Regione Piemonte

COMUNE DI TORRE SAN GIORGIO

Provincia di Cuneo

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

REVISIONE

AI SENSI DEL 1° COMMA DELL'ART.17 L.R. 56/77 s.m.i.

Adozione Delibera Consiglio Comunale n. del

Approvazione Delibera Giunta Regionale n. del

Il Responsabile del Procedimento Il Segretario Comunale Il Sindaco

RELAZIONE

E COMPATIBILITA' AMBIENTALE L.R.40/98 ART.20

TAV. 1

Architetto Enrico Rudella

Aggiornamento NOVEMBRE 2010

Regione Piemonte Provincia Di Cuneo

COMUNE DI TORRE SAN GIORGIO

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

2010

Indice

PARTE PRIMA

OBIETTIVI E CRITERI ADOTTATI POSTI ALLA BASE DEL P.R.G.

Premessa pag. 5
Situazione urbanistica comunale pag. 6
Necessità della Variante pag. 7
Correlazione con il vigente P.R.G. pag. 9
Criteri di impostazione della Variante di Piano pag. 10
Confronto generale e locale pag. 11
Adeguamento del P.R.G. ai contenuti del P.T.P. pag. 13
Indirizzi e Criteri del P.R.G. pag. 21
Obiettivi del P.R.G. pag. 24
Inquadramento territoriale e tutela del suolo pag. 29

PARTE SECONDA

ANALISI DEMOGRAFICHE E SOCIO ECONOMICHE RETROSPETTIVE. INDICAZIONI DI IPOTESI DI SVILUPPO.

Popolazione pag. 33
Attività economico produttive pag. 37

PARTE TERZA

DATI QUANTITATIVI RELATIVI ALLE PREVISIONI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E DEI NUOVI INSEDIAMENTIO E AL REPERIMENTO DELLE AREE PER SERVIZI.

Consistenza edilizia pag. 41
Servizi pag. 45

PARTE QUARTA

CRITERI PER LA STRUTTURAZIONE GENERALE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI E PREVISTI.

Capacità Insediativa residenziale pag. 47
Determinazione del fabbisogno abitativo previsto pag. 49
Determinazione del fabbisogno di servizi previsto pag. 51

Indice

PARTE QUINTA

DESCRIZIONE DEL P.R.G.

Classificazione e individuazione delle aree pag. 52
Infrastrutture e Viabilità, Urbanizzazioni pag. 53
Centro Storico pag. 54
Aree residenziali pag. 55
Aree per servizi pag. 56
Aree produttive pag. 57
Aree per attività funzionali pag. 58

PARTE SESTA

Informazioni relative all'analisi di compatibilità ambientale
in riferimento alla L.R. n. 40/98, art.20 pag. 59
Verifica di compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica pag. 70
Verifica di compatibilità con il Piano di Programmazione Commerciale pag. 71

PARTE SETTIMA

Dimensionamento del P.R.G. pag. 72

TABELLE RIASSUNTIVE DEI DATI QUANTITATIVI
Aree residenziali pag. 77
Aree per servizi pag. 78
Aree produttive artigianali industriali pag. 79
Elaborati del P.R.G. pag. 80

Legenda

L.R.U. = Legge Regionale Urbanistica n.56 del5.12.1977 con successive modifiche ed integrazioni (n.50 del 20.5.1980, n.17 del 11.8.1982, n.61 e n.62 del 6.12.1984, n.70 del 27.12.1991)
P.R.G. = Piano Regolatore Generale
S.U.E. = Strumento Urbanistico Esecutivo
P.E.C. = Piano Esecutivo Convenzionato
P.E.E.P. = Piano per l'Edilizia economico Popolare
P.I.P. = Piano per gli Insediamenti Produttivi
P.d.R. = Piano di Recupero
P.P. = Piano Particolareggiato.

Obiettivi e Criteri adottati posti alla base della Variante del P.R.G.

Premessa

I motivi che rendono necessaria una Revisione del Piano Regolatore Generale come **Variante strutturale, generale e sostanziale**, nonché la definizione delle scelte, degli obiettivi e dei criteri di impostazione, sono definiti sulla base dell'aggiornamento delle indagini conoscitive della situazione locale. Questo per tenere conto sia delle dinamiche in atto e dell'evoluzione delle attività economiche in rapporto alla realtà sociale, sia delle aspettative di concreta realizzabilità degli interventi, che il processo gestionale dell'attuale pianificazione non sempre ha favorito.

Poiché la Variante riguarda l'intero territorio comunale e modifica l'intero impianto strutturale del piano regolatore, urbanistico e normativo, non si applicano i disposti della L.R. 1/07 in merito alla sperimentazione di nuove procedure per la formazione e l'approvazione delle Varianti Strutturali, così come specificato al 3° comma dell'art. 1 della stessa L.R. 1/07, bensì la procedura di cui all'**art. 15 L.R. 56/77 in riferimento ai commi 2° e 4° dell'art. 17 L.R. 56/77.**

L'Amministrazione, nell'impostazione del processo di definizione del nuovo PRG, si è posta dei criteri informatori generali sulla scorta di quanto desumibile dall'analisi della situazione urbanistica attuale e della valutazione dei fabbisogni riferiti all'arco temporale dei prossimi 10/12 anni, nonché in considerazione del ruolo propositivo che si auspica la cittadinanza intenda svolgere:

1) promozione del principio dello sviluppo sostenibile;
2) privilegio delle scelte che favoriscano la qualità piuttosto che la quantità;
3) ricerca di una maggiore equità di trattamento della proprietà fondiaria interessata dall'evoluzione della città;
4) incentivazione della partecipazione alla gestione della cosa pubblica finalizzata alla maggior condivisione possibile delle scelte.

Situazione urbanistica comunale

Il Comune di **Torre S.Giorgio** è dotato di **Piano Regolatore Generale**, formato ai sensi del titolo III della Legge Regionale urbanistica n. 56/77, ed approvato con **Delibera della Giunta Regionale n. 17-35598 in data 13.06.1994**.

Varianti di P.R.G parziali ai sensi del 7° comma dell'art. 17 L.R. 56/77 come modificato dalla L.R. 41/97sono state successivamente approvate:

VP 1/98 in data 18.09.1998, con Delibera Consiglio Comunale n. 37/98, senza variazione della capacità insediativa residenziale, con variazione dei servizi di 0,49 mq./ab. e delle aree produttive con aumento del 4,26%.

VP 2/00 in data 11.05.2000, con Delibera Consiglio Comunale n. 15/00, che prevedeva: la modifica del perimetro degli strumenti urbanistici esecutivi residenziali per le aree R3a ed R3d, con capacità insediativa invariata; l'aumento ulteriore dell'area produttiva relativamente alla P2a, con incremento complessivo, considerando la prima e la seconda variante parziale, del 5,81% pari a mq. 19.426 sul totale di mq. 333.920; riduzione dei servizi pubblici di mq./ab. 0,49 rispetto alle superfici del P.R.G. ed riduzione anche rispetto alla Variante parziale 2/00 (servizi di P.R.G. mq./ab. 35,43, riduzione ammissibile mq./ab. 34,93, riduzione Variante mq./ab. 34,94).

VP 3/02 in data 09.05.2002, con Delibera Consiglio Comunale n.18/02, per: la riclassificazione dell'area produttiva P1b, situata lungo la strada provinciale per Cardè in area produttiva P2, a parità di superficie e quindi senza variazione della quantità di aree produttive; il ripristino della destinazione agricola a lato della zona residenziale di completamento R2 lungo la stessa strada provinciale.

VP 4/03 in data 08.05.2003, con Delibera Consiglio Comunale n.18/03, per:
la riperimetrazione dell'area soggetta a P.E.C. per agevolare la stesura degli strumenti urbanistici esecutivi, senza modifica delle destinazioni e delle quantità delle aree, a parità di volume edificabile; il trasferimento di cubatura edificabile dall'area residenziale di completamento all'area residenziale di nuovo impianto, entro il perimetro del P.E.C.; la trasformazione di area agricola in produttiva di completamento, attraverso l'utilizzo della quota residua di superficie relativa all'incremento massimo del 6% delle aree produttive, e trasferimento di edificabilità da un'area che rimane come superficie complementare ad edificabilità nulla; il trasferimento di parte dell'area residenziale di completamento nell'adiacente area inedificabile; l'eliminazione delle corsie di decelerazione e la formazione di un nuovo accesso sulla strada, per l'adeguamento della realizzazione delle infrastrutture.

VP 5/04 in data 29.09.2004, con Delibera Consiglio Comunale n. 41/04, per:
trasformazione da P.E.C. a Permesso di Costruire Convenzionato, ai sensi dell'Art. 49 comma 5°, della L.R. 56/77, per le aree produttive P2a2 e P2e2; individuazione strada perimetrale a nord tra l'abitato ed il cimitero, con innesco sulla rotonda della strada provinciale, spostata a valle; sistemazione accessi al controviale in zona produttiva ed inserimento di una rotonda di svincolo della viabilità, all'inizio dell'attraversamento sulla strada provinciale.

VP 6/05 in data 09.12.2005, con Delibera Consiglio Comunale n. 19/05. per:
- riordino zona produttiva con riposizionamento di alcune aree per servizi e dei tracciati delle strade interne; definizione di unico P.E.C. con sigla P2cd, con aumento di superficie territoriale e di superficie di servizi; riduzione del rapporto di copertura ammissibile al 47,65% per mantenere inalterata la possibilità edificatoria in zona; inserimento area in perequazione P2cdp per individuazione servizi.
- possibilità di eventuale trasferimento di edificabilità da un'area, interna alla zona P2e1, all'area adiacente P2, per la consistenza residua non ancora realizzata, al fine di una migliore distribuzione delle costruzioni produttive o di servizio nell'insieme dell'ambito.
- specificazione attuativa delle infrastrutture pedonali e ciclabili a margine della strada provinciale nelle zone produttive, come sistemazione uniforme relativa ai tratti delle zone produttive esistenti e di quelle di completamento.
- modifica strada perimetrale a nord tra l'abitato ed il cimitero, con innesto su piazzale di parcheggio a margine della strada provinciale; definizione area di rispetto del cimitero come parcheggio di pertinenza.
- recepimento provvedimento del Sindaco n. 4 anno 2002 di "Riduzione fascia di rispetto cimiteriale", ai sensi dell'art. 57 del D.P.R. 285/1990, a seguito D.C.C. n. 9 in data 21.02.2002, di approvazione, e a seguito della nota dell'A.S.L. 17 in data 14.03.2002 prot. n. 15857P-911/IP; necessità di provvedere all'adeguamento del Cimitero comunale a seguito dell'approvazione del Piano Regolatore Cimiteriale.

Successivamente con Deliberazione della Giunta Regionale 28 luglio 2008, n. 13-9283 è stata approvata la **Variante Strutturale di adeguamento del P.R.G. al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)**, adottato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po con deliberazione n. 18/01, che costituisce un quadro di riferimento delle problematiche geomorfologiche ed idrauliche ed un quadro di definizione delle possibili utilizzazioni sostenibili dei suoli.

La Variante ottempera anche a quanto richiesto in **materia commerciale** con la D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006, tramite l'adeguamento del P.R.G. ai sensi dell'art. 4, della L.R. 37/03 e dei **Criteri** precedentemente approvati per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio.
Individua nel concentrico la zona di insediamento commerciale riconosciuta come Addensamento Storico rilevante A1, ai sensi della art. 13 del D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006 a seguito del riconoscimento con l'approvazione dei Criteri comunali D.C.C. n. 15 in data 29.05.2007.
Il Settore Programmazione e Interventi dei Settori Commerciali, della Regione Piemonte, ha preso atto, archiviando la pratica, della D.C.C. n. 15 del 29.05.2007 di Approvazione dei Criteri ex comma 3 del D.Lgs. 114/1998 per il rilascio delle autorizzazioni commerciali, con nota prot. 8294/171 in data 14.08.07.

Necessità della Variante

L'Amministrazione Comunale intende confermare, come precisa scelta politica, la volontà di dotarsi di adeguata pianificazione territoriale, consapevole che una tempestiva verifica della programmazione urbanistica sia un'esigenza primaria per una corretta gestione pubblica.

L'impegno di rispettare gli adempimenti legislativi in materia, diventa un atto consequenziale di una sentita e maturata volontà amministrativa, che intende affrontare la gestione del Piano Regolatore Generale nello spirito e nella lettera della Legge Regionale Urbanistica "Tutela e uso del suolo", anche alla luce delle ultime revisioni della stessa legge.

I motivi principali che hanno indotto alla stesura di una Variante generale del P.R.G., sono quindi riconducibili ad una puntuale verifica attuativa delle previsioni e delle normative dell'attuale strumento urbanistico, che ha dimostrato una certa difficoltà operativa di riscontro alla tendenza di sviluppo in atto e ai limiti delle risorse pubbliche disponibili.

Con tali considerazioni, si ritiene opportuna anche una variante dell'impostazione generale di previsione e di quantificazione, nonché dell'analisi socio-economica e della dinamica demografica, che, come presupposti determinanti, sono variabili in rapporto alla evoluzione della realtà territoriale e all'effettiva attuazione della pianificazione stabilita.

Da un punto di vista più strettamente tecnico, nella gestione dell'attuale Piano, si è costatata la necessità di una normativa più facilmente interpretabile e più fattivamente applicabile, al fine di favorire le ipotesi di sviluppo previste, secondo tempi compatibili con l'evoluzione economica e con la mobilità sul territorio di iniziative soprattutto occupazionali.

Durante la predisposizione e la successiva adozione del nuovo Piano Regolatore Generale, si è individuato un metodo operativo, per la complessiva pianificazione territoriale comunale, basato su un preciso programma di interventi urbanistici, suddivisi in due fasi:

I fase - Orientamento verso un obiettivo di pronto intervento adeguativo e correttivo, capace di permettere lo sviluppo del Piano precedente e renderlo quindi in breve termine operativo, in un passaggio di riflessione e di verifica programmatica. Contribuiscono in questa fase sia l'adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico, sia il recepimento delle Varianti Parziali che hanno concluso una serie di aggiustamenti o di assestamenti in ambito zonale locale.

II fase - Definite quindi le priorità di intervento, predisposizione di un nuovo strumento urbanistico generale che affronti una pianificazione di "idee", con ipotesi di sviluppo e di adeguato rapporto tra attività residenziali e produttive, terziarie e turistiche, attraverso il supporto di servizi ed infrastrutture.

Con l'ipotesi dei **"Progetti Urbani"**, di contenuto propositivo programmatico e di coordinamento territoriale, si rende possibile la definizione di nuovi luoghi e di nuove sequenze ambientali per una maggiore riqualificazione dell'insediamento urbano e dell'assetto naturale.

In questo disegno ogni iniziativa trova la sua corretta collocazione e le cosiddette idee guida possono diventare programmi di intervento, secondo le necessarie priorità o le improcrastinabili emergenze.

Correlazione con il vigente Piano Regolatore Generale

Con tali premesse la Variante proposta riconferma i contenuti, le finalità e l'impostazione dei dati quantitativi del P.R.G. approvato nel ---- e della successiva Variante Strutturale del ----, a cui si fa riferimento.

In particolare si ripropongono:

- le finalità: di un equilibrato rapporto fra residenze e servizi, visto in relazione ai posti di lavoro, di una difesa attiva del patrimonio ambientale ed agricolo, della efficienza delle unità produttive.

- i contenuti: sulla valutazione del fabbisogno di abitazioni, di posti di lavoro e di servizi, che deve indicare quanto può essere recuperato e quali aree possono essere destinate a nuovi insediamenti.

- gli ambiti e i limiti: delle previsioni insediative indirizzate soprattutto al recupero dell'esistente, al riordino dei tessuti edilizi marginali, alla dotazione dei servizi in misura adeguata almeno agli standards minimi, al riordino delle aree per insediamenti produttivi esistenti e al trasferimento di quelli non compatibili con il tessuto urbano.

- le indagini preliminari:: debitamente integrate con i risultati dell'attuazione della pianificazione vigente e con gli aggiornamenti alla situazione attuale.

- il criterio di dimensionamento dei servizi: gli standars specifici di aree a servizi secondo i vari tipi previsti al punto 1 dell’art. 21 della L.R. 56/77 non hanno carattere prescrittivo, ma costituiscono una ripartizione “in linea di massima”. Il Piano al di là dei dati quantitativi, garantisce il rispetto dei fabbisogni funzionali rispetto alle attrezzature di interesse comune ed anche per le aree o spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport e per le aree per parcheggi pubblici.

S’intende in sostanza programmare una variante organica, che tenga conto sia delle indicazioni ancora valide del P.R.G. vigente, sia delle mutate condizioni previsionali.

Una tale operazione consente di ottenere, nei tempi dovuti, uno strumento urbanistico effettivamente operativo ed aderente agli obiettivi concreti che l'Ammini-strazione intende perseguire.

Criteri di impostazione della Variante di Piano.

I criteri generali d'impostazione del Piano sono il risultato di un attento esame delle ricerche preliminari e delle indagini sulle risultanze degli interventi fabbricativi, ricerche ed indagini che sono state integrate dagli aggiornamenti urbanistici effettuati in specifica funzione della Variante stessa.

I dati fino ad ora raccolti hanno consentito di chiarire e valutare le caratteristiche emergenti dell'attuale situazione comunale, in modo che le possibili previsioni si basino su dati oggettivi e significativi, piuttosto che su proposizioni di intenti spesso di natura intuitiva.

A volte le forzate interpretazioni della realtà, sia per scarsa informazione che per tendenze settoriali, comportano scelte inadeguate che si riflettono negativamente sulla gestione amministrativa e che disorientano le spontanee aspettative della popolazione.

L'atteggiamento di conoscenza dei problemi, perciò, non deriva solo da esigenze tecniche, ma anche da una precisa volontà politica di concretezza ed operatività, che si riflette in una partecipazione più costruttiva delle varie componenti sociali alla definizione dei futuri programmi di sviluppo.

Confronto generale e locale

La natura stessa di un intervento di programmazione urbanistica, per l'influenza della sua azione, presuppone stretti rapporti di confronto e di verifica con gli strumenti di pianificazione di pari grado dei comuni limitrofi e con quelli di livello generale territoriale, in via di realizzazione.

La coerenza del piano con la programmazione e la normativa sovraordinata, con particolare riferimento al settore ambientale, è considerata rispetto:

- alle implicazioni del quadro strategico e alle ricadute e coerenze con le strategie ambientali e di sviluppo del Piano,
- alle opzioni condizionanti che interessano il territorio comunale.

A tali scopi sono stati valutati e confrontati con gli obiettivi e le scelte del piano i seguenti Piani:

Strumento di riferimento	Livello di interazione con il
PTR - Piano Territoriale Regionale (1)	Strumento esterno sovraordinato di indirizzo per la pianificazione comunale con individuazione dei sistemi di tutele vincolanti
PPR .- Piano Paesistico Regionale	
PTP - Piano Territoriale Provinciale di Cuneo	Strumento esterno sovraordinato di indirizzo e di vincolo per la pianificazione comunale
PTA - Piano di Tutela delle Acque regionale (DCR 13/03/2007)	
Piano d'Ambito Gestione Rifiuti autorità d'ambito ATO 4 Cuneo	Strumento esterno sovraordinato di programmazione e di vincolo per la localizzazione delle attività di settore
DPIAE -Documento di programmazione delle Attività Estrattive Regionale	Strumento esterno sovraordinato di programmazione e di indirizzo per la localizzazione delle attività di settore
Piano d'Azione per la riduzione del rischio di superamento dei valori limite e delle soglie di allarme in materia di qualità dell'aria	Strumento esterno sovraordinato di programmazione e di vincolo per la gestione delle attività socio-economiche

(1) il riferimento è per il PTR vigente (1997), ma vengono evidenziati anche gli elementi di rilievo emergenti dai documenti preparatori del PTR e del PPR (piano paesaggistico regionale) in corso di redazione

Piano Territoriale

Regionale

Riferimenti:

- Comune nel circondario n. 6 di Saluzzo;
- Sistema locale n. 2;
- Centro non classificato;
- Città regionale di Saluzzo;
- Comune sede di centro storico e mercato ambulante; centro storico e mercato ambulante: rango non classificato;
- Comune minore area di programmazione commerciale Saluzzo;

Il Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.) della Provincia di Cuneo, adottato con delibera del Consiglio Provinciale n° 52 in data 5 settembre 2005, è stato approvato dalla Regione Piemonte con provvedimento di Consiglio n° 241-8817 del 24 febbraio 2009.

Esso organizza la propria struttura in stretta sintonia con l'articolazione del PTR, pur introducendo alcuni elementi di innovazione e molti di approfondimento alla parte strategica; l'obiettivo principale è lo sviluppo sostenibile della società e dell'economia cuneese.

Attraverso l'analisi degli elementi critici e dei punti di forza del territorio provinciale, tale obiettivo strategico presuppone una valorizzazione dell'ambiente e un disegno d'insieme. Nel confronto tra le strategie del P.T.P. e gli obbiettivi del P.R.G. sono particolarmente prese in considerazione:

- ✓ ricerca delle condizioni di competitività del sistema territoriale cuneese, muovendosi in uno scenario di relazioni interurbane di scala vasta (interregionale e internazionale) e promuovendo condizioni di integrazione locale in reti sub-regionali e intercomunali;
  → recepito dal P.R.G. e programmato attraverso il riordino della zona produttiva a sud dell'abitato, concentrata a ridosso dell'asse viario principale che, attraversando il territorio comunale, collega la zona produttiva in progetto del comune di Saluzzo e quella del comune di Moretta. Questo per poter creare un unico ambito omogeneo, opportunamente attrezzato con servizi e infrastrutture specifiche. In tal modo si creano le condizioni di promozione e sviluppo delle reti intercomunali, come sottolineato dal P.T.P.
- ✓ sicurezza del territorio e della popolazione che devono essere messe al centro del sistema di pianificazione ed informare i processi di equipaggiamento del territorio (nelle sue componenti materiali ed immateriali);
  → recepito dal P.R.G. e programmato attraverso l'adeguamento al P.A.I. (Piano per l'Assetto Idrogeologico) in modo da salvaguardare l'incolumità delle persone e ridurre al minimo i danni ai beni esposti.

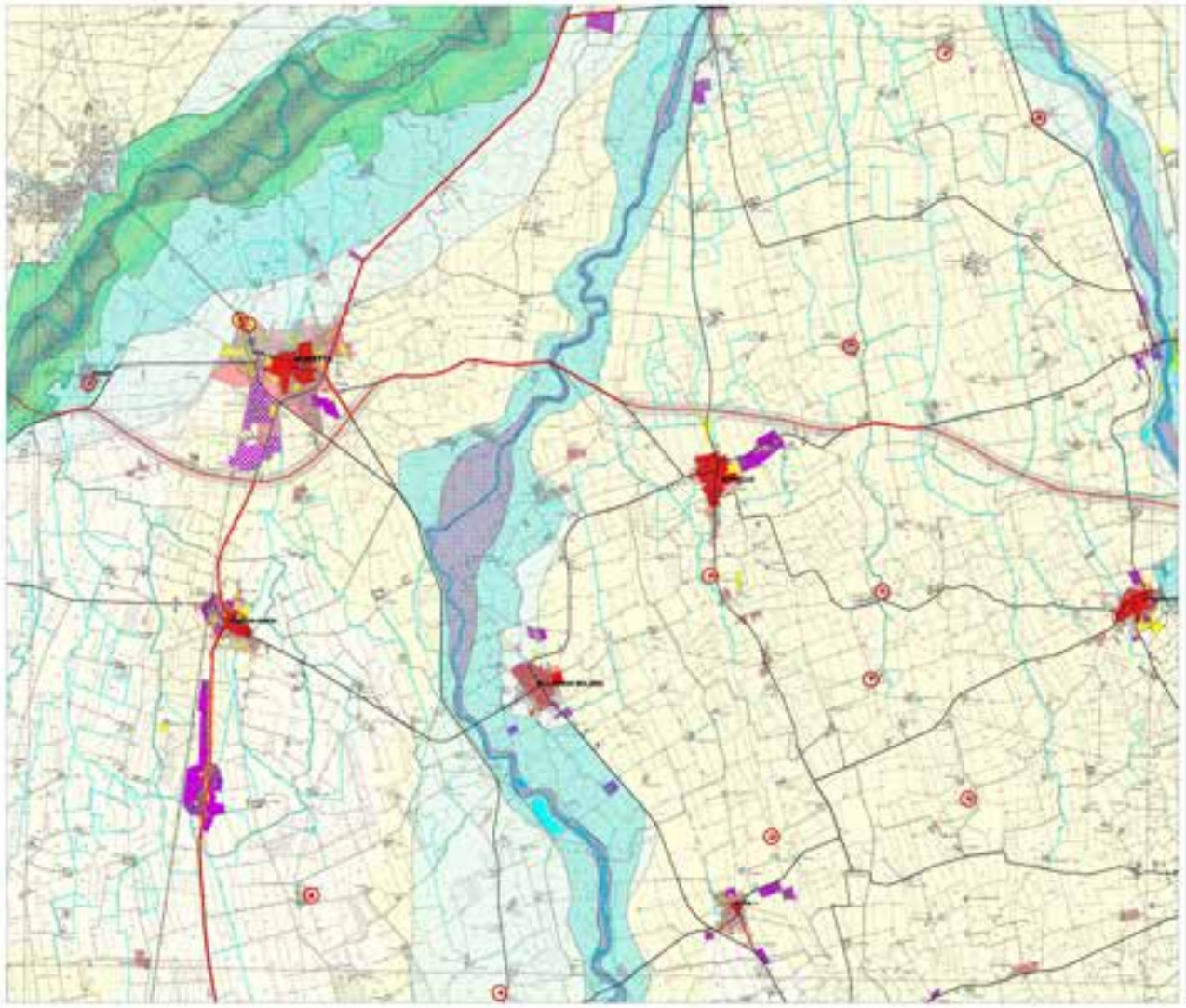
- ✓ mantenimento di elevati livelli di diversità e complessità biologica dell'ambiente, nelle sue componenti naturali, rurali ed urbane, per un presupposto non derogabile delle azioni di trasformazione e dei processi di sviluppo, e per costituire una essenziale garanzia della equità inter-generazionale;
  → recepito dal P.R.G. e programmato attraverso l'attuazione delle finalità riportate nella V.A.S.
    - o il miglioramento della qualità ambientale, attraverso la proposta di interventi di recupero, riqualificazione e anche di connessione infrastrutturali tra le varie parti dell'abitato;
    - o il recepimento a livello prescrittivi di comportamenti che consentano l'attuazione della tutela dei luoghi e della loro armonizzazione ambientale;
    - o la valorizzazione della vocazionalità agricola del territorio analizzata dal punto di vista podologico agronomico, e al ruolo produttivo, in relazione alle attività industriali e artigianali di trasformazione dei prodotti agricoli, al loro immagazzinamento, conservazione e commercializzazione;
    - o il riconoscimento dell'attività produttiva con l'individuazione di un sistema organizzato di aree per i nuovi insediamenti e con la verifica degli ampliamenti necessari al ciclo lavorativo per le aziende esistenti.

E' stata presa in esame la circolare regionale del 23 maggio 2002, n°5/PET, che fornisce ai comuni e ai soggetti pianificatori le "prime indicazioni procedurali inerenti l'adeguamento del P.R.G. al P.T.P". Essa ribadisce che il confronto tra il P.R.G. non deve limitarsi ad un confronto generico, bensì debba esplicitare tutte le valutazioni operate dai soggetti della pianificazione, indicando puntualmente se e come sono stati recepiti gli adempimenti richiesti. Pertanto si procede al confronto tra gli obiettivi specifici del P.T.P. e il recepimento degli stessi dal P.R.G. Questa analisi viene svolta puntualmente, facendo riferimento ai singoli articoli delle Norme del P.T.P., così come richiesto dalla sopraccitata circolare.
Di seguito viene riportato l'elenco degli articoli verificati:

- art. 2.2 - Boschi e Foreste
  → non sussistono aree protette o parchi e riserve naturali nel territorio comunale;
- art. 2.3 - Laghi e corsi d'acqua
  →si rispettano le fasce dei corsi d'acqua presenti nel territorio comunale;
- art. 2.4 - Zone umide (commi 1 e 2)
  → non sussistono;
- art. 2.5 - Aree sommatali e di crinale (commi 2 e 5)
  → non sussistono;
- art. 2.6 - I circhi glaciali e i geotipi (commi 2 e 4)
  → non sussistono;

- art. 2.9 - Aree di individuazione della rete Natura 2000 (comma 5)
  → non sussistono;
- art. 2.11 - Paesaggi agrari di interesse culturale (comma 3)
  → non sussistono;
- art. 2.13 - Centri storici (comma 3 - lettere a,b)
  → al centro storico del comune di Torre San Giorgio viene assegnato, dagli elaborati del P.T.P. un "valore locale". Esso è costituito dall'insediamento abitativo originario e le annesse aree di pertinenza, di interesse ambientale e storico. Tale area a matrice storica viene confermata, con definizione nel dettaglio del perimetro e degli interventi ammessi, i quali vengono assegnati, dopo accurati sopralluoghi, tenendo conto non solo del manufatto in se, ma soprattutto, tenendo presente l'identità del luogo.
  Si rimanda alla Tav. 5 - Centro storico - in scala 1:1000 -, in cui vengono individuati gli interventi ammessi nel dettaglio;
- art.2.14 - Beni culturali isolati (comma 4)
  → dalla cartografia del P.T.P. non viene evidenziato alcun bene culturale isolato. Tuttavia, negli elaborati di Piano (vedi Tav. 5), vengono individuati, nell'area del centro storico, due edifici vincolati dal D.lgs 42/04 e due edifici vincolati secondo l'art. 24 della L.R. 56/77;
- art. 3.2 - Aree ad alta fertilità e forte specializzazione produttiva
  → il territorio presenta parti in classe 1 e part in classe 2 di uso del suolo agricolo;
- art. 3.3 - Insediamento rurale - (commi 1 e 2)
  → non vi sono prescrizioni;
- art. 3.4 - Aree a dominante costruita - (comma 1 e 2)
  → non vi sono prescrizioni;
- art. 3.5 - Dimensionamento del P.R.G. - (commi 11 e 12)
  → In riferimento al bilancio dell'insediamento rurale, nel caso del comune di Torre San Giorgio, la valutazione risulta semplice. Il patrimonio edilizio rurale infatti, costituisce una piccola percentuale rispetto al patrimonio edilizio presente nel territorio comunale. Esso per lo più deriva da una conferma della situazione esistente prevista dal vigente Piano. Si ritiene dunque insignificante la valutazione dell'insediamento rurale ai fini del dimensionamento del Piano;
- art. 3.9 - Dotazioni territoriali e standard urbanistici - (commi 3 e 5)
  → Per il comune di torre San Giorgio non è previsto il calcolo della popolazione non residente (city users) per la determinazione delle dotazioni territoriali minime, in quanto si tratta di un comune minore.. Si rispettano quindi le dotazioni territoriali e gli standard urbanistici minimi previsti dalla L.R. 56/77;
- art. 3.14 - Rete di fruizione escursionistica e sportiva - (comma 2)
  → non sussiste;

- art. 3.12 - Rete autostradale -
  → non sussiste;
- art. 3.13 - Rete stradale -
  → Il territorio del comune di Torre San Giorgio è attraversato da linee di viabilità di tipo "rosso", ovvero da viabilità primaria di integrazione interurbana. Essa rappresenta l'unica arteria di attraversamento del paese, caratterizzata dalla convergenza del traffico di attraversamento e di penetrazione.
  Le scelte del P.R.G. sono indirizzate a confermare la viabilità provinciale, mantenendone il tracciato, riqualificandola e prevedendo l'adeguamento dei servizi lungo strada, soprattutto in corrispondenza dell'ampliamento della zona produttiva a sud dell'abitato.
  Si prevede inoltre, la riqualificazione del tessuto stradale all'interno dell'abitato, nonché l'adeguamento delle infrastrutture per la mobilità relative alla rete viabilistica primaria per gli assi viari esistenti e per le altre reti viabilistiche con progetto provinciale.
  Grazie alla realizzazione di una bretella di alleggerimento, a ovest dell'abitato, si rende possibile la deviazione del traffico ai limiti del centro stesso, sfruttando i terreni a ridosso della linea ferroviaria esistente, di proprietà comunale. Si programma inoltre, la realizzazione di un nuovo corridoio infrastrutturale di collegamento tra la strada comunale in direzione Villa Solaro e la strada provinciale per Saluzzo e Moretta.
  Questo permetterà la deviazione del traffico pesante, diretto e proveniente dalle aree produttive; in tal modo esso non attraverserà il centro abitato, ma verrà deviato ai margini dello stesso.
  Si rende quindi possibile un'organizzazione generale rivolta all'ambientazione urbana, dell'attraversamento del centro storico e dell'asse longitudinale, attraverso la definizione di ambiti pedonali, dell'effetto paesaggistico per gli allineamenti, del recupero e riqualificazione degli affacci e dei segni dedicati di arredo urbano, di alberature e di illuminazione pubblica.
  Il tutto arricchito da eventuali rotonde di sicurezza di innesto attrezzate a verde, da parcheggi equilibrati da aiuole e ambiti pedonali e ciclabili.
  È previsto un completamento viario nelle aree di nuovo impianto in modo da migliorare il collegamento con le nuove aree residenziali.



PROVINCIA DI CUNEO

PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE

CARTA DEGLI INDIRIZZI DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Rete urbana

Aree a dominante costruita

Aree protette

Beni culturali

Poli funzionali

Aree produttive di rilievo sovracomunale

Infrastrutture per la mobilità

Rete ferroviaria

Sistema autostradale

Rete viabilistica primaria

Altre rete viabilistiche

Tessuti stradali da riqualificare

Rete della fruizione escursionistica e sportiva

Salvaguardia

Limiti agli insediamenti

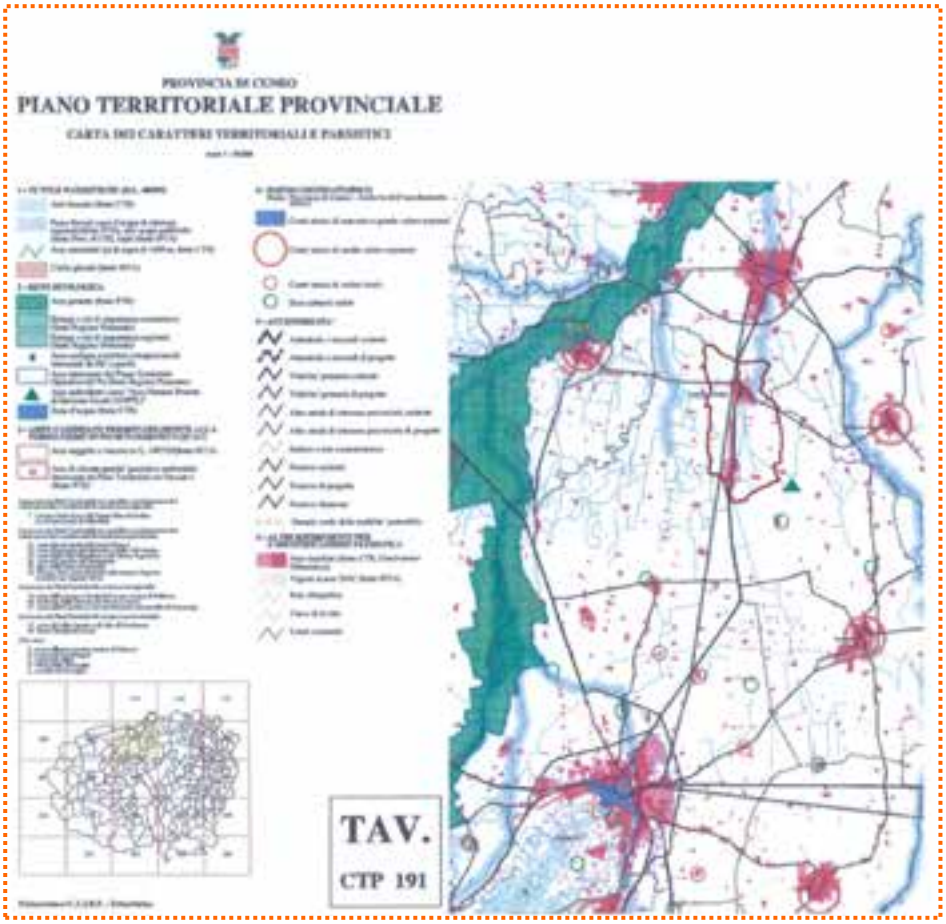
Fasce fluviali

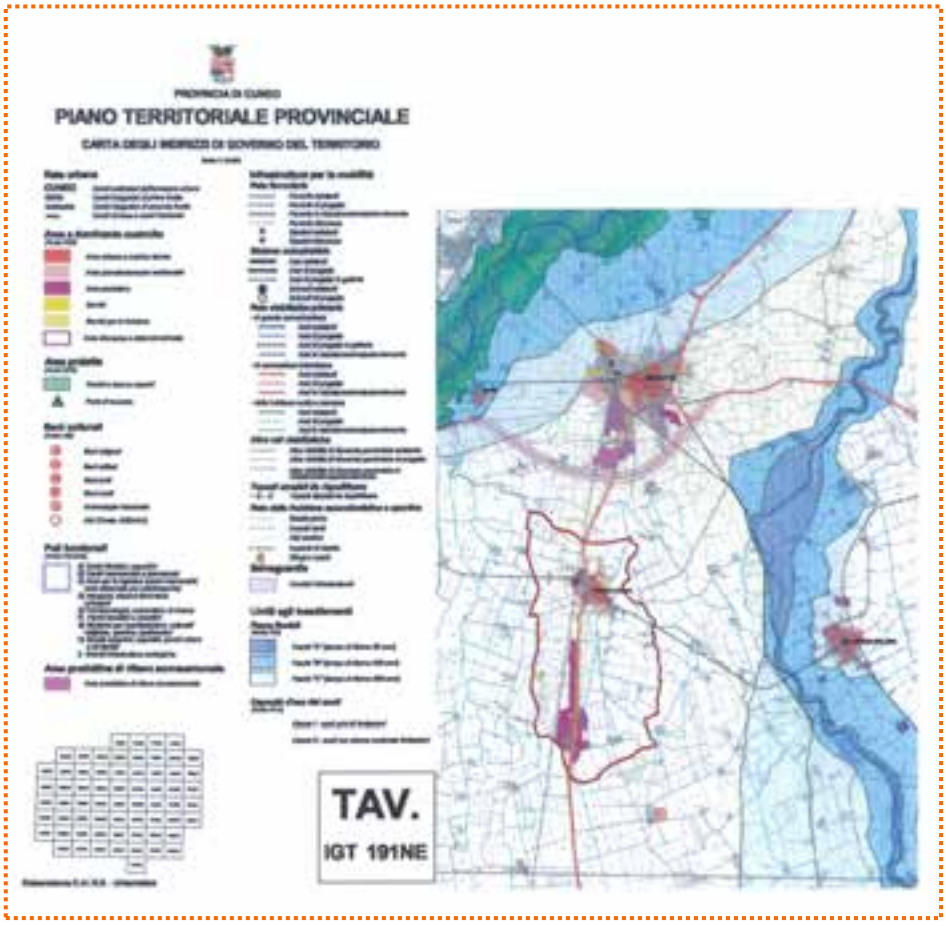
Capacità d'uso dei suoli

TAV.

IGT 191NE

Elaborazione C.A.I.R.E. - Urbanistica


PROVINCIA DI CUNEO
PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE
CARTA DEI CARATTERI TERRITORIALI E PAESISTICI
TAV.
CTP 191


PROVINCIA DI CUNEO
PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE
CARTA DEGLI INDIRIZZI DI GOVERNO DEL TERRITORIO
TAV.
IGT 191NE

Per l'area di Torre San Giorgio si sono individuati i seguenti obiettivi specifici:

A7. Rafforzamento della competitività del sistema cuneese in ambito regionale, padano e internazionale con riferimento al polo urbano di Saluzzo:

A.7.1. Politiche di potenziamento delle funzioni terziarie e direzionali.

A.7.2. Politiche per il riordino dei tessuti urbani e la qualificazione ambientale.

B3. Garanzia della equità socio-spaziale con riferimento all'intero territorio provinciale

B.3.1. Politiche di riordino dei moduli organizzativi e territoriali delle funzioni socio-assistenziali e sanitarie, della istruzione, della formazione e della cultura, con lo scopo di promuovere lo sviluppo dei valori della convivenza civile, dei diritti di cittadinanza e della solidarietà.

B.3.2. Politiche di potenziamento della offerta di edilizia residenziale pubblica (sovvenzionata) prevedendo a tal fine anche opportune riserve nelle previsioni residenziali dei P.R.G. con particolare attenzione alle sette città cuneesi da associare a più generali progetti di riqualificazione urbana.

B.3.3. Politiche di coordinamento tra istituzioni pubbliche, associazioni, privato sociale e volontariato.

B.3.4. Politiche di riconsiderazione della organizzazione sociale dei tempi di vita.

C. Garanzia di adeguati livelli di sicurezza del territorio provinciale

C.1. Politiche per il ripristino di condizioni di sicurezza dei corsi d'acqua e la prevenzione dei rischi di esondazione con prioritario riferimento alle indicazioni del P.A.I..

C.3. Politiche di prevenzione dei rischi di instabilità dei versanti e di mitigazione dei rischi agli abitati ed alle infrastrutture.

C.4. Politiche di prevenzione di incendi boschivi.

C.6. Politiche di prevenzione e mitigazione dei rischi industriali.

C.7. Politiche di organizzazione della struttura provinciale e delle strutture locali di protezione civile.

D. Valorizzazione della identità culturale e della qualità paesistica del territorio cuneese

D.1. Politiche per il riconoscimento e la valorizzazione della identità e delle vocazioni locali.

D.2. Politiche di qualificazione della struttura insediativa storica.

D.3. Politiche di conservazione e valorizzazione dei paesaggi agrari.

D.4. Politiche di valorizzazione e riscoperta degli itinerari storici.

D.5. Politiche di tutela, valorizzazione e qualificazione paesistica degli ambienti fluviali.

D.6. Politiche di riqualificazione del paesaggio costruito sia in ambiente urbano e periurbano che in ambiente rurale.

E. Tutela della qualità biologica e della funzionalità ecologica del territorio cuneese

E.1. Politiche di mantenimento della diversità biologica.
E.2. Politiche di risanamento, riabilitazione ambientale e riqualificazione paesistica.
E.3. Politiche di risanamento e riabilitazione ambientale dei corsi d'acqua.
E.4. Politiche di tutela delle acque sotterranee, nelle aree ad elevata permeabilità della pianura.
E.5. Politiche di qualificazione del patrimonio bio-vegetazionale e di allestimento della rete ecologica provinciale.
E.6. Politiche di regolazione dell'attività estrattiva, con particolare riferimento alle esigenze di tutelare le aree di maggiore sensibilità ambientale della pianura, di garantire condizioni di sicurezza e di fruibilità degli ambienti fluviali.
E.7. Politiche di governo unitario delle risorse idriche e del ciclo dell'acqua.
E.8. Politiche di completamento del sistema depurativo cuneese
E.9. Politiche di monitoraggio della qualità delle acque
E.10. Politiche energetiche a partire dalle previsioni del Piano energetico generale della Provincia.
E.11. Politiche di potenziamento del sistema per lo smaltimento dei rifiuti.
E.12. Politiche di disinquinamento atmosferico ed acustico

Criteri:

- conferma area urbana a matrice storica, con definizione nel dettaglio del perimetro e degli interventi ammessi;
- compattazione delle aree prevalentemente residenziali;
- conferma delle aree produttive e riclassificazione in funzione delle attività svolte, artigianali locali, artigianali commerciali, artigianali e industriali di trasformazione;
- verifica dei servizi;
- riconoscimento dei beni culturali;
- adeguamento delle infrastrutture per la mobilità relative alla rete viabilistica primaria per assi esistenti e per altre reti viabilistiche con progetto provinciale.

Scelte:

- ✓ conferma della viabilità provinciale;
- ✓ previsione di un nuovo corridoio infrastrutturale di collegamento, tra la strada provinciale per Villanova Solaro e quella provinciale per Saluzzo Moretta;
- ✓ tessuto stradale da riqualificare all'interno dell'abitato;

Indirizzi e criteri del P.R.G.

Il nuovo strumento urbanistico come Variante al P.R.G. vigente, risulta essere:

- - conforme alle leggi statali e regionali vigenti in materia urbanistica;
- - adeguato alle indicazioni di sviluppo socio-economico e alle linee di pianificazione territoriale e regionale;
- - dimensionato in rapporto alle reali necessità insediative, produttive, occupazionali prevedibili nel periodo di DIECI anni di validità del Piano:

L'impostazione degli indirizzi programmatici si basa principalmente su:

- - considerazioni sullo stato di fatto emergente dalle indagini conoscitive e sul prevedibile evolversi delle situazioni più caratteristiche,
- - ruolo che s'intende far assumere al Comune in rapporto allo sviluppo urbanistico delle zone limitrofe;
- - precisi limiti temporali di validità imposti come condizione di concretezza realizzativa;
- - significato della normativa regionale rivolta alla tutela e all'uso del suolo, inteso come un bene primario irrinunciabile, in rapporto alle modifiche legislative intervenute;
- - consapevolezza delle risorse economiche e finanziarie e delle procedure per realizzare gli interventi.

Il Piano Regolatore del Comune di Torre S.Giorgio è pertanto finalizzato, nell'equilibrio con il soddisfacimento delle esigenze sociali della popolazione residente, alla verifica ed all'adeguamento del rapporto residenze e servizi e all'attivazione delle funzioni terziarie e produttive, per favorire insediamenti compatibili con le aspettative e le esigenze comunali, in un corretto rapporto con la viabilità, con la tutela paesaggistica ambientale e con la minor compromissione del territorio agricolo produttivo.

Conclusa la fase di adeguamento dell'attuale sistema urbanistico, definite le priorità della tutela territoriale, il Piano Regolatore Generale di Torre S.Giorgio intende affrontare una pianificazione rinnovata, con l'obiettivo di una significativa ricerca di qualità ambientale.

La metodologia proposta consiste nell'individuare, all'interno di una griglia di coordinamento programmatico, in grado di definire un equilibrato sviluppo delle principali funzioni insediative, ambiti di approfondimento progettuale, a scala urbana.

Attraverso la previsione di luoghi, architettonicamente e tipologicamente riconoscibili, come spazi aperti o costruiti, anche funzionali alla vita di relazione, attraverso il rapporto tra questi luoghi e l'insieme del territorio, secondo collegamenti anche ambientali, si ritiene di poter evolvere il concetto di pianificazione dell'usuale arido repertorio di zone e norme prescrittive, all'innovativa indicazione di scenari per il processo di progettazione territoriale.

Ipotesi dei **"Progetti Urbani"**, quindi, coordinati all'interno di un programma generale attento al rapporto tra attività residenziali e produttive, terziarie e turistiche, infrastrutturali e di servizio.

Gli obiettivi e le finalità, che riprendono quanto già delineato dal vigente Piano per un maggior sviluppo di impegno progettuale, si possono sintetizzare in alcuni temi specifici, quali:

- ✓ il miglioramento della qualità ambientale dell'esistente, attraverso la proposta di interventi di recupero, di riqualificazione e anche di connessione infrastrutturale tra le varie parti dell'abitato;
- ✓ il recepimento a livello prescrittivo di comportamenti che consentano l'attuazione della tutela dei luoghi e della loro armonizzazione ambientale;
- ✓ la valorizzazione della vocazionalità agricola del territorio analizzata dal punto di vista pedologico agronomico, e al ruolo produttivo, in relazione alle attività industriali ed artigianali di trasformazione dei prodotti agricoli, al loro immagazzinaggio, conservazione e commercializzazione
- ✓ il riconoscimento dell'attività produttiva con l'individuazione di un sistema organizzato di aree per i nuovi insediamenti anche a conduzione famigliare, e con la verifica degli ampliamenti necessari al ciclo lavorativo per le aziende esistenti.

La proposta del miglioramento della qualità ambientale, non tanto per il tessuto edilizio esistente, quanto piuttosto per le aree libere, deriva dall'analisi della tipologia fabbricativa precipuamente consolidatasi, caratterizzata da edifici singoli, con poche unità abitative, circondati da spazi a giardino o terreno di pertinenza. Tale aggregazione, per così dire diradata, comporta l'individuazione di ampie zone a destinazione residenziale esistente, consolidate allo stato di fatto e meglio definibili come verde privato, che presentano superfici del tutto libere, inedificabili, ma anche inutilizzabili a livello di tessuto urbano.

La connessione ambientale, allora, può avvenire attraverso le infrastrutture viarie opportunamente arredate, la diffusione delle aree verdi attrezzate, l'applicazione del repertorio tipologico sugli elementi di recinzione, ingresso e collegamento, ma soprattutto attraverso la formazione di zone con forte valenza ambientale di riferimento, siano esse fasce di verde pubblico o nucleo di servizi o nuove costruzioni.

In tale prospettiva si colloca il conferimento di effetto paesaggistico agli allineamenti delle vie, il recupero e la riqualificazione degli affacci, con il completamento insediativo e l'arredo urbano.

Nell'area individuata come centro storico o nucleo di tipo documentario prevale il concetto di tutela costruttiva, formale e materiale, ove il recupero tende ad interpretare anche l'ambientazione dell'insieme e ove gli interventi ammessi devono rispettare criteri tradizionali di realizzazione, con una sorta di ricostruzione tipologica puntuale e significativa.

A differenza dei nuclei documentari, ove già s'intuisce l'esistenza, di un centro di quartiere, nelle aree di nuovo insediamento, l'intento è la creazione di ambiti architettonicamente riconoscibili per continuità e qualità ambientale, destinati anche alle relazioni comuni, all'incontro ed alle attività sociali.

La forma delle costruzioni, pur discostandosi dalla tipologia isolata mantiene una certa articolazione, che favorisce la formazione di piazzette di raccordo, di percorsi misti a livelli diversificati, di intercalarità di spazi. Il tutto per cercare di riproporre un ambiente a misura della tradizione insediativa.

Le attività produttive si completano con una verifica di potenzialità di sviluppo, intesa sia come individuazione di un'area per nuovi insediamenti, organizzata in forma più urbana che non episodica, sia come valorizzazione delle superfici già utilizzate, garantendo, dove è possibile, ad ognuna un minimo d'espansione funzionale.

Oltre a questi temi più significativi, il nuovo piano affronta anche tutte quelle problematiche derivanti dalla verifica della capacità insediativa residenziale e dalla conseguente dotazione di servizi pubblici complementari.

La verifica della popolazione insediabile suggerisce una previsione in aumento dei residenti ed un incremento del flusso legato anche ad operatori degli insediamenti produttivi. Ne consegue il reperimento di una misurata quota di aree edificabili di completamento, che sono principalmente individuate a saturazione dei vuoti costruttivi o dei lotti interclusi, ove già esistono le urbanizzazioni primarie e secondarie.

Obiettivi del P.R.G.

In modo specifico il nuovo P. R. G. C. si pone i seguenti **obiettivi principali**:

- **individuazione degli ambiti normativi**:
  - ✓ nucleo di antica formazione centro storico
  - ✓ insediamento consolidato
  - ✓ aree di trasformazione
  - ✓ infrastrutture e servizi
  - ✓ aree funzionali di tutela
  - ✓ aggiornamento della cartografia con quanto realizzato dal P.R.G. vigente
  - ✓ distinzione tra aree residenziali esistenti sature e aree libere di completamento
  - ✓ individuazione cartografica delle aree normative con codici di riferimento e individuazione Strumenti Urbanistici in atto.

- **infrastrutture per la viabilità**: organizzazione mediante conferma del percorso della provinciale Cuneo Saluzzo Moretta Torino con la previsione di una nuova circonvallazione nel lato est del capoluogo, con apposite rotonde di smistamento del traffico e con accessi all'abitato qualificati.
  Nello specifico si prevede di:
  - ✓ verificare le alternative possibili e l'attuabilità sostenibile delle opere, sui tracciati in margine alla ferrovia nella ristrettezza degli spazi disponibili o in margine all'abitato verso le aree agricole.

- **ambientazione dei collegamenti viari**, dell'attraversamento del centro storico e dell'asse centrale longitudinale con arredo urbano illuminazione idonea, definizione degli ambiti pedonali.

  Nello specifico si prevede di:
  - ✓ completare lo sviluppo di strade interne per evitare inversioni o restringimenti non sicuri

- **funzionalità di rispetto per tutte le aree inedificate**: individuazione delle aree paesistiche, boschive e naturalistiche o fasce di protezione dalle infrastrutture; individuazione delle aree funzionali ambientali: pedonali, ciclabili, giardini e verde privato.
  Nello specifico si prevede di:
  - ✓ costituire ampie zone di ambientazione a verde, nelle parti di ingresso all'abitato e alle aree produttive esterne.
  - ✓ contestualizzare una "ripulitura" dei corsi d'acqua delle bealere interessate, con ambientazione al naturale, conservando le alberature di margine.
  - ✓ definire passeggiate e ciclabili è attrezzate a parco, rinverdite grazie alla posa di terreno agrario e rinaturalizzate con la piantumazione di alberi di essenze autoctone.

- **servizi**: cura dell'ambientazione e della posizione in funzione all'accessibilità e all'uso collettivo, in aggiunta al semplice soddisfacimento degli standards; reperimento delle zone necessarie per uso pubblico all'interno di strumenti urbanistici esecutivi, per un'agevole attuazione in perequazione, senza ricorso ad espropri o indennizzi o decadimento di vincoli; il verde ed i parcheggi ambientati assumono particolare importanza come distribuzione diffusa di servizi sul territorio, con lo scopo anche di creare delle fasce di protezione tra l'abitato e le aree libere.
  Verifica ed adeguamento del rapporto residenze e servizi, con il soddisfacimento del fabbisogno pregresso e prevedibile di attrezzature pubbliche e sociali e con il dimensionamento ottimale dei servizi stessi in funzione di un riequilibrio distributivo.
  Nello specifico si prevede di:
  - ✓ unificare i servizi di interesse comune e di istruzione nel Centro Storico, riconoscendo una parte di edificato come ambito di uso pubblico ed ampliando le aree libere utilizzabili al margine del campo sportivo fino ad una prevedibile viabilità interna o esterna.
  - ✓ verificare la collocazione catastale del piazzale davanti al cimitero ed ampliamento degli spazi a verde presso la cappella della B. V. delle Grazie, sulla provinciale per Saluzzo.
  - ✓ determina la soluzione di rettifica della strada per Scarnafigi con la progressiva individuazione di servizi all'interno del P.E.C. meridionale.
  - ✓ consentire di realizzare una piazzetta ambientata con la dotazione di servizi specifici per le attività produttive confermate nell'abitato.

- **centro storico** approfondimento dello studio, per definire le tipologie di intervento per il recupero dei fabbricati, in funzione della tutela del contesto ambientale e dei luoghi.
  Nello specifico si prevede di:
  - ✓ aggiornare la cartografia e degli interventi previsti dove sono stati realizzati recuperi e ristrutturazioni dell'esistente nel periodo di validità del Piano vigente e procedere ad eventuali valutazione dei tipi di intervento ammissibili sulle singole parti dei fabbricati.

- **aree residenziali**: completamento consolidamento delle aree residenziali per ricompattare il tessuto edilizio esistente in funzione di un equilibrato rapporto con i servizi pubblici e con le aree di carattere ambientale, secondo le priorità di: presenza di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, lotti interclusi, superfici collegate a nuclei urbanizzati, ricucitura dei margini sfrangiati dell'abitato. Ripartizione geograficamente equa e ponderata per articolazione urbana: con formazione di luoghi a piazza o a via di incontro, come centri complementari del nucleo insediativo principale, in continuità con esso.
  Nello specifico si prevede di:
  - ✓ rilevare le aree pertinenziali all'abitazione, all'interno dell'insediamento consolidato, senza allargature in ambienti tipicamente ed esclusivamente rurali o senza mutamenti tali da giustificare una valutazione di impatto ambientale.

- **piani esecutivi convenzionati**: residenziali, in ambiti di trasformazione, ai margini dell'abitato, che presentano concrete prospettive di realizzabilità e di continuità con i centri complementari del nucleo insediativi principale attraverso una definizione progettuale di luogo.
  Nello specifico si prevede di:
  - ✓ definire nuove aree per completamento residenziale, che si propongono di continuare l'insediamento esistente, anche in conformità di tipologia costruttiva, orientata ad elementi e materiali della tradizione locale.

  Gli interventi previsti sono modesti e circoscritti, non rilevanti come occupazione di suolo esterno ad un contesto abitato, tali quindi da non coinvolgere la conformazione del territorio con variazioni morfologiche, naturali o antropiche importanti. Proprio l'integrazione del verde, sia come giardini privati, ma soprattutto come ambientazione delle strade, caratterizza l'area dal punto di vista paesistico.
  Subordinati alla formazione di S.U.E., sono definiti da un progetto urbano, con connotati ambientali, tipologici, espressivi, coordinati e armonizzati per l'intero ambito individuato dal P.R.G., riguardante: l'integrazione plurifunzionale interna, l'organizzazione dei volumi e degli spazi aperti, l'individuazione dei percorsi pedonali eventualmente aggiuntivi e quelli veicolari previsti dal Piano, il decoro paesaggistico, l'arredo urbano e la connessione con il tessuto edilizio circostante.
  Pertanto le Norme di Attuazione forniscono indicazioni prescrittive funzionali per l'attuazione, con tipologie edilizie improntate ad una continuità d'insieme secondo un assetto qualitativo di indirizzo.
  Il ricorso ad un piano esecutivo convenzionato con un progetto di zona, dove le costruzioni possono essere coordinate nel rapporto tra gli spazi chiusi e aperti, nelle altezze contenute magari articolate, nella gestione dei processi e non solo nelle singole progettazioni, evita il verificarsi del disordine edilizio ed urbanistico, che si determina per una frammentata distribuzione casuale di interventi, anche se contenuti nelle dimensioni,

- **zone produttive**: riconferma delle aree esistenti secondo l'articolazione funzionale delle varie aree artigianali locali, artigianali di industriali, artigianali miste commerciali di vicinato, per un aggiornamento con ridisegno o ridimensionamento di alcune aree già previste a seguito di modifica delle attività.
  Nello specifico si prevede di:
  - ✓ individuare nuove aree di completamento produttivo, sia per utilizzare gli spazi ancora disponibili all'interno dell'insediamento in via di saturazione tra la ferrovia e la provinciale, Cuneo Saluzzo Moretta Torino, sia per continuare, nella parte nord e nella parte sud del territorio, l'utilizzo delle urbanizzazioni già impostate e in adiacenza alle aree previste con analoga destinazione d'uso.

  Gli interventi sono realizzabili con piano esecutivo convenzionato, da svilupparsi con caratteristiche di progetto urbano e con un complesso di servizi integrati, atti a ospitare aziende da rilocalizzare o di nuovo insediamento, in posizione strategica e non paesistica al margine dell'abitato, opportunamente mascherati, e dotati di una viabilità interna.

- **aree produttive agricole**: tutela e sviluppo delle coltivazioni compatibili e quindi indispensabili per un equilibrio ambientale del territorio, consolidamento delle attività zootecniche; previsione di recupero degli edifici abbandonati dall'uso agricolo e previsione di relativa normativa.
  Nello specifico si prevede di:
  - ✓ lasciare continuità di fruizione con l'esterno agricola agli edifici agricoli e ai cascinali in margine all'abitato.

Non solo di argomenti progettuali si occupa il rinnovato P.R.G., ma anche di **incombenze gestionali**, che comunque hanno attinenza urbanistica, quali:

- viabilità: organizzazione generale e piano parcheggi, accessi veicolari e parcheggi; rotonde agli incroci;
- parchi e aree vincolate a verde: definizione dei parchi pubblici esistenti e futuri; verde privato e giardini; aree per parco divertimenti e giochi o manifestazioni all'aperto;
- residenza: incentivi per abitazioni nei nuclei documentari o centri cosiddetti storici; diversificazioni tipologiche per luoghi;
- commercio: area per addensamento commerciale e verifica del piano commerciale;
- industria e artigianato: area artigianale per piccoli capannoni; centro servizi in area industriale; alberature per mascheramento anche attorno alle aziende esistenti, colori di facciata, tinte delle coperture;
- normativa: semplificazione delle interpretazioni e delle procedure attuative, oneri e monetizzazione.
- aspetti ambientali, non solo del territorio inedificato, ma anche del tessuto edilizio, attraverso un programma di "arredo urbano" e una individuazione di un "piano del colore"; recinzioni che permettano una visione panoramica, siepi contenute in altezza, antenne paraboliche con ammissibilità condizionata, serre per coltivazione non fisse e con materiali non degradabili, ricoveri attrezzi agricoli.
- valutazione delle considerazioni e delle proposte su piccoli problemi specifici di "aggiustamento", legate all'esperienza di gestione del Piano ancora vigente o emerse direttamente dalla popolazione.
- rielaborazione complessiva delle Norme di Attuazione per puntualizzare prescrizioni, condizioni e vincoli di intervento, in modo facilmente interpretabile e per evitare quindi, per quanto possibile, rallentamenti operativi.

Inquadramento territoriale.

Il territorio comunale di Torre San Giorgio si estende su di una superficie di Kmq. 5,58 e si caratterizza da un vasto settore di pianura compreso tra i comuni di Scarnafigi a Sud, di Saluzzo ed il Torrente Tèpice ad Ovest, di Moretta a Nord, di Villanova Solaro e Torrente Varaita ad Est; con popolazione di circa 670 si compone di un capoluogo e di alcuni cascinali sparsi.

Le quote altimetriche vanno gradualmente decrescendo da Sud a Nord, passando da un massimo di 270 m slm., presso il confine con Scarnafigi, ad un minimo di 258 m slm. presso il confine con Moretta, posto 3,3 Km più a Nord, con una pendenza media e costante del territorio di circa 0,36%.

Nei cenni storici del Sac. Benigno Bonetto si leggono alcuni passi che illustrano l'evoluzione del paese dal punto di vista insediativo.

"Nelle campagne, sui confini fra Moretta e Torre S.Giorgio, in regione Prese Alte, fra la Bealera del Molino e la strada provinciale, fu ritrovata una tomba romana con oggetti funerari, propri dell'epoca."

"interessante la mappa del 1740 rispolverata recentemente negli archivi, poiché risultano i seguenti dati:

- *in via Scarnafigi l'esistenza del Castello con ricetto e Cappella, la casa che fu di Perretti Lorenzo, la Cappella di S.Sebastiano e la Cascina Bussino ed una casetta a nord di Gralla: non esistevano altri fabbricati; tutto campi, prati e bosco. Chè se furono rinvenuti qua e là cocci di terraglie domestiche, si deve probabilmente alla temporanea permanenza della gente fuggita davanti alle scorrerie delle bande armate.*
- *a Torre Basse si nota una sola casetta (quella che ora di Appendino)*
- *tra via Fornace attuale e il bedale verso il Castello nessuna casa;*
- *in via Saluzzo a sinistra verso il paese c'era la Cappella della Madonnina – una casa dove abita ora Guglielmo Gribaudo – S.Rocca e la panetteria Dongiovanni;*
- *una piazza ed orto dove ora ci sono le case d'angolo di Nicolino Giuseppe e Battista."*

"Non c'è più traccia della costruzione antica (del Castello) ma da una mappa del 1740 si potè individuare il luogo dove sorgeva (la casa che attualmente abita Baianotti Francesco Antonio) e il tracciato che aveva. …. "Il ricetto a poca distanza era un fortilizio dove in tempo di guerra riparavano i vecchi, le donne e i bambini."

"Sembra che il nome primitivo di Cornafame sia venuto dal fatto che, giunte l'ora del pranzo si suonava il corno da qualche rialzo del Castello. Che in seguito sia stato cambiato in Torre S.Giorgio non implica che sorgesse una torre, all'infuori del campanile della chiesa."

Il clima è caratteristico della zona pedemontana con escur-sioni termiche e precipitazioni nei limiti della norma; non soffiano venti di particolare rilievo e quelli predominanti hanno direzione da ovest a est, praticamente dal monte alla pianura.

La conformazione del territorio, la sua collocazione in un'area fertile, coltivabile ed irrigabile, ammettono e favoriscono attività basate essenzialmente sull'agricoltura che, da parecchio tempo ormai, è un elemento trainante della economia locale.

Negli ultimi anni ha accolto numerose aziende a carattere artigianale, industriale ed anche commerciale legato alla produttività locale, che ha comportato una pronta e decisa ripresa economica con conseguente assorbimento della numerosa mano d'opera disponibile, sia in loco, sia nei territori vicini.

Ricorrenti sono nella parte vecchia dell'abitato le costruzioni disposte a cortina lungo le vie che creano una continuità architettonica rotta soltanto dai passi carrai che danno accesso ai cortili interni. All'interno degli isolati il tessuto si fa talvolta più frammentario, dalle vie principali si staccano vicoli secondarie più stretti di accesso alle costruzioni più interne.

La parte nuova del paese, costruita dopo gli anni 50, si presenta invece con caratteristiche tipologiche totalmente diverse dal tessuto originario, in quanto è costituita prevalentemente da fabbricati singoli con cortile o giardino privato.

Un ulteriore polo di attrazione è rappresentato dalla strada provinciale che attraversa nord sud il nuovo abitato, su cui sono state insediate varie attività produttive.

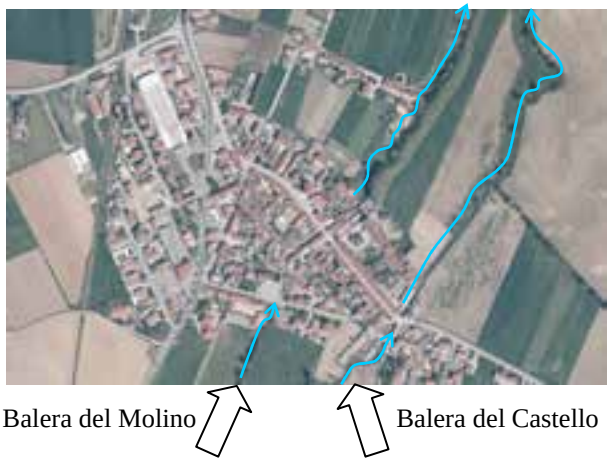
Non sono presenti nel comune le frazioni ma solo cascinali sparsi con vocazione prettamente agricola.

E' opportuno evidenziare che il Comune di Torre S. Giorgio è inserito nell'elenco dei comuni con classe di rischio totale moderato; l'Atlante dei rischi idraulici ed idrogeologici del Piano di Assetto Idrogeologico, non individua forme di dissesto all'interno del territorio comunale.

La morfologia tendenzialmente sub pianeggiante non presenta evidenti discontinuità morfologiche: le sole eccezioni sono le deboli incisioni del reticolo idrografico più recente, in gran parte modificato ed ampliato per usi irrigui.

La rete idrografica, comprende un reticolo idrografico molto giovane, disposto con direzione da Sud verso Nord in direzione del Fiume Po, profondamente modificato ed implementato da interventi antropici finalizzati ad un uso irriguo e, nel passato, anche produttivo (molini e opifici).

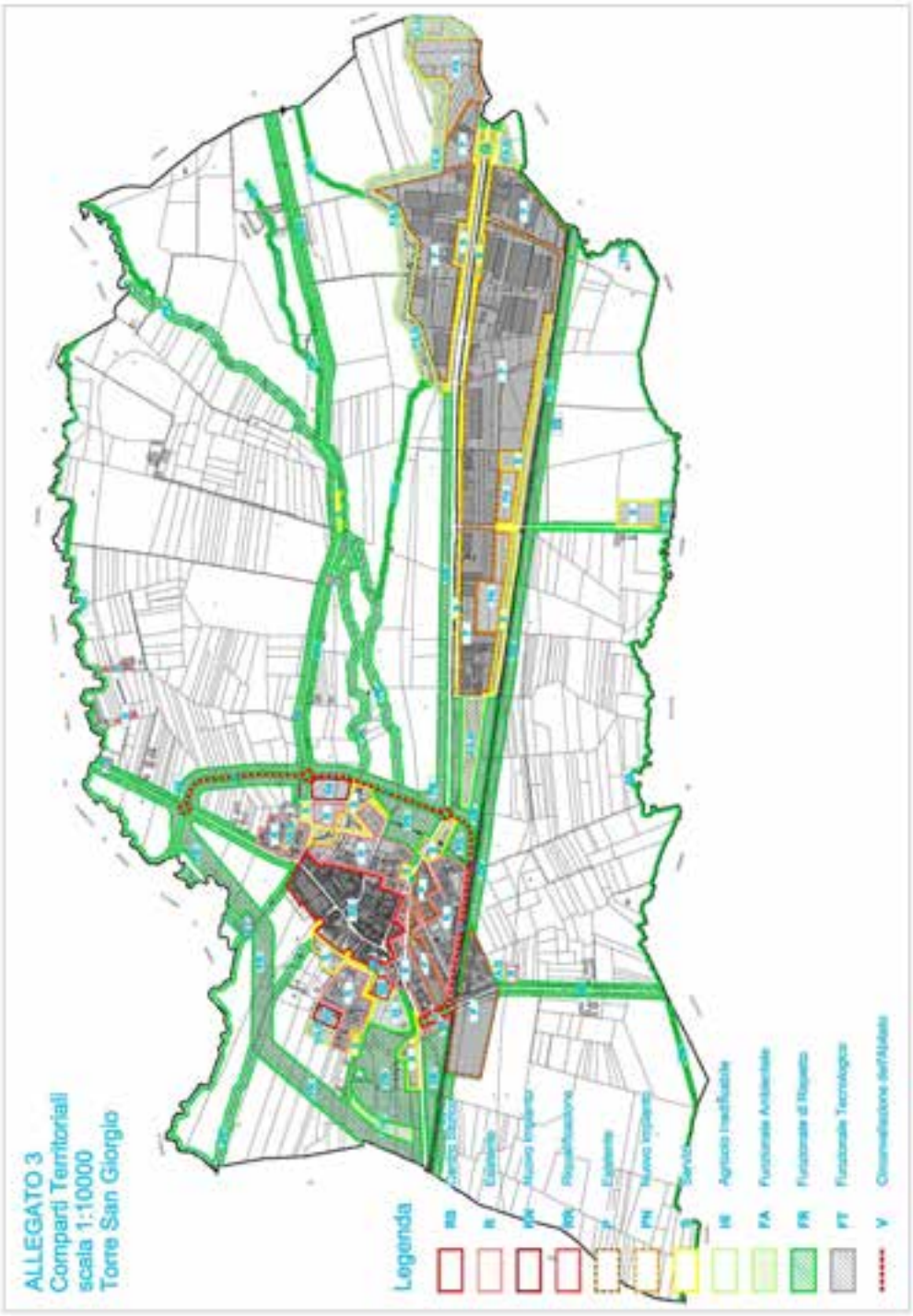
Le principali aste di bacini idrografici che interessano il territorio. sono:



- Bealera del Castello: nasce sul confine meridionale con Scarnafigi come linea naturale di drenaggio di numerosi fontanili; trasformata in Canale Cartignana, prosegue nel territorio di Moretta come Canale del Molino.
- Canale del Molino: è da ritenersi un canale completamente artificiale di derivazione dalla Bealera Cartignana.

Il territorio di Torre S.Giorgio rivela un'evidente uniformità paesaggistica, pianeggiante, coltivato in gran parte a seminativi. L'unico riferimento per l'identificazione paesistica, come definito dal Piano Territoriale Provinciale, è l'area insediata del Centro Storico, comunque non in adiacenza per la presenza di recenti costruzioni di carattere residenziale..

Dal punto di vista naturalistico non si notano aree boscate, né fasce fluviali per corsi d'acqua di interesse regionale o di altre acque pubbliche. Non sono altresì individuate aree della Rete Ecologica o aree candidate prioritariamente alla formazione di Piani Paesistici Locali.


ALLEGATO 3
Comparti Territoriali
scala 1:10000
Torre San Giorgio
Legenda

Analisi demografiche e socio-economiche retrospettive. Indicazione di ipotesi di sviluppo

Popolazione.

L'analisi e le previsioni dell'evoluzione della popolazione e delle sue caratteristiche insediativa, costituiscono una delle entrate più rilevanti ai fini della determinazione dei fabbisogni abitativi.

Gli elementi caratteristici sono: incremento demografico, variazione della composizione media famigliare e tasso di nuzialità, accentramento della popolazione e mobilità sul territorio.

Il presente P.R.G., in funzione dei dati del vigente strumento urbanistico, determina, attraverso una verifica ed un aggiornamento delle ipotesi di sviluppo individuate, gli indirizzi di proporzionamento dei dati quantitativi in relazione alle attuali effettive esigenze.

Tale determinazione si avvale, oltre alle specifiche ricerche preliminari, di cui agli allegati tecnici del precedente Piano, dei dati dei censimenti 1991 e 2001, dei consuntivi dei programmi di fabbricazione realizzati e dell'analisi delle risultanze dell'indagine sugli intenti ad edificare.

1. Incremento demografico.

Per la valutazione dell'inquadramento demografico dell'area in esame si sono analizzate le banche dati dell'Istituto Nazionale di Statistica ISTAT. I dati rielaborati sono relativi alla popolazione al 01.01.2009 pari 727 abitanti. Al 31/12/2006 le famiglie risultano essere n. 275, con numero medio di componenti per famiglia 2,66 - 2,80.

Analizzando la serie storica dei movimenti naturali e migratori, sia attraverso i dati di retrospezione ventennali del vigente P.R.G., sia attraverso un aggiornamento alla situazione attuale, si nota una fase di aumento partendo dal 1971 con abitanti 524, passando da abitanti 660 nel 1991 ad abitanti 672 nel 2001, mostrando quindi nel decennio 1991 - 2001 una variazione percentuale di abitanti pari a 1,8%, e successive leggere oscillazioni con tendenza ad un aumento della popolazione, abitanti 692 nel 2005, che indurrebbero a considerare pressoché stazionaria, anche se con una proiezione di incremento, la quota degli abitanti residenti per il prossimo futuro.

Numero Famiglie nel 2001 pari a 250 e Numero Abitazioni pari a 289.

In sede previsionale, allora, per tener anche conto di fattori socio-economici generali in evoluzione e per non incorrere in possibili errori dovuti ad una riconfermata quanto possibile tendenza in aumento, in considerazione che le oscillazioni sono ricorrenti e significative in un periodo di analisi più ampio, pare ragionevole valutare un modesto incremento "cautelativo" della popolazione intorno allo 0,10% annuo.

Alcuni segnali di ripresa economica di livello generale, a sostegno della politica di pianificazione locale, permettono una valutazione di contenimento di eventuali flessioni dell'indice positivo e la previsione quindi di un altro 0,10% annuo di incremento demografico.

La proiezione demografica futura, allora, per il periodo di 10 anni di validità del P.R.G. proposto, può essere valutata, sulla base di tali riflessioni e con una certa prudenza ma anche con una ragionevole attendibilità, nella misura complessiva del 2% in aumento, prendendo atto sia del fattore "statistico" sia della realtà insediativa derivante dalle ipotesi di sviluppo assunte.

L'incremento di abitanti fino all'anno 2019 risulta in previsione di 15 unità, corrispondenti ad una popolazione di circa 742 abitanti, contro gli attuali 727.

Come si può osservare all'interno del territorio del Comune di Torre San Giorgio risiedono 727 persone che corrispondono allo 0,12% del totale della popolazione provinciale (573.613 abitanti).
L'estensione territoriale dell'area in esame è pari a kmq. 5,58, ne consegue quindi che la densità abitativa media è pari a ab./kmq. 130,28.

2. Composizione media famigliare.

L'analisi dei dati, in riferimento all'andamento della dimensione del nucleo famigliare e del tasso di nuzialità, denota, pur con l'approssimazione relativa ad un certo numero di famiglie puramente anagrafiche, una limitata ma continua diminuzione percentuale della composizione media famigliare fino ad una graduale successiva stabilizzazione.

Tale fenomeno può essere messo in relazione all'aumento anche se modesto di popolazione, dovuto presumibilmente ad un incremento delle nascite per effetto anche dell'immigrazione e ad un limitato ma continuo accrescimento di famiglie dovuto a nuovi matrimoni.

Dal 1991 in poi si è verificata una modesta ma costante diminuzione percentuale della composizione media famigliare, con valori di: di 2,75 nel 1991 (fam. 240), di 2,68 nel 2001 (fam. 250), di 2,64 nel 2009 (fam. 275).

Dal confronto delle analisi quantitative, in considerazione anche di una soglia limite e di una costante diminuzione dei dati, per assecondare un indirizzo di attenuazione del fenomeno, si ritiene corretto prevedere per il 2019 una evoluzione annua corrispondente a **2,60** ab./fam., quindi con un aumento, rispetto alle attuali 275, di circa **9** famiglie, pari a circa **24** abitanti, nel periodo di validità della Variante di P.R.G..

3. Accentramento e mobilità sul territorio.

Le indagini su questo argomento consentono di valutare i prevedibili movimenti di popolazione all'interno del territorio comunale, che creano, a parità di abitanti, trasferimenti di residenza e quindi un incremento dal fabbisogno abitativo.

Le variazioni sulle percentuali dal 1991 al 2009 ricavate dal vigente Piano e dall'aggiornamento dei dati di ricerca, consentono di verificare una diminuzione, quasi sempre costante, nel comune, degli abitanti di centri frazionali minori e nelle case sparse, in rapporto a quelli del concentrico, con valori attuali rispettivamente del **20%** e del **80%** circa.

La conformazione dell'abitato comunale presenta una suddivisione in concentrico, nonché da alcuni cascinali e case sparse.

Il fenomeno dell'accentramento, pur considerato in funzione della necessaria e prevedibile permanenza nelle case sparse e nei borghi minori della quota di popolazione indispensabile alla corretta conduzione dei suoli e al funzionale mantenimento dell'assetto idrogeologico, nonché alla quota di popolazione necessaria per garantire i servizi elementari per chi abita nelle zone agricole, viene principalmente riferito ai movimenti di popolazione dalle case sparse e dalle borgate verso l'abitato consolidato del concentrico e del nucleo storico.

Una valutazione ragionevole dei dati, considerato non esaurito il flusso accentrante, soprattutto in funzione di una certa mobilità della popolazione all'interno del comune per il riuso dell'esistente ed il recupero dei cascinali anche a fini residenziali, porta a confermare la previsione assumendo una media di variazione dello **0,50%** annuo sulla percentuale di accentramento, così da tener conto di un sensibile rallentamento del fenomeno, dopo un primo periodo di assestamento.

Ne risulta quantitativamente, per il periodo di validità della Variante di P.R.G., uno spostamento all'interno del comune di circa **27** persone pari a circa **10** famiglie.

Il margine di approssimazione per difetto previene possibili conseguenze di eccessivi spopolamenti degli insediamenti sparsi, favorendo contestualmente un fenomeno opposto di decentramento in funzione dell'attività agricola e dell'equilibrato riassetto insediativo.

La verifica complessiva, pertanto, determinata con la revisione del Piano Regolatore Generale, individua un fabbisogno teorico riferito a circa 65 abitanti, così riassunto:

DINAMICA DEMOGRAFICA

					abitanti		famiglie
1	**Demografia**						
	Abitanti al 2009	n.	727				
	Incremento	anni 10	2%				
	Abitanti previsti nel 2019	n.	742				
	Incremento abitanti			n.	**15**		
	Incremento famiglie	c.m.f.	2,60			n.	**6**
2	**Composizione media famigliare e Tasso di nuzialità**				abitanti		famiglie
	Famiglie al 2009	n.	275				
	Comp. Media fam. Al 2019	ab./fam.	2,68				
	Decremento	anni 10	3,0%				
	Prevista nel 2019		2,60				
	Base abitanti al 2009	n.	727				
	Incremento abitanti	c.m.f.	2,60	n.	**24**		
	Incremento famiglie					n.	**9**
3	**Accentramento**				abitanti		famiglie
	Base abitanti al 2009	n.	727				
	Abitanti accentrati al 2009	n.	530				
	Incremento	anni 10	5,00%				
	Abitanti accentrati previsti al 2019	n.	557				
	Incremento abitanti			n.	**27**		
	Incremento famiglie	c.m.f.	2,60			n.	**10**
4	**Fabbisogno totale**				abitanti		famiglie
	Abitanti			n.	**65**		
	Famiglie/alloggi					n.	**25**
	Aumento abitanti residenti			n.	**15**		

Attività economico produttive.

Prima di esaminare singolarmente le varie attività economiche può essere interessante osservare che su 727 abitanti censiti in Torre San Giorgio, risultano occupati complessivamente 616 individui, pari al 91,67% del numero complessivo di abitanti del comune.

Cenni occupazionali: Risultano insistere sul territorio del comune 62 attività industriali con 290 addetti pari al 47,08% della forza lavoro occupata, 26 attività di servizio con 226 addetti pari al 36,69% della forza lavoro occupata, altre 18 attività di servizio con 84 addetti pari al 13,64% della forza lavoro occupata e 8 attività amministrative con 16 addetti pari al 2,60% della forza lavoro occupata.

Se l'obiettivo principale di un Piano Regolatore è conseguire valide condizioni di vita per la popolazione locale, attraverso la dotazione di abitazioni e di relativi servizi sociali, in funzione anche del riuso dell'esistente e della tutela dell'ambiente, è anche vero che la qualità della vita realizzabile, con una corretta politica del territorio, è condizionata dalle attività economiche che vi si svolgono.

Non sembra tuttavia che sia compito di uno strumento urbanistico determinare gli sviluppi e le trasformazioni di tali attività. Ad esso, e quindi al nuovo P.R.G., compete piuttosto porre i presupposti affinché la positiva evoluzione delle attività produttive trovi condizioni favorevoli, capaci di agevolarla e non impedirla o frenarla.

I concetti fondamentali a cui si fa riferimento per il dimensionamento delle aree sono: tutela dell'attività agricola e zootecnica, con le conseguenti attività indotte, adeguamento delle attività terziarie all'evoluzione del territorio, agevolazione delle attività artigianali e completamento di quelle industriali, rilocalizzazioni di aziende esistenti in zone improprie e miglior assetto insediativo per i nuovi interventi, in aree compatte urbanisticamente definite.

1. Agricoltura e zootecnia.

Il territorio comunale risulta pianeggiante, con buona situazione agricola ed irrigua, coltivato principalmente a mais, frumento, foraggio e frutteti. Risente di un certo grado di frammentazione dei terreni, con aziende di carattere famigliare.

Per quanto riguarda gli addetti esiste il fenomeno della doppia attività (part-time), che investe una certa parte della popolazione attiva, per lo più con una giovane età media.

La produzione del settore, pur col previsto sviluppo delle colture specializzate, associate all'artigianato di trasformazione dei prodotti specifici, non fornisce l'entrata determinante nel bilancio economico, in rapporto all'attività artigianale locale di produzione e commercio.

Purtuttavia, muovendo dall'assunto che il territorio agricolo costituisce risorsa di primaria importanza, la Revisione del P.R.G., in base agli obiettivi generali di sviluppo dell'attività, è finalizzata alla tutela e al potenziamento delle zone produttive agricole, dei sistemi di coltivazione e di allevamento; parallelamente cerca di intervenire in tutti quei problemi legati alle condizioni di vita degli addetti, al fine di una riqualificazione degli impianti edilizi tradizionali e delle aziende ancora in attività, secondo le reali esigenze abitative e produttive.

Le norme di attuazione prevedono una disciplina adeguata, in tal senso, per l'edilizia rurale, con la possibilità di effettuare piccoli interventi in spazi agricoli "riciclabili", per migliorare la distribuzione interna e le condizioni igieniche dei vecchi fabbricati e di definire le possibilità di riuso degli edifici rurali in abbandono, anche da parte di non coltivatori diretti, chiarendo nello stesso tempo i requisiti necessari per edificare in zona agricola.

Il Piano tende altresì ad agevolare la commercializzazione e la trasformazione dei prodotti del settore attraverso la possibile realizzazione di attrezzature ed impianti connessi con l'agricoltura.

2. Artigianato ed industria.

L'analisi della situazione esistente evidenzia come il grado di redditività di tali settori, che si avvale della presenza di aziende artigianali di buon livello, comporti un ruolo determinante a sostegno dell'economia locale.

La Revisione del P.R.G. pertanto, intende favorire la tendenza di espansione produttiva, in un contesto di completamenti infrastrutturale e di dotazione dei necessari servizi pubblici.

Il fabbisogno deriva non solo da ampliamenti in area propria di aziende locali, che necessitano di ammodernamenti del ciclo produttivo o di ampliamenti adeguati allo sviluppo lavorativo, ma deriva anche da nuovi insediamenti di attività, che trovano nel territorio comunale favorevoli condizioni di inserimento.

Il P.R.G. individua una nuova area produttiva, contigua all’esistente e di dimensioni e caratteristiche costruttive tali da poter mantenere il più possibile inalterata la qualità ambientale e paesaggistica del territorio.

Si considera, nel complesso, l'opportunità di permettere la permanenza di attività in aree già utilizzate o acquisite dalle aziende esistenti, la cui gestione ottimale non comporta modifiche strutturali ed organizzative tali da richiedere spazi più idonei rispetto all'attuale localizzazione, ma nel contempo si provvede ad individuare altre aree produttive, con una certa continuità zonale e una necessaria integrazione strutturale, atte a soddisfare l'incremento della domanda interna ed esterna, secondo i dati rilevati dalle analisi sul tipo di aziende, di attività e di addetti operanti e secondo le richieste localizzative pervenute in sede di indagine.

A livello dimensionale si verificano quindi le previsioni del vecchio P.R.G., in considerazione del fatto che parte delle aree possono già essere ritenute impegnate dalle aziende esistenti per i necessari ampliamenti.

La previsione del fabbisogno con il riferimento alle tipologie insediative di:

aziende grosse:	sup. coperta oltre	mq. 5.000	sup. fondiaria	mq. 15.000	add./az.	5
aziende medie:	sup. coperta fino	mq. 5.000	sup. fondiaria	mq. 10.000	add./az.	3
aziende piccole:	sup. coperta fino	mq. 2.500	sup. fondiaria	mq. 2.000	add./az.	1/fam.

La previsione del fabbisogno si può sintetizzare, sia in Aree di completamento che in Aree di nuovo impianto:

- n. **2** aziende grosse con la previsione cautelativa di almeno **10** nuovi addetti oltre ai titolari, con richiesta di notevoli superfici scoperte;
- n. **2** aziende medie con la previsione cautelativa di circa **6** nuovi addetti oltre ai titolari, con richiesta di adeguate superfici scoperte;
- n. **4** aziende piccole con la previsione cautelativa di circa, **4** nuovi addetti oltre la conduzione familiare.

Tale quantificazione porta ad una previsione complessiva di (10+6+4) = 20 nuovi addetti, di cui una parte di quelli delle piccole aziende soddisfino una richiesta occupazionale interna al comune, mentre l'altra parte assieme a quelli delle grosse e medie aziende, in aree di nuovo impianto, derivino da un'immigrazione nel comune, con la conseguenza di un aumento della popolazione di circa (10/2+6) = 11 addetti, passando, con la composizione media famigliare di ab. 2,60, a 28 nuovi abitanti.

L'aggiornamento dell'incremento demografico risulta quindi di: abitanti esistenti 727, più evoluzione della popolazione abitanti 15, più nuova immigrazione 20, per un totale di 762 abitanti.

A livello di fabbisogno abitativo risulta:

- **8** alloggi (uno per azienda), pari a circa **20** persone, in zone produttive, come residenze dei titolari o dei custodi.
- **11** alloggi (totale nuovi addetti), pari a circa **28** persone, in zone residenziali.

Nei confronti dell'artigianato di servizio, infine, si esaminano in via prioritaria le sistemazioni possibili e riqualificanti in "sito", nei centri abitati, o nell'area centrale di riqualificazione, per rinvigorire iniziative capaci di frenare il degrado dell'esistente e di incentivare un significativo e tradizionale sostegno all'economia locale.

Lo sfruttamento delle risorse naturali del territorio non deve prescindere dai vantaggi che possono derivare alla popolazione locale o alla comunità stessa e non deve procurare danni indiscriminati al patrimonio ambientale e naturale.

3. Commercio.

L'esercizio delle attività commerciali, di cui al D.Lgs. 114/98, è consentito sul territorio comunale nel rispetto:

- ✓ della L.R. n. 37/03 e della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006 **Indirizzi e Criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa**;
- ✓ della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
- ✓ dei Criteri adottati con D.C.C. n. 15 in data 29.05.2007, per le autorizzazioni commerciali e di quanto previsto dal P.R.G.

Si evidenziano i seguenti addensamenti e localizzazioni:

- **A1) Addensamenti storici rilevanti:**
  E' l'ambito commerciale di antica formazione, sviluppatosi intorno al fulcro del centro urbano, caratterizzato da una concentrazione di esercizi di vicinato e servizi e ad alta densità residenziale. Secondo la definizione regionale è riconoscibile nell'area centrale dell'abitato e può non coincidere con il perimetro del centro storico ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i..
  Nel comune di Torre San Giorgio questo addensamento comprende le zone R1 residenziali del centro storico ed è ampliato ad alcune aree contigue R2 residenziali esistenti comprese tra la strada provinciale ed il perimetro del centro storico stesso.
  Sono ammesse tipologie distributive: *(tra parentesi i dati di riferimento regionali)*
  - di vicinato fino a ..... mq. 150 *(150)*
  - medie strutture alimentari e/o miste fino a ..... mq. 900 *(900)*
  - medie strutture extra alimentari fino a ..... mq. 900 *(900)*
  - medi centri commerciali fino a ..... mq. 1.500 *(1.500)*

- **L1) Localizzazione commerciale urbana non addensata:**
  Non sono state individuate Localizzazioni Urbane L1, ma è possibile il loro riconoscimento in sede di istanza per le autorizzazioni commerciali sulla base dei parametri adottati con i Criteri comunali.
  Sono ammesse tipologie distributive: *(tra parentesi i dati di riferimento regionali)*
  - di vicinato fino a ..... mq. 150 *(150)*
  - medie strutture alimentari e/o miste fino a ..... mq. 1.500 *(1.500)*
  - medie strutture extra alimentari fino a ..... mq. 1.500 *(1.500)*
  - medi centri commerciali fino a ..... mq. 1.500 *(1.500)*

Il nuovo Piano, pertanto, tende ad un riequilibrato riordino del settore, collegato all'evoluzione del tessuto urbano e alle necessarie interrelazioni con i problemi di occupazione e di trasporti, nell'ottica di un potenziamento di parte delle attività esistenti.

La parte commerciale si può articolare secondo la quantificazione e la tipologia derivante dalle indicazioni regionali, in riferimento alla classificazione del comune.

Stretta connessione ed equilibrio quindi di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita ad offerta mista, con la funzione residenziale e con i servizi pubblici integrati, che rappresentano il giusto tessuto per una continuità di presenze, di relazioni e di abitudini abitative e lavorative.

Dati quantitativi relativi alle previsioni di recupero del patrimonio edilizio esistente, di programmazione dei nuovi insediamenti di reperimento delle aree per servizi.

Consistenza edilizia.

Le considerazioni sulla consistenza edilizia si pongono principalmente due obiettivi: determinare i modi ed i luoghi più opportuni per una corretta programmazione degli interventi e quantificare, di questi, l'estensione in funzione delle condizioni di preesistenza abitativa.

La capacità insediativa teorica complessiva delle aree residenziali di ristrutturazione, di completamento e di espansione, deve essere rapportata, come indica la stessa Legge Regionale Urbanistica, alle effettive necessità insediative del periodo di validità del P.R.G..

Ne discende la necessità di eliminare situazioni di sovraffollamento e di insalubrità, che determinano un fabbisogno abitativo arretrato.

Per la determinazione delle situazioni di insalubrità ci si è avvalsi: della relazione allegata al Piano vigente, delle ricerche preliminari eseguite in funzione sia dell'adeguamento di quel Piano, sia dell'attuale revisione, dell'aggiornamento dei dati comunali effettuato sulle base delle concessioni edilizie rilasciate, delle indagini specifiche realizzate attraverso il coinvolgimento diretto di coloro che sono intenzionati ad "edificare".

“La tipologia prevalente per i fabbricati meno recenti è a due o tre piani fuori terra, costruiti con muratura portante in pietra o laterizi; un buon numero di essi necessita di opere di risanamento igienico funzionale al fine di ovviare a situazioni di obsolescenza statica e impiantistica.

- ✓Le nuove costruzioni sono, con struttura portante in cemento armato, con un rapporto di 4,3 vani/alloggio, per una superficie media di mq. 110 per alloggio.
- ✓Risulta in sostanza un patrimonio edilizio esistente di notevole dimensione, facilmente riconducibile ad indici abitativi normali.
- ✓Dai dati ISTAT sul censimento del 2001, nella tavola della "Superficie delle abitazioni occupate da persone residenti", risulta un totale complessivo di mq. 28.799 di superfici a destinazione abitativa; superficie totale delle abitazioni residenziali mq. 33.290.
- ✓Considerando la consistenza in volume del patrimonio edilizio residenziale, stimabile (altezza media di m. 3,00 per piano)in mc. 99.870 circa di cui mc. 86.397 circa occupati da residenti e mc. 13.473 non occupati o seconde case, la cubatura per abitante è di circa mc. 119 (86.397/727), con un indice di affollamento di circa 0,61 abitanti/vano., indice che mette in luce un margine di residenzialità molto alto.
- ✓Per contro l'ipotesi di un regime di utilizzazione diffusa ed intensiva non è sostenibile, stante l'articolazione famigliare esistente e la consolidata tipologia abitativa di ampie superfici."

In riferimento a quanto scritto in sede del precedente P.R.G. e agli aggiornamenti conseguenti, l'interpretazione dei dati, relativi agli alloggi abitati dai residenti, pari a **250**, corrispondenti a 1.245 vani, e agli alloggi non occupati pari a 39, corrispondenti a 194 vani, per un totale di 289 alloggi e 1.439 vani, ha reso possibile una suddivisione in livelli di degrado, a seconda delle possibilità operative di recupero.

Mentre sul totale di 289 alloggi l'80% è in buone condizioni, il restante 20% (58 alloggi circa), il:

- **5** % (15 alloggi) presenta degrado di 1° livello, tale cioè da poter essere messo in condizione di discreta abitabilità, con modesti lavori, alla presenza degli abitanti;
- **12** % (34 alloggi) presenta un degrado di 2° livello, per cui sono necessari lavori più sostanziali, da effettuarsi sui locali resi liberi;
- **3** % (9 alloggi) presenta un degrado di 3° livello, per cui si devono affrontare anche opere di consolidamento e sostituzione strutturale, in alcuni casi estese a più cellule edilizie.

Anche nel presente nuovo P.R.G., si riafferma che, pur conseguendo l'obiettivo di recupero del patrimonio edilizio esistente, per il quale sia possibile, con gli interventi previsti dalle norme di attuazione, raggiungere livelli ottimali di abitabilità, è interesse dell'Amministrazione Comunale risolvere, per quanto sia possibile, i problemi del fabbisogno pregresso, senza sproporzionate nuove espansioni residenziali.

Il precedente P.R.G. ha permesso di avviare, con gli interventi previsti, la riduzione del 15% della percentuale degli alloggi con degrado del 2° e del 3° livello, passando, con una stima orientata anche a valutare gli effettivi recuperi realizzati, dal 20% al **17**% circa. (da 58 alloggi a **49** alloggi, pari a 9 alloggi o 38 vani recuperati).

Per continuare l'operazione di recupero, il nuovo Piano si prefigge, nel periodo di validità di 10 anni e come obiettivo generale, di eliminare quasi la quota del pregresso di alloggi degradati del 2° e del 3° livello, almeno come tendenza, per affrontare poi le sole situazioni di futura emergente inagibilità.

Per intervenire quindi su tali alloggi si rende necessario procedere sia al loro recupero, tenendo conto di un riuso ridotto, in funzione di assestamenti di ristrutturazioni, con perdita ipotizzata di 1,5 vani per alloggio recuperato, ed in funzione di una non assoluta certezza di poter occupare il disabitato, sia alla formazione di un parco vani aggiuntivo, per agire sugli edifici liberi che necessitano di più sostanziali opere.

Occorre inoltre cercare di favorire il riuso delle abitazioni lasciate vuote dalla potenzialità di nuovi edifici offerta dalle realizzazioni passate.

In sostanza, detraendo 1,5 vani per alloggio dall'attuale quota di **49** alloggi inagibili (17% su 289 alloggi) ma con riuso possibile in presenza di abitanti, si ottengono (49x1,5)= 74 vani persi, pari a 17 alloggi da reintegrare (4,3 vani/alloggio).

I rimanenti alloggi (49-17) = 32 possono essere recuperati. Di essi tuttavia non tutti possono essere completamente riutilizzati per la situazione di degrado del terzo livello pari al 3%, che equivale a (32 x 3%) = 1 alloggio ancora da reintegrare.

In totale gli alloggi da reintegrare sono **17 + 1 = 18**.

Il valore della percentuale della quantità di alloggi da reintegrare è dovuta quindi alla previsione contestuale di interventi di ristrutturazione in volumetrie esistenti, con possibilità di riconversione abitativa, tendenti al recupero qualitativo delle condizioni di vita nel Centro Storico, e di indisponibilità di fabbricazioni in cui sono necessari lavori più sostanziali, da effettuarsi sui locali resi liberi.

Per tener conto, infine, di una reale situazione, si è stimato una quota di alloggi disponibili, sia vecchi ove intervenire subito con lavori di recupero, sia nuovi o di recente edificazione tuttora liberi, da detrarre dal parco alloggi precedentemente stimato.

Poiché evidente che inutilizzato non significa necessariamente disponibile e che operativamente conviene procedere con cautela ad una sostituzione di alloggi, per evitare un "travaso" di abitanti urbanisticamente poco corretto, in sede previsionale si può valutare una percentuale di utilizzo di abitazioni vuote (10% di 39 pari a 4 alloggi) non superiore a un 10% di quelle in buone condizioni (80% di 4 alloggi) pari a circa **3** alloggio da riutilizzare.

L'eventuale probabile errore, dovuto alla non utilizzazione di tutti gli alloggi vuoti, può essere facilmente assorbito da ulteriori ristrutturazioni nel Centro Storico, in base alla constatazione degli indici di affollamento rispetto alla densità abitativa e non.

Si intende in tal modo limitare l'accrescimento periferico in favore di un maggior incentivo per il riuso e per il ridimensionamento del tessuto urbano antico, in un auspicabile equilibrio insediativo tra tutte le zone.

La residenzialità aggiuntiva può essere utilizzata per completare gli eventuali margini sconnessi che si sono determinati con le più recenti edificazioni e dove si ritiene possibile realizzare la migliore e più razionale utilizzazione delle urbanizzazioni esistenti o in fase di esecuzione.

Al di là comunque dell'intento di completamento e di aree di nuovo impianto, l'obiettivo di fondo rimane il recupero del patrimonio edilizio esistente, attraverso la definizione di quelle parti del tessuto urbano sulle quali si può continuare l'azione del riuso sia per la residenza, sia per le attività direzionali, terziarie o artigianali di servizio.

Una tale impostazione richiede una particolare attenzione nell'analisi dell'urbano e nella valutazione della capacità insediativa.

Non appare adeguato, allora, nelle analisi necessarie ad individuare la situazione esistente, ricorrere a parametri che si sono affinati ed evoluti in rapporto a un processo basato sulle nuove edificazioni.

Parametri come mq./ab., ab./vano, mc./ab. risultano astratti e spesso inutilizzabili nell'impatto con la realtà di tipologie residenziali rigide che non consentono calcoli teorici flessibili quali quelli citati.

Recuperare un alloggio non significa automaticamente aumentare il numero degli abitanti insediabili in quell'alloggio.

Di qui la convinzione che sia più corretto e realistico assumere l'alloggio come unità minima di analisi e di offerta sul mercato edilizio; di qui l'attenzione posta, per omogeneità, sulla composizione media familiare.

Ciò anche se il fabbisogno espresso in alloggi comporta il rischio calcolato di continuare a produrre nuovi vani anche in condizioni di sovrabbondanza rispetto agli abitanti.

Servizi.

Il riequilibrio della situazione abitativa e produttiva proposto con la variante di P.R.G., non avrebbe molta validità se nella pianificazione non si prevedesse un adeguamento dei servizi sociali e un impegno di risorse in tal senso, nei limiti delle possibilità temporali e finanziarie del Comune.

La situazione attuale è il risultato di una serie di interventi attuativi delle previsioni del vigente Piano, che i programmi di intervento hanno definito e verificato.

Per quanto riguarda quindi la dotazione di aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche, la variante di P.R.G. valuta il fabbisogno arretrato e previsto e provvede al suo soddisfacimento, non solo attraverso una applicazione degli standards di legge, con i relativi conteggi particolareggiati, ma attraverso anche l'individuazione di livelli di dotazione che tengano conto della particolare situazione sociale ed economica locale e degli interventi atti a consentire una migliore e più soddisfacente utilizzazione di quelli esistenti ed attivabili all'interno delle strutture esistenti.

Strumenti urbanistici che possono presentare ad un primo esame quote elevate di aree destinate ad uso pubblico, possono nascondere la mancanza di servizi efficienti, localizzati in modo corretto.

Sovente, soprattutto nei Centri Storici, è possibile recuperare contenitori per servizi, ma non aree sufficienti; come pure è possibile recuperare aree libere all'interno del tessuto residenziale recente anziché aree marginali ad esso, collocate in territorio libero, magari particolarmente pregiate dal punto di vista agricolo.

Come prima operazione occorre pertanto procedere a predisporre un piano dell'esistente. Ciò significa analizzare in termini di superficie utile, anziché di superficie fondiaria, la possibilità di dotare di servizi la zona antica con il recupero dei fabbricati esistenti e di reperire all'interno del tessuto residenziale più recente aree e fabbricati facilmente acquisibili.

In questo caso la misura dello standard si esprime, più per l'esistente, in termini di efficienza che di superficie.

Per quanto riguarda la localizzazione è chiaro anche che un servizio è più usufruibile tanto più è in stretto rapporto con l'utenza.

E' altrettanto chiaro, però, con la sola esclusione dei parcheggi, che nelle zone compromesse lo standard può essere soddisfatto "ove possibile", valutando i raggi di influenza non teorici, ma applicati alla percorribilità, al facile raggiungimento e alla baricentricità rispetto ad interessi comuni.

In base a tali metodi è possibile realizzare un sistema organico di servizi sociali, assicurando, con le risorse disponibili ed utilizzabili, almeno le condizioni che lo possano rendere attuabile e contestualmente vincolando le aree ancora necessarie.

In sede preventiva, la Variante valuta il seguente fabbisogno di servizi, rispetto all'art. 21 L.R. 56/77, con riferimento alla situazione attuale del 2009, con 727 abitanti e capacità insediativa residenziale di 1.102 abitanti prevista dal P.R.G. precedente.

SERVIZI	SITUAZIONE ATTUALE

Abitanti residenti al 2009	**727**
Capacità Insediativa Residenziale prevista dal precedente P.R.G.	**1.102**

Tipo di servizio		Istruzione	Interesse comune	Verde gioco e sport	Parcheggi	Totale
Esistenti	mq.	5.400	3.359	17.352	10.090	36.201
Mq./ab. Residenti	**727**	7,43	4,62	23,87	13,88	49,80
Previsti P.R.G. precedente	mq.	5.400	3.732	19.280	10.090	38.502
Mq./ab. Capacità ins.	**1.102**	4,90	3,39	17,50	9,16	34,94
Standard minimo	mq./ab.	4,00	2,50	9,00	2,50	18,00
Differenza standard	mq.	0,90	0,89	8,50	6,66	16,94
Differenza da esistente	mq.	0	-373	-1.928	0	-2.301

Il precedente P.R.G. prevedeva già il rispetto degli standards di servizi, in allora necessari, con una sufficiente quantità di aree individuate e vincolate, pari a circa mq. 38.502, corrispondente allo standard complessivo di 34,94 mq./ab.

Il P.R.G. pertanto, con una verifica di riequilibrio zonale e di utilizzabilità e disponibilità effettive, adegua le superfici dei servizi alle nuove esigenze derivate sia dalla Capacità Insediativa Residenziale calcolata, sia dalle modifiche apportate nella programmazione degli interventi che nella localizzazione delle aree, senza tuttavia grosse variazioni di impostazione generale.

L'aggiornamento degli spazi pubblici serve altresì per segnalare quelli ormai attuati e per confermare quelli che non hanno ancora trovato attuazione, motivando la riproposizione del vincolo, nei casi indispensabili per ubicazione e disegno urbano.

In tutte le aree di tipo residenziale di completamento o di nuovo impianto si prevede una dotazione di parcheggi e verde in "assetto urbano" ambientalmente integrato con il contesto di strumenti urbanistici esecutivi, per un'agevole attuazione in perequazione, senza ricorso ad espropri o indennizzi o decadimento di vincoli.

Per le zone artigianali ed industriali si prevede, infine, per soddisfare gli standards di cui al punto 2) art. 21 L.R. 56/77 individuare una serie di parcheggi aggiuntivi, integrati al verde attrezzato e alla viabilità di penetrazione.

Criteri per la strutturazione generale degli insediamenti esistenti e previsti.

Capacità insediativa residenziale.

Il P.R.G. procede alla verifica della Capacità Insediativa residenziale in base al criterio sintetico, come stabilito dal 2° comma dell'art. 20 L.R. 56/77, per aggiungere una verifica di procedure e di utilizzo dei dati di indagine rispetto alla quantificazione del Piano vigente.

Una ulteriore motivazione per l'applicazione del criterio sintetico consiste nel tipo di normativa che si intende adottare per il patrimonio edilizio esistente, senza restrizioni per i cambi di destinazione d'uso tra quelli compatibili nell'area omogenea e che quindi fa ricadere l'analisi nel computo volumetrico.

In sede di dimensionamento si considera una capacità teorica desunta sia dal precedente P.R.G., sia dagli aggiornamenti sia dalle indagini preliminari di verifica sia dall'aggiornamento delle effettive nuove realizzazioni.

Dato di partenza per il calcolo della capacità sono i 1.102 abitanti definiti come capacità esistente dal vigente Piano, che comprende il quantitativo insediato con gli interventi recenti, senza quella quota parte delle previsioni, non ancora del tutto realizzata dell'attuale pianificazione, e che ora viene ripresa dalla variante come capacità aggiuntiva.

Il valore dell'esistente è stato determinato, secondo la normativa, in base al conteggio dei volumi residenziali esistenti, alla presenza di abitanti attuali in zone produttive e in zone agricole, e in base all'applicazione dell'indice volumetrico medio per le zone di edificazione.

Sulla base degli attuali procedimenti dimensionali della capacità insediativa residenziale, il P.R.G. verifica il dato precedente applicando all'insieme volumetrico l'indice abitativo medio di **mc. 120 per ogni abitante**, come previsto dall'art. 20, 3° comma L.R. 56/77.

Con tale metodologia, in riferimento alla volumetria residenziale totale, esistente ai dati censuari del 2001, verosimilmente valutata in mc. 99.870, di cui mc. 86.397 circa occupata da residenti e mc. 13.473 non occupata, si definisce una nuova capacità insediativa residenziale di 832 abitanti, che più corrisponde ad una situazione reale esistente, basata su volumetrie residenziali e non solo su vani esistenti e in ristrutturazione. circa occupati da residenti e mc.

Per il conteggio e per attendibilità di verifica, occorre applicare alle volumetrie esistenti, al fine di definire la consistenza residenziale effettiva, un incremento derivante dalle edificazioni in attuazione del vigente Piano dopo il riferimento dell'analisi e fino al momento dell'adozione di questo nuovo.

Le previsioni relative alla volumetria derivante dalle nuove edificazioni realizzate in attuazione del Piano precedente, dopo le rilevazioni del censimento 2001, di mc. (33.547 x 90%), anche per tener conto di una parte di interventi non ancora attuati, equivale ad un incremento di capacità pari a 251 abitanti (mc. 30.190/120), considerando attuata, sulla base dei permessi rilasciati, una considerevole parte della capacità aggiuntiva allora prevista.

Il totale del volume residenziale risulta di mc. (99.870+30.190) = mc. 130.060

La Capacità Insediativa Residenziale teorica esistente risulta quindi di abitanti **1.083 abitanti**.

Una verifica col metodo analitico, in riferimento ai vani/abitanti, porta a considerare i 1.245 vani di patrimonio edilizio residenziale esistente soggetto agli interventi di manutenzione e risanamento, valutabili in abitanti residenti rilevabili. 1.078 + 167 vani in abitazioni non occupate. Il patrimonio edilizio esistente soggetto a ristrutturazione, come prima riportato, può essere stimato in (15+34) – 3% = 47 alloggi pari a 202 vani (4,3 vani./alloggio). In totale quindi la capacità insediativa residenziale risulterebbe di (1.245 + 202) = 1.447 unità.

Si considera quindi una capacità insediativa teorica residenziale esistente di abitanti 1.083, in via cautelativa, che supera le difficoltà di valutazione dei vani in ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, sia tra quanto realizzato dal Piano vigente, che da quanto in via previsionale attuabile dal presente Piano.

Se alla capacità di 1.083 abitanti si aggiungono i 132 abitanti in previsione in zone residenziali e i 20 abitanti in zone produttive, che derivano dal calcolo del fabbisogno residenziale previsto dal presente Piano, illustrato nel precedente capitolo dei Criteri per la Strutturazione Generale degli Insediamenti Esistenti e Previsti, si ottiene allo scadere del nuovo termine di validità del P.R.G., abitanti di:

"Previsione Insediativa Residenziale **Teorica" 1.235**

Determinazione del fabbisogno abitativo previsto.

Le determinanti prese in esame per stabilire il fabbisogno abitativo sono:

- ✓Fabbisogno determinato dall' evoluzione della popolazione e dalle sue caratteristiche insediative: **(+)**
- ✓Fabbisogno pregresso derivante dall' adeguamento di abitazioni occupate in cattive condizioni igieniche, statiche ed ambientali: **(+)**
- ✓Fabbisogno derivante da "politiche di piano" finalizzate ad uno sviluppo socio economico e turistico: **(+)**
- ✓Detrazione della quota parte di alloggi per la possibile occupazione delle disponibilità esistente o recuperata: **(-)**

Il dimensionamento del Piano, e di conseguenza l'individuazione di aree residenziali di completamento o di espansione, ha come base: una stima demografica, che tiene conto delle variazioni verificatesi nell'ultimo decennio, il soddisfacimento del fabbisogno pregresso di abitazioni non adeguate allo standard minimo, desumibile dalla quota non soddisfatta dal recupero del patrimonio edilizio esistente, nonché lo sviluppo ed il potenziamento delle unità produttive, con conseguente aumento dei posti di lavoro.

	FABBISOGNO ABITATIVO					
1	**Fabbisogno determinato dall' evoluzione della popolazione e dalle sue caratteristiche insediative**					
	Alloggi previsti		n.	25		
	Per abitanti				n.	65
2	**Fabbisogno pregresso derivante da abitazioni occupate in cattive condizioni igieniche, statiche ed ambientali**					
	Alloggi previsti		n.	18		
	Per abitanti				n.	47
3	**Fabbisogno derivante da "politiche di piano" finalizzate ad uno sviluppo socio economico e turistico**					
a	Alloggi previsti per attività produttive		n.	11		
	Per Abitanti				n.	28
b	Alloggi previsti per attività turistiche indotte nell'abitato		n.			
	Per Abitanti				n.	0
c	Alloggi previsti in aree turistico residence		n.			
	Per Turisti				n.	0
	Posti aggiuntivi in attrezzature ricettive alberghiere		n.			
d	Posti aggiuntivi in attrezzature ricettive campeggi		n.		n.	
4	**Detrazione della quota parte di alloggi per la possibile occupazione del disponibile esistente o recuperato**					
	Alloggi previsti		n.	3		
	Per abitanti				n.	8
5	**FABBISOGNO (1+2+3-4) presumibile del P.R.G.**					
	Alloggi previsti		n.	51		
	Per abitanti / vani				n.	132
	Considerando una famiglia per alloggio ed un abitante per vano					
	Composizione media famigliare ab./fam.	2,60				
	Composizione media famigliare turistica					
6	**Previsione insediativa**					
a	Abitanti esistenti				n.	727
b	Nuovi abitanti insediati = incremento demografico calcolato				n.	15
c	Nuovi abitanti relativi ad attività produttive				n.	20
d	Nuovi abitanti relativi ad attività turistiche				n.	0
	Abitanti previsti: a + b + c				n.	762
e	Nuovi turisti				n.	0
7	**Fabbisogno aggiuntivo**					
	In aree residenziali e turistiche		all.	51	ab.	132
	In aree produttive (alloggi/aziende)		all.	8	ab.	20
	In volume previsto (ab. X mc. 120 o 150)		mc.	15.792	mc.	19.740

Determinazione del fabbisogno di servizi previsto.

FABBISOGNO SERVIZI	
Abitanti residenti e previsti	**762**
Abitanti valutati in base alla Previsione Insediativa Residenziale	**1.235**

Tipo di servizio		Istruzione	Interesse comune	Verde gioco e sport	Parcheggi	Totale
Previsti P.R.G. precedente	mq.	5.400	3.732	19.280	10.090	38.502
Mq./ab. Capacità ins.	**1.235**	4,37	3,02	15,61	8,17	31,18
Standard minimo	mq./ab.	4,00	2,50	9,00	2,50	18,00
Fabbisogno minimo	mq.	4.940	3.088	11.115	3.088	22.230
Differenza	mq.	460	645	8.165	7.003	16.272

PARTE V

DESCRIZIONE DEL P.R.G.

Descrizione della Variante di P.R.G.C..

Classificazione e individuazione delle aree.

L'intero territorio comunale è suddiviso in Aree, distintamente individuate e disciplinate da norme operative omogenee, a conferma di quanto già previsto dal precedente P.R.G., con le modifiche ed integrazioni operate dalla presente variante.

Si distinguono quindi Aree Residenziali, Aree per Servizi, Aree Produttive, Aree Agricole ed Aree Funzionali, di tutela a vario titolo o di rispetto, entrambe inedificabili.

All'interno di queste articolazioni principali vi sono ulteriori suddivisioni, in base a prescrizioni e condizioni caratteristiche.

Alcune zone sono, per l'attuazione, condizionate alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, anche se la variante di P.R.G. definisce già l'assetto urbanistico esecutivo ed ambientale, con possibilità o meno di variazioni, a seconda delle specifiche imposizioni normative.

Tale condizione è motivata sia dalla necessità di un ulteriore approfondimento progettuale del nuovo impianto, sia per consentire a tutti i proprietari una equa distribuzione di destinazioni, in funzione della quota partecipativa espressa in quantità di superficie territoriale posseduta. In sostanza ad una percentuale di superficie in proprietà, indipendentemente dalla ubicazione e dalla destinazione specifica, deve corrispondere una percentuale sull'edificazione ammessa, nella localizzazione prevista dal Piano all'interno dello Strumento Urbanistico Esecutivo.

Infrastrutture Viabilità e Urbanizzazioni.

La Revisione di P.R.G. prevede l'adeguamento delle infrastrutture per la mobilità relative: alla rete viabilistica primaria provinciale esistente e a quella secondaria comunale di carattere locale e di fruizione rurale.

Per quanto riguarda la viabilità principale, si conferma il tracciato di circonvallazione della S.P. n. 663, a sud dell'abitato del capoluogo. Si rendono necessarie, in tale collegamento, due rotonde di sicurezza di innesto.

Le strade interne, tra la provinciale e l'abitato vengono definite come vicinali, per essere utilizzate come percorsi locali prevalentemente ciclabili o pedonali e per limitare le fasce di rispetto al solo limite dal confine.

Per la viabilità interna è nota la prevalenza dell'unica arteria di attraversamento del paese, a causa della convergenza del traffico di attraversamento e di penetrazione.

Si programma una organizzazione generale rivolta anche all'ambientazione urbana, dell'attraversamento del centro storico e dell'asse centrale longitudinale, attraverso la definizione: degli ambiti pedonali, dell'effetto paesaggistico per gli allineamenti, del recupero e riqualificazione degli affacci e dei segni dedicati di arredo urbano, di alberature e di illuminazione pubblica.

Questa valenza di "ambito di collegamento" o di "infrastrutture di connessione ambientale" è riconosciuta anche ad eventuali rotonde attrezzate a verde per gli incroci, ai parcheggi equilibrati da aiuole e da ambiti pedonali e piste ciclabili e alla viabilità di tipo vicinale.

E' previsto altresì un completamento viario nelle aree di nuovo impianto ed il miglioramento delle strade che collegano le aree di più recente edificazione.

Il P.R.G. conferma la serie di interventi attuativi delle previsioni di:

1) Opere la cui realizzazione si è resa indispensabile a seguito degli interventi edificatori residenziali e produttivi previsti. Sono da intendersi derivanti da fabbisogno pregresso quelle opere già necessarie per insediamenti preesistenti e rese improcrastinabili per il nuovo carico insediativo. Sono da intendersi derivanti da fabbisogno previsto quelle opere afferenti ai nuovi interventi nelle aree residenziali e produttive. Tra queste: sistema viario, integrazione acquedotto e fognatura, distribuzione energia elettrica e canalizzazioni per telefono, parcheggi e verde di quartiere.

2) Opere già programmate a livello amministrativo e di cui si prevede la realizzazione o il completamento: Sono da intendersi quasi tutte derivanti da fabbisogno pregresso, salvo i potenziamenti di grandi opere pubbliche necessari anche per il previsto. Tra queste: aree attrezzate di interesse comune, tra cui la zona per attività di interesse comune e manifestazioni e ambiti per il verde gioco e sport.

3) Opere la cui realizzazione si rende necessaria per impegni assunti dal Comune a seguito di concessioni edilizie onerose. Sono da intendersi tutte derivanti da fabbisogno pregresso: Tra queste: sistemazione della viabilità interna.

Centro Storico.

Il P.R.G. definisce e verifica le aree di Interesse Ambientale e di Recupero, comunemente denominate Centro Storico, sulla base della specifica e diretta analisi, svolta in funzione degli sviluppi del Piano in scala più dettagliata.

Oltre alla determinazione di una operatività di interventi compatibili con le adeguate garanzie di tutela, lo studio permette di approfondire la conoscenza tipologica, stratigrafica e funzionale dell'originario insediamento, per una più puntuale classificazione e perimetrazione.

In effetti si è provveduto ad analizzare le caratteristiche documentarie dell'aggregato urbano antico e la sua evoluzione storica, che si sono tradotte in rapporti ambientali "esterni", quali piazze, vie, allineamenti, coerenze fabbricative, disposizioni aggreganti, facciate ed in rapporti architettonici "interni", quali tipologie ed elementi costruttivi, forme, materiali dimensioni.

L'individuazione cartografica di edifici, loro complessi o parti, singoli elementi, aree libere e giardini, ulteriori particolari di valore storico-architettonico-ambientale, ha permesso di evidenziare parti fabbricative di valore storico anche solo documentario e parti prive di tale valore.

Per le prime si sviluppa un progetto urbanistico di tutela e di conservazione anche funzionale, con tutte le garanzie di interventi qualificati e ambientalmente coordinati.

Per le seconde, classificate ulteriormente nelle categorie di edifici in condizioni di notevole degrado e di edifici in contrasto con le caratteristiche del luogo perchè di recente realizzazione, si prevedono come necessari interventi anche consistenti di riutilizzo e di reinserimento nella continuità del contesto, o di conservazione con risanamento e ristrutturazione o di riqualificazione formale con un ritorno a modelli tradizionali.

Con tale metodo le garanzie di tutela non sono riferite soltanto agli edifici in quanto tali, ma alla compartecipazione nel tessuto stratigrafico storico in cui essi si trovano, permettendo la lettura dell'insieme.

Aree Residenziali.

Sono quelle aree costituenti grossomodo il tessuto urbano esistente, più alcune zone di nuovo impianto, atte a soddisfare i fabbisogni abitativi e complementari della popolazione del comune.

Rispetto al precedente questo P.R.G. verifica, in base al nuovo dimensionamento, l'ubicazione e la quantità delle aree residenziali; in linea generale, però, sono confermate quelle edificabili ancora libere e sono individuate come aggiuntive alcune altre necessarie a coprire il fabbisogno determinato, all'interno di una graduale programmazione di interventi.

Le differenze si rivolgono a verifiche attuative e a prese d'atto di realtà emergenti, urbanisticamente assecondabili.

Le nuove aree residenziali sono state individuate come ambiti di "progetto urbano", di valenza cioè ambientale definita, tali da raccordare parti abitate e urbanizzate a volte in modo disorganico. La finalità principale consiste nel creare all'interno di nuovi insediamenti veri e propri centri di quartiere, con attività integrate e la riaffermazione del tipo di vita tradizionale, pari a quella del concentrico esistente e stratificato nel tempo.

- Le aree di completamento, si limitano ai lotti ancora liberi e ormai interclusi o compromessi dalla edificazione passata, la cui fabbricazione non comporta dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie alla definitiva urbanizzazione della parte del tessuto edificato in cui ricadono. Le tipologie edilizie sono improntate ad una continuità d'insieme.
Si confermano nelle procedure attuative e nelle quantità edificatorie quattro P.E.C. già previsti dal vecchio P.R.G., approvati ed in fase di ultimazioni.

- Una aree di nuovo impianto, ubicata nel capoluogo, prevede un "progetto urbano" che oltre alla fabbricazione residenziale contemplano anche la realizzazione dei servizi e centri attrezzati di quartiere, con formazione di luoghi a piazza o a via di incontro, come centri complementari del nucleo insediativo principale, in continuità con esso. L’ubicazione tiene conto di una distribuzione geografica equa ed equilibrata per tutte le direttrici di sviluppo dell’abitato, senza interferenze con la viabilità di transito: sull’ambito urbano è stata distribuita una quota parte di competenza del fabbisogno stimato, che ha portato alla individuazione del piano esecutivo convenzionato, tali da permettere una insediabilità abitativa proporzionale ai servizi in dotazione e commisurata ad una compresenza di attività limitanti la settorializzazione di funzioni.

Aree per servizi.

Rappresentano la dotazione di aree per servizi sociali che comprendono le attrezzature pubbliche o di uso pubblico, quali scuole, attrezzature di interesse comune (amministrative, sociali, assistenziali, sanitarie, culturali, religiose), spazi per il verde, per il gioco e lo sport, parcheggi.

Sono confermate le aree previste dal precedente P.R.G., sia come ubicazione che come estensione, previa una verifica dimensionale e funzionale nel senso di evitare la riproposta di vincolo non acquisibile alla pubblica proprietà

Nuove dotazioni sono previste sia all'interno del capoluogo, dove si individuano spazi attrezzati a verde e parcheggi in funzione delle nuove possibilità edificatorie, sia a margine, per l'insediamento di attrezzature produttive.

L'impostazione dei "progetti urbani" anche in questo settore, ha reso possibile l'individuazione con valenza ambientale di nuove aree per parcheggi e verde, sia libero che attrezzato. In proposito, il Piano intende evitare la formazione di parcheggi come spogli piazzali asfaltati, integrando quindi i posti auto, opportunamente inseriti nel contesto urbano o naturale, con aiuole e piantumazioni arboree.

Lo standard minimo previsto dalla L.R. 56/77 è ampiamente verificato e garantito. Le scelte delle aree derivano da considerazioni che hanno tenuto conto dei requisiti qualitativi di utilizzazione ottimale, sia per il servizio intrinseco, che per l'accessibilità, il raggio di influenza e la distribuzione territoriale.

Aree produttive.

Rappresentano le aree destinate ad insediamenti artigianali, industriali e commerciali, adibite a garantire lo sviluppo delle attività economiche, attraverso il potenziamento di attrezzature esistenti o il nuovo impianto di altre, compatibilmente con le previsioni del P.R.G.; rappresentano altresì le aree destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole, atte a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori rurali.

Nessun mutamento di rilievo è previsto nelle aree agricole, salvo il riconoscimento di aree esistenti caratterizzate da cascinali ancora in attività con uno sviluppo insediativo ormai consolidato nelle forme e nelle strutture.

Per le aree artigianali e industriali, come già accennato, si confermano gli insediamenti esistenti e già previsti, con le dovute verifiche dimensionali per gli ampliamenti necessari, e si prevede il completamento in riclassificazione delle aree che mantengono caratteristiche per uno sviluppo del ciclo produttivo compatibile con il contesto circostante.

Si prevede l’ampliamento dell’area per attività artigianali industriali di produzione comunale ed intercomunale, a margine della strada provinciale per Saluzzo, realizzabile con piano esecutivo convenzionato, da svilupparsi anch’essa con caratteristiche di progetto urbano e con un complesso di servizi integrati, atta a ospitare aziende di nuovo insediamento, in posizione strategica e non paesistica al margine dell’abitato e con la previsione di una viabilità interna.

In tal modo si intende formare ambiti omogenei urbanizzati, con un adeguato disegno urbanistico, opportunamente attrezzati con servizi, centri di tipo sociale ed infrastrutture specifiche, anche come fascia di protezione e di tutela ambientale.

Massima disponibilità normativa, poi, viene assicurata per lo svolgimento all'interno dell'abitato di attività artigianali di servizio e di produzione piccolo locale, non nocive e non moleste, compatibili con la residenza.

Per le aree commerciali, si confermano le previsioni di zone di addensamento per attività mista residenziale all'interno del concentrico; non si prevede l'individuazione di eventuali ulteriori aree limitrofe al centro abitato ed in margine alla viabilità di attraversamento, come nuove localizzazioni.

Aree per attività funzionali.

Rappresentano le aree destinate a funzioni urbanistiche specifiche di rispetto o di utilizzo del territorio non edificato e di norma non edificabile.
Si distinguono in:

- aree cosiddette pedonali per funzioni urbane, quali piazze, ambiti tra edifici, articolazioni viarie, sagrati, spazi attrezzati non veicolari per la sosta e l'incontro;
- aree con fabbricati di significativo pregio storico architettonico in un contesto isolato di luogo verde, per le quali si prescrive una tutela dell'ambito naturale e dell'utilizzo fabbricativo esistente;
- verde privato relativo a giardini o ad orti tradizionali in ambito urbano, per i quali si prevede la conferma dell'uso;
- aree di rispetto per corsi d'acqua, viabilità;
- aree agricole inedificabili, per situazioni di marginalità con zone di possibile sviluppo abitativo;
- aree di rispetto cimiteriale.

In corrispondenza delle zone di rispetto alla viabilità, ai cimiteri, alle sponde dei fiumi, il P.R.G. individua specifiche aree inedificabili, di ampiezza adeguata.

Tra le aree funzionali vi sono altresì le aree per Attrezzature Tecnologiche, Servizi Privati di Interesse Pubblico e Collettivo: sono costituite, in senso generale normativo, dalle aree destinate ad attrezzature tecnologiche e impianti, di enti pubblici o privati, di interesse pubblico generale, e di servizi privati, di interesse pubblico e collettivo, di tipo sociale, assistenziale sanitario, culturale, scientifico e di ricerca, con le relative funzioni accessorie. In particolare le aree contraddistinte dalla sigla FT a sud della linea ferroviaria sono destinate ad impianti per la telefonia mobile e per deposito recupero inerti.

Verifiche di Compatibilità

Informazioni relative all'analisi di compatibilità ambientale in riferimento alla L.R.n.40/98, art.20.

Il presente P.R.G. è predisposto in coerenza con gli obiettivi di tutela territoriale ed è studiato e organizzato in conformità alle analisi di compatibilità riportate in questo capitolo.

Sulla base della seguenti informazioni relative all'analisi di compatibilità ambientale, nelle delibere di adozione e di approvazione è esplicitato il rispetto dei disposti di cui all'art. 20 della L.R. 40/98 e nella procedura di pubblicazione delle stesse è chiaramente esplicitata l'opportunità, da parte di qualunque soggetto, di formulare osservazioni anche in ordine alla compatibilità ambientale delle scelte di Variante.

Dal punto di vista ambientale e sulla base della Circolare Regionale 13.01.2003 n. 1/PET, si rende necessaria allora una valutazione di "contesto" dei contenuti del Piano, evidenziando che questi attengono in massima parte alla precisazione di alcuni aspetti funzionali di sviluppo insediativo, sia residenziale, che produttivo, che di servizi pubblici.

Nell'attuazione in generale del nuovo Piano, non si prevedono sostanziali effetti diretti o indiretti sulle attività umane, sulla flora e la fauna, sul suolo o il sottosuolo, sull'aria ed il clima né sul patrimonio storico e culturale.

Le previsioni di trasformazione, infatti, privilegiano interventi di completamento in aree già urbanizzate e collegate funzionalmente e tipologicamente a quelle esistenti, senza allargature eccessive in ambienti rurali o naturali o senza mutamenti tali da giustificare una valutazione di impatto ambientale.

I nuovi insediamenti sono modesti e circoscritti, non rilevanti come occupazione di suolo esterno ad un contesto abitato, tali quindi da non coinvolgere la conformazione del territorio con variazioni morfologiche, naturali o antropiche importanti.

Una qualche particolarità riveste il paesaggio e l'ambiente urbano e rurale, in quanto anche piccole trasformazioni possono incidere nella valutazione della compatibilità ambientale.

Particolare attenzione nelle scelte propedeutiche alla formazione del Piano è stata rivolta alle indagini geologiche che hanno determinato le linee guida della tutela ambientale ecologica, la determinazione del grado di sicurezza degli insediamenti, i vincoli morfologici ed idrogeologici da rispettare.

Descrizione e classificazione del territorio interessato dal P.R.G.

In riferimento al precedente capitolo “Inquadramento territoriale” si riafferma che il territorio è costituito da un ecosistema pianeggiante, collocato in un'area fertile, coltivabile ed irrigabile, che ammette e favorisce attività basate essenzialmente sull'agricoltura, da parecchio tempo ormai, è un elemento trainante della economia locale.

Negli ultimi anni ha accolto numerose aziende a carattere artigianale industriale non solo legato alla produttività locale, che ha comportato una pronto e deciso sviluppo economica con conseguente assorbimento della numerosa mano d’opera disponibile, sia in loco, sia nei territori vicini.

Ricorrenti sono nella parte vecchia dell’abitato le costruzioni disposte a cortina lungo le vie che creano una continuità architettonica rotta soltanto dai passi carrai che danno accesso ai cortili interni. All’interno degli isolati il tessuto si fa talvolta più frammentario, dalle vie principali si staccano vicoli secondarie più stretti di accesso alle costruzioni più interne.

La parte nuova del paese, costruita dopo gli anni 50, si presenta invece con caratteristiche tipologiche totalmente diverse dal tessuto originario, in quanto è costituita prevalentemente da fabbricati singoli con cortile o giardino privato.

Nella zona abitata non vi sono parti morfologicamente emergenti e gli ambiti visuali interessati sono quelli dell’estensione dei luoghi caratteristici oltre alle visuali verso le Alpi legate a fattori di peculiarità naturale.

La manifestazione del paesaggio all’osservatore, avviene principalmente dalle strade di accesso, che non presentano livelli altimetrici tali da preferire visuali dall’alto e o dal basso; l’insieme insediativo rimane inserito nella linea di orizzonte ad eccezione di alcune emergenze di edifici che si accostano alla stessa presenza dell’attuale chiesa parrocchiale.
Le altezze dei fabbricati hanno bassa incidenza rispetto agli angoli visuali delle principali percorrenze e rispetto ai punti di osservazione più significativi.

Tutte le aree pianeggianti su cui sorge l’abitato del capoluogo, delle frazioni e dei cascinali, risultano idonee all’edificazione. Non ricadono in area protetta o con vincolo ambientale paesaggistico, idrogeologico o geologico.

Definizione degli obiettivi e delle azioni.

Il Piano non prevede interventi tali da generare significative modifiche ambientali e tale impostazione si è configurata come obiettivo preliminare.

La tutela ed il riassetto dell'ambiente naturale e l'uso del suolo per l'utilizzo in forma corretta delle risorse economiche sono quindi i gli aspetti caratterizzanti per inquadrare nel giusto equilibrio ecologico ogni iniziativa di trasformazione e di intervento.

Il continuo spreco di un bene, come il territorio, considerato ormai quantitativamente definito e limitato fa riflettere sull'opportunità che la programmazione urbanistica, evitando usi incondizionati e traumatici, si adegui ai connotati vocazionali delle varie zone.

In passato, la tradizione portava senza esitazione a collocare gli insediamenti e le opere infrastrutturali in modo da non compromettere l'uso agricolo del suolo e l'ambiente naturale.

La tendenza degli anni più recenti, invece, ha portato alla occupazione, smisurata, e poco rispettosa dell'ambiente, di ingenti aree libere, con trasformazione talvolta anche dell'assetto fisico.

Si deve ora ritrovare il giusto rapporto tra costruito e zone libere, tra insediamenti urbani ed agricoli, tra aree di rispetto e aree produttive, tra zone paesaggistiche e zone di sfruttamento intensivo.

Il P.R.G. conferma le finalità per il rispetto delle zone naturali ambientali; gli interventi produttivi e le infrastrutture generali si collocano in maniera da non interferire dannosamente con queste. Il riassetto ed il completamento del tessuto edilizio si inquadra ambientalmente nell'elemento naturale e nell'elemento paesaggistico delle preesistenze storiche.

Le motivazioni degli interventi di P.R.G. riportate della presente relazione, la rivalutazione del territorio alla presenza di fabbricati esistenti, costituiscono di per se l'obiettivo di tutela ambientale da raggiungere.

Le azioni generali previste per il conseguimento dell'obiettivo di un controllo qualitativo degli insediamenti, si esprimono principalmente in specifiche normative sulle modificazioni dell'assetto fisico, funzionale e ambientale degli immobili (aree o edifici), che subordinano gli interventi ad un maggior controllo.

Previsione di Piano.

Le informazioni relative all'analisi di compatibilità ambientale in riferimento alla L.R. n. 40/98, art. 20, oggetto del presente capitolo, sono suddivise nella parte di previsione relativa al nuovo P.R.G. e nella parte relativa a quanto già definito dal Piano vigente e riconfermate, per la quale si prende atto delle scelte e delle motivazioni già adottate e si procede ad una ulteriore verifica.

1.- Come emergenze ambientali principali del territorio comunale il nuovo Piano individua:

- ambito del Centro Storico
- collegamenti viari paesistici
- spazi di riqualificazione urbana
- cascinali agricoli
- aree per nuovi insediamenti residenziali
- area per nuovi insediamenti produttivi;
- nuova strada circonvallazione sud;

2. - Come emergenze ambientali principali del territorio comunale il Piano vigente individua e sono ora riconfermate:

- ✓ ambito del Centro Storico
- ✓ cascinali agricoli
- ✓ aree per nuovi insediamenti residenziali
- ✓ area per nuovi insediamenti produttivi

3. Per la parte in "previsione", le aree di **effettiva analisi di compatibilità ambientale** sono:

- Gli spazi di riqualificazione urbana

  Le zone di insediamento sono individuate nella parte di abitato, per la sostituzione degli edifici preesistenti, non più funzionali alle attività svolte, adattandosi ora alla conformazione dell'ambito abitativo.
  La differenza paesaggistica viene ricomposta con la ricucitura dei nuclei residenziali dell'abitato.
  La progettazione architettonica dovrà tendere alla varietà, all'identità, all'integrazione all'accoglibilità, con distribuzione planimetrica tendente alla formazione di nuclei di edifici collegati da un disegno di tipo urbano, con perimetro esterno articolato ma riconoscibile, con alternanza di pieni e di vuoti e con volumetria mossa entro un limite massimo di altezza sostenibile.
  Le altezze sono determinate per mantenere le attuali ricorrenze dei fabbricati limitrofi esistenti, con la possibilità di adeguamento all'andamento altimetrico delle aree per la formazione di spazi interrati di servizio.

- Cascinali agricoli: mantenimento e rivalorizzazione connotati ambientali di insediamenti residenziali originari, tradizionalmente improntati ad attività agricole, pur con la valenza di case sparse.

- Nuove circonvallazioni, a nord e a sud dell'abitato del capoluogo, per collegare la direttrice Saluzzo – Moretta - Torino, anche per il traffico proveniente da Villanova Solaro. Si rendono necessarie, in tale collegamento, due rotonde di sicurezza di innesto ed una valutazione dell'ambiente agricolo attraversato.

4. Vi sono poi aree in cui l'analisi di compatibilità ambientale si determina come **conseguenza diretta dell'uso dei luoghi e delle caratteristiche della loro stessa sussistenza**.

➤ Ambito del Centro Storico tutela integrale con una normativa speciale, che pur consentendone un uso appropriato, non ammette trasformazioni tipologiche sul costruito né sulle aree libere naturali.

5. Zone in cui l'analisi di compatibilità ambientale è già effettuata in sede di normativa attuativa con le **prescrizioni di progetto urbano**.

⇒ Aree per nuovi insediamenti residenziali produttivi;

Si collocano comunque in ambito marginale contiguo a zone già edificate e tengono conto delle caratteristiche fisiche dei luoghi (acclività, geomorfologia, esposizione), dell'esigenza di salvaguardare i suoli agricoli o e le aree di valore paesistico ambientale.

Le tipologie edilizie sono improntate ad una continuità d'insieme secondo un assetto qualitativo di indirizzo. In tal modo si intende formare ambiti omogenei urbanizzati, con un adeguato disegno urbanistico, opportunamente attrezzati con infrastrutture specifiche, anche come fascia di protezione e di tutela ambientale.

Per le zone produttive si prevede la realizzazione di una barriera verde di mascheramento sia verso l'abitato, sia verso il tracciato dell'asse viabile di accesso.

⇒ Collegamenti viari paesaggistici: si identificano, come "ambito di collegamento" o di "infrastrutture di connessione ambientale" tra i luoghi emergenti del territorio, con attenzione normativa per gli allineamenti e per la dotazione di segni di arredo urbano, di vegetazione e di alberature misurati e coordinati.

Analisi degli impatti.

Non sussistono nelle nuove previsioni di piano prevedibili impatti ambientali con ricadute negativa o anche positive sul territorio, già conformato con caratteristiche di adeguamento alla piana centrale in presenza solo di corsi d'acqua senza le caratteristiche delle sponde fluviali, con visuali paesaggistiche non rilevanti.

Il problema ambientale delle aree urbane oltre alla conferma dell'aspetto di equilibrio paesaggistico, vista la conformazione del comune, riveste un interesse di ricerca di qualità urbana, con realizzazione di articolati costruiti intorno a punti di riferimento: la piazza, la via, il verde urbano, i servizi afferenti, evitando volutamente edifici isolati con relativa recinzione periferica.

Il riutilizzo delle consistenze fabbricative esistenti, con la loro interpretazione in funzione della compresenza di attività residenziali e di attività produttive di servizio e con l'apporto prescrittivo della normativa, può tendere a proporre una alternativa all'esistente come misura stessa per la riduzione dell'impatto ambientale.

La valutazione di diverse alternative per definire l'ubicazione dei nuovi interventi e per ottenere un miglior inserimento delle opere rispetto al contesto circostante, tiene necessariamente in debita considerazione quanto ora si è consolidato, sia dal punto di vista costruttivo, sia da quello naturalistico, per la suscettività del terreno coltivabile, per l'irrigazione, per l'estensione in pendenza conforme, per le zone coltivate circostanti.

Non si sono prospettate alternative all'obiettivo di riempire con gli interventi le aree ancora libere e non vincolate all'inedificabilità; le zone di espansione possibili risultano interne o a stretto margine dell'abitato.

Nel bilancio complessivo quindi tra costi e benefici, non ritenendosi percorribile l'opzione "zero" del non intervento in quanto non sostenibile in un'ottica di concreta programmazione atta a soddisfare i fabbisogni della popolazione, individuati dalle indagini preliminari al Piano, i siti preferenziali per la costruzione sono quelli storicamente conformatosi in contiguità con l'attuale abitato:

- per il residenziale: in prosecuzione dell'esistente, per ricompattare i margini sfrangiati venutisi col tempo a creare attorno al primitivo insediamento;
- per la parte produttiva e terziaria sulla direttrice viaria per Saluzzo già compromessa, che non contempla l'esistenza di alcun ambito di valore naturalistico ecologico.
- per le parti a servizi: in ambiti già definiti dalla precedente pianificazione urbanistica, già attuati o in fase di attuazione, dove è prevalente la componente naturalistica che assorbe e mitiga ogni intervento edificatorio, rendendo prevalente l'aspetto non costruttivo.

Ricadute normative e previsionali.

Il P.R.G. puntualizza le prescrizioni di assetto qualitativo, che si attuano secondo caratteri funzionali, formali e materiali, per la considerazione delle preesistenze e dell'intorno nonché per la realizzazione di un progetto definito con connotati ambientali e tipologici coordinati per l'intero ambito individuato.

Gli obiettivi di un controllo qualitativo degli insediamenti si esprime principalmente nella previsione di strumenti urbanistici esecutivi e di specifiche normative sulle modificazioni dell'assetto fisico, funzionale e ambientale degli immobili (aree o edifici).

Il Piano definisce le prescrizioni di: Assetto Qualitativo complessivo: confermato allo stato in atto, compatibile con le preesistenze, conforme agli usi previsti.
Ciascun assetto complessivo si attua secondo: caratteri funzionali, caratteri formali, caratteri materiali.

L'assetto qualitativo dei caratteri funzionali si attua secondo la disciplina dei tipi fabbricativi e delle aree tipologicamente complementari agli usi ammessi.

L'assetto qualitativo dei caratteri formali si attua secondo la disciplina dei valori ambientali e degli elementi architettonici e strutturali. Essi sono:
- interpretazione e definizione progettuale di luogo o di ambiti di riqualificazione;
- apparato decorativo, pertinenze, spazi liberi, aggiunte deturpanti, ecc.
- valutazione e considerazione dei caratteri formali delle preesistenze e dell'intorno;
- realizzazione di progetti urbani, definiti con connotati ambientali, tipologici, espressivi coordinati ed armonizzati per l'intero ambito individuato, con integrazione plurifunzionale interna, organizzazione dei volumi e degli spazi aperti, individuazione di percorsi pedonali e veicolari, decoro paesaggistico, arredo urbano, connessione con il tessuto edilizio circostante.

L'assetto qualitativo dei caratteri materiali si attua secondo la disciplina delle esecuzioni degli interventi. Esse sono:
- uso di materiali delle tradizioni locali;
- uso di colori delle tradizioni locali;
- esclusione di materiali per finiture esterne non conformi all'ambiente preesistente o di carattere storico artistico documentario;
- considerazione delle preesistenze materiali sia proprie degli immobili da trasformare, quando ne sia prevista la conservazione, sia dei loro intorni;
- definizione delle superfici di suolo non fabbricativo, anche a conferma di preesistenze degradate o scomparse ma, documentabili, ovvero in conformità a preesistenze dell'intorno, ovvero per ragioni igieniche;
- sistemazione delle superfici di accesso e percorso veicolare o pedonale e delle superfici a parcheggio.

Le previsioni di assetto qualitativo disposte dal Piano, si attuano adeguando la qualità della progettazione e della esecuzione degli interventi.
Costituisce pertanto impegno specifico il controllo non solo della conformità tecnica, ma anche della qualità dei progetti, sia urbanistici che architettonici attuativi e cioè della loro conformità ai disposti di assetto qualitativo funzionale, formale e materiale.

Le misure per ridurre gli impatti ambientali riguardano le aree edificate o in cui si prevede l'edificazione, all'interno di zone urbanizzate, e le aree definite inedificabili ambientali.

Nel primo caso, aree edificate, si riconoscono:

- le aree che si riferiscono alle zone di tutela naturalistica o alle aree di verde privato, sia destinate a giardino che alla coltivazione orticola specializzata già insediata, oppure ancora alle zone residenziali ricettive caratterizzate da edifici isolati nel verde.
- i giardini e gli orti pertinenti ad insediamenti residenziali di valore ambientale, nel concentrico e nelle cascine.
- i possibili utilizzi compatibili con l'importanza ed il decoro dell'insieme, necessari per una conservazione basata sull'uso e non solo sulla contemplazione o la memoria.
- norme di assetto qualitativo per il controllo delle altezze degli edifici e la loro dislocazione in ambiti urbani non dispersivi o spezzettati, dell'uso di tipologie e materiali tradizionali.

Nel secondo caso, aree inedificabili di rispetto, si individuano:

- specifiche aree inedificabili, di ampiezza adeguata in corrispondenza delle zone di rispetto alle sponde dei corsi d'acqua; di rispetto alla viabilità, ai cimiteri
- specifiche zone di tutela naturalistica o ambientale quali:
  - zone di rispetto in corrispondenza degli affacci esterni verso l'area agricola dei cascinali marginali all'abitato;
  - ambiti di minimizzazione visiva ambientale attorno alle zone produttive;
  - area di rispetto visivo ambientale tra le parti edificate dell'abitato e tra l'abitato e la zona industriale;

Sintesi dei contenuti.

Lo scopo dell'analisi di compatibilità ambientale degli interventi proposti, con il P.R.G., consiste nell'assicurare una corretta gestione dell'ambiente e del paesaggio, che tenga conto, oltre che dei fabbisogni sociali ed economici, anche delle caratteristiche locali riconosciute per il loro ambiente di vita.

Se tutelare non significa impedire ogni tipo di cambiamento, gli interventi devono essere conciliati con la conservazione della biodiversità e con il naturale dinamismo del paesaggio.

Lo strumento urbanistico della presente Revisione, per una progettazione così intesa, individua i criteri generali di riferimento per l'attuazione delle previsioni.

- ★ Adeguata conoscenza degli elementi caratterizzanti il paesaggio: la lettura del contesto, degli elementi di vulnerabilità e delle trasformazioni conseguenti, evidenzia un ambiente pianeggiante compromesso, con dislivelli naturali ridotti, con previsione di riqualificazione dei luoghi e riutilizzo degli edifici con adattamento dell'assetto tipologico alle caratteristiche locali.
- ★ Interdisciplinarietà tra analisi geologiche e urbanistiche del P.R.G.: gli interventi ricadono interamente in classe geologicamente idonea e non vi è alcuna presenza di vincoli ambientali.
- ★ Utilizzo sostenibile delle risorse disponibili: contenimento della riconversione edilizia in area specifica circoscritta, limite dimensionale alla volumetria prevista, recupero manufatti esistenti con sfruttamento al meglio delle potenzialità abitative, utilizzo della viabilità di accesso esistente.
- ★ Rispetto delle caratteristiche orografiche e morfologiche: non si prevedono eccessivi movimenti di terra mentre si persegue un adattamento, anche per le coltivazioni, al naturale andamento del terreno in correlazione con le caratteristiche dei luoghi circostanti.
- ★ Compatibilità ecologica: gli insediamenti mantengono l'equilibrio esistente degli ecosistemi senza compromettere in maniera irreversibile l'ambiente; l'integrazione tra le zone coltivate e i volumi esistenti permette di conservare la biodiversità e di compensare situazioni di degrado; è prescritta l'introduzione di elementi di naturalità e uso di tecniche e materiali di basso impatto ambientale e paesaggistico.
- ★ Compatibilità visuale: le opere hanno una bassa incidenza rispetto agli angoli visuali dalle principali percorrenze e rispetto ai punti di osservazione più significativi; non vengono a crearsi nuove visuali e le altezze sono limitate, in modo da non eccedere quelle dell'intorno realizzandosi in quote di limitata percezione visiva.

- ★ Localizzazioni alternative: lo studio di compatibilità tra insediamento e paesaggio per identificare le zone che subirebbero danno inferiore, ha determinato come siti preferenziali, nel bilancio complessivo tra costi e benefici, quelli storicamente conformatosi in contiguità con l'attuale abitato, in prosecuzione dell'esistente, per ricompattare i margini sfrangiati venutisi col tempo a creare attorno al primitivo insediamento o i siti sulle direttrici viarie già compromesse, che non contemplano l'esistenza di ambiti di valore naturalistico ecologico.
- ★ L'opzione di non intervento non è considerata sostenibile per migliorare lo stato dei luoghi.
- ★ Rispetto di elementi, tecniche, materiali tradizionali: la progettazione attuativa deve rispettare criteri congruenti con il sito di intervento, impiegando tipologie, tecnologie costruttive e materiali della tradizione o comunque di provenienza locale, nell'ottica della semplicità e linearità delle scelte; l'aspetto formale degli edifici e dei manufatti deve essere coerente con il contesto, evitando in ogni caso scelte di pura imitazione o soluzioni di "travestimento" delle tipologie tradizionali presenti o meno, all'interno dell'ambito considerato, ai fini di non determinare la compresenza di elementi appartenenti a tradizioni differenti.
- ★ Integrazione nel contesto: la progettazione deve prevedere opportuni accorgimenti (rinaturalizzazione, mitigazione, compensazione) per realizzare l'integrazione delle opere con il contesto; l'area non edificata deve essere considerata parte integrante del progetto e per essa deve essere privilegiato l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica e di utilizzo di vegetazione autoctona, evitando il ricorso ad eccessive geometricità e soluzioni cromaticamente non compatibili.
- ★ Compensazione: data la compresenza di attività agricole e di verde naturale nell'intorno e la non interferenza delle trasformazioni con la qualità ambientale, non è necessario prevedere interventi complementari di compensazione.

AMBITI OMOGENEI	CARATTERI AMBIENTALI E STATO DELLE RISORSE	OBIETTIVI DI TUTELA AMBIENTALE	AZIONI PREVISTE	AZIONE E PREVISIONI DI PIANO	IMPATTI POSITIVI E NEGATIVI	RICADUTE NORMATIVE E PREVISIONALI MISURE COMPARATIVE
Centro storico	Nucleo di antica formazione	Mantenimento e rivalorizzazione connotati ambientali storici, di insediamento residenziale originario	Tutela ambiti esterni di luogo, recupero edifici esistenti con valorizzazione dell'insieme	Perimetrazione, tavola specifica degli interventi ammessi, prescrizioni di assetto qualitativo	Identità di luogo storico	Interventi definiti nel dettaglio in funzione ambientale d'insieme
Collegamenti viari paesistici	Strade di collegamento interne all'abitato senza caratterizzazione	Infrastrutture di connessione ambientale	Inserimento architettonico delle strade nel contesto naturale o edificato	Prescrizioni di assetto qualitativo	Ambiti di collegamento paesistico tra i luoghi	Attenzione normativa per allineamenti, vegetazione e arredo urbano
Spazi di riqualificazione urbana						
Connotazione cascianli agricoli	Case sparse frazionali consolidate	Mantenimento e rivalorizzazione connotati ambientali, insediamento residenzale originario	Tutela ambiti esterni, recupero edifici esistenti, valorizzazione dell'insieme	Definizione degli interventi ammessi, prescrizioni di assetto qualitativo	Recupero ambientale area, ricompattazione abitato	Disegno urbano con ambientazione nel verde
Nuovi insediamenti residenziali e produttivi	Aree geologicamente idonee, in margine dell'abitato	Progettazione coordinata con assetto tradizionale, predefinizione di viabilità e servizi	Completamento aree intercluse per soddisfacimento fabbisogno	Progetto urbano di luogo con SUE, prescrizioni di assetto qualitativo	Ricompattazione abitato	Disegno urbano con ambientazione nel verde
Infrastrutture e viabilità	Nuove strade di circonvallazione per la direttrice Saluzzo Torino	Ambito paesistico naturalistico	Recupero ambientale dei luoghi	Prescrizioni di assetto qualitativo	Alternative stradali a nord o a sud del centro abitato	Collegamento con altre strade intercomunali

Verifiche di compatibilità

Verifica di compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica.

La classificazione acustica del Comune di Torre San Giorgio è stata approvata con D.C.C. n. __ del __.__.____. Nel presente capitolo si procede alla verifica di compatibilità delle modifiche apportate dalla Variante al P.R.G. del Comune di Torre San Giorgio con il Piano di Classificazione Acustica del territorio.

Tale verifica è condotta in conformità ai dettami dell'art. 5 comma 4 della L.R. n. 52/2000 a cura di tecnico competente in acustica ambientale, in collaborazione con l'urbanista estensore della revisione ed i competenti uffici comunali, come da tavola -Verifica e Certificazione di Compatibilità Acustica.

Nella Verifica e Certificazione di Compatibilità Acustica si effettua un esame di compatibilità rispetto alle nuove previsioni comportanti variazioni significative da un punto di vista del potenziale impatto acustico, riguardanti quindi nuove individuazioni di aree produttive e residenziali. I processi di modifica dello strumento urbanistico, con la presente Variante, e di classificazione acustica del territorio, in riferimento al Piano vigente, si integrano l'uno nell'altro, avendo essi interazioni reciproche.

In generale le nuove previsioni non comportano accostamenti critici con caratteristiche incompatibili tra zone adiacenti, tali introdurre previsioni normative ed accorgimenti progettuali specifici, considerando inoltre che nelle aree di nuovo impianto sono già state previste opportune fasce di arretramento o di rispetto, che il nuovo piano ha ritenuto necessario introdurre come previsioni normative ed accorgimenti progettuali autonomi.

Secondo quanto indicato dal Settore Tutela Ambiente della Provincia di Cuneo, la Verifica di Compatibilità Acustica viene fatta sulla presente Variante Urbanistica in base al vigente Piano di Classificazione Acustica. Infatti una Variante specifica al Piano di Classificazione Acustica può essere fatta solo in riferimento ad uno strumento urbanistico generale approvato.

A seguito quindi dell'approvazione definitiva in sede regionale della presente Variante Generale, si rende necessaria, per l'attuazione di alcune specifiche previsioni, una Variante puntuale del Piano di Classificazione Acustica, in particolare per la modifica delle classi acustiche nell'area PN in continuità con l'area produttiva esistente e dell'area RR adiacente al centro storico.

Tali modifiche già valutate preventivamente nella tavola specifica, sono compatibili con le aree esistenti in quanto a loro omogenee dal punto di vista acustico, a condizione del successivo "aggiornamento" del Piano di Classificazione Acustica che ne possa prendere atto. La Variante alla classificazione acustica ha infatti lo scopo di integrare lo Strumento Urbanistico vigente, e non gli Strumenti in fase di approvazione, con il quale viene successivamente coordinata al fine di armonizzare le esigenze di tutela dell'ambiente esterno ed abitativo dall'inquinamento acustico con la destinazione d'uso e le effettive modalità di sviluppo del territorio.

In conclusione la presente verifica di compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica, effettuata in seguito alla predisposizione del P.R.G., configura la condivisione e dimostra la congruità delle scelte urbanistiche rispetto ai criteri informatori della normativa di Classificazione Acustica.

Verifica di compatibilità con il Piano di Programmazione Commerciale.

Si provvede ad adeguare il Piano allo studio di zonizzazione commerciale, di cui al **D.Lgs. 114/98, alla L.R. 37/03, alla D.C.R. 59-10831/06.**

L'esercizio delle attività commerciali è consentito sul territorio comunale nel rispetto:

- ✓ della L.R. n. 37/03 e della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006 **Indirizzi e Criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa**;
- ✓ della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
- ✓ dei Criteri adottati con D.C.C. n. 15 in data 29.05.2007, per le autorizzazioni commerciali e di quanto previsto dal presente articolo.

Le norme di attuazione sono integrate nei capitoli delle definizioni con un articolo concernente: Norme per gli insediamenti commerciali. - Tabella delle compatibilità territoriali degli insediamenti commerciali sul territorio.

Il P.R.G. individua topograficamente sulla Tavole del P.R.G. in scala 1:2000 le seguenti zone di insediamento commerciale:

- **A1) Addensamenti storici rilevanti:**
  E' l'ambito commerciale di antica formazione, sviluppatosi intorno al fulcro del centro urbano, caratterizzato da una concentrazione di esercizi di vicinato e servizi e ad alta densità residenziale. Secondo la definizione regionale è riconoscibile nell'area centrale dell'abitato e può non coincidere con il perimetro del centro storico ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i..
  Nel comune di Torre San Giorgio questo addensamento comprende le zone R1 residenziali del centro storico ed è ampliato ad alcune aree contigue R2 residenziali esistenti comprese tra la strada provinciale ed il perimetro del centro storico stesso.
- **L1) Localizzazione commerciale urbana non addensata:**
  Non sono state individuate Localizzazioni Urbane L1, ma è possibile il loro riconoscimento in sede di istanza per le autorizzazioni commerciali sulla base dei parametri adottati con i Criteri comunali.

Esternamente alle zone di insediamento commerciale di cui al comma precedente è ammesso l'esercizio di vicinato nelle aree in cui il P.R.G. prevede la destinazione commerciale; per le zone produttive e terziarie esterne alle zone di insediamento commerciale, l'esercizio di vicinato è ammesso in quanto connesso all'attività produttiva, ove per "connesso" si intende una attività commerciale che tratti generi simili o integrativi dei beni prodotti dall'azienda e che sia gestita dalla stessa impresa; in quanto tratta merci ingombranti.

La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano prevalentemente merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia, e simili), può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente deve essere separata e distinta da pareti continue ed è attribuita a magazzino, deposito o superficie espositiva.

Dimensionamento del P.R.G.C.

Tabelle riassuntive dei dati quantitativi.

Aree Residenziali: RC – RN

Fabbisogno in previsione: n. 51 alloggi per n. 132 abitanti/vani

in aree residenziali:

RC: aree residenziali di completamento :
comprendenti anche P.E.C. in atto:

RN: aree residenziali di nuovo impianto suddivise in:
02RN01 02RN02 02RN03
04RN01

Con mc./ab. 90 = n. 132 x mc. 90 = mc. 11.880
Con mc./ab.120 = n. 132 x mc.120 = mc. 15.840
Con mc./ab.150 = n. 132 x mc.150 = mc. 19.800

Superfici e volumetrie previste dal P.R.G.: vedasi Tabella seguente.

Aree per Servizi Pubblici: S

Fabbisogno in previsione: mq./ab. 18,00:
- mq. 14.634 con Previsione Insediativa ab. 813
- mq. 16.380 con Capacità Insediativa ab. 910

in aree per servizi:

SI: aree per servizi afferenti la residenza, per istruzione dell'obbligo e del preobbligo;

SV: aree per servizi afferenti la residenza, per spazi pubblici a parco, gioco e sport;

SP: aree per servizi afferenti la residenza per parcheggi pubblici;

SC: aree per servizi afferenti la residenza, per spazi pubblici di interesse comune.

Superfici previste dal P.R.G.: vedasi Tabella seguente.

P.R.G.C. TORRE SAN GIORGIO - PROGETTO PRELIMINARE - COMPUTO AREE			
Area	**Superficie**		
Centro Storico - RS	52.972		
Residenziale Esistente- RE	97.003		
Residenziale di Completamento - RC	23.251		
Residenziale di Nuovo impianto - RN	23.113		
Residenziale di riqualificazione - RR	0	TOT.	196.339
Servizi per Istruzione - SI	3.855		
Servizi per Parco, Gioco, Sport - SV	32.029		
Servizi per Parcheggi - SP	20.372		
Servizi per interesse Comune - SC	2.995	TOT.	59.251
Servizi Attività produttive e terziarie - SA	86.466	TOT.	86.466
Produttivo Esistente - PE	34.813		
Produttivo di Completamento - PC	381.960		
Produttivo di Nuovo impianto - PN	79.967	TOT.	496.740
Funzionali Ambientali Naturali - FA.N	112.747		
Funzionali rispetto Urbani e pedonali - FA.U	3.861		
Funzionali ambientali Giardini e verde privato - FA.G	10.061	TOT.	126.669
Funzionali per attrezzature Tecnologiche - FT	14.526	TOT.	14.526
		TOT.	979.991

1	A R E E	NORMATIVE	P.R.G.	TORRE SAN GIORGIO				
	RS	**superficie**	**RE**	**superficie**	**RR**	**superficie**	**RC**	**superficie**
	01RS01	12.277	**02RE01**	3.939			**02RC01**	1.970
	01RS02	1.528	**02RE02**	9.543			**02RC02**	8.355
	01RS03	3.979	**02RE03**	4.292			**02RC03**	0
	01RS04	9.014	**02RE04**	2.685			**02RC04**	1.965
	01RS05	9.743	**02RE05**	8.094			**03RC01**	2.046
	01RS06	1.621	**02RE06**	679			**03RC02**	2.647
	01RS07	331	**02RE07**	547			**04RC01**	6.270
	01RS08	620	**02RE08**	1.193				
	01RS09	4.104	**02RE09**	913				
	01RS10	1.250	**02RE10**	419				
	01RS11	8.506	**02RE11**	595				
			02RE12	2.482				
			03RE01	1.435				
			03RE02	1.407				
			03RE03	8.619				
			03RE04	1.898				
			03RE05	5.336				
			03RE06	7.963				
			03RE07	3.532				
			03RE08	7.667				
			03RE09	2.406				
			04RE01	2.807				
			04RE02	2.112				
			04RE03	4.205				
			04RE04	2.930				
			04RE05	1.871				
			04RE06	2.600				
			04RE07	4.834				
	RS	**52.972**	**RE**	**97.003**	**RR**	**0**	**RC**	**23.251**

2	A R E E	NORMATIVE	P.R.G.	TORRE SAN GIORGIO				
	Area	**sup. terr.**	**strade**	**pedonale**	**Si**	**Sp**	**Sv**	**R/FA/FR/acqua**	**sup. fond.**
	PEC								
	02RN01	17.083	3.057	138		1.444	1.555	2.834	8.055
	02RN03	9.017	2.802			717	160	286	5.052
	02RN02	15.418	3.742		810	729	3.919	363	5.855
	04RN01	7.099	1.118	158		391	254	1.027	4.151
	RN	**48.617**	**10.719**	**296**		**3.281**	**5.888**	**4.510**	**23.113**
	04RE05	3.308	903			534			1.871
	RE	**3.308**				**534**			**1.871**
	01FAG01	1.298		28					1.270
	FAG	**1.298**	**0**	**28**		**0**	**0**		**1.270**
	PEC in atto								
	02RC01	3.312					1.139	203	1.970
	02RC03	13.788	3.854			168	1.411		8.355
	04RC01	8.923	2.066			205	382		6.270
	RC	**26.023**	**5.920**			**373**	**2.932**	**203**	**16.595**

3	A R E E NORMATIVE P.R.G. TORRE SAN GIORGIO							
	SI	superfici	SV	superfici	SP	superfici	SC	superfici
	01SI01	1.398	01SV01	9.577	01SP01	2.097	01SC01	492
	01SI02	506	01SV02	821	01SP02	877	01SC02	354
	01SI03	1.141	02SV01	1.581	02SP01	538	03SC01	83
	02SI01	810	02SV02	1.875	02SP02	332	03SC02	1.003
			02SV03	1.139	02SP03	384	04SC01	681
			02SV04	471	02SP04	1.444	04SC02	382
			02SV05	463	02SP05	1.290		
			02SV06	160	03SP01	679		
			02SV07	940	03SP02	764		
			02SV08	1.555	03SP03	405		
			02SV09	291	03SP04	662		
			02SV10	691	03SP05	1.201		
			02SV11	1.808	03SP06	335		
			03SV01	623	03SP07	1.226		
			03SV02	1.147	03SP08	1.733		
			03SV03	1.329	03SP09	418		
			03SV04	570	03SP10	415		
			03SV05	731	04SP01	390		
			03SV06	2.658	04SP02	205		
			04SV01	1.018	04SP03	534		
			04SV02	462	04SP04	218		
			04SV03	1.389	04SP05	470		
			06SV01	731	04SP06	3.755		
	SI	3.855	SV	32.029	SP	20.372	SC	2.995
	S						59.251	

4	A R E E NORMATIVE P.R.G. TORRE SAN GIORGIO						
	FA.G	superf.	FA.N	superf.	Pedonale	FT	superf.
	01FA.G01	2.152	05FA.N01	74.543		04FT01	1.499
	02FA.G01	1.762	06FA.N01	20.028		06FT01	2.540
	03FA.G01	1.877	06FA.N02	2.690		06FT02	4.801
	04FA.G01	4.270	06FA.N03	1.227		06FT03	5.686
	04FA.G01	4.270	06FA.N04	743			
	04FA.G01	4.270	06FA.N05	13.516			
	FA.G	10.061	FA.N	112.747		FT	14.526
	F					137.334	

5	A R E E	NORMATIVE	P.R.G.	TORRE SAN GIORGIO		
	PE	**superf.**	**PC**	**superf.**	**SA-PC**	**superf.**
	03PE01	1.178	**03PC01**	25.063	**05SA01**	2.367
	03PE02	8.652	**05PC01**	73.767	**05SA02**	2.442
	03PE03	8.305	**05PC02**	9.765	**05SA03**	1.041
	03PE04	12.279	**05PC03**	3.989	**05SA04**	4.550
	03PE05	2.980	**05PC04**	6.796	**05SA05**	1.543
	04PE01	1.419	**05PC05**	8.334	**05SA06**	845
			06PC01	21.978	**05SA07**	1.329
			06PC02	7.935	**05SA08**	2.797
			06PC03	38.820	**05SA09**	2.115
			06PC04	50.528	**06SA01**	1.199
			06PC05	31.234	**06SA02**	1.476
			06PC06	99.848	**06SA03**	1.121
			06PC07	2.063	**06SA04**	1.977
			06PC08	1.840	**06SA05**	2.124
					06SA06	3.225
					06SA07	2.300
					06SA08	521
					06SA09	1.477
					06SA10	1.747
					06SA11	3.237
					06SA12	7.087
					06SA13	4.081
					06SA14	6.680
					06SASP10	9.431
					06SASP11	865
	PE	**34.813**	**PC**	**381.960**	**SA-PC**	**67.577**
	PE+PC				**416.774**	
	SA				**67.577**	

6	A R E E	NORMATIVE	P.R.G.	TORRE SAN GIORGIO			
	PN	**sup. terr.**	**strade**	**SA**			**sup. fond.**
	PEC						
	05PN01	27.931	2.257	**05SA08**	2.797		22.877
	05PN02	20.192	5.131	**05SA09**	2.115		12.946
	05PN03	15.482	3.807	**05SA01**	2.809		8.866
	06PN01	14.638	1.512	**06SA13**	4.081		9.045
	06PN02	35.834	2.514	**06SA12**	7.087		26.233
	PN	**114.077**	**15.221**	**SA**	**18.889**		**79.967**
	PEC in atto						
	05PC02	35.095	3.830	**05SA02/03/04/05**	6.835		24.430
	05PC04	8.205	475	**05SA06**	845	**FR** 89	6.796
	05PC05	11.886	1.943	**05SA07**	1329	**FR** 280	8.334
	06PC02	9.411		**06SA02**	1476		7.935
	06PC06	111.486	2.498	**06SA05/09/07/11**	9140		99.848
	PC	**176.083**	**8.746**	**SA**	**19.625**	**FR** **369**	**147.343**

Aree Residenziali: RC – RN - RR

n.	Area	sup. terr. mq.	indice terr. mc./mq.	volumetria mc.	strade	FA.u	FR	Sc	Sp	Sv	sup. fond. libera mq.	indice fond. mc./mq.	%	Servizi
	RE	0		0							0			
	RC	6.658		5.992							6.658	0,90		
	RC p. c.	0		0							0			
	PECin atto	35.039		0	8.722		203		1.090	3.092	21.932			4.385
	RR	0		0							0			
1	**02 RN 01**	17.083	0,50	8.542	3.057	138	2.834		1.444	1.555	8.055	1,06	47	5.971
2	**02 RN 02**	15.418	0,50	7.709	3.742	810	363		729	3.919	5.855	1,32	38	5.821
3														
4	**04 RN 01**	7.099	0,50	3.550	1.118	158	1.027		391	254	4.151	0,86	58	1.830
5														
6														
7														
8														
9														
	Tot. RN	39.600		19.800	7.917	1.106	4.224	0	2.564	5.728	18.061		46	13.622
	Totale	**81.297**		**25.792**	**16.639**	**1.106**	**4.427**	**0**	**3.654**	**8.820**	**46.651**			

Capacità Insediativa Residenziale

RC + RR	mc.	5.992	Capacità insediativa	ab.	50
RN	mc.	19.800	con mc./ab. 120	ab.	165
Tot.	mc.	25.792	Capacità Insediativa in R	ab.	**215**
Diff.	15.840	% 63	Capacità Insediativa in P	ab.	20
Totale			**Capacità Insediativa Agg.**	ab.	**235**
Cap.Ins.Res. Precedente P.R.G. ab. 1.102			**Capacità Insediativa Att.**	ab.	1.235
Totale Capacità Insediativa Residenziale				ab.	**1.470**

Previsione Insediativa Residenziale

Totale	mc.	25.792	con ab. 132	in R = mc./ab.	195	
RC	mc.	5.992	Previsione insediativa	ab.	31	
RN	mc.	19.800	con mc./ab. 195	ab.	101	
Tot.	mc.	25.792	Previsione Insediativa in R	ab.	132	
P			Previsione Insediativa in P	ab.	20	
Totale			**Previsione Insediativa Agg.**	ab.	**152**	

P.R.G.

Aree per Servizi pubblici: S.

Tipo di servizio		Istruzione	Attrezzature di Interesse Comune	Verde Gioco Sport	Parcheggi	Totale
Abitanti	n.	1.470	1.470	1.470	1.470	1.470
Standard	mq./ab.	4,00	2,50	9,00	2,50	18,00
Fabbisogno minimo	mq.	5.880	3.675	13.230	3.675	26.460
Previsti dal P.R.G.	mq.	3.855	2.995	32.029	20.372	59.251
Mq./Ab.		**2,62**	**2,04**	**21,79**	**13,86**	**40,31**
Previsti P.R.G. prec.	mq.	4.892	499	47.264	23.197	75.852
Mq./Ab.		4,44	0,45	42,89	21,05	68,83
Variazione +/- 0,5	mq./ab.	-1,82	1,58	-21,10	-7,19	-28,52

Capacità Insediativa Residenziale	1.470

P.R.G. precedente	1.102

Aree Produttive: P

Area	sup. terr.	SA	Strade	sup. fond.	sup.terr. Prg prec.con VS	diff. sup.	diff. %
	mq.	mq.		mq.	mq.	mq.	mq.
PE esistente	34.813	0		34.813	89.869	-55.056	
PC completamento	458.283	67.577	8.746	381.960	343.486	114.797	
PC in atto							
PN nuovo impianto	114.077	15.221	18.889	79.967		114.077	
Totale	607.173	82.798	27.635	496.740	433.355	173.818	40

La superficie di servizi SA corrisponde all'individuazione cartografica, oltre a questa la normativa prescrive di reperire altra quantità fino al raggiungimento dei dati sotto riportati.

Dismissioni previste di servizi per insediamenti produttivi

SA PE	mq.	696	fondiario rimanente 0,20 al 10%				
SA PC PC atto	mq.	38.196	fondiario al 10%				
SA PN	mq.	22.815	territoriale al 20%				
	mq.		territoriale al 20%				
	mq.						
Totale	mq.	61.708		<	82.798	21.090	*

* quantità di servizi individuati cartograficamente superiore allo standard.

Elaborati di Piano.

1. Gli elaborati costitutivi il Piano, come prescritto nell'art.14 della L.R. 56/77, sono:

1.1. - Elaborati di Piano.

- ✓ Tav.n. 1 - Relazione e Compatibilità Ambientale art.20 L.R.40/98
- ✓ Tav.n. 2 - Insieme territoriale: scala 1:25.000
  planimetria sintetica del piano con rappresentazione delle fasce marginali dei Comuni contermini
- ✓ Tav.n. 3 - Assetto generale – Carta di Sintesi: scala 1: 5.000
  intero territorio comunale con: classi di idoneità geologica, fasce di rispetto e zone soggette vincoli, curve di livello, indicazione dell'abitato e delle zone di aree
- ✓ Tav.n. 4 - Concentrico: scala 1: 2.000
  sviluppi del piano relativi ai territori urbanizzati ed urbanizzandi e ai dintorni di pertinenza ambientale
- ✓ Tav.n. 5 - Centro Storico: scala 1: 1.000
- ✓ Tav.n. 6 Norme di Attuazione
  illustranti le caratteristiche d'uso e di fabbricazione di ogni singola area normativa.
- ✓ Tav.n. 6.1 - Schede delle Aree (in definitivo)
- ✓ Tav.n. 7 - Scheda Quantitativa dei Dati Urbani.
- ✓ Tav.n. 8.1 - V.A.S. Rapporto Ambientale
- ✓ Tav.n. 8.2 - V.A.S. Documento Tecnico Preliminare
- ✓ Tav.n. 8.3 - V.A.S. Sintesi non Tecnica

1.2. - Elaborati Complementari

- Verifica e Certificazione di Compatibilità Acustica
  sulla base del Piano di Zonizzazione vigente, attraverso un esame di compatibilità rispetto alle nuove previsioni.

Gli Allegati Tecnici, comprendenti le indagini, le analisi e le rappresentazioni cartografiche precisate al punto 2 del citato articolo della Legge Regionale, trattandosi di Variante di P.R.G., sono quelli del precedente Piano.

1.3. – Elaborati Geologici

- RELAZIONE NORMATIVA GEOLOGICA - Parte Ia (in definitivo)

- : RELAZIONE - AREE DI NUOVA TRASFORMAZIONE URBANISTICA - Parte IIa

- Allegati: (in definitivo)

Tav. 1: CARTA DEL RETICOLO IDROGRAFICO SUPERFICIALE 1:10.000
Tav. 2: CARTA MORFOLOGICA DEL TERRITORIO 1:20.000
Tav. 3: CARTA DELLA CARATTERIZZAZIONE LITOTECNICA DEI TERRENI1: 1:10.000
Tav. 4: CARTA GEOMORFOLOGICA E DEI DISSESTI 1:10.000
Tav. 5: CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELLA IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA 1:10.000

PRGC TORRE SAN GIORGIO PRELIMINARE

Tav.n. 1 - Relazione e Compatibilità Ambientale art.20 L.R.40/98

Tav.n. 3 - Assetto generale – Carta di Sintesi: scala 1: 5.000
Tav.n. 4 - Concentrico: scala 1: 2.000
Tav.n. 5 - Centro Storico: scala 1: 1.000

Tav.n. 6 Norme di Attuazione
Tav.n. 7 - Scheda Quantitativa dei Dati Urbani.

Tav.n. 8.1 - V.A.S. Rapporto Ambientale
Tav.n. 8.2 - V.A.S. Documento Tecnico Preliminare
Tav.n. 8.3 - V.A.S. Sintesi non Tecnica

ARCH. ENRICO RUDELLA PdF GIUGNO 2010

PRGC TORRE SAN GIORGIO PRELIMINARE

Tav.n. 8.1 - V.A.S. Rapporto Ambientale
Tav.n. 8.2 - V.A.S. Documento Tecnico Preliminare
Tav.n. 8.3 - V.A.S. Sintesi non Tecnica

AGGIORNAMENTO

ARCH. ENRICO RUDELLA PdF GIUGNO 2010