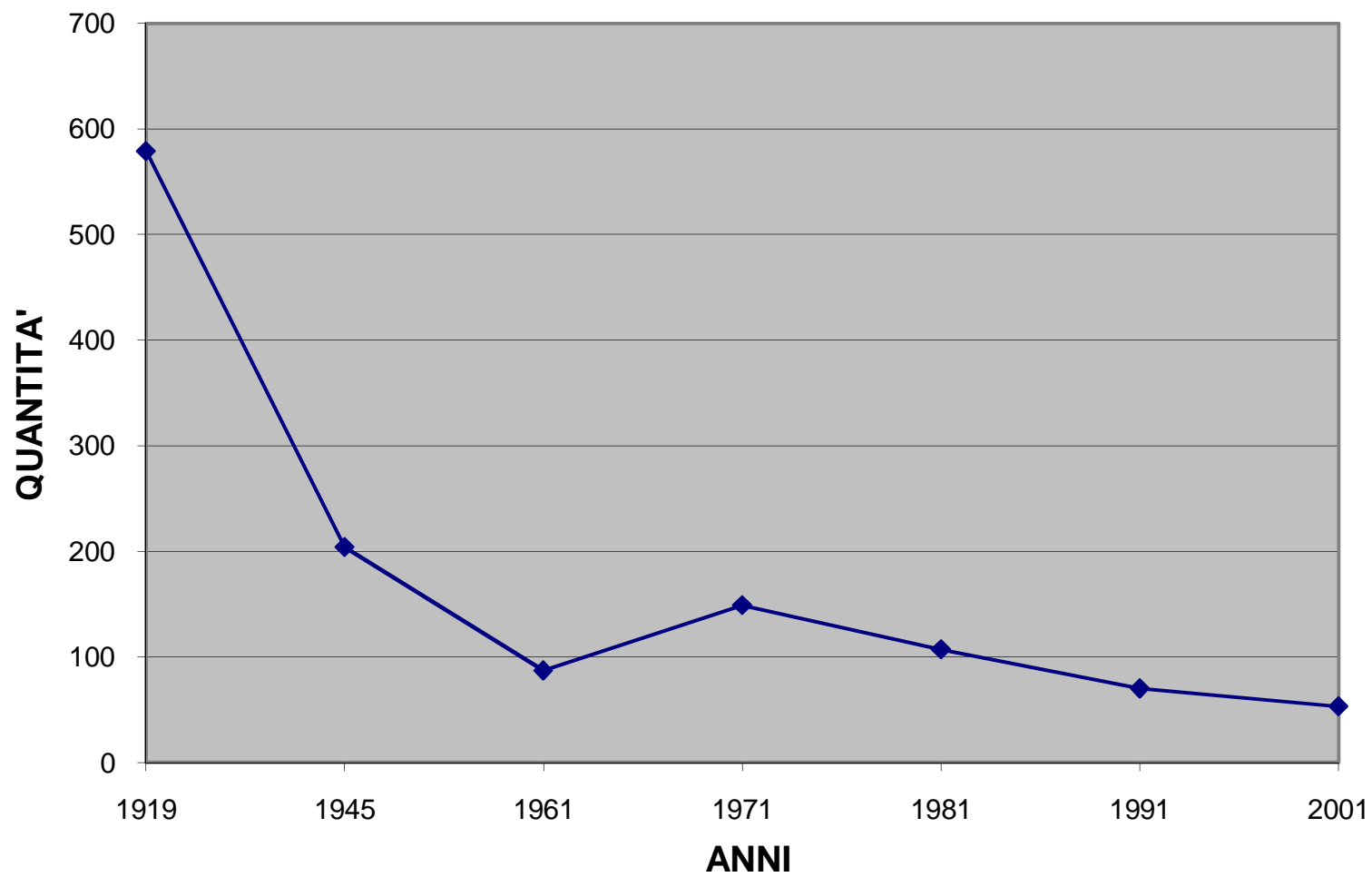
ANDAMENTO STORICO DELL'ISTRUZIONE



ANDAMENTO DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE



ABITAZIONI PER EPOCA DI COSTRUZIONE



ALLEGATO C

<i>Aziende zootecniche</i>			
Denominazione	Localizzazione	Tipo di allevamento	Codice di riferimento Tav. C8
<i>HYLINE S.R.L. SOCIETA' AGRICOLA</i>	<i>via Don Carra 65</i>	avicoli	1
<i>AZ. AGR. SUAREZ JACQUELINE JULIA</i>	<i>via Cigliano (s.n.c.) Fraz. Sant'Antonino</i>	cunicoli	2
<i>LA PELLEGRINA S.P.A.</i>	<i>via Taiola 13</i>	suini	3
<i>AZ. AGR. FORMICA MARCO</i>	<i>via dei Prati Nuovi 5</i>	bovini	4
<i>AZ. AGR. GASPARINI FRANCES</i>	<i>via XXV Aprile 47 Fraz. Sant'Antonino</i>	bovini	5
<i>AZ. AGR. LEONE VIRGINIO</i>	<i>via San Sebastiano 8</i>	bovini	6
<i>AZ. AGR. LUCA MARIA</i>	<i>via Don Carra 33</i>	bovini	7
<i>AZ. AGR. MOMO ROBERTO</i>	<i>via San Bonaventura 35</i>	bovini	8
<i>AZ. AGR. NEGRO F.LLI FRANCO E BRUNO</i>	<i>via Rivetta 6</i>	bovini	9
<i>AZ. AGR. RELINO ARTURO</i>	<i>via Rivetta 15</i>	bovini	10
<i>AZ. AGR. PASERI ANNA MARIA</i>	<i>via Don Carra 152</i>	bovini	11
<i>AZ. AGR. BONATO ANNA RITA</i>	<i>via Crescentino 54</i>	bovini	12
<i>AGRINOVA SOCIETA' AGRICOLA</i>	<i>loc. Tenimento</i>	bovini	13
<i>AGRISAL S.R.L.</i>	<i>via Crescentino 37</i>	bovini	14
<i>AZ. AGR. GAROFALO FRANCESCO</i>	<i>loc. Case Sparse 8</i>	caprini, ovini	15
<i>AZ. AGR. FORMICA FRANCO</i>	<i>via dei Prati nuovi (s.n.c.)</i>	equini	16
<i>COOP. L'ALTERNATIVA DELLA PRIMAVERA</i>	<i>via Fiandesio 51</i>	bovini	17

AZ. AGR. MIGLIETTA ALBERTO	<i>via Cigliano 17 Fraz. Sant'Antonino</i>	bovini	18
AZ. AGR. DELLAMULA FRANCO	<i>via Rivetta 21</i>	bovini	19
AZ. AGR. BOGGIO PIETRO	<i>via Circonvallazione 8</i>	bovini	20
AZ. AGR. LA FAVORITA DI ALEMANNO F.	<i>via Fiandesio 46</i>	bovini	21
AZ. AGR. MILANO GABRIELE	<i>via San Giacomo 53 Fraz. Sant'Antonino</i>	bovini	22