

CITTA' DI



RACCONIGI

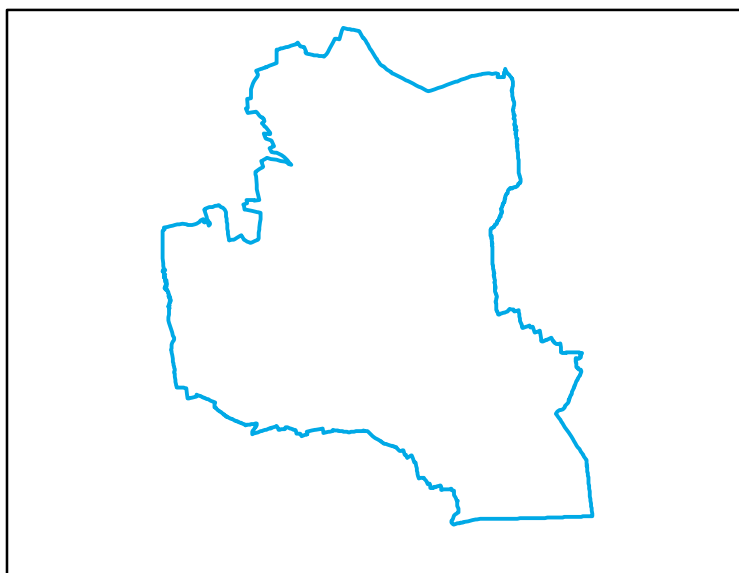
PROVINCIA DI CUNEO

LEGGE REGIONALE DEL PIEMONTE DEL 5/12/1977 N° 56

VARIANTE GENERALE AL P.R.G.C.

PROGETTO PRELIMINARE AGGIORNATO

Progetto preliminare: delibera del C.C. n° 14 del 23-02-2012



Progetto

STUDIO MELLANO ASSOCIATI

ARCHITETTURA URBANISTICA

C.so Moncalieri, 56 - 10133 TORINO

Il Sindaco
L'Assessore all'Urbanistica
Il Segretario generale
Il Responsabile del Procedimento

Gianpiero Brunetti
Giacomo Rosso
Paolo Flesia
Piergiorgio Tuninetti

marzo 2014

P1/1
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

INDICE

1	ASPETTI GENERALI	2
1.1	La strumentazione urbanistica vigente e il processo formativo della Città	4
1.2	Le motivazioni della revisione al P.R.G.	11
1.3	Riferimenti legislativi	15
2	INDIRIZZI DI PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE	16
2.1	Le previsioni di trasformazione territoriale	16
3	LE INDAGINI CONOSCITIVE DELLO STATO DI FATTO.....	24
3.1	Collocazione geografica e inquadramento geomorfologico	24
3.2	Riferimenti storici.....	25
3.2.1	Dal X al XIII secolo	25
3.2.2	Dal XIV al XVI secolo.....	26
3.2.3	Dal XVII al XVIII secolo.....	27
3.2.4	Il XIX secolo.....	30
3.3	La struttura demografica.....	32
3.4	La metodologia di indagine	37
3.5	Il patrimonio edilizio esistente e la condizione abitativa.....	60
3.6	L'uso del suolo in atto ai fini agricoli, forestali ed estrattivi.....	63
3.7	I servizi pubblici	64
3.8	Il sistema della mobilità.....	65
3.9	Il settore economico	66
3.10	La salvaguardia ambientale	69
4	OBIETTIVI SPECIFICI E CONTENUTI DELLA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE VIGENTE	70
4.1	Lo stato di attuazione del P.R.G.C. vigente.....	71
4.2	Indirizzi e contenuti della revisione del P.R.G.C. – Schema Direttore	76
4.3	Il sistema delle infrastrutture e dei trasporti	81
4.4	Il sistema insediativo urbano	82
4.5	Insedimenti urbani aventi carattere ambientale	84
4.6	Tutela ambientale	85
4.7	I valori compositivi e formali dell'ambiente urbano	90
4.8	Gli approfondimenti progettuali del Progetto Preliminare aggiornato	92
5	IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO	94
5.1	La capacità insediativa aggiuntiva prevista dal Piano	94
5.2	I servizi pubblici.....	104
5.2.1	Standards urbanistici e servizi sociali ed attrezzature a livello comunale ex art. 21 L.R. 56/77.....	104
5.2.2	Standards urbanistici e servizi sociali ed attrezzature di interesse generale ex art. 22 L.R. 56/77.....	106
5.3	Analisi di soglia.....	107
5.4	Salvaguardia del suolo agricolo.....	109

1 ASPETTI GENERALI

L'Amministrazione comunale di Racconigi ha determinato di procedere alla formazione del nuovo Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) per tener conto delle attuali esigenze di trasformazione urbanistica non più adeguate con il P.R.G.C. vigente oltretutto della necessità di rivedere i meccanismi attuativi delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) al fine di adeguarli alle nuove disposizioni legislative oltre che alle effettive dinamiche della collettività racconigese.

Tali considerazioni hanno indotto l'Amministrazione comunale a dare l'incarico, con deliberazione di Giunta Comunale n° 359 del 30/09/2004, per la formazione del nuovo Piano ai sensi dell'Art. 17, 1°, 2°, 3° e 4° comma della legge urbanistica regionale (L.U.R.) n° 56/77 e s.m.i.; si tratta dunque di una "revisione" del Piano Regolatore Generale, estesa all'intero territorio comunale.

Con deliberazione n° 36 del 29/06/2006 il Consiglio Comunale ha altresì adottato la Deliberazione Programmatica per la Variante Generale al vigente Piano Regolatore Generale Comunale ai sensi dell'art. 15, comma 1, della Legge Regione Piemonte 56/77. Con tale deliberazione, anche se non obbligatoria a termini di legge¹ l'Amministrazione Comunale ha ratificato gli indirizzi e gli obiettivi strategici per lo sviluppo della nuova variante generale al P.R.G.C.

Con deliberazione n° 14 del 23/02/2012 è stato adottato dal Consiglio Comunale il Progetto Preliminare della Variante di Revisione Generale del PRGC vigente.

Nel corso della seduta Consiliare, in relazione alle considerazioni espresse dai consiglieri in fase di discussione, in vista della successiva fase di esame e di valutazione delle osservazioni che sarebbero pervenute, il Consiglio Comunale aveva espresso l'impegno a valutare una significativa riduzione della capacità insediativa residenziale prefigurata dal Progetto Preliminare al fine di migliorare ed approfondire ancora di più le scelte del PRG in funzione della continua evoluzione delle esigenze della Città.

Questa decisione del Consiglio comunale veniva riconosciuta con Verbale della riunione dei Capi Gruppo del 11 aprile 2012 prevedendo la ridefinizione di alcune aree di espansione e segnalando l'opportunità di una riadozione del PRG nel caso in cui gli interventi di "riduzione" e gli approfondimenti introdotti a seguito delle osservazioni pervenute avessero comportato modifiche sostanziali al disegno urbanistico adottato con il Progetto Preliminare.

La delibera di adozione e gli elaborati costituenti il progetto preliminare, comprensivi del Rapporto Ambientale e della Sintesi non tecnica, sono stati depositati e posti in libera visione al pubblico presso la Segreteria Comunale e pubblicata all'Albo Pretorio per trenta giorni consecutivi e precisamente dal 06/03/2012 al 04/04/2012 e che di tale deposito e pubblicazione si è data notizia mediante specifico avviso sul B.U.R. e all'Albo Pretorio secondo quanto previsto dall'art.15 della L.R.56/77 e s.m.i.. Nei trenta

¹ Rif. LR 56/77, art. 17, comma 2

giorni successivi, dal 05/04/2012 al 04/05/2012 chiunque ha potuto presentare osservazioni, nel pubblico e generale interesse.

Complessivamente sono pervenute n. **93** osservazioni; di queste, 62 sono pervenute entro i termini canonici e 31 in tempi successivi. Sono inoltre pervenuti **4** pareri da parte degli enti competenti in materia di governo del territorio e tematiche ambientali.

L'Amministrazione Comunale ha ritenuto di procedere alla valutazione di tutte le osservazioni, anche quelle pervenute fuori termine, fornendo puntuale risposta a tutte le osservazioni formulate. Per l'illustrazione dei contenuti delle osservazioni pervenute e della controdeduzione alle stesse da parte dell'Amministrazione Comunale, si richiamano gli specifici elaborati del "Documento di Controdeduzione" ed in particolare l'elaborato: "DC.01 - Relazione di Controdeduzione".

Nel corso dell'esame delle osservazioni pervenute, valutate secondo i criteri individuati dal Consiglio Comunale in fase di adozione del Progetto Preliminare, le modifiche apportate al progetto di PRGC rappresentano il risultato di un ampio e approfondito lavoro svolto dall'Amministrazione nell'ambito dei differenti tavoli di lavoro e delle Commissioni preposte supportate in linea tecnica dai funzionari degli Uffici Tecnici comunali e dai professionisti incaricati dal Comune per la redazione della Variante.

Durante questa fase, con delibere del 25 marzo 2013 e del 12 agosto 2103, la Regione Piemonte ha provveduto a modificare ed aggiornare la Legge Regionale Urbanistica (LR n. 56/77 "Tutela ed Uso del Suolo"), rettificando le procedure approvative delle varianti ai PRGC. Nel merito di questi aspetti poiché il procedimento di variante è stato avviato formalmente in data 29/06/2006 con l'approvazione della Delibera Programmatica, proseguito con l'adozione del Progetto Preliminare con deliberazione del 23/02/2012, e quindi in tempi antecedenti l'entrata in vigore della L.R. 3/2013 (modifiche alla Legge Urbanistica Regionale – BUR n. 22 del 30/05/2013) e della LR 17/2013 (12/08/2013), l'Amministrazione comunale ha deciso di concludere l'iter di approvazione della presente revisione al PRGC secondo la procedura in vigore nella versione antecedente alle modifiche successivamente introdotte dalla recente revisione della L.U.R. (art. 15 L.R. 56/77).

Le recenti modifiche alla L.R. 56/77 e l'introduzione delle disposizioni di legge in tema di semplificazione e governo del territorio hanno infine costituito un criterio importante per coordinare alcune modifiche introdotte a seguito dell'accoglimento delle osservazioni pervenute; in particolare le nuove disposizioni hanno consentito un aggiornamento ed una anticipazione in tema di perequazione, di dotazione di residenza sociale, di perimetrazione del centro abitato, di adempimenti procedurali per gli edifici e le aree soggette a tutela ambientale.

Con riferimento quindi all'entità delle modifiche introdotte rispetto al progetto preliminare adottato e a seguito dell'accoglimento degli indirizzi dell'Amministrazione Comunale delle osservazioni pervenute, pur confermando gli indirizzi strutturanti e caratterizzanti individuati dal progetto preliminare adottato e dalla delibera programmatica, il Comune di Racconigi ha scelto di introdurre tali variazioni mediante un aggiornamento del progetto preliminare adottato e con la conseguente necessità di ripubblicazione del medesimo.

1.1 La strumentazione urbanistica vigente e il processo formativo della Città

Il vigente Piano Regolatore Generale di Racconigi è stato approvato dalla Regione Piemonte con DGR n. 15.25593 del 7 ottobre 1998, dopo tre anni di gestazione (a partire dall'adozione del progetto preliminare avvenuta nel 1995).

Attualmente il Comune di Racconigi non è dotato di Programma Pluriennale di Attuazione a seguito della sospensione dell'obbligatorietà di tale strumento derivante dalla l.r. 70/91, successivamente confermata con l.r. n° 43 del 03/07/1996.

Dal momento della sua approvazione ad oggi sono invece state apportate numerose Varianti al P.R.G.C. vigente, in particolare alla data del 28/02/2014 sono state redatte 35 Varianti Parziali e 8 Modificazioni non costituenti variante.

Tra queste meritano un preciso richiamo la Variante adottata dal Consiglio Comunale in data successiva ai "Criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del Commercio al dettaglio" (DCC n° 53 del 26/10/2001), con la quale il Comune, ottemperando ai disposti della L.R. 28/99, adegua la propria strumentazione urbanistica ai criteri commerciali introdotti dal D. Lgs. n° 114 del 1998 e il successivo Adeguamento del P.R.G.C. al testo coordinato della DCR 59-10831 del 24 marzo 2006, redatto nell'ottobre 2006. Sempre in materia commerciale con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 25/10/2011 l'Amministrazione Comunale ha aggiornato i criteri commerciali da applicare nel proprio territorio per il rilascio di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio in sede fissa, ridefinendo con tale provvedimento anche gli addensamenti, le localizzazioni e la perimetrazione del tessuto residenziale.

Nel corso dell'esame e valutazione delle osservazioni pervenute ed in particolare con riferimento alla definizione del perimetro del centro abitato ai sensi dell'art. 12, comma 5bis della L.R. 56/77 (da effettuarsi con apposita deliberazione) il Comune di Racconigi ha disposto un aggiornamento dei criteri commerciali (2014), sulla base del quale si sono aggiornate le definizioni e le localizzazioni riportate anche sulle tavole di progetto e nelle norme della revisione al PRGC.

Per quanto riguarda la strumentazione esecutiva il Comune di Racconigi è dotato di numerosi S.U.E. in base ai quali sono state attuate le previsioni di espansione dei nuclei abitati e quindi le nuove urbanizzazioni del territorio. Oltre ad alcuni P.E.C., i cui contenuti riguardano prevalentemente interventi di iniziativa privata a destinazione residenziale, già attuati o in fase di attuazione, riveste particolare importanza il P.I.P. portato quasi a compimento nella zona industriale a sud (Area P2c del PRG vigente).

Riassumere le vicende urbanistiche riguardanti l'assetto territoriale del Comune risulta interessante per comprenderne l'evoluzione e quindi anche le ragioni che hanno convinto l'Amministrazione comunale ad avviare il processo della redazione della presente Variante di Revisione Generale.

I documenti dimostrano che il Comune si è sviluppato per circa cinque secoli in modo compatto intorno al nucleo di impianto originario, appena condizionato dai lembi del parco e dalla viabilità Carmagnola – Cuneo. Oltre al nucleo di impianto originario, che possiede ovviamente caratteri del tutto specifici, questo processo presenta tipologie urbanistiche differenziate e ben evidenti, almeno fino agli inizi del Novecento: ad ovest del Castello si sviluppa il "Borgo di Macra", un tessuto significativamente compatto con qualche

preesistenza di carattere agricolo, mentre ad est, oltre il nucleo di impianto originario, si sviluppa un tessuto più rado, organizzato in una trama perpendicolare all'asse stradale principale, tipico di tutti gli insediamenti agricoli.

Sulla base di questa conformazione storica, mantenutasi coerente almeno fino alla metà del Novecento, gli strumenti urbanistici successivi alla Legge 1150/42 e le significative modificazioni della viabilità (strada e ferrovia) hanno indotto accrescimenti di tipo lineare, sempre più lontani dal nucleo storico.

Il primo Programma di Fabbricazione, approvato nel 1964, prevedeva un consistente insediamento a carattere industriale a sud dell'abitato, servito da una nuova circonvallazione a est del centro urbano, e alcune aree residenziali di nuovo impianto, ai margini dell'esistente. In particolare il PdF del 1964 prevede nuovi insediamenti nelle aree libere comprese tra la ferrovia e la prevista circonvallazione est. Il nuovo strumento urbanistico inserisce anche una nuova viabilità a ovest dell'abitato, con funzione di piccola circonvallazione di collegamento verso Cavallerleone, Casalgrasso e Murello.

Solo quattro anni più tardi, nel 1968, viene approvato un nuovo Programma di Fabbricazione, che conferma sostanzialmente le previsioni precedenti, inserendo però un'importante novità: un insediamento industriale a nord-est del Parco (dove attualmente sorgono ILVA - Profilmec), separato dal centro abitato da un'ampia zona a servizi pubblici.

Nel 1974, viene infine approvato l'ultimo Programma di Fabbricazione, che, attraverso un'analisi più approfondita delle esigenze e dell'evoluzione storica del territorio, prevede una zonizzazione urbanistica più dettagliata e ridimensiona alcuni insediamenti previsti dai precedenti PdF e mai realizzati, per evidenti inadeguatezza rispetto alla realtà locale. Viene quindi stralciata la vasta area industriale a sud, mantenendo solamente l'ambito compreso tra il fiume Maira e la SR 20 (sede dell'attuale polo produttivo - artigianale) e vengono ridotti i nuovi insediamenti residenziali, concentrandoli a sud dell'abitato e tra il fiume Maira e il viale monumentale, e prevedendo alcuni completamenti ai margini dell'esistente. Il PdF del 1974 annulla inoltre la previsione della "circonvallazione ovest" e inserisce una nuova area industriale a est del Parco.

Analizzando i tre Programmi di Fabbricazione si nota chiaramente come nel corso degli anni si sia delineato uno sviluppo longilineo del tessuto urbano lungo l'asse nord - sud, nell'area tra il fiume Maira e la linea ferroviaria Torino - Cuneo - Nizza. Risultano significative in tal senso la quasi assenza di previsioni di sviluppo urbanistico a ovest del fiume Maira e la scarsa urbanizzazione a est della ferrovia.

L' incombente presenza dell'ospedale psichiatrico, intercluso in una vasta area a servizi pubblici, ha molto accentuato questa crescita longilinea nel settore sud, mantenendo separati tra di loro i due ambiti: quello compreso fra il viale monumentale ed il lato ovest dell'ospedale psichiatrico e quello compreso invece fra la ferrovia ed il lato est del medesimo complesso.

Tale processo di progressivo "sfilacciamento" dell'abitato in senso nord sud e, soprattutto lontano dal nucleo storico, è stato confermato dal primo Piano Regolatore Generale, adottato il 17/11/1979 e approvato con D.G.R. n. 12 del 28/10/1980, che riconferma le previsioni del Programma di Fabbricazione del 1974, dettagliandone ulteriormente la zonizzazione e reinserendo una viabilità di circonvallazione a est ed ovest dell'abitato

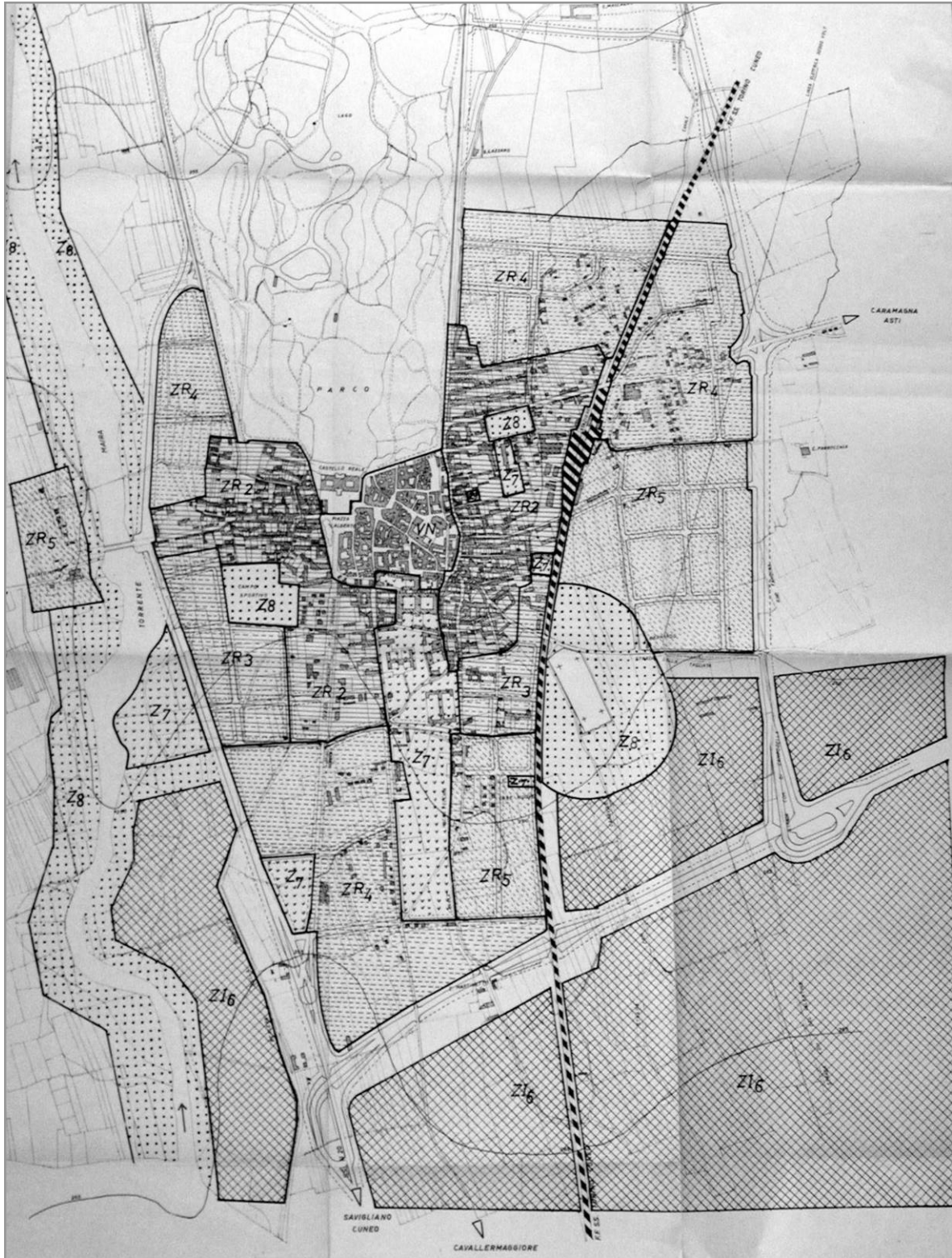
Il Piano vigente, adottato dal Consiglio Comunale con DCC n 59 del 20.12.1995 e approvato dalla Regione Piemonte circa tre anni più tardi con DGR n 15-25593 del 07.10.1998, si è posto tre obiettivi principali: la tutela, la valorizzazione e il recupero del nucleo di impianto originario e dei valori ambientali presenti sul territorio, in particolare l'ex tenuta reale; la valorizzazione della vocazionalità agricola del territorio; l'attivazione delle funzioni terziarie in relazione alle presistenze storico – ambientali e ad un'utilizzazione alternativa dell'ex Ospedale neuro-psichiatrico. Tali obiettivi si sono tradotti in alcune scelte urbanistiche preponderanti: la riorganizzazione della viabilità principale di attraversamento con l'inserimento della circonvallazione est e della "bretella provinciale" ad ovest all'abitato; la ridefinizione delle aree interne con il riequilibrio distributivo delle aree a servizi, l'individuazione delle zone di recupero, la verifica del rapporto tra edilizia pubblica e privata e la valutazione delle aree produttive; l'attenzione verso il nucleo di impianto originario (centro storico), con l'individuazione puntuale delle modalità d'intervento; la rielaborazione delle Norme di Attuazione con puntualizzazioni prescrittive e alcune chiarificazioni.

All'interno delle aree urbanizzate o in fase di urbanizzazione erano previste zone residenziali per circa 140 ha e impianti produttivi per altri 110 ha. La capacità insediativa complessiva veniva stimata in 13.607 abitanti, dato desunto dalla sceda quantitativa dei dati urbani dell'ultima variante al PRGC, di cui 3.766 nelle aree di completamento, ristrutturazione e nuovo impianto.

Gli studi settoriali, le indagini condotte sul territorio e le proiezioni progettuali, i cui risultati sono stati utilizzati per la redazione del Piano vigente, risultano sorpassati, per cui è evidente come le scelte progettuali contenute in tale strumento urbanistico si siano dimostrate via via sempre di più inadatte a cogliere le dinamiche più recenti e gli indirizzi dell'Amministrazione volti verso una nuova offerta di aree per il lavoro.

A partire da questa situazione complessiva si motiva la deliberazione con la quale l'Amministrazione Comunale, nel farsi interprete delle realtà locali, ha dato avvio alla procedura per la formazione del nuovo progetto di Piano.

Con il presente aggiornamento del Progetto Preliminare l'Amministrazione Comunale, in adempimento degli indirizzi espressi in fase di adozione, ha provveduto quindi a rettificare alcune previsioni insediative e di trasformazione rapportandole più direttamente all'attuale situazione congiunturale. Cogliendo questa opportunità, pur mantenendo le attese di sviluppo volte a cogliere le possibili necessità di evoluzione che potranno prospettarsi nell'arco di validità del Piano Regolatore, garantisce inoltre un miglioramento sul rispetto degli indirizzi Regionali e Provinciali in termini di consumo del suolo e salvaguardia ambientale.



Programma di Fabbricazione 1964 – Stralcio della planimetria di progetto



Programma di Fabbricazione 1968 – Stralcio della planimetria di progetto



Programma di Fabbricazione 1974 – Stralcio della planimetria di progetto



Piano Regolatore Generale 1980 – Stralcio della planimetria di progetto

1.2 Le motivazioni della revisione al P.R.G.

Il vigente Piano Regolatore Generale di Racconigi, durante gli anni della sua attuazione, ha subito ben 35 varianti parziali, determinate da esigenze di diversa natura, così sintetizzabili:

- varianti di aggiustamento normativo;
- varianti di ridefinizione parziale della zonizzazione;
- variante di adeguamento ai criteri commerciali ex L.R. 28/00.

Nel frattempo il mutato quadro legislativo nazionale ha richiesto adeguamenti in termini di:

- assetto idrico-geologico
- assetto ambientale
- assetto edilizio
- assetto acustico
- assetto commerciale

mentre quello locale (in particolare il PTC della provincia di Cuneo, la realizzazione della circonvallazione est di Racconigi e la progettazione della nuova bretella provinciale ovest) ha richiesto di individuare un nuovo posizionamento di Racconigi all'interno della vasta pianura che collega la provincia di Torino con quella di Cuneo.

A partire da questi assestamenti esogeni o di natura legislativa, anche all'interno del Comune si è nel frattempo evidenziata la necessità di una riflessione generale sul futuro di Racconigi.

A fronte di una sostanziale stasi della dinamica demografica, oggi caratterizzata da una progressiva ripresa di crescita, nel Comune si sta progressivamente esaurendo l'offerta di aree residenziali e di possibilità imprenditoriali.

La chiusura dell'Ospedale Psichiatrico Provinciale e il suo progressivo abbandono richiede un serio ripensamento sul ruolo di un complesso e di un'area assolutamente centrale e strategica nella struttura e nel tessuto del Comune, che i precedenti strumenti urbanistici non sono riusciti a "sbloccare".

Inoltre, l'attuale economia degli enti locali e la legislazione sui servizi pubblici richiedono di reimpostare la politica degli standards urbanistici, legando questi ultimi prevalentemente ai nuovi insediamenti o agli interventi di trasformazione e sottraendone l'attuazione all'esclusiva azione pubblica, nell'intento cioè di favorire la completa realizzazione delle aree destinate a servizi pubblici secondo le previsioni quantitative e localizzative effettuate dai piani regolatori.

Infine una futura riforma della legge urbanistica regionale, che, già da quanto delineato nelle recenti modifiche approvate nell'agosto 2013, dovrebbe accentuare l'autodeterminazione urbanistica dei comuni per le questioni prive di valore strategico, richiede sicuramente una diversa impostazione dei piani regolatori di nuova generazione,

capace di attualizzarne continuamente le scelte, rispetto ad un panorama di situazioni interne ed esterne in rapida e significativa evoluzione.

Un'altra e non secondaria ragione che ha suggerito la revisione del P.R.G.C. vigente è dovuta anche all'evoluzione tecnologica degli strumenti per la gestione del territorio.

L'informatizzazione dell'apparato tecnico pubblico ha raggiunto nel Comune di Racconigi un buon livello qualitativo e funzionale che già in questi anni si riflette in una maggior efficienza nell'erogazione dei servizi municipali e che indica, in prospettiva, una strada di completa razionalizzazione degli strumenti per la conoscenza e la gestione del territorio. In tal senso l'Amministrazione comunale ha deciso di informatizzare la cartografia di base del suo territorio al fine di rendere disponibile e fruibile un patrimonio di informazioni aggiornate e immediatamente elaborabili, utili in special modo alla gestione corrente delle dinamiche territoriali.

L'adozione di questo sistema innovativo impone l'obiettivo di rendere concretamente possibile, attraverso una migliore interconnessione delle informazioni e definizione grafica degli elaborati di Piano, una crescita qualitativa della pianificazione locale, che passa attraverso un aumento di efficienza degli uffici competenti e una maggior partecipazione dei cittadini al processo di sviluppo del territorio.

La formazione del nuovo P.R.G.C. vuole infine essere occasione importante per stabilire un più organico rapporto con l'azione di pianificazione e di governo territoriale della Regione Piemonte e legislazione nazionale vigente.

In primo luogo, i lavori preparatori del P.R.G.C. hanno voluto tenere conto delle indicazioni contenute nei principali documenti programmatori predisposti dalla Regione negli ultimi anni, Programma Regionale di Sviluppo e Piano Territoriale Regionale, e dalla Provincia di Cuneo, Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, oltretutto delle nuove disposizioni introdotte in tema di commercio, tutela ambientale e assetto idrogeologico del territorio. Se del raccordo con le indicazioni della pianificazione si parlerà più approfonditamente nel successivo Cap. 2.1, per quanto attiene al tema del Commercio i riferimenti legislativi sono rappresentati dal D. Lgs. 114/98, dalla successiva L.R. n° 28/99 e dal DCR 59-10831 del 24 marzo 2006. Sulla base delle disposizioni in esso contenute il Comune ha approvato con DCC n° 53 del 26/10/2001 i "Criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del Commercio al Dettaglio", successivamente adeguati ai disposti del Decreto Regionale. Tale documento contenente le scelte formulate dall'Amministrazione Comunale in merito alla politica degli insediamenti commerciali di vendita al dettaglio è stato recepito dal nuovo progetto di Piano. Infatti l'apparato normativo, opportunamente predisposto, richiede sempre di verificare la necessaria compatibilità tra prescrizione urbanistica ed i Criteri di programmazione commerciale garantendo il rispetto delle volontà comunali.

In relazione al tema ambientale con la L.R. 40/98 la Regione Piemonte ha inteso sollecitare una prima verifica ambientale degli interventi proposti già in fase di programmazione urbanistica. A tale fine e nel rispetto delle disposizioni regionali è stata avviata la procedura di Valutazione Ambientale Strategica della quale si riassumono di seguito i passi principali:.

- con DGC n. 57 del 20 maggio 2009 è stato avviato il procedimento di VAS con l'individuazione dei seguenti soggetti:
 - l'autorità preposta alla VAS;

- i soggetti competenti in materia ambientale da consultare;
 - i soggetti interessati da consultare;
 - il responsabile del procedimento;
 - le modalità di informazione, pubblicizzazione e partecipazione.
- Con D.C.C. n. 26 del 07/06/2010 è stato approvato il Documento Tecnico Preliminare (Documento di Scoping) ed avviata la fase di scoping

Infine, allegati al presente progetto preliminare della variante generale al PRGC sono stati redatti i documenti costituenti il Rapporto Ambientale (VAS1), la Valutazione di Incidenza (VAS2) e la Sintesi non Tecnica (VAS3).

In secondo luogo, il P.R.G.C. recepisce e si integra con le leggi regionali riguardanti temi di regolamentazione edilizia ed urbanistica:

- il riferimento al nuovo Regolamento Edilizio di Racconigi, predisposto sulla base del Regolamento Edilizio tipo, di cui alla D.G.R. n° 548-9691 del 29/07/1999, consente di omogeneizzare importanti aspetti metodologici e definitivi che agevoleranno in futuro la gestione del Piano stesso;
- l'applicazione della Legge Regionale n° 21 del 06/08/1998 "Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti", rende possibile l'applicazione delle opportunità ammesse dalla legge."

Della necessità, fondamentale e prioritaria, di adeguare le previsioni urbanizzative e insediative locali alle previsioni degli strumenti di tutela ambientale e idrogeologica sovramunicipali, si dirà al successivo punto 2.1.

Per quanto riguarda invece gli aspetti e le motivazioni aventi contenuti più marcatamente radicati alla realtà territoriale locale, è opportuno riferirsi alla Deliberazione Programmatica (D.C.C. n° 36 del 29/06/2006) con la quale l'Amministrazione comunale ha dato avvio alla redazione della Variante Generale al P.R.G.C. vigente, anticipando alcune motivazioni e i principali indirizzi della presente Revisione di PRGC.

Dall'analisi di questi temi e da un esame complessivo delle problematiche territoriali sono quindi scaturiti argomenti e indicazioni più puntuali con cui il progetto di Piano ha dovuto confrontarsi. Il nuovo Piano Regolatore Generale compone due ordini di esigenze, egualmente indispensabili per il futuro della città:

- da un lato guarda alle esigenze di breve e brevissimo termine, per dare risposte adeguate e in tempi ravvicinati alla domanda complessiva di crescita che la collettività locale è ancora fisiologicamente in grado di esprimere.

Ciò attraverso un quadro generale di crescita preliminarmente basato sulle risorse endogene della società racconigese, in termini di riqualificazione dei tessuti urbani, di rilancio del commercio al servizio di una clientela non solo locale, di completamento degli insediamenti organici alla natura della città e, soprattutto, di adeguata risposta alla domanda imprenditoriale espressa dalle forze presenti in città;

- da un altro lato individua un traguardo molto più ambizioso da concretizzare in tempi più lunghi, ma da perseguire con azioni amministrative coerentemente definite nello strumento urbanistico generale, mediante le necessarie

cooperazioni con le energie private, ma soprattutto mediante la ferma determinazione di non tralasciare nessuna iniziativa capace di inserire il Comune di Racconigi nel circuito virtuoso delle grandi alleanze territoriali; e ciò in termini amministrativi, culturali, imprenditoriali e politici.

Su queste basi il nuovo PRG dà risposta alle due prospettive sopra individuate, predisponendo una struttura snella, capace di adeguarsi facilmente alle diverse sollecitazioni che potranno intervenire sia dall'interno che dall'esterno, in grado di alleggerire per quanto possibile il trait d'union fra il momento in cui le iniziative vengono concepite e quello in cui possono tradursi in opere, immagini, servizi, risorse economiche. Ma, d'altro canto, il PRG non rinuncia a generare il necessario entusiasmo per un futuro più lontano, da costruire con l'apporto di tutta la collettività e soprattutto delle giovani energie, le quali devono sentire l'impegno e l'orgoglio di partecipare come attori alla costruzione di una fase importante della storia del loro Comune.

Tali indicazioni hanno portato all'individuazione di una serie di problematiche concrete riassumibili nei punti seguenti:

- la riqualificazione delle aree storiche della città e del suo territorio;
- un misurato completamento e riordino delle parti più recenti dell'edificato, con particolare attenzione alle aree a bassa densità;
- la valorizzazione delle eccellenze di Racconigi, a partire dal Castello e dal complesso dell'ex ospedale psichiatrico;
- la riqualificazione del settore commerciale;
- il riconoscimento del giusto ruolo del comparto produttivo, con l'individuazione di nuovi insediamenti che assicurino un'offerta adeguata alle esigenze comunali e intercomunali e razionalizzino la loro localizzazione, evitando il nascere di insediamenti ibridi lungo le strade di grande comunicazione;
- il miglioramento della viabilità interna e della distribuzione dei parcheggi, soprattutto nel centro urbano e in connessione con la stazione ferroviaria;
- la riqualificazione degli spazi urbani nell'ottica di migliorare i servizi di accessibilità e ricettività;
- il giusto equilibrio fra la struttura urbana e la qualità dell'ambiente naturale, a partire dalla salvaguardia dell'economia agricola;
- l'adozione di un quadro normativo aggiornato agile e semplificato in grado di essere applicato correttamente da tutti gli operatori del settore;
- necessità di soddisfare la domanda di abitazioni di tipo economico-popolare;
- la riqualificazione degli ingressi alla città a nord e sud dell'abitato, alla luce della realizzazione della nuova circonvallazione, con il conseguente declassamento del tratto urbano della SR 20.

A questi temi specifici il progetto di Piano fornisce puntuali risposte a cui si sono aggiunte quelle prescrizioni di settore relative all'assetto idrogeologico del territorio e quelle derivanti dall'attuazione di strumenti urbanistici di livello superiore le cui normative risultano vincolanti per i Piani Regolatori comunali.

1.3 Riferimenti legislativi

Richiamando quanto già anticipato in premessa (rif. Capitolo 1., aspetti generali) la presente variante al Piano Regolatore vigente è da considerarsi Revisione generale del P.R.G.C. ai sensi del 4° comma dell'Art. 17 della L.U.R. 56/77 ed è pertanto soggetta alle procedure previste dai commi 1°, 2°, 3° e 4° del medesimo articolo.

In particolare poiché il procedimento di variante è stato avviato formalmente in data 29/06/2006 con l'approvazione della Delibera Programmatica e successivamente con l'adozione del Progetto Preliminare (23/02/2012) avvenuti in tempi antecedenti l'entrata in vigore della L.R. 3/2013 e della L.R. 17/2013 (modifiche alla Legge Urbanistica Regionale), l'Amministrazione comunale ha deciso di concludere l'iter di approvazione della presente revisione al PRGC secondo la procedura in vigore nella versione antecedente alle modifiche successivamente introdotte dalla recente revisione della L.U.R.

Per la sua formazione ci si attiene dunque a quanto specificato dall'art. 15 nella versione antecedente le modifiche apportate con LR 3/2013 e LR 17/2013



2 INDIRIZZI DI PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE

2.1 Le previsioni di trasformazione territoriale

Ai fini di un corretto inserimento nel contesto territoriale della presente Variante Generale è necessario fare riferimento ai seguenti strumenti di pianificazione e programmazione di livello sovracomunale:

- Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) del bacino del fiume Po, adottato dal Comitato Istituzionale con Deliberazione n° 1/99 dell'11/05/1999;
- Piano Territoriale Regionale (P.T.R.), approvato con D.C.R. n° 388-9126 del 19/06/1997 e s.m.i. e "Nuovo Piano Territoriale Regionale" adottato con D.G.R. n. 16-10273 del 16/12/2008, a cui si applicano le misure di salvaguardia previste dall'art. 58 della L.R. 56/77, ai sensi del comma 2 dell'art. 8 della Legge stessa;
- Schema del Programma Regionale di Sviluppo (P.R.S.) 1998-2000, adottato con D.G.R. n° 22-5448 del 15/09/1998;
- Proposta di Piano Paesaggistico Regionale predisposta dalla Giunta Regionale nel febbraio 2009;
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. n. 241-8817 del 24/02/2009.

Il **Progetto di Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.)** del bacino del fiume Po contiene norme per l'assetto della rete idrografica e dei versanti. Estende inoltre la normativa contenuta nel primo Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (D.P.C.M. 24 luglio 1998) a quelle dei corsi d'acqua del sottobacino del Po, dalla confluenza del fiume Tanaro sino al Delta.

Il territorio del bacino del Po (interessante le regioni Piemonte, Valle d'Aosta, Liguria, Lombardia, Trentino Alto Adige, Veneto, Toscana, Emilia-Romagna) è stato istituito come bacino di rilievo nazionale ai sensi dell'Art. 14 della legge 18 maggio 1989, n° 183.

Successivamente il decreto legge 11 giugno 1998, n° 180, così come convertito in legge 3 agosto 1998, n° 267, disponeva che entro il 30 giugno 1999 le Autorità di bacino di rilievo nazionale dovessero dotarsi di Piani stralcio per l'Assetto Idrogeologico contenenti in particolare "l'individuazione e la perimetrazione delle aree a rischio idrogeologico". Il Progetto di P.A.I. contiene pertanto la delimitazione delle aree in dissesto, mentre l'individuazione e la perimetrazione di quelle soggette a più elevato rischio idrogeologico e l'adozione delle relative misure di salvaguardia vengono demandate ad un separato provvedimento.

All'Art. 1 delle Norme di Attuazione del P.A.I. si afferma che il Piano "persegue l'obiettivo di garantire al territorio del bacino del fiume Po un livello di sicurezza adeguato rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e idrogeologico, attraverso il ripristino degli equilibri idrogeologici e ambientali, il recupero degli ambiti fluviali e del sistema delle acque, la programmazione degli usi del suolo ai fini della difesa, della stabilizzazione e del consolidamento dei terreni, il recupero delle aree fluviali ad utilizzi ricreativi". Il raggiungimento di queste finalità e degli obiettivi specifici previsti dalle Norme di Attuazione e dalla cartografia del Piano, deve essere perseguito attraverso l'adeguamento

di tutta la strumentazione urbanistico-territoriale alle prescrizioni normative: da questa condizione deriva l'assoluta importanza di questo strumento di pianificazione di settore i cui contenuti non possono non ripercuotersi sulla strumentazione di livello locale.

Seguendo le disposizioni procedurali della Regione Piemonte in materia, in occasione della formazione della presente variante generale è stato attivato il gruppo interdisciplinare PAI di Cuneo per la valutazione e la condivisione del quadro del dissesto. La procedura di valutazione regionale del quadro del dissesto si è conclusa positivamente con la trasmissione del parere conclusivo del gruppo interdisciplinare avvenuta con prot. n. 40761/DB0812 del 21 novembre 2011.

La presente variante generale si configura quindi anche come variante di adeguamento al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.). Per una trattazione più dettagliata dei temi specialistici in materia idrogeologica si richiamano integralmente gli elaborati costituenti la relazione Geologico Tecnica a firma del dott. P. Barillà.

Il Piano Territoriale Regionale nasce per essere elemento di governo del territorio della Regione e per essere strumento di indirizzo per l'attività delle Province piemontesi quali nuovi soggetti competenti per la pianificazione territoriale a seguito dell'entrata in vigore della legge 142/90 sulla riforma delle autonomie locali.

In adeguamento alla legge 431/85, il P.T.R. si configura anche come Piano urbanistico territoriale con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali. Per quanto riguarda infatti la tutela e la gestione del patrimonio storico-culturale il P.T.R. assume un nuovo atteggiamento nel rapporto storia/progetto, innovazione/conservazione per restituire importanza strategica ai valori dell'ambiente. Vengono così delineate inedite opportunità di incontro fra tutela e pianificazione, includendo strettamente il principio di recupero della qualità con la messa in evidenza di connotati specifici e dei caratteri tipizzanti storico-culturali, ambientali e paesaggistici, urbanistici ed architettonici presenti.

I beni ed i sistemi individuati vengono pertanto intesi dal P.T.R. non come vincoli, ma come stimoli, come requisito essenziale e formativo di un disegno complessivo di trasformazione.

Il territorio del Comune di Racconigi fa parte della Regione Agraria n° 15 "Pianura di Saluzzo" e confina con i comuni di: Caramagna Piemonte, Carmagnola (TO), Casalgrasso, Cavallerleone, Cavallermaggiore, Lombriasco (TO), Murello, Polonghera, Sommariva del Bosco. Di questa viene riconosciuta l'omogenea caratterizzazione culturale e tipologica degli insediamenti e del paesaggio agrario, mentre vengono demandate alla pianificazione operativa azioni di tutela e valorizzazione delle preesistenze storico-documentarie, con specifica attenzione agli aspetti qualitativi degli interventi edilizi.

Racconigi è riconosciuto come "Centro Storico di media rilevanza regionale", caratterizzato da "relativa centralità, storica e attuale, sul territorio", esso deriva la sua "qualità architettonica e ambientale da processi di trasformazione non troppo complessi" ed è "fortemente connotato, comunque, in senso ambientale, con identità culturale spiccata e con buoni esiti architettonici e urbanistici".

Il territorio racconigese rientra inoltre tra le "Architetture e insiemi architettonico-ambientali di interesse diretto della Regione Piemonte" che ha individuato una serie di edifici o sistemi che rivestono rilevanza specifica e peculiare per la caratterizzazione e per

la stessa immagine del Piemonte. Racconigi risulta all'interno della "Corona di delizie" (residenze sabaude): residenze esterne di *loisir* e produttive, per la presenza del Castello e del parco annesso e per la presenza di archeologia del lavoro. Sotto questo ultimo aspetto il P.T.R. demanda alla pianificazione subregionale il compito di individuare, catalogare e tutelare i sistemi produttivi paleoindustriali: i sistemi dei canali e dei mulini (ruote e macchinismo) presenti nel comune.

Infine, all'interno del territorio di Racconigi, è stata individuata un'area di elevata qualità paesistico – ambientale, da sottoporre a specifica normativa d'uso e di valorizzazione mediante l'approvazione del Piano Paesistico di competenza regionale "Zone delle cascate ex Savoia del parco del castello di Racconigi", per cui è stata avviata la progettazione con DGR n. 4-348 del 04.07.2000 ed è stato trasmesso il progetto di Piano al Comune per parere di competenza (prot. 6311/19.19 del 27.04.2004, ricevuto con prot. 6636 del 27.04.2004). Dopo numerose riunioni e sette Commissioni Urbanistiche il Comune di Racconigi, con DCC n. 11 del 14/04/2005 ha recepito le osservazioni al progetto di Piano Paesistico, da cui emergono alcune carenze in merito alle analisi condotte e alle scelte proposte.

SISTEMA POLICENTRICO REGIONALE

Livelli di gerarchia urbana

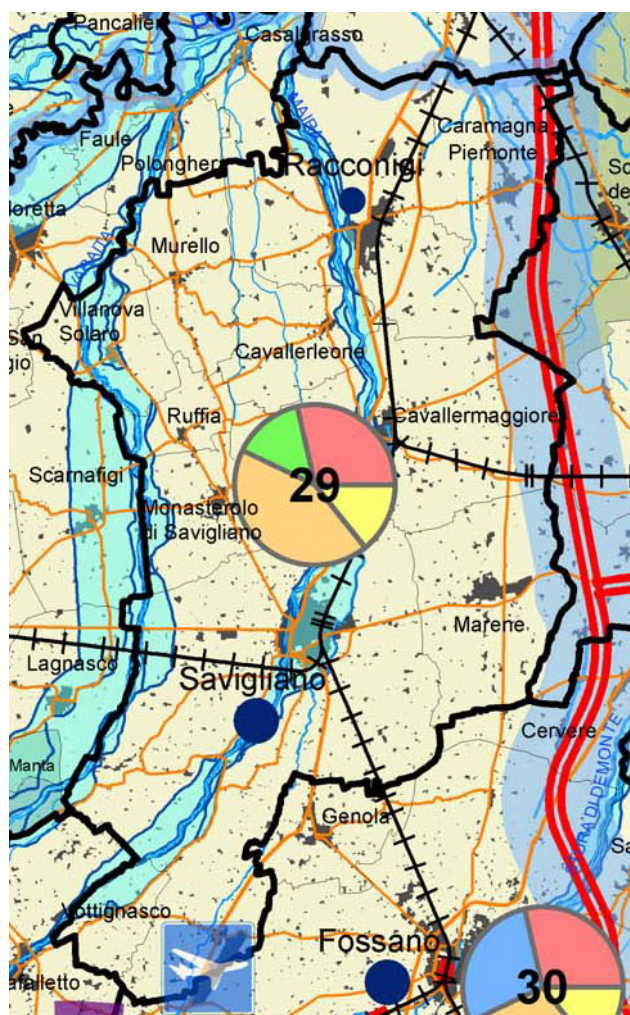
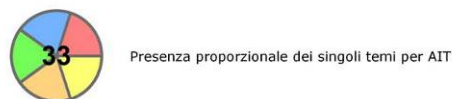
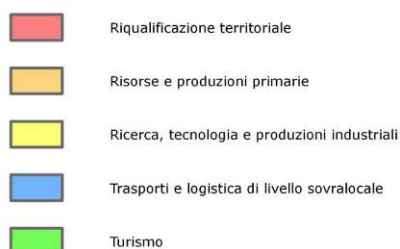


TORINO Poli capoluogo di provincia

Chivasso Altri poli

33 Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT)

TEMI STRATEGICI DI RILEVANZA REGIONALE

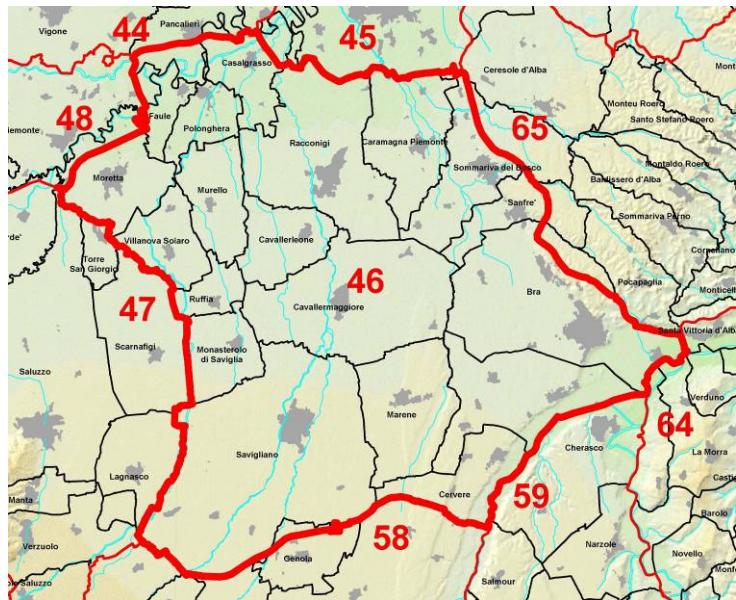


Nuovo PTR - Stralcio della Tavola di Progetto

Il **Nuovo Piano Territoriale Regionale** interpreta la struttura del territorio, riconosce gli elementi caratterizzanti le varie parti del territorio (fisici, ecologici, paesaggistici, culturali,

insediativi, infrastrutturali e urbanistici) e stabilisce le regole per la conservazione, riqualificazione e trasformazione. In particolare è stata riconosciuta la struttura policentrica del territorio piemontese attraverso l'individuazione di Ambiti di Integrazione Territoriale costituiti dalle perimetrazioni di sistemi di aggregazioni a carattere sovra comunale e infraprovinciale. Racconigi, inserito nell'AIT n. 29 – Savigliano, aggregato nel sub ambito 29.2 con Caramagna P.te, Cavallerleone, Murello, Ruffia e Villanova Solaro, è riconosciuto come centro a livello di gerarchia urbana inferiore, con Centro Storico di maggior rilievo. I temi strategici prevalenti sono la riqualificazione territoriale (conservazione e gestione del patrimonio idrico, pedologico, del Castello e degli altri complessi o singoli manufatti di valore storico-monumentale di Racconigi) e le risorse e produzione primarie (sostegno della zootecnia, produzione casearia e cerealicola); i temi strategici minori sono la ricerca, la tecnologia, le produzioni industriali e il turismo (valorizzazione turistica del patrimonio storico-architettonico nell'ambito del circuito delle Residenze sabaude); è invece assente il tema strategico dei trasporti e logistica di livello sovra locale. Infine tra questi temi strategici il nuovo PTR distingue quelli previsti a livello regionale (QRS, PSR ecc) e provinciale (PTCP, PTI ecc).

La Giunta della Regione Piemonte sta predisponendo, in accordo con il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, il **Piano Paesaggistico Regionale**, la cui bozza è stata trasmessa ai Comuni per un parere in merito ai sensi dell'art. 8 quinquies della L.R. 56/77 e s.m.i. Il Piano stabilisce indirizzi, direttive e prescrizioni finalizzate a garantire la salvaguardia e la valorizzazione dei caratteri paesaggistici del territorio piemontese, sulla base di un solido quadro conoscitivo sviluppato in molteplici approfondimenti tematici (asse



Schede degli Ambiti di paesaggio – Ambito n. 46

naturalistico, storico-culturale, urbanistico-insediativo e percettivo-identitario). Tale Quadro di Riferimento Strutturale (QRS) rappresenta lo strumento di base anche del Nuovo Piano Territoriale Regionale e offre una visione d'insieme transdisciplinare. Dall'inquadramento strutturale emergono brani territoriali strutturati unitariamente (sotto il profilo geomorfologico, storico o urbano) e raggruppati in 76 ambiti di paesaggio. La città di Racconigi ricade nell'Ambito 46 – Piana tra Po e Stura di Demonte, costituito dai territori di Casalgrasso, Faule, Pologhera, Moretta, Villanova Solaro Ruffia, Monasterolo di Saviglia, Savigliano, Marene, Cervere, Cherasco, Bra, Sanfrè, Sommariva del Bosco, Caramagna Piemonte e Cavallermaggiore. Il territorio agricolo è caratterizzato principalmente da coltivazioni intensive con isolate superfici forestali (il SIC del Parco del castello e le aree prossime ai corsi d'acqua). Tra le emergenze fisico-naturalistiche, oltre al Parco, è segnalato il "Centro Cicogne e Anatidi" della LIPU, mentre tra i fattori strutturanti, caratterizzanti e qualificanti sono citati: il sistema con il castello e il parco (WHL dell'Unesco) integrati e connessi con il sistema razionalizzato delle cascate di

pianura già di competenza sabauda e dei relativi percorsi, con trama irrigua e filari di alberi; gli insediamenti proto industriali (ex setifici) e gli ambiti urbani porticati. Inoltre è individuata nel territorio comunale l'Unità di Paesaggio n. 4601 – La piana di Racconigi. Infine il PPR individua alcuni indirizzi e orientamenti strategici, tra i quali i più significativi sotto l'aspetto urbanistico sono: normative specifiche attuative per le trasformazioni delle cascine e del contesto territoriale e per le trasformazioni interne ai nuclei storici; contenimento e regolamentazione delle modalità di espansione dei nuclei storici e delle aree connesse alle circonvallazioni e alle infrastrutture varie (rotatorie).

Il **Programma Regionale di Sviluppo** approvato con DGR n. 1-502 del 24.07.2000, nato dopo una lunga fase di consultazione con tutti i settori e le Direzioni regionali, si articola in tre parti: la prima contiene gli indirizzi politici e programmatici della Regione Piemonte; la seconda propone in dettaglio le politiche e gli strumenti di programmazione predisposti dalla Direzione per dare attuazione alle linee programmatiche della Giunta; la terza parte costituisce, infine, il Repertorio dei Progetti regionali che riassume le iniziative prioritarie per soddisfare il rilancio economico complessivo del territorio.

Il P.R.S. pertanto non costituisce quindi un "Piano" bensì un "Programma" contenente le linee guida generali, progettuali ed operative, sulle quali la Regione ha orientato e orienterà, fino alla redazione di un nuovo Programma, le proprie azioni gestionali e politiche per incentivare uno sviluppo credibile e sostenibile dal Piemonte.

Il Repertorio, all'interno del P.R.S., costituisce inoltre il nucleo della banca dati dei progetti regionali che la Regione Piemonte intende costituire con il concorso di altri soggetti ed Enti pubblici.

In questo senso è dunque da considerarsi uno strumento in grado di "dialogare con una sorta di analoga banca dati recante tutte le opportunità di finanziamento dell'Unione Europea" per essere di "supporto alla Pubblica Amministrazione cui sempre più spesso si richiede una capacità progettuale indispensabile per accedere a finanziamenti statali o comunitari". Il Repertorio, organizzato a schede, contiene informazioni sui costi degli interventi e sulle fonti finanziarie, ma "solo ove il progetto abbia raggiunto un sufficiente livello di elaborazione".

Alcune schede "sono essenzialmente indirizzate a migliorare e razionalizzare le attività dell'Ente, ovvero costituiscono una parte dell'attività propria delle Direzioni stesse"; altre rivestono invece "un carattere più spiccatamente progettuale" ed andranno ad incrementare i dati dell'Osservatorio delle trasformazioni territoriali e urbanistiche "allo scopo di aggiornare gli strumenti della pianificazione territoriale in sintonia con le trasformazioni in atto in ambito regionale". E' anche da queste schede che il progetto di P.R.G.C. ha trovato conferma della validità degli indirizzi progettuali scaturiti dalla fase di indagine e conoscenza del territorio.

Fra i progetti specifici che possono trovare interesse, seppure indiretto, nella realtà racconigese si notano i seguenti:

- Prog. n° 13: riguardante la realizzazione degli interventi previsti dal d.d.l. n° 374 in materia di bonifica e di irrigazione. In particolare prevede la formazione del Sistema Informativo Bonifica e Irrigazione (SIBI), la predisposizione di un apposito Piano regionale di settore e del contestuale Programma triennale per il finanziamento delle opere e delle iniziative ivi previste;

- Prog. n° 50: “Progetto Sinergie”, riguardante la predisposizione di criteri e metodologie per la progettazione e la realizzazione dei tipi di interventi ammessi al finanziamento erogato dalla Regione nel settore della pianificazione e gestione urbanistica.
- Prog. n° 52: “Progetto Paesaggio”, per la predisposizione di studi inerenti il paesaggio non edificato con l’individuazione degli elementi significativi naturali e/o documentari dell’evoluzione e dell’uso del territorio (boschi, parchi, sentieri, rogge, vigne, ecc.).
- Prog. n° 58: “Ridefinizione degli ambiti territoriali assoggettati al vincolo idrogeologico”. Il progetto riguarda l’individuazione di criteri legati alla pericolosità ed al rischio, l’individuazione degli ambiti da assoggettare a modifiche, l’aggiornamento della normativa.
- Prog. n° 135: “Riqualificazione ambientale, culturale e urbana dei centri piemontesi”. La complessità del progetto prevede per la sua attuazione la collaborazione di diversi settori regionali (Offerta Turistica e Interventi comunitari in materia turistica, Gestione Beni Ambientali, Pianificazione Aree Protette, Beni Culturali, Pianificazione Territoriale, Urbanistica), Enti ed istituzioni locali ed ecclesiastici, Associazioni di categoria (commercio, alberghiero, ristorazione).

Emerge dal P.R.S. che la Regione Piemonte considera il proprio territorio un bene non residuale la cui unicità “rappresenta il presupposto delle diverse politiche che si interconnettono con l’uso del suolo e le sue trasformazioni”, anche al fine di promuovere una efficace attrattiva nei confronti degli investitori stranieri. Gli obiettivi portano allora alla redazione di strumenti di pianificazione “necessari alla definizione di un sistema territoriale le cui componenti interagiscono in modo non conflittuale e sinergico”.

E’ in questa ottica che deve essere letta l’esperienza maturata dalla Regione nel settore dei beni ambientali e paesistici che ha evidenziato l’opportunità di definire alcuni livelli di approfondimento conoscitivo da inserire nei P.R.G., così da ampliare il concetto tradizionale di paesaggio dagli ambiti vincolati (D.Lgs 42/2004, ex L. 1497/39, L. 431/85) a tutto il territorio. Parallelamente si è manifestata la necessità di predisporre anche alcuni “criteri paesistico-ambientali di progettazione che diventino specifiche condizioni per accedere ai diversi contributi regionali” nei settori del turismo, dell’agricoltura, delle opere pubbliche.

La pianificazione urbanistica e la pianificazione paesistica diventano, quindi, due aspetti di una stessa politica settoriale volta a definire gli ambiti, le variabili ed i limiti della progettazione necessari per verificare la compatibilità delle trasformazioni territoriali.

Con la VIII legislatura della Regione Piemonte (2005 - 2010) è stato presentato il **Programma di governo**, in cui vengono espone linee programmatiche per il quinquennio in corso che coinvolgono la pianificazione a livello locale. Si richiama l’attenzione sulla presenza nel territorio di beni culturali di importanza mondiale, che devono diventare “strumenti per far nascere nuove iniziative e produzioni in una logica di rete di investimenti, i cui nodi possono crescere all’incrocio tra vocazioni e territori”. Tra i “nodi” principali viene citato “il sistema delle regge sabaude”, tra cui il Castello di Racconigi.

Per quanto riguarda “Territorio e ambiente” il programma delinea politiche territoriali mirate a sviluppare e curare il patrimonio naturale e culturale, a sviluppare un sistema di città policentrico e a realizzare un sistema di trasporti e di comunicazioni. La posizione geografica del Piemonte costituisce un vantaggio da utilizzare, garantendo e sviluppando l’accessibilità ai centri regionali e alle regioni contigue, posizionandosi così allo snodo degli spazi territoriali definiti dai due grandi corridoi di collegamento: il corridoio est-ovest

(Frejus-Torino-Milano, a cui si aggiunge la variante Nizza-Cuneo-Asti-Alessandria-Piacenza connesso al corridoio europeo 5 Barcellona – Kiev) e il corridoio nord-sud (Genova-Alessandria-Vercelli-Novara-Sempione che si immette a nord sull’asta del Reno e a sud verso il Mediterraneo, a cui si aggiunge la variante verso Aosta- Monte Bianco che punta sull’Ile-de-France, la Svizzera e la Manica).

Assumono in questo senso grande rilevanza le aree-sistema in cui il Piemonte si articola e si collega alle regioni confinanti, tra le quali il sistema delle Province del Sud Piemonte Cuneo, Asti, Alessandria di cui fa parte Racconigi.

Fondamentale per l’efficienza di tale “rete” appare lo spostamento di traffico merci dalla gomma al ferro e l’adeguamento delle strutture internodali di scambio fra mezzi di lunga percorrenza e mezzi di distribuzione sub-regionale e locali. La centralità del trasporto ferroviario è ribadito da alcune opere di adeguamento previste, tra le quali il raddoppio dei binari tra Cuneo e Fossano e l’elettrificazione su tutta la tratta della ferrovia Torino – Cuneo – Nizza.

Il Programma fornisce inoltre alcune indicazioni riguardanti le politiche abitative, individuando in particolare le azioni per favorire l’accesso alla casa da parte delle fasce più disagiate, auspicando un effettivo riordino dei modelli insediativi contro la dispersione delle residenze e degli insediamenti produttivi e di servizio e una buona dotazione di aree verdi urbane e periurbane.

Infine vengono affrontati i problemi dell’agricoltura, rimandando al nuovo Piano di Sviluppo Rurale e promuovendo il risparmio del territorio, per assicurare all’attività rurale i necessari spazi integri ed omogenei.

L’obiettivo del **Piano Territoriale Provinciale**, voluto dalla Provincia di Cuneo e approvato con D.G.R. n. 241-8817 del 24/02/2009, è lo sviluppo sostenibile della società e dell’economia cuneese.

Attraverso l’analisi degli elementi critici e dei punti di forza del territorio provinciale, tutto il PTP è animato da quest’obiettivo strategico, che presuppone una valorizzazione dell’ambiente cuneese e un disegno d’insieme, in cui tutte le aree di una Provincia estremamente diversificata possano riconoscersi.

Il PTP, da sempre strumento di coordinamento tra la pianificazione d’area vasta della Regione e l’attività urbanistico-edilizia dei piani regolatori, si configura, per sua natura, quale strumento in grado di veicolare le politiche di governo del territorio definite a livello sovralocale e convogliare al suo interno le problematiche registrate sul territorio, nell’ottica della sussidiarietà e in un processo di pianificazione continua. I contenuti del PTP costituiscono, pertanto, punto di partenza per la definizione delle politiche territoriali di livello comunale, e quindi punto di partenza sia per la parte di indagine, che di definizione delle linee di sviluppo del territorio.

Nel processo di redazione della presente Variante di Revisione si procede pertanto all’analisi e successiva specificazione progettuale delle componenti di PTP che interessano i temi proposti dalla variante stessa, con l’obiettivo di garantire le compatibilità con i contenuti del Piano Territoriale. I principali temi su cui si intenderà porre particolare attenzione progettuale, intesa anche in senso normativo, sono:

- **sistema ambientale naturale:** con particolare riferimento alle aree boscate, alle politiche di tutela e valorizzazione delle aree del Maira, il sistema delle aree protette (SIC, Galassino, aree Unesco);
- **sistema dei beni storico culturali** con particolare riferimento al sistema dei beni vincolati, quelli riconosciuti meritevoli di tutela ai sensi dell'art. 24 LR 56/77, il riconoscimento dei beni culturali isolati (ex Cascine Savoia);
- **sistema della mobilità** recepimento dei principali progetti di reinfrastrutturazione del territorio provinciale, con particolare riferimento alle progettualità riferite al Comune di Racconigi.

Il coordinamento tra le disposizioni del PTP e i contenuti della Variante sono puntualmente riportati nei relativi capitoli in cui tali argomenti sono stati trattati.

Sinteticamente, in conclusione, si riportano i principali dati riguardanti il Comune di Racconigi desunti dall'analisi del Piano Territoriale della Provincia di Cuneo.

La "Carta degli indirizzi di governo del territorio" (vedi Allegati Tecnici al P.R.G.C. – Tav. AT01/01, Inquadramento Territoriale – Stralcio del PTCP della Provincia di Cuneo) individua e illustra in forma grafica i contenuti più propriamente riferiti agli aspetti infrastrutturali ed urbanistici del piano.

Racconigi viene individuata nella Rete Urbana come Centro integrativo di Primo livello, posto all'interno del Circondario n. 7 di Savigliano e compreso nel Sistema Locale n. 3, insieme a Caramagna P.te, Cavallerleone, Ceresole Alba e Sommeriva del Bosco.

Il suo Centro Storico è considerato di notevole rilevanza regionale (Rango B), a modifica della classificazione proposta dall'art. 16 delle NTA del PTR, che lo inseriva tra i centri storici di media rilevanza.

Il PTP individua all'interno del territorio comunale due aree produttive di rilievo sovracomunale e il Polo funzionale del Castello e Parco (G7).

La Carta dei Valori culturali individua tra i Beni culturali isolati due esempi di archeologia industriale (setifici), alcuni esempi di beni rurali, tra cui le Cascine ex-Savoia, alcuni Beni religiosi e beni civili.

La Carta dei Caratteri Territoriali e Paesistici individua il Biotopo "Parco di Racconigi e Boschi lungo il Torrente Maira" (Ha 291) sottoposto a vincolo ambientale – paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004.



3 LE INDAGINI CONOSCITIVE DELLO STATO DI FATTO

3.1 Collocazione geografica e inquadramento geomorfologico

Il territorio del Comune di Racconigi è collocato nella zona settentrionale della Provincia di Cuneo a ridosso del confine con la Provincia di Torino. È inserito nella regione agraria n° 15 della Pianura di Saluzzo e confina con i Comuni di Carmagnola e Casalgrasso a nord, con il Comune di Murello e per un brevissimo tratto con il Comune di Polonghera ad Ovest, con i Comuni di Cavallerleone e Cavallermaggiore a sud e con il Comune di Caramagna a est. La sua estensione territoriale è pari a 4.800 ha circa.

Il nucleo abitato di Racconigi si è storicamente sviluppato nelle immediate vicinanze del Castello, sui terreni a meridione del parco. Tuttavia nel corso della seconda metà del XX secolo, la città ha avuto una forte espansione sia verso nord che verso sud avanzando lungo la fascia di territorio compresa tra la linea ferroviaria Torino-Cuneo-Nizza e la S.R. n°20.

Nella porzione orientale del territorio comunale sorgono tre Nuclei Rurali caratterizzati da una rilevante importanza ambientale. A nord-est, nei pressi del confine comunale di Caramagna, si trova il centro abitato di Oja, mentre a sud-est della città di Racconigi, sorgono i centri di Tagliata e di Canapile.

Le aree settentrionali ed occidentali del territorio comunale sono occupate da ampi appezzamenti di terreno agricolo, segnati dalla presenza di notevole importanza storica ed artistica di numerose cascate di origine sabauda, in parte ancora oggi utilizzate come sedi di aziende agricole.

Il territorio del Comune di Racconigi si presenta completamente pianeggiante con una debole pendenza verso nord. L'altitudine in corrispondenza del Palazzo Comunale è di 260 m s.l.m., e l'escursione altimetrica tra il punto più basso e il punto più alto del territorio comunale è di 31 m.

Il quadro geologico del territorio di Racconigi risulta caratterizzato dalla presenza di una pianura di depositi alluvionali di età quaternaria, connessi in età recente alla dinamica dei torrenti alpini Maira e Grana ma che anticamente hanno ricevuto consistenti apporti dal torrente Stura di Demonte e dal fiume Tanaro. Più precisamente, sotto il profilo geologico-tecnico, mediante i numerosi sondaggi effettuati, nel territorio comunale di Racconigi si evidenzia un assetto litostratigrafico sostanzialmente uniforme caratterizzato da una presenza diffusa di ghiaie al di sotto di uno strato di spessore variabile da 1 a 1,5 metri di limi sabbiosi o limi argillosi

Il paesaggio originario del territorio, formato dalla foresta di Querceto Misto Padano, è stato da lungo tempo profondamente modificato a favore della formazione di proprietà agrarie estese a seminativo, segnate da rari filari di alberi, spesso in corrispondenza di assi viari o confini di proprietà, e da corsi d'acqua. Le uniche zone fittamente alberate si trovano esclusivamente all'interno del parco del Castello e sparse lungo le sponde del torrente Macra.

Fatta eccezione per il fiume Maira, l'idrografia attuale è rappresentata da un reticolo di bealere e canali. Per esigenze culturali spesso tali tracciati risultano essere stati rettificati e

solo per brevi tratti conservano ancora un andamento più vario. Nel corso dei mesi estivi, i canali risentono di una diminuzione di portata, causata soprattutto dall'utilizzo agricolo.

In relazione al complesso di infrastrutture territoriali presenti si evidenzia per importanza la linea ferroviaria Torino-Cuneo-Nizza, che attraversa il territorio comunale da nord a sud, la Strada Regionale n°20 che corre parallela alla ferrovia, attraversando il centro abitato, e la nuova circonvallazione est. Rispetto a queste direttrici principali nord-sud, si è progressivamente sviluppato un sistema viario trasversale di minore importanza che mette in comunicazione Racconigi con centri minori come Caramagna, Sommariva del Bosco e Murello.

Per una più approfondita descrizione dei caratteri geomorfologici di Racconigi si rimanda alla relazione geologica e alla relazione di compatibilità ambientale allegate al Piano.

3.2 Riferimenti storici

3.2.1 Dal X al XIII secolo

Fin dall'inizio del secolo XI, il territorio di Racconigi si presenta costellato da piccoli insediamenti agricoli sparsi. Dai documenti dell'epoca emergono le proprietà dei terreni della zona, per lo più appartenenti a famiglie feudatarie (Viameana, da Alberta, de Bargis, de Bagnolo, de Brayda, Taxoni, Ribotta, ...) e a enti ecclesiastici (tra cui i monaci Nonantolani, le chiese di San Silvestro, San Dalmazzo, Santa Maria del Castello).

Presso molte località in prossimità dei confini dell'attuale territorio comunale (Carpeneta, Migliabrana, Cavallerleone, Caramagna, ...) sorgevano numerosi castelli che svolgevano principalmente la funzione di stoccaggio e difesa dei prodotti agricoli dei propri possedimenti piuttosto che di roccaforte militare. Tra questi anche il castello di Racconigi, del quale si hanno notizie fin da documenti del 1004, era sorto per tutelare gli interessi dei Marchesi di Torino sui territori circostanti. Fin dai primi documenti disponibili, si nota che nelle vicinanze del castello si era formato un nucleo abitato, costituito soprattutto dalle residenze di carattere rappresentativo della feudalità locale e dagli edifici che ospitavano funzioni direttive e commerciali di interesse per il territorio.

A cavallo tra il XII e il XIII secolo, in seguito al vuoto di potere creatosi alla morte della Marchesa Adelaide, la famiglia dei Saluzzo ottenne il territorio di Racconigi in vassallaggio. Poco alla volta i nuovi signori riuscirono ad acquistare i diritti di vassallaggio degli altri feudatari locali, conquistando una posizione di netta egemonia tra le famiglie nobili della zona. Questo accentramento di potere da parte della famiglia dei Saluzzo produsse, per il centro abitato di Racconigi, un incremento delle funzioni organizzative e di conseguenza un aumento della popolazione. Al contrario gli insediamenti che si erano sviluppati sul resto del territorio persero progressivamente di importanza contraendosi fino a risultare semplici frazioni.

Un ulteriore impulso alla crescita di Racconigi fu impresso dal Marchese nel 1266 con la decisione di costruire una cinta muraria che difendesse il centro abitato. Tuttavia, trent'anni dopo, l'opera non era stata ancor completata, e finì per rappresentare solamente una linea di separazione interna al centro abitato tra la parte nobiliare e mercantile della

cittadinanza e quella più povera. Nonostante ciò, a seguito di quel periodo ci fu un momento di intenso sviluppo economico durante il quale furono costruiti, nei pressi delle bealere e delle fortificazioni, numerosi mulini ad acqua, segherie battitori da canapa e folloni. Queste nuove possibilità di lavoro richiamarono dalla campagna molti lavoratori stagionali, contribuendo ad accrescere la centralità di Racconigi nel territorio.

3.2.2 Dal XIV al XVI secolo

Nel 1352, dopo il passaggio della città sotto il dominio dei Savoia-Acaia, fu redatto il primo documento catastale, il “Registro dei Consegnamenti” che presenta l’immagine di Racconigi come quella di un comune agricolo di circa 2000 abitanti. A dispetto di questa impostazione economica, si nota dai documenti dei Consegnamenti la mancanza pressoché totale di abitazioni sparse nel territorio. Nello stesso periodo viene completata la cinta muraria, che va così ad inserirsi in un tessuto urbano già consolidato, lasciando all’esterno delle fortificazioni una porzione significativa di città.

Nel corso del secolo successivo proseguì l’incremento della popolazione Racconigese e, quando alla fine del XV secolo il numero degli abitanti era pressoché raddoppiato, cominciarono a scarseggiare spazi liberi all’interno dalle mura. In molti casi fu deciso di ridurre le altezze tra i solai delle case e di abbassare le imposte delle arcate dei portici, in modo da creare lo spazio per un nuovo livello ed aumentarne la capacità abitativa dei palazzi.

Sebbene alcuni documenti testimonino l’esistenza della lavorazione della seta e del commercio del tessuto tra alcune famiglie del Racconigese e mercanti di Carmagnola già dalla seconda metà del XV secolo, l’allevamento dei bachi da seta fu introdotto su larga scala dai Savoia nel corso del XVI secolo. In questo periodo cominciarono a sorgere i filatoi serici che nei secoli successivi renderanno Racconigi un centro produttivo di primaria importanza. In contemporanea, la coltura più diffusa fino ad allora, la vite ad aleno, fu sostituito, soprattutto nelle grandi proprietà, con l’albero di gelso, di cui si nutrono i bachi da seta.

Nell’ultimo ventennio dello stesso secolo si verificarono due eventi che diedero un ulteriore impulso alla vita economica e sociali del territorio. Il primo è la stabilizzazione in loco del principe e della sua corte; il secondo è l’abbattimento della cinta muraria.

Questi tre avvenimenti diedero un forte impulso alla società Racconigese tanto che il nuovo catasto del 1568 presenta una città fiorente nonostante fosse appena stato superato il periodo di guerre, al termine del quale, la casata dei Savoia aveva esteso il proprio controllo su tutto il Piemonte occidentale.

Nello stesso periodo, documentato dal catasto del 1568, si assiste alla nascita, ed in alcuni casi ad una rinascita, di borghi esterni all’abitato di Racconigi, clamoroso è il caso di Oja dove il nucleo abitativo di recentissima edificazione copriva già una superficie paragonabile a quella attuale. Sorgono in quel periodo fuori dalle mura numerose cascine sparse, alcune delle quali su grandi proprietà terriere, spesso di proprietà dei nobili residenti in città. Appartengono a quel periodo la cascina Berroni, la Prata e tutte le altre costruite lungo il canale del Maira.

3.2.3 Dal XVII al XVIII secolo

Nel lasso di tempo che intercorre tra l'inizio del XVII secolo e la fine del XVII secolo, si completa il processo di riorganizzazione economico-produttiva originato dall'introduzione dell'allevamento dei bachi da seta.

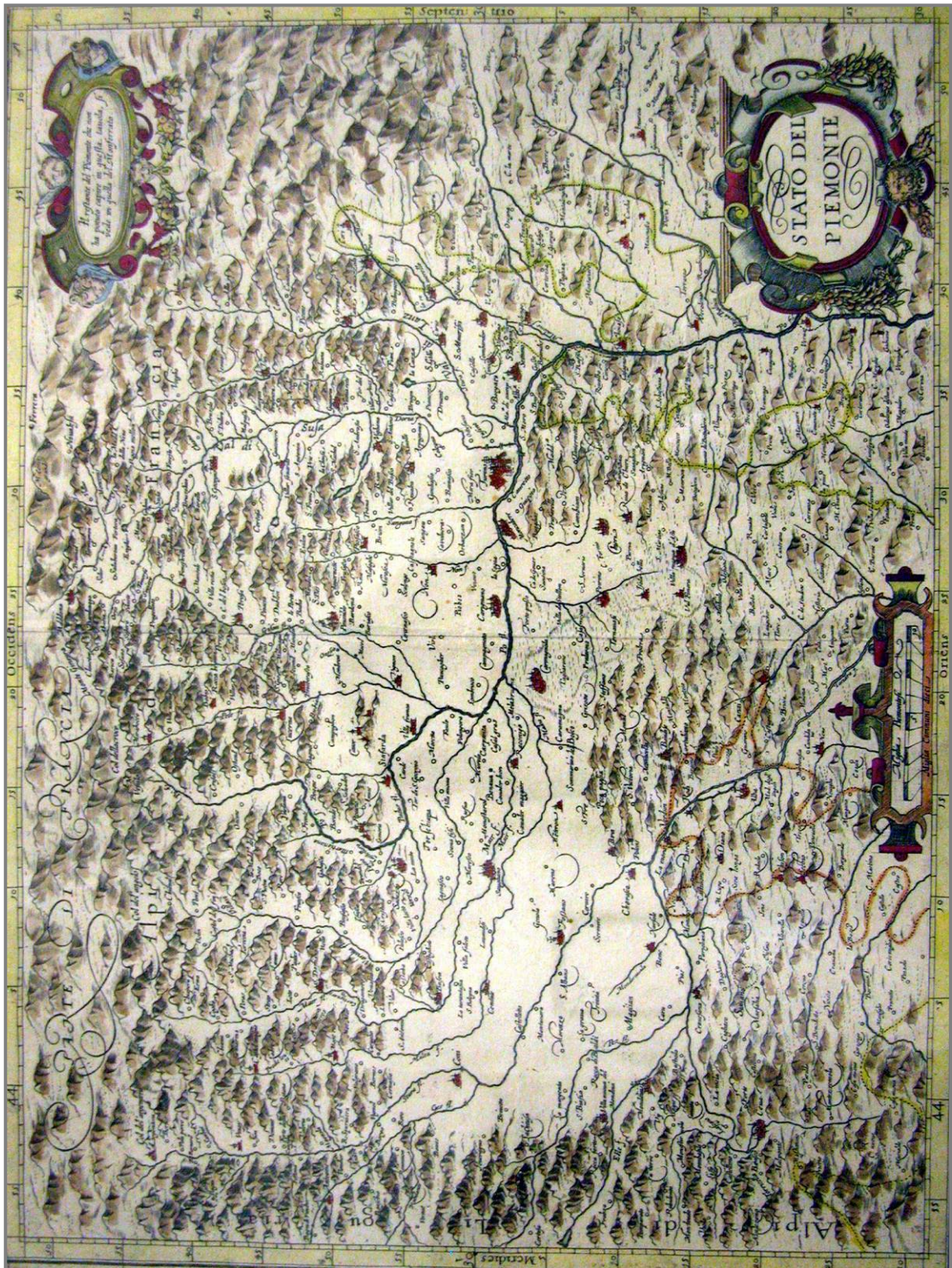
In questo periodo infatti, avviene un cambiamento nella gestione della lavorazione della seta. Da una produzione prevalentemente domestica, che ogni proprietario gestiva in modo autonomo, si passa alla lavorazione in grandi complessi, dove la forza lavoro da proprietaria diventa subordinata. In quegli anni parte del processo produttivo diventa meccanizzato grazie allo sfruttamento della forza motrice dei mulini ad acqua. Verso la fine del XVIII secolo si contavano, sul territorio racconigese, circa 30 filatoi dove lavoravano circa 4000 addetti.

Negli stessi anni si assiste ad un vertiginoso incremento demografico, in parte dovuto al miglioramento generale delle condizioni igienico sanitarie, ma soprattutto alla forte immigrazione di lavoratori, stagionali o stanziali, attirati dalla domanda di mano d'opera dei nascenti filatoi. Nonostante alcuni momenti di crisi dell'industria della seta, causati periodicamente o dalla mancanza di materia prima o dalla mancanza di forza motrice a causa della siccità, la popolazione del territorio, che alla fine del XVII secolo contava circa 4.500 abitanti, aumenta, in poco meno di settant'anni, fino a contare circa 11.500 unità. Tuttavia alla fine del secolo, una profonda crisi dell'industria serica riporterà il numero degli abitanti della zona intorno alle 9.000 unità.

L'aumento considerevole della popolazione comportò la necessità di adeguare i servizi della città alle nuove esigenze. In questo periodo infatti, vengono costruiti o sono sottoposti ad interventi di ristrutturazione numerosi edifici pubblici e di servizio, che emergono dal tessuto abitativo di stampo medievale o rinascimentale. Nei primi anni del XVIII l' "Ospedale Spada" fu trasferito nell'edificio dell'attuale poliambulatorio, ed in quell'occasione fu annessa a quella funzione una manica di un fabbricato preesistente e ne fu costruita una nuova. Negli stessi anni furono ristrutturate le chiese di S. Giovanni, di S. Maria, ed il convento di S. Chiara.

Verso la fine del XVIII secolo, al fine di fronteggiare il problema della presenza dei molti filatori disoccupati, fu iniziata la costruzione di un nuovo ospedale per accogliere i bisognosi (i primi edifici del complesso dell'ex ospedale psichiatrico); tuttavia il cammino di questa nuova opera risultò lungo e difficoltoso e la struttura fu completata solo nel 1820.

In contemporanea si stabilizzano le grandi proprietà terriere delle famiglie feudali e degli enti ecclesiastici nella zona nord-ovest del territorio, a confine con i comuni di Murello, Casalgrasso e Carmagnola, intorno alle grandi cascade (Migliabrana, Streppe, Berroni, S.Lorenzo) e nella zona sud-est vicino al comune di Cavallermaggiore. Si consolidano anche i nuclei di Oja, di Tagliata e di Canapile, al centro di vaste zone fittamente particellate tra le varie proprietà della popolazione rurale residente.



Carta dello Stato del Piemonte del Mangini - 1620



Stralcio del Catasto Maffei - 1768

3.2.4 Il XIX secolo

Con la salita al trono di Carlo Alberto si assiste ad un progressivo aumento di importanza della città di Racconigi; il Castello ed il Parco assumono un ruolo di rappresentanza e di villeggiatura reale. Alla rinnovata centralità che la città assume e alla ripresa dell'economia agricola e della bachicoltura segue un'espansione economica ed un aumento costante della popolazione che si riattesta sui livelli del secolo precedente.

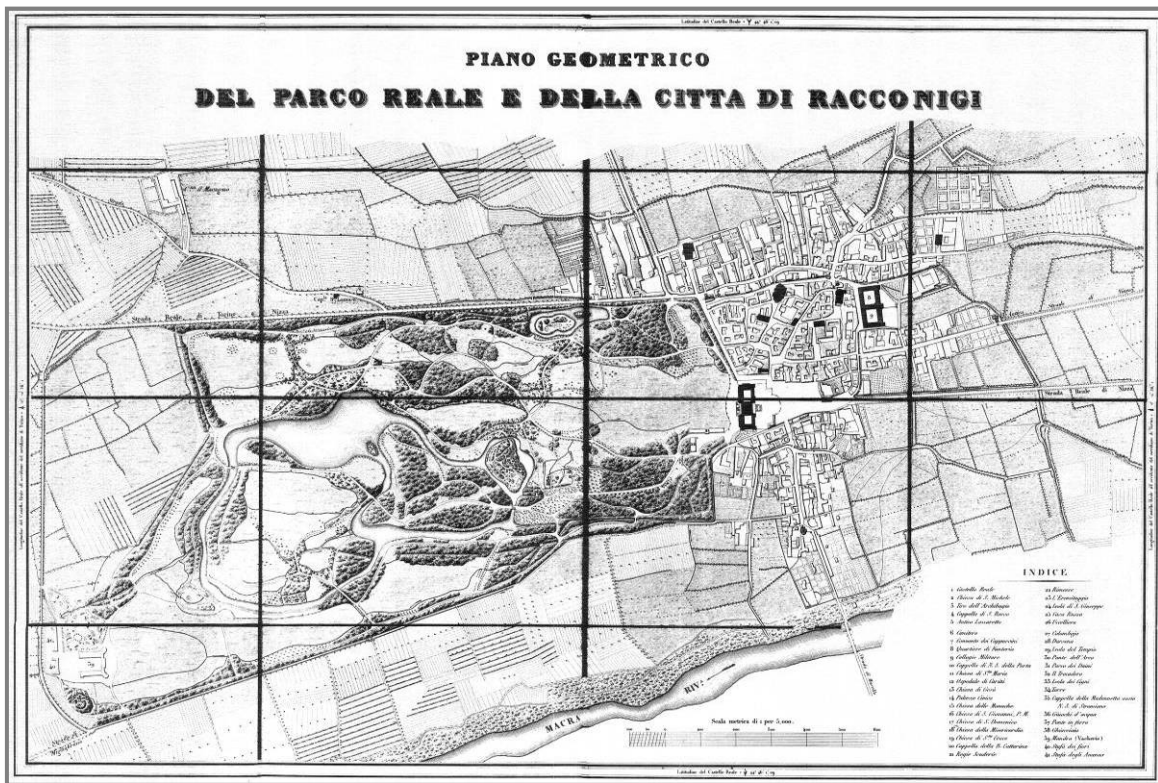
In quel periodo si nota una grande attenzione alla realizzazione di infrastrutture: molti canali di irrigazione vengono inalveati e rettificati, allo stesso modo vengono ritracciate numerose strade sul territorio del comune, in particolare la strada tra Torino e Nizza e quella tra Racconigi e Pollenzo. Di grande importanza è l'arrivo, subito dopo la metà del secolo, del tracciato ferroviario da Torino.

Il riassetto stradale del territorio si accompagna con i lavori di sistemazione di alcune cascine, in particolare viene costruita una nuova ala della cascina di Migliabrana Vecchia e una nuova cascina all'incrocio con la strada per Streppe, che prenderà il nome di Migliabrana Nuova.

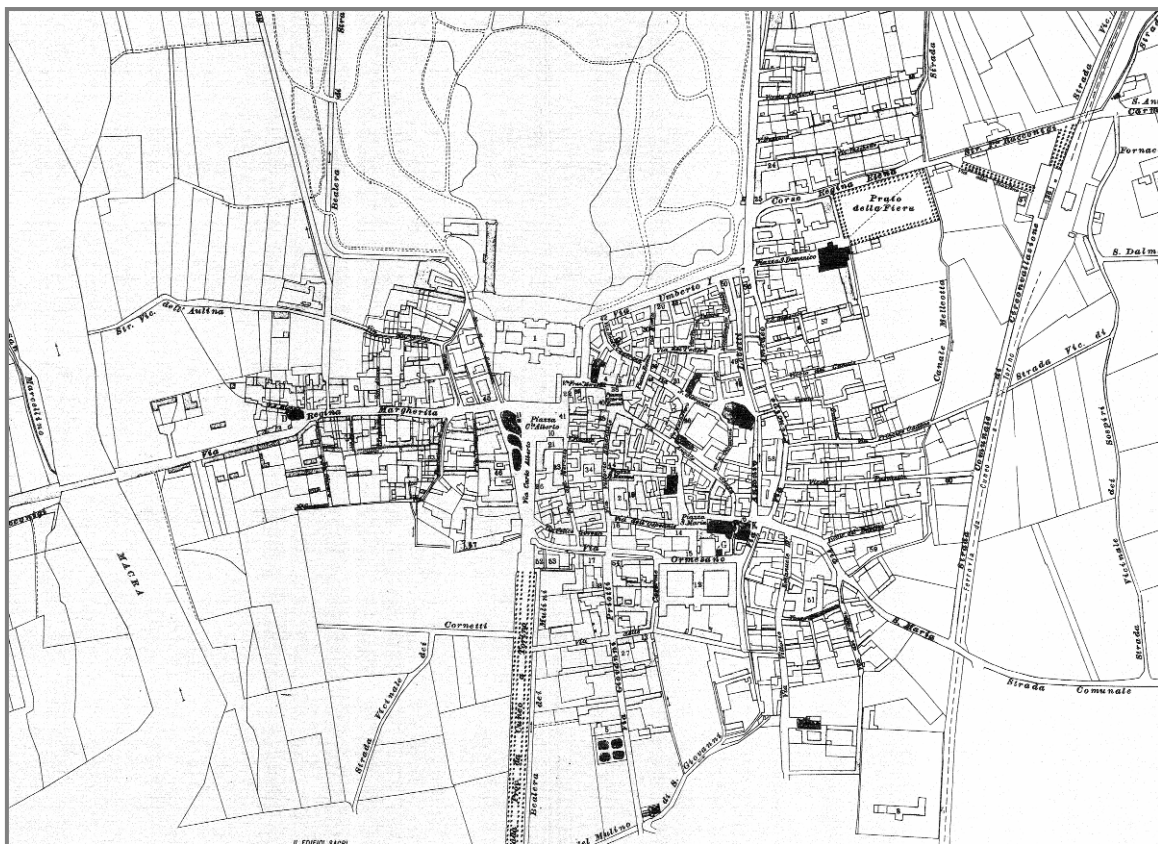
Anche il centro abitato è protagonista di numerose trasformazioni: in primo luogo il castello viene completato e assume la forma attuale, si esegue inoltre uno sventramento del tessuto urbano di fronte al castello, realizzando Piazza Carlo Alberto e si traccia il viale alberato monumentale. Nell'ambito dello stesso intervento è parzialmente ristrutturata la facciata del palazzo comunale.

Nello stesso periodo viene portato a termine l'ospedale civile (parte dell'attuale complesso dell'ex Ospedale Psichiatrico) ma immediatamente destinato a quartiere militare ed infine riconvertito ad ospedale psichiatrico verso la fine del secolo, quando vengono annessi alla struttura due filatoi in disuso.

Dopo il 1862 il trasferimento della capitale del nuovo regno da Torino a Roma, congiuntamente ad una nuova crisi dell'allevamento dei bachi da seta (alla fine del secolo i setifici si erano ridotti ad un terzo rispetto a quelli attivi alla fine del '700), favorisce un decremento costante degli abitanti, che tuttavia è avvertito solamente nel concentrico. Al contrario la popolazione dei nuclei rurali aumenta suggerendo la buona tenuta dell'economia agricola.



Piano Geometrico del Parco Reale e della città di Racconigi – 1842



Stralcio della Pianta della città di Racconigi - 1890 circa

3.3 La struttura demografica

La situazione specifica del Comune di Racconigi è valutabile, in attesa della disponibilità dei dati definitivi del Censimento generale della popolazione del 2011, sulla base dei dati ISTAT rilevati per il decennio 1991-2001 e sintetizzati negli schemi allegati.

Nel decennio in esame si conferma il mantenimento pressoché costante della popolazione residente (-0.6%) che, pur evidenziando un trend inferiore agli incrementi medi rilevati per la provincia di Cuneo (+1,70%), risulta superiore nei confronti del decremento medio rilevato per la Provincia di Torino (-3.2%). Tale situazione è giustificabile con la localizzazione geografica di Racconigi, collocato in un'area di transizione, sotto l'influenza degli effetti indotti dall'interland torinese e la realtà cuneese.

A fronte del mantenimento costante della popolazione residente, il numero dei nuclei familiari è aumentato del 5,7%, passando da 3.693 unità a 3.905 unità. Incrementi ancora più significativi si riscontrano relativamente al numero di abitazioni occupate (+8,5%) ed al numero di stanze occupate (+4,2% da 14.981 a 15.611), con valori incrementali superiori ai dati medi delle province di Torino e di Cuneo.

Negli ultimi anni, secondo i dati disponibili presso gli uffici anagrafici del Comune di Racconigi, (consultazione dei dati anagrafici comunali dal 2001 al 2010) risulta un apprezzabile incremento della popolazione residente, pari a + 3.1%, concentrato in particolare negli ultimi 5 anni, in cui si è verificato un aumento fino all'1% annuo.

In particolare l'andamento demografico del Comune di Racconigi e delle Province di Cuneo e di Torino è riassumibile nelle tabelle seguenti, elaborate con i dati desunti dai Censimenti ISTAT e dall'Anagrafe Comunale.

POPOLAZIONE DI RACCONIGI DAL 1861 AL 2003 (Tabella 3.3 A)				
ANNO	M	F	M+F	VARIAZIONE
1861 ⁽¹⁾			11.656	
1871 ⁽¹⁾			9.680	-1.976
1881 ⁽¹⁾			9.471	-209
1901 ⁽¹⁾			9.077	-394
1911 ⁽¹⁾			9.566	+489
1921 ⁽¹⁾			9.071	-495
1931 ⁽¹⁾			8.689	-382
1936 ⁽¹⁾			8.209	-480
1951 ⁽¹⁾			8.468	+259
1961 ⁽¹⁾			8.570	+102
1971 ⁽¹⁾			9.646	+1.076
1981 ⁽¹⁾			9.813	+167
1991 ⁽¹⁾			9.912	+99
2001 ⁽¹⁾			9.856	-56
2002 ⁽²⁾	4.837	4.972	9.809	-59
2003 ⁽²⁾	4.843	4.982	9.825	+16
2004 ⁽²⁾	4.882	5.004	9.886	+61
2005 ⁽²⁾	4.853	4.951	9.804	-82
2006 ⁽²⁾	4.894	5.014	9.908	+104
2007 ⁽²⁾	4.942	5.056	9.998	+90
2008 ⁽²⁾	4.972	5.096	10.068	+70
2010 ⁽²⁾			10.161	+93

(1) - fonte: dati Istat

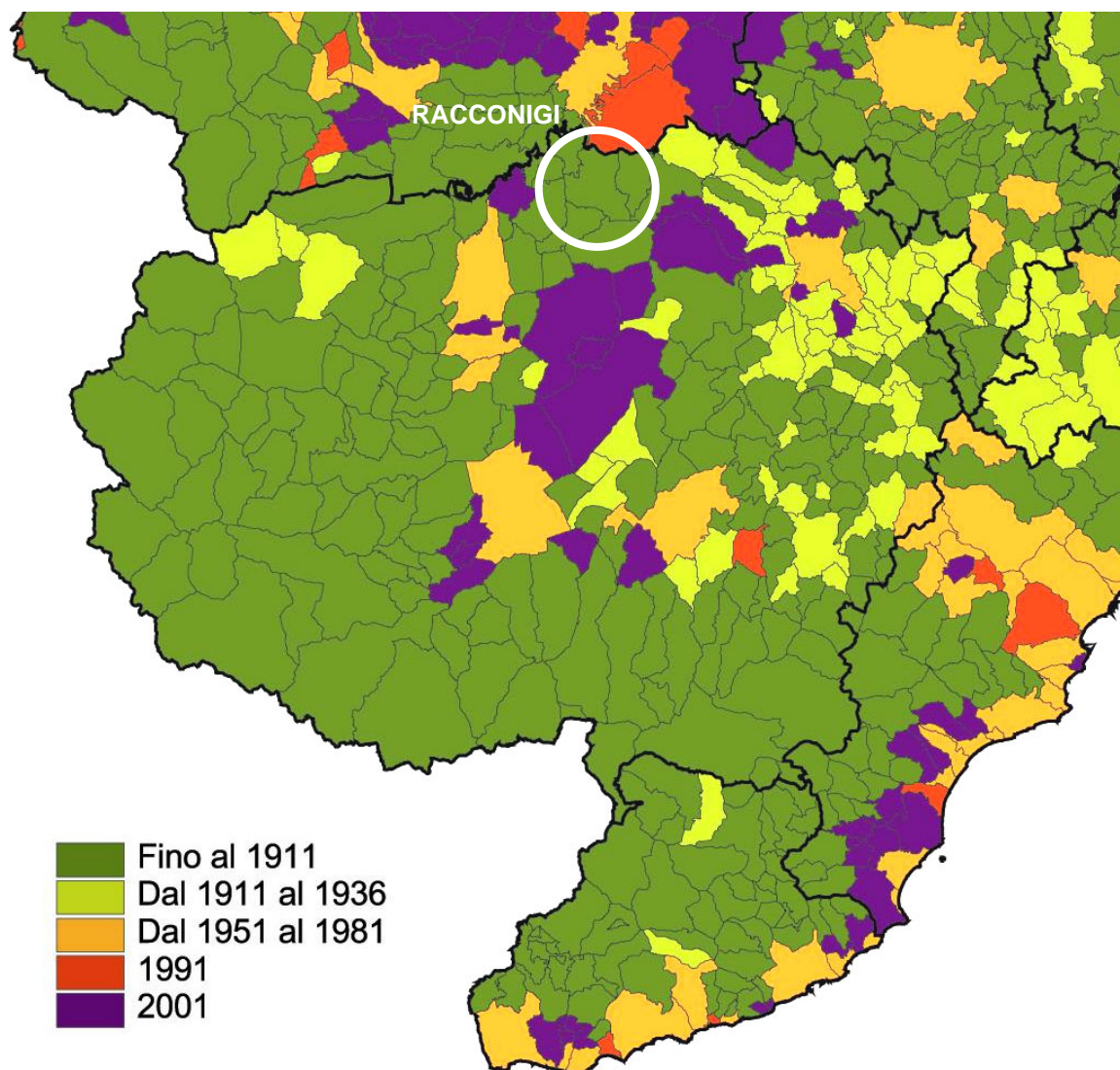
(2) - fonte: dati Comune Racconigi – Ufficio Anagrafe

POPOLAZIONE E ABITAZIONI 2001 E 1991 - VALORI ASSOLUTI E VARIAZIONI % (Tabella 3.3 B)																	
TERRITORIO	POPOLAZIONE E ABITAZIONI	2001					1991					VARIAZIONI %					
		N.	SLP delle abitazioni occupate (mq)	SLP abitaz. occ./ pop. res. (mq)	SLP abitaz. occ./ stanze occ. (mq)	Stanze abitaz. occ./ pop. res.	N.	SLP delle abitazioni occupate (mq)	SLP abitaz. occ./ pop. res. (mq)	SLP abitaz. occ./ stanze occ. (mq)	Stanze abitaz. occ./ pop. res.	N.	SLP delle abitazioni occupate	SLP abitaz. occ./ pop. res.	SLP abitaz. occ./ stanze occ.	Stanze abitaz. occ./ pop.	
RACCONIGI	Abitazioni occupate	3.904	370.702	-	-	-	3.599	-	-	-	-	+8,5	-	-	-	-	
	Abitazioni totali	4.137	-	-	-	-	3.918	-	-	-	-	+5,6	-	-	-	-	
	Stanze occupate	15.611	-	-	23,74	-	14.981	-	-	-	-	+4,2	-	-	-	-	
	Stanze totali	16.358	-	-	-	-	16.250	-	-	-	-	+0,7	-	-	-	-	
	Popolazione residente	9.856	-	37,61	-	1,58	9.912	-	-	-	1,51	-0,6	-	-	-	-	+4,4
	Famiglie residenti	3.905	-	-	-	-	3.693	-	-	-	-	+5,7	-	-	-	-	-
PROVINCIA DI CUNEO	Abitazioni occupate	230.418	22.269.283	-	-	-	214.163	20.129.939	-	-	-	+7,6	+10,6	-	-	-	
	Abitazioni totali	330.531	-	-	-	-	310.416	-	-	-	-	+6,5	-	-	-	-	
	Stanze occupate	953.230	-	-	23,36	-	900.103	-	-	22,36	-	+5,9	-	-	+ 4,5	-	
	Stanze totali	1.264.176	-	-	-	-	1.211.578	-	-	-	-	+4,3	-	-	-	-	
	Popolazione residente	556.330	-	40,02	-	1,71	547.234	-	36,78	-	1,68	+1,7	-	+ 8,8	-	-	+1,8
	Famiglie residenti	231.551	-	-	-	-	215.267	-	-	-	-	+7,6	-	-	-	-	-
PROVINCIA DI TORINO	Abitazioni occupate	920.264	79.103.076	-	-	-	872.935	-	-	-	-	+5,8	-	-	-	-	
	Abitazioni totali	1.078.003	-	-	-	-	1.034.635	-	-	-	-	+4,2	-	-	-	-	
	Stanze occupate	3.337.326	-	-	23,70	-	3.213.560	-	-	-	-	+3,8	-	-	-	-	
	Stanze totali	3.813.855	-	-	-	-	3.713.273	-	-	-	-	+2,7	-	-	-	-	
	Popolazione residente	2.165.619	-	36,53	-	1,54	2.236.765	-	-	-	1,44	-3,2	-	-	-	-	+6,9
	Famiglie residenti	924.665	-	-	-	-	886.053	-	-	-	-	+4,3	-	-	-	-	-

IMPRESE, ISTITUZIONI E ADDETTI AL 2001 – VALORI ASSOLUTI (Tabella 3.3 C)												
TERRITORI	IMPRESE						ISTITUZIONI			TOTALE		Addetti ogni 100 abitanti
	Totali	di cui artigiane	Unità locali		Addetti Unità loc.		Totali	Unità locali	Addetti Unità loc.	Unità locali	Addetti	
			Totali	di cui artigiane	Totali	di cui artigiani						
Racconigi	662	269	728	277	2.539	735	44	61	342	789	2.881	29,2
Alba	3.137	851	3.411	882	16.648	2.460	187	268	3.073	3.679	19.721	65,9
Savigliano	1.568	498	1.727	525	7.368	1.452	134	173	1.976	1.900	9.344	47,0
Saluzzo	1.614	513	1.780	535	5.413	1.242	117	157	2.150	1.937	7.563	48,3
Cuneo	4.685	1.289	5.074	1.338	24.180	3.407	391	504	7.916	5.578	32.096	61,3
Provincia di CN	45.679	18.069	49.618	18.777	181.990	47.992	3.625	4.758	32.953	54.376	214.943	38,6

IMPRESE, ISTITUZIONI E ADDETTI AL 1991 – VALORI ASSOLUTI (Tabella 3.3 D)												
TERRITORI	IMPRESE						ISTITUZIONI			TOTALE		Addetti ogni 100 abitanti
	Tot.	di cui artigiane	Unità locali		Addetti Unità loc.		Tot.	Unità locali	Addetti Unità loc.	Unità locali	Addetti Unità loc.	
			Tot.	di cui artigiane	Tot.	di cui artigiani						
Racconigi	591	234	643	246	2.367	658	26	54	565	697	2.932	29,58
Alba	2.105	684	2.302	719	14.064	2.127	44	165	2.604	2.467	16.668	56,7
Savigliano	1.328	475	1.451	500	6.709	1.334	30	94	1.568	1.545	8.277	43,7
Saluzzo	1.253	413	1.366	435	4.628	1.061	32	112	1.812	1.478	6.440	40,6
Cuneo	3.427	1.030	3.802	1.078	21.119	2.885	93	340	7.040	4.142	28.159	50,5
Provincia di CN	38.836	15.385	42.481	16.173	160.420	40.252	1.072	2.999	27.546	45.480	187.966	34,3

UNITA' LOCALI E ADDETTI PER SETTORE ECONOMICO AL 2001 (Tabella 3.3 E)											
TERRITORI	INDUSTRIA			COMMERCIO			ALTRI SERVIZI			TOTALE	
	Unità locali	Add.	% addetti sul Totale	Unità locali	Add.	% addetti sul Totale	Unità locali	Add.	% addetti sul Totale	Unità locali	Add.
Racconigi	228	1.468	50,95	229	436	15,13	332	977	33,92	789	2.881
Alba	734	8.184	41,50	985	2.903	14,72	1.960	8.634	43,78	3.679	19.721
Savigliano	434	3.514	37,61	540	1.390	14,87	926	4.440	47,52	1.900	9.344
Saluzzo	403	1.851	24,47	571	1.334	17,64	963	4.378	57,89	1.937	7.563
Cuneo	1.009	7.548	23,52	1.512	4.680	14,58	3.057	19.868	61,90	5.578	32.096
Provincia di CN	16.474	91.247	42,45	14.223	34.554	16,08	23.679	89.142	41,47	54.376	214.943



Periodo di massimo popolamento storico dei comuni

(Fonte: Relazione Illustrativa del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Cuneo)

In particolare, i fenomeni che sottendono i dati emersi dalle considerazioni precedenti confermano l'esigenza di una pianificazione urbanistica essenzialmente rivolta al riordino del territorio e alla sostituzione graduale del patrimonio edilizio, in alcuni casi obsoleto e non più utilizzabile secondo gli standard abitativi moderni, o la sua riqualificazione, da disciplinare nel rispetto dei valori architettonici e documentari esistenti, anche tenendo conto delle esigenze di adeguamento funzionale e delle esigenze di ampliamento degli spazi abitativi secondo le dotazioni attuali.

Di qui l'attenzione presente nel nuovo piano regolatore per i progetti di riqualificazione urbana, di completamento e ricucitura, preferibili a improbabili e costose ipotesi di rilevante espansione degli abitati in aree non servite dalle infrastrutture primarie.

Inoltre il confronto dei dati demografici rileva un incremento dei nuclei famigliari unito ad una significativa riduzione in termini di componenti. A Racconigi, in particolare, le famiglie monocomponenti risultano essere circa il 24,9% del totale, quelle con due

componenti il 29,7%, mentre il numero medio di componenti per famiglia è pari a 2,49 unità.

Tale considerazione ha evidentemente un'incidenza diretta sul dimensionamento del P.R.G.: aumenta notevolmente lo standard abitativo delle famiglie esistenti, le quali continuano ad occupare alloggi relativamente grandi e sovradimensionati per le proprie esigenze, anche dopo la formazione di nuovi nuclei familiari più giovani trasferiti in altre abitazioni. Questi alloggi, anche se progettati per piccoli nuclei familiari, richiedono comunque uno standard edilizio superiore a quello medio in conseguenza della maggiore incidenza dei servizi sul totale dei vani.

POPOLAZIONE DEI CENTRI ABITATI DEL COMUNE DI RACCONIGI NEL 2001 ⁽¹⁾ (Tabella 3.3 F)	
ANNO	MF
Racconigi	8944
Berroni	155
Canapile	38
Migliabruna Nuova	86
Migliabruna Vecchia	42
Oja	223
Parruccia	53
S. Lorenzo	23
Streppe	63
Tagliata	18
Case sparse	211
TOTALE	9.856

(1) fonte: dati Istat – Censimento 2001

Ulteriori elaborazioni e considerazioni su dati residenziali e sul trend anagrafico in atto vengono illustrate e meglio dettagliate nell'apposita sezione del Rapporto Ambientale (VAS1, capitolo 3.1.1) alla quale si fa riferimento.

Come anticipato in premessa, i dati relativi al censimento della popolazione del 2011 risultano ancora provvisori e non certificati dall'ISTAT e pertanto non utilizzabili in questa fase progettuale. Si ritiene comunque importante riportare i dati attualmente disponibili sul sito informatico dell'istituto:

Popolazione residente	10.028
Residenti maschi	4.933
Residenti femmine	5.095
N. famiglie	4.233
Popolazione residente in famiglia	9.989
N. medio componenti per famiglia	2,40
Popolazione residente in convivenza	44
Abitazioni	4.696

Nelle successive fasi di formazione dello strumento urbanistico saranno aggiornati tutti i valori socio-economici su riportati.

3.4 La metodologia di indagine

L'analisi dello stato di fatto è stata condotta con un approccio multidisciplinare che ha tenuto conto dei diversi aspetti che caratterizzano il territorio e ne influenzano le modificazioni.

Le informazioni acquisite, direttamente sul territorio o attraverso ricerche documentarie ed archivistiche, sono state organizzate e puntualizzate in elaborati tematici, suddivisi nei seguenti Allegati Tecnici:

AT1	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	
AT1/1	Stralcio del PTCP della Provincia di Cuneo	1:25.000
AT1/2	Assetto infrastrutturale territoriale	1:50.000
AT2	VINCOLI LIMITAZIONI E VALORI	
AT2/1a-b	Carta dei vincoli derivanti da piani sovraordinati, valori paesistici e fasce di rispetto	1: 10.000
AT2/2a-b	Carta delle emergenze architettoniche ed ambientali	1:10.000
AT2/3	Documentazione fotografica delle emergenze architettoniche ed ambientali	-
AT3	ANALISI DEL PAESAGGIO E DEI TESSUTI EDIFICATI	
AT3/1	Carta dell'uso del suolo in atto ai fini agricoli, forestali ed estrattivi	1:10.000
AT3/2	Caratteri strutturali e visuali-percettivi del paesaggio	1:10.000
AT3/3	Carta delle polarità urbane e loro connessioni	1:10.000
AT4	ANALISI STORICHE DELL'EVOLUZIONE DEL TERRITORIO	
AT4/1	Schemi dello sviluppo della struttura territoriale urbana nella storia e in relazione alla pianificazione urbanistica	scale varie
AT5	INDAGINI DELLO STATO DI FATTO - ATTUAZIONE DEL P.R.G.C. VIGENTE	
AT5/1a-e	Residui di piano: analisi delle aree edificabili e delle aree a servizi (art. 21 L.R. 56/77)	1:5.000
AT6	INDAGINI DELLO STATO DI FATTO - ANALISI DEL PATRIMONIO PUBBLICO	
AT6/1a-e	Aree di proprietà pubblica e di Enti	1:5.000
AT7	INDAGINI DELLO STATO DI FATTO - ANALISI DEL TESSUTO EDIFICATO	
AT7/1a-e	Individuazione di aree a impianto urbanistico omogeneo	1:5.000
AT7/2	Nucleo di impianto originario: caratterizzazione degli organismi edilizi	1:500
AT8	INDAGINI DELLO STATO DI FATTO - INFRASTRUTTURE A RETE	
AT8/1a-e	Reti infrastrutturali: rete idrica (acquedotti), rete fognaria, rete gas, rete elettrica	1:5.000

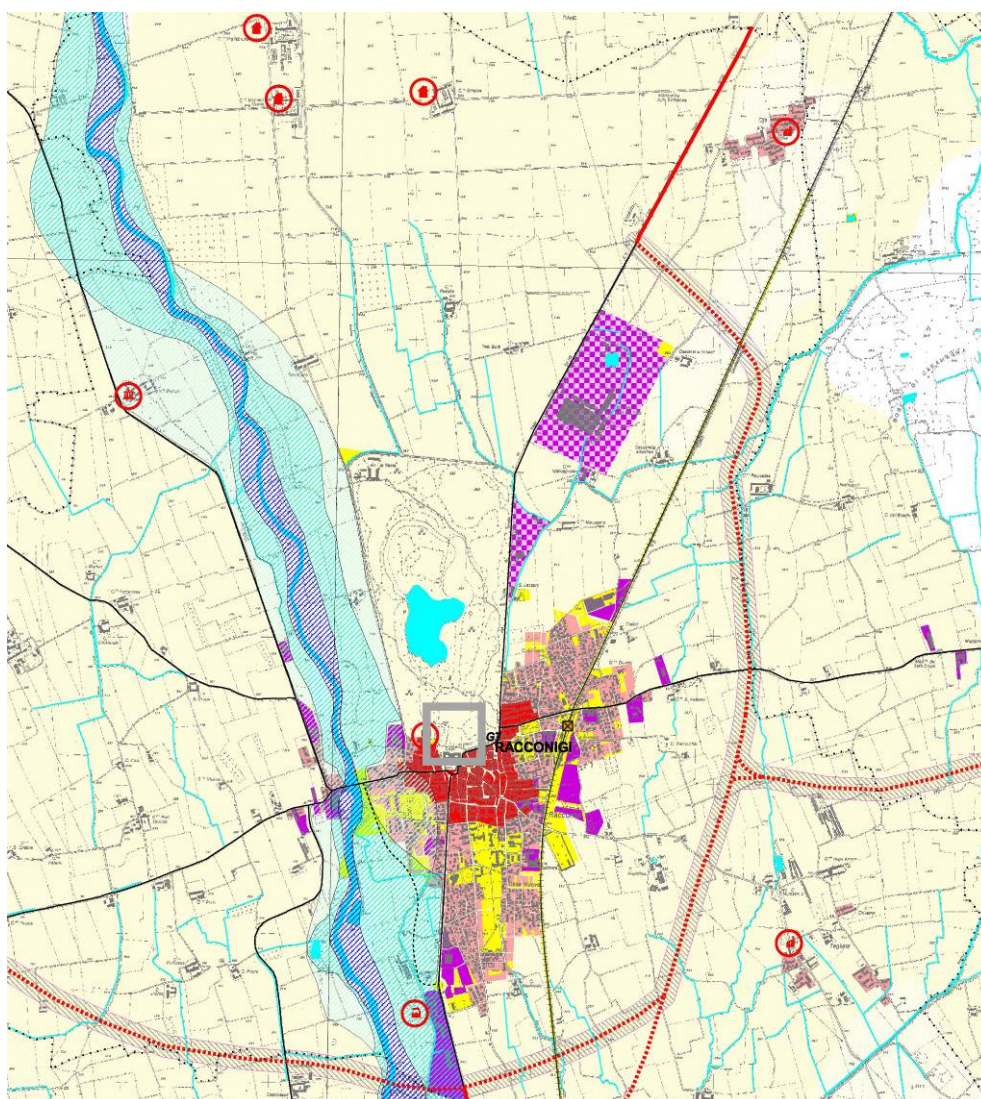
Inquadramento territoriale – Stralcio del PTCP della Provincia di Cuneo (AT1/1)

L'elaborato riporta un estratto della “Carta degli indirizzi di governo del territorio” del PTCP della Provincia di Cuneo, in particolare è stata riprodotta la mosaicatura delle tavole IGT 173 SE, IGT 174 SO, IGT 191 NE, IGT 192 NO, IGT 191 SE ed IGT 192 SO in scala 1:25000.

La tavola individua sul territorio del Comune di Racconigi:

- le aree a dominante costruita, in cui emergono il nucleo a matrice storica presso il castello, l'ampia area a servizi dell'ex ospedale neuropsichiatrico e una prevalenza di aree produttive ad est della ferrovia e a sud dell'abitato;

- i Beni Culturali, tra i quali sono presenti: beni rurali (cascine ex-Savoia), beni civili (villa Berroni), beni militari (Castello), archeologia industriale (ex setifici) e beni religiosi (chiese di Oja, Tagliata e Canapile);
- il polo funzionale “G7 – Castello e parco” ai sensi dell’art. 3.8, 1° comma delle NTA;
- due aree produttive di rilievo sovracomunale (a est della SR 20, a nord dell’abitato)
- rete viabilistica primaria di connessione interurbana in progetto, in cui sono individuati come corridoi infrastrutturali la circonvallazione est esistente, i collegamenti tra la circonvallazione est e Murello e Caramagna;
- la “bretella” ovest come altra viabilità provinciale di progetto



Stralcio della “Carta degli indirizzi di governo del territorio” del PTCP

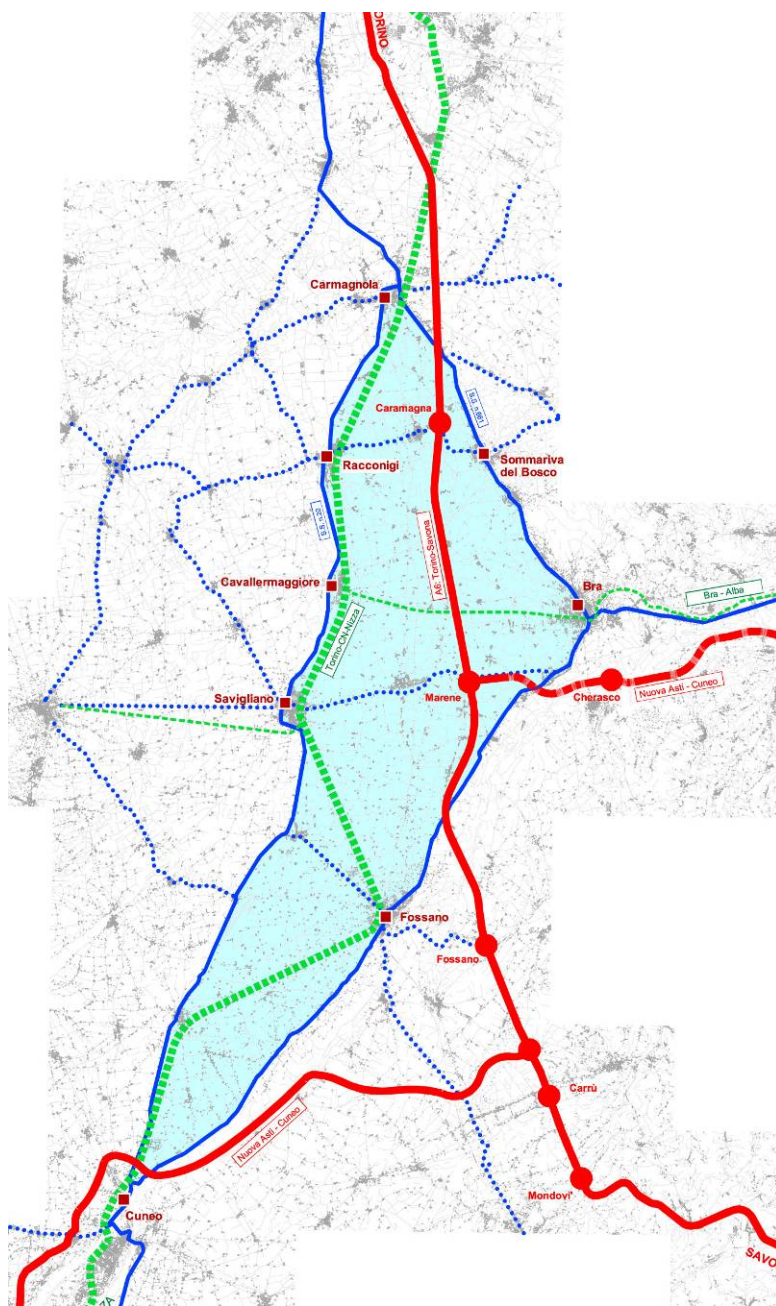
Inquadramento territoriale – Assetto infrastrutturale territoriale

L'elaborato colloca il Comune di Racconigi all'interno del sistema territoriale limitrofo individuando i centri abitati e le infrastrutture della mobilità di collegamento. La città è posta tra l'interland dell'area metropolitana torinese e la realtà cuneese in evidente e rapida trasformazione lungo importanti direttrici di sviluppo, come quella Cuneo-Asti, che interessa i comuni di Fossano, Bra ed Alba, e quella, seppur minore, che interessa i comuni di Saluzzo, Savigliano, Bra ed Alba.

Tali direttrici sono peraltro rafforzate dalla previsione di importanti interventi infrastrutturali, come ad esempio il potenziamento viario del tratto Saluzzo-Savigliano e le circonvallazioni di Moretta e di Savigliano.

Su questo stesso asse si presenta peraltro un'importante prospettiva dovuta alla prevista apertura di un nuovo casello autostradale sulla Torino-Savona, nel territorio di Caramagna Piemonte. Tale casello, grazie ai previsti collegamenti con le circonvallazioni di Sommariva del Bosco e di Racconigi, contribuirà a dare forza ad un "fuso" territoriale basato su due principali direttrici:

- a) la prima, ad est, interessante i comuni di Carmagnola, Sommariva del Bosco, Bra, Fossano e Cuneo;
- b) la seconda, più ad ovest, interessante i comuni di Carmagnola, Racconigi, Cavallermaggiore, Savigliano e Cuneo.

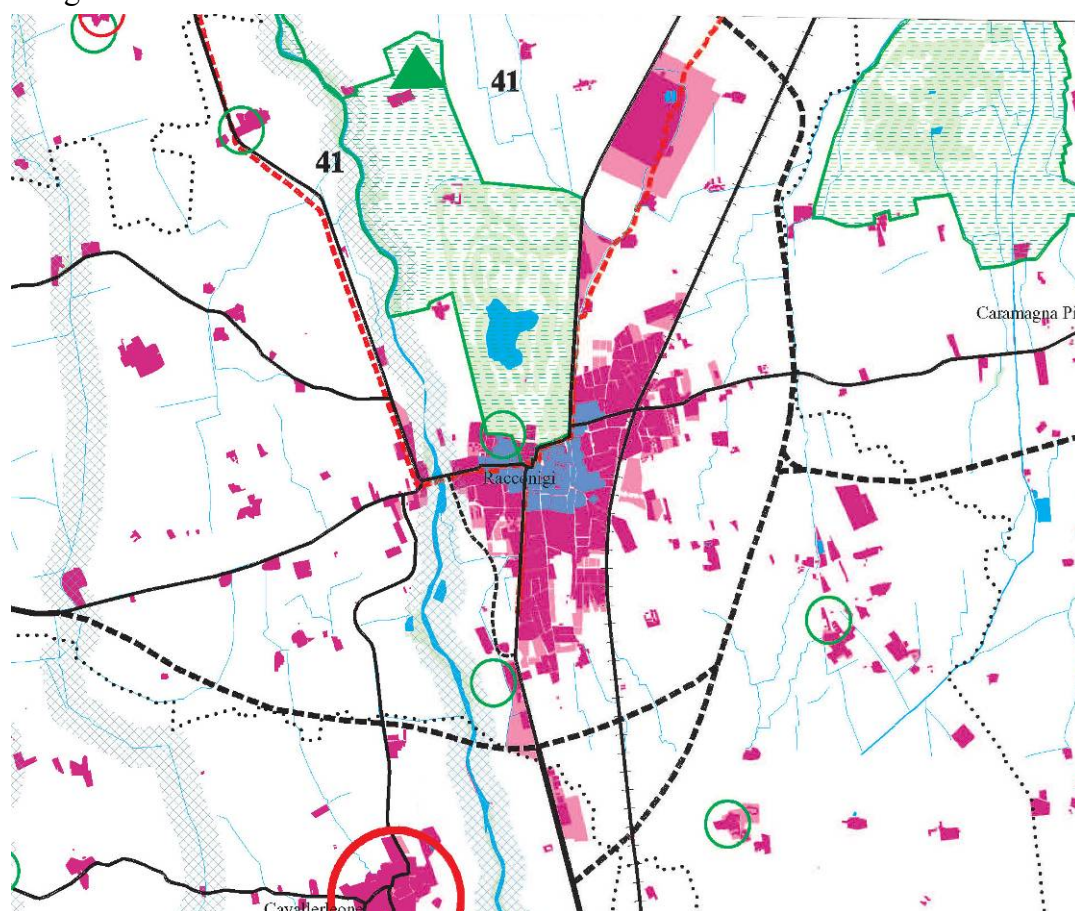


Vincoli limitazioni e valori – Carta dei vincoli derivanti dai piani sovraordinati: valori paesistici e fasce di rispetto

L'elaborato rappresenta il quadro generale dei vincoli sovracomunali e comunali gravanti sul territorio, a carattere paesistico ambientale, e vincoli di altra natura, costituendo un utile strumento per il successivo approfondimento progettuale in merito all'utilizzo e trasformazione del territorio.

In particolare sono stati segnalati i seguenti vincoli:

- derivanti dal PTCP della Provincia di Cuneo (“Carta dei caratteri territoriali e paesistici”);
- vincolo idrogeologico;
- parchi e aree protette;
- beni culturali e paesaggistici;
- fasce di rispetto (pozzi, depuratori, cimitero, ferrovia, acque pubbliche)
- limite del centro abitato ai sensi del Codice della Strada;
- limite delle aree R1 (centro storico) ai sensi del P.R.G.C. vigente;
- aree gravate da vincolo di Uso Civico ai sensi della L. 1766/27 e del DPR. 616/77.



Stralcio della “Carta dei caratteri territoriali e paesistici” del PTCP

Vincoli limitazioni e valori – Carta delle emergenze architettoniche ed ambientali

Negli elaborati AT2.2/a-b sono puntualmente individuati gli immobili e le aree aventi caratteristiche tali da essere meritevoli di tutela e salvaguardia, distinti per tipologia di vincolo (storico artistico, paesaggistico ambientale o documentario). In primo luogo, pertanto, l'intero ambito del centro storico è stato classificato, ai sensi dell'art. 24 LR 56/77, quale insediamento urbano avente carattere storico documentario (zona urbanistica A1 - insediamenti urbani a carattere ambientale). Successivamente si sono individuati e distinti con colorazioni differenti sia i beni interni al centro storico sia quelli isolati esterni, e distinti nelle seguenti categorie:

- Immobili di interesse storico-artistico dichiarati di interesse ai sensi del DLgs 42/2004 con decreto di vincolo (fonte: Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici – www.beniarchitettonicipiemonte.it):
- Immobili e aree segnalati di valore storico-artistico ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 e s.m.i.;
- Immobili e aree segnalati di valore documentario ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 e s.m.i.;
- Aree di interesse paesaggistico ambientale e aree soggette a vincolo indiretto (D. Lgs 42/2004 artt. 45-136);
- Immobili che sulla base delle conoscenze del PRGC sarebbero soggetti a verifica di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 42/2004.

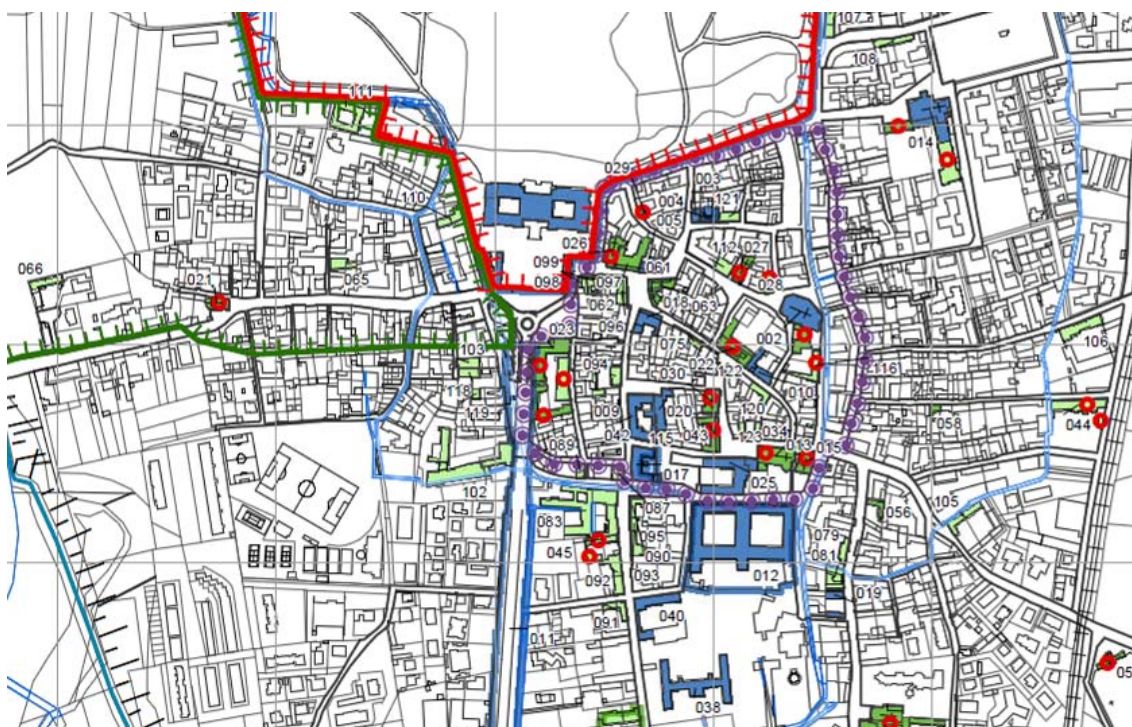


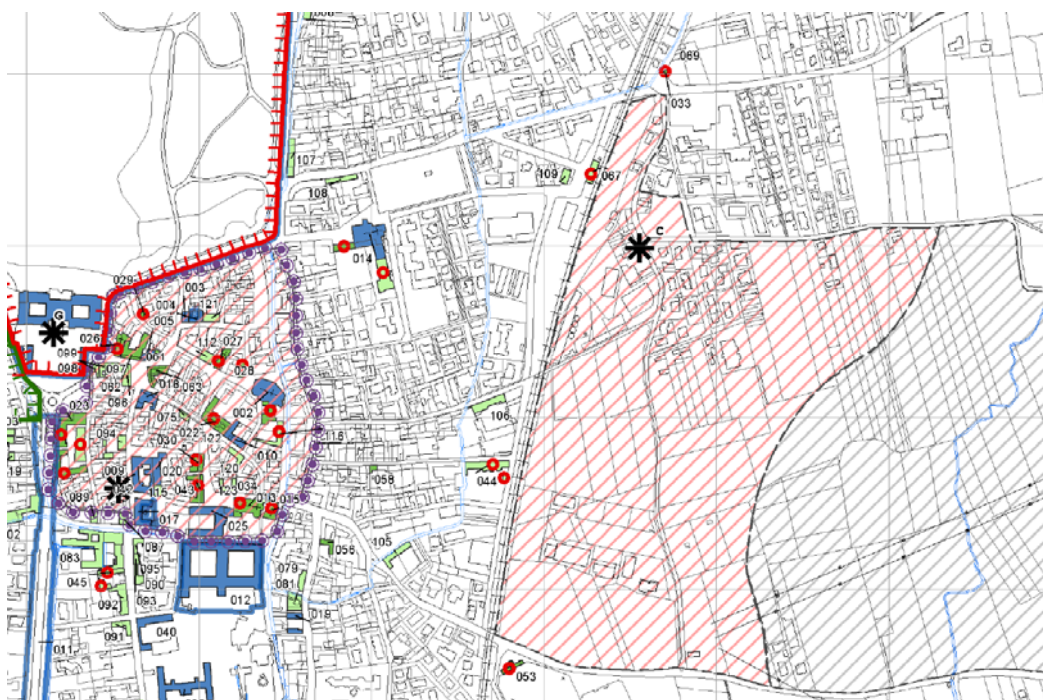
Illustrazione della “Carta delle emergenze architettoniche ed ambientali”(AT2/2) riferito alla zona urbana con individuazione in colore blu degli immobili di interesse storico-artistico dichiarati di interesse ai sensi del DLgs 42/2004 con decreto di vincolo, in colore verde scuro gli edifici e le aree segnalati ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/1977 di valore storico - artistico, mentre con il colore verde chiaro sono riportati gli immobili e le aree segnalati di valore documentario ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 e s.m.i.; il palino rosso indica invece gli immobili che sulla base delle conoscenze del PRGC sarebbero soggetti a verifica di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 42/2004.

Sullo stesso elaborato vengono riportate le “Ex Cascine Savoia”, testimonianza dei possedimenti di antica origine feudale ed ecclesiastica ed individuate come ambiti di elevata qualità paesistico ambientale e le “Antiche Cascine”, già segnalate dal PRGC vigente come memoria della tradizione insediativa rurale a matrice tradizionale.

Infine, sulla base della comunicazione della Soprintendenza per i beni archeologici del Piemonte e del Museo Antichità egizie (prot. N. 7874 del 27/10/2008), nelle tavole AT2/2a-b, sono stati puntualmente localizzate e, a seguito di successivi approfondimenti con gli uffici competenti, perimetrare, le aree ritenute a probabilità di ritrovamento di di reperti archeologici. Data l'estensione delle aree a rischio archeologico, si sono individuati due livelli differenti di vincolo: gli ambiti a rischio archeologico, individuati in corrispondenza delle aree di nuovo impianto e quelle urbanizzate, e gli ambiti di attenzione archeologica, individuati in corrispondenza delle aree agricole, ove la verifica archeologica dovrà essere effettuata in caso di interventi che richiedano grande movimentazione terra, apertura di nuove cave ecc.

Gli ambiti a rischio di reperimento archeologico sono così localizzati:

- Loc. Villa S. Lorenzo (scheda 592);
- Chiesa di San Dalmazzo c/o stazione Ferroviaria (schede 593 e 1446);
- Regione Borgonuovo (scheda 594);
- Cascina “Ciabot” (scheda 596);
- Canapile boschi di Santa Maria (scheda 1239);
- Canapile (schede 1645);
- Castello (scheda 1647);
- Ex Convento dei Servi di Maria (scheda 1695);




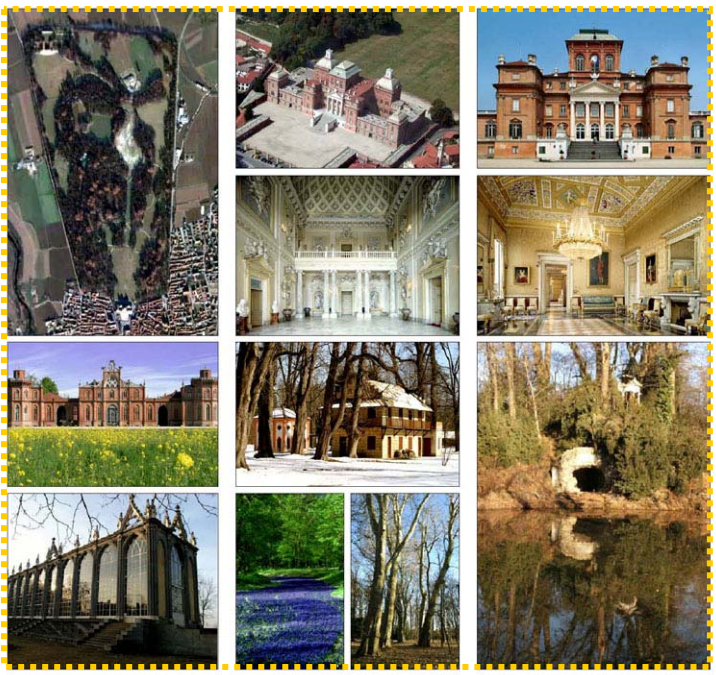
Stralcio della “Carta delle emergenze architettoniche ed ambientali”(AT2/2) ove sono riportati con il tratteggio rosa, degli ambiti a rischio archeologico, mentre con il tratteggio grigio, gli ambiti di interesse archeologico. Gli asterischi fanno invece riferimento agli ambiti di reperimento archeologico.

Vincoli limitazioni e valori – Documentazione fotografica delle emergenze architettoniche ed ambientali

L'elaborato contiene la schedatura analitica delle emergenze architettoniche e ambientali localizzate con univoca numerazione sull'allegato tecnico AT2/2.

Ogni scheda fornisce la localizzazione cartografica con l'individuazione dei punti di ripresa fotografica, la denominazione del bene o delle aree, nonché una documentazione fotografica che illustra lo stato di conservazione attuale. Ogni scheda riporta, inoltre, l'indicazione del tipo di segnalazione di interesse o della tipologia di vincolo come desumibile dalle indagini condotte e dagli atti documentali disponibili presso il comune di Racconigi.

A titolo esemplificativo si riporta la struttura di una scheda: Il presente elaborato contiene la schedatura analitica delle emergenze architettoniche e ambientali localizzate con univoca numerazione sull'allegato tecnico AT2/2.

Localizzazione cartografica con individuazione dei punti di ripresa (rif. Tav At2/2 a-b)	<p>Comune di Racconigi</p> <p style="text-align: center;">SCHEDE DELLE EMERGENZE ARCHITETTONICHE E AMBIENTALI</p> <p style="text-align: right;">P.R.G.C. SCHEDA 1</p>  <p>Castello e Parco annesso</p> <p>Vincolo ex art. 10-11-12 e/o art. 128 del D.Lgs 42/04 Decreto Ministeriale del 10 Marzo 1978.</p>	Numero di scheda
Documentazione fotografica		Denominazione dell'area o dell'immobile e indicazione del tipo di segnalazione di interesse o della tipologia di vincolo

Analisi del paesaggio e dei tessuti edificati – Carta dell’uso del suolo in atto ai fini agricoli, forestali ed estrattivi

L’elaborato, redatto con l’ausilio dei dati disponibili presso la banca dati della Regione Piemonte, individua le aree ad uso colturale e naturalistico e quelle ad uso antropico. All’interno di queste macrocategorie vengono differenziati i diversi usi e destinazioni in atto.

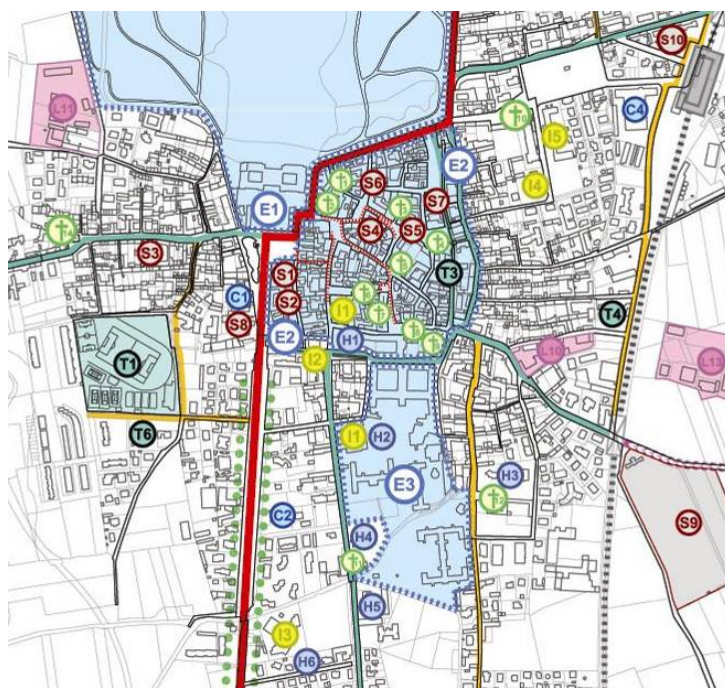
Tale elaborato ha carattere illustrativo e si demanda alla fase di attuazione degli interventi pianificati dal PRGC la verifica puntuale sulla effettiva classificazione dei suoli e sulla sussistenza di aree definibili “boscate” sulla base delle norme vigenti al momento dell’intervento, ai sensi dell’art. 30 della L.R. 56/1977dc.

Analisi del paesaggio e dei tessuti edificati – Caratteri strutturali e visuali-percettivi del paesaggio

L’elaborato individua all’interno del territorio comunale gli elementi strutturali e di qualificazione del paesaggio, i caratteri visuali e percettivi, i luoghi specifici di frequentazione paesaggistica e i detrattori della qualità paesaggistica.

Analisi del paesaggio e dei tessuti edificati – Carta delle polarità urbane e loro connessioni

Durante l’indagine sul territorio si è proceduto all’individuazione dei Poli di interesse, suddivisi in luoghi dell’eccellenza, servizi al cittadino, poli commerciali, luoghi per lo svago e il tempo libero, poli scolastici, strutture sanitarie, luoghi del lavoro, luoghi di culto e fronti stradali ad elevata attività commerciale. Tali informazioni sono state sovrapposte alla rete della viabilità, così come classificata dal P.U.T. del 20/06/2000 e completata con le più recenti infrastrutturazioni.

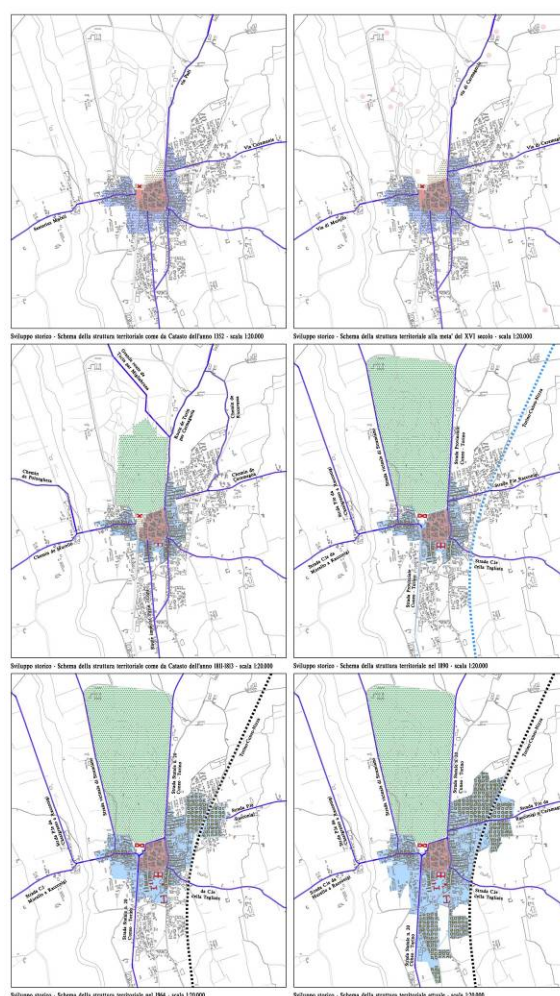


Stralcio della “Carta delle polarità urbane e loro connessioni” riferito al territorio circostante il centro urbano.

Analisi storiche dell'evoluzione del territorio - Schemi dello sviluppo della struttura territoriale urbana nella storia e in relazione alla pianificazione urbanistica scale varie

L'elaborato è articolato in modo da evidenziare due aspetti dell'evoluzione e dello sviluppo della città di Racconigi. Da una parte è stato rappresentato lo sviluppo storico dell'agglomerato urbano, dal 1352 alla situazione attuale, dall'altra lo sviluppo urbanistico frutto dell'attuazione degli strumenti pianificatori recenti.

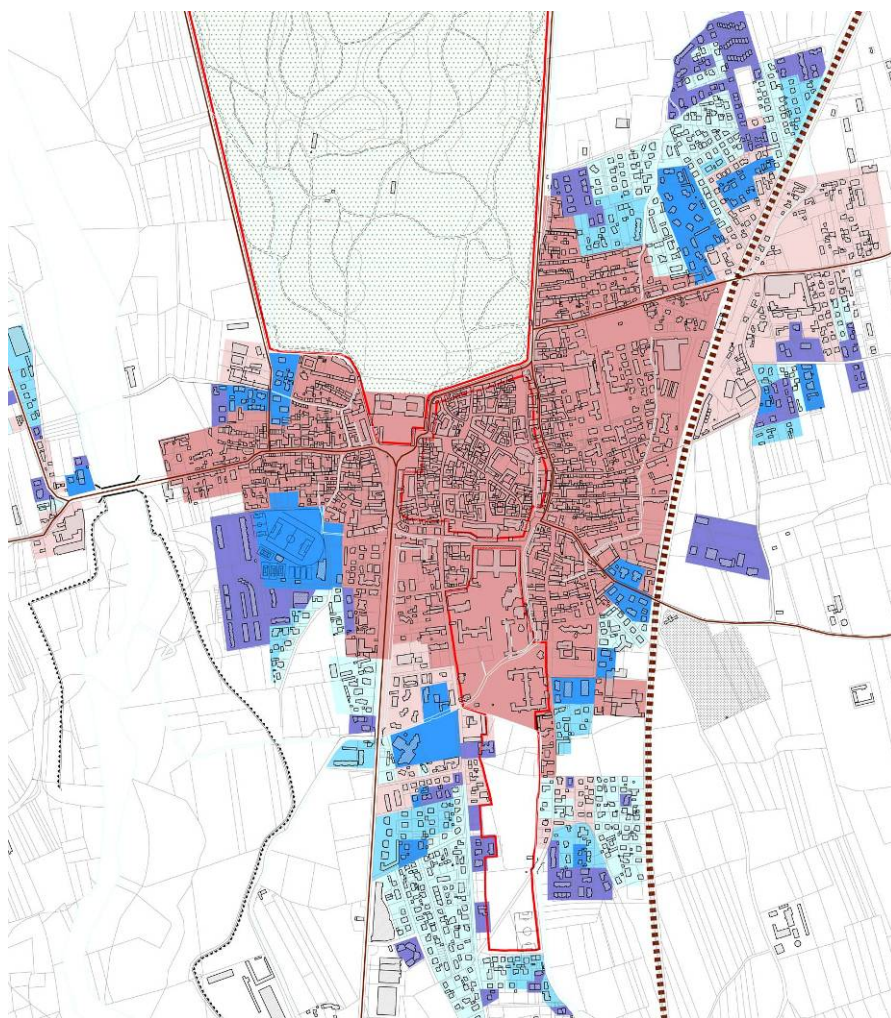
Per quanto riguarda lo sviluppo storico i documenti dimostrano che il Comune si è sviluppato per circa cinque secoli in modo compatto intorno al nucleo di impianto originario, appena condizionato dai lembi del parco e dalla viabilità Carmagnola – Cuneo. Oltre al nucleo di impianto originario, che possiede ovviamente caratteri del tutto specifici, questo processo presenta tipologie urbanistiche differenziate e ben evidenti, almeno fino agli inizi del Novecento: ad ovest del Castello si sviluppa il Borgo di Macra, un tessuto significativamente compatto con qualche preesistenza di carattere agricolo, mentre ad est, oltre il nucleo di impianto originario, si sviluppa un tessuto più rado, organizzato in una trama perpendicolare all'asse stradale principale, tipico di tutti gli insediamenti agricoli.



Stralcio degli schemi dello sviluppo storico della struttura territoriale dal 1352 alla situazione attuale. Il nucleo di impianto originario in colore marrone viene, con il passare del tempo, racchiuso tra il resto dell'edificato e il parco del castello.

Lo sviluppo urbanistico evidenzia quali siano state le zone successivamente edificate in base ai programmi di fabbricazione, al P.R.G.C. e alle successive varianti.

Sulla base di questa conformazione storica mantenutasi coerente almeno fino alla metà del Novecento, gli strumenti urbanistici successivi alla Legge 1150/42 e le significative modificazioni della viabilità (strada e ferrovia) hanno indotto accrescimenti di tipo lineare, sempre più lontani dal nucleo storico. La presenza incombente di tutta l'area, interclusa, dell'ospedale psichiatrico ha molto accentuato questa crescita longilinea nel settore sud, mantenendo separati tra di loro i due ambiti: quello compreso fra il viale monumentale ed il lato ovest dell'ospedale psichiatrico e quello compreso invece fra la ferrovia ed il lato est del medesimo complesso. Tale processo di progressivo "sfilacciamento" dell'abitato in senso nord sud e, soprattutto lontano dal nucleo storico, non può più essere perseguito come modello portante del nuovo PRG.



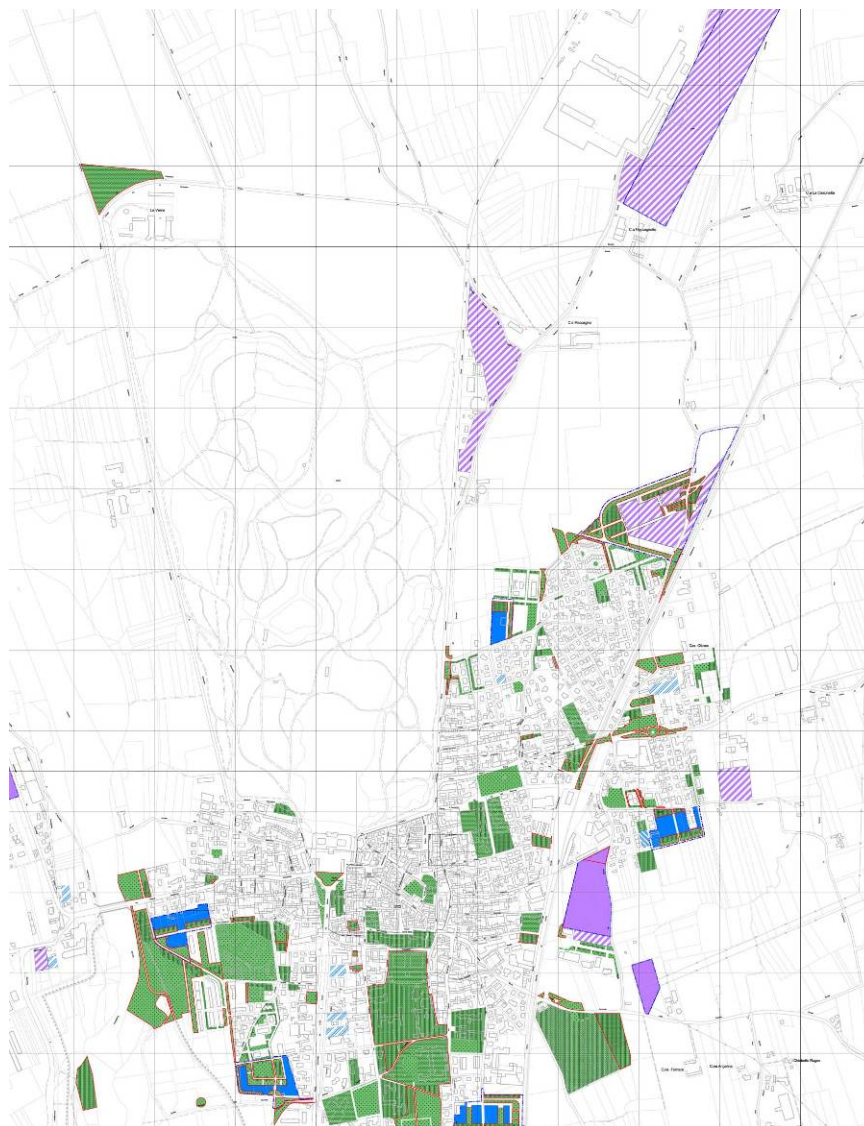
Stralcio dello schema dello sviluppo in attuazione, analizzato in relazione alla pianificazione urbanistica storica.

Indagini dello stato di fatto. Attuazione del P.R.G.C. vigente – Residui di piano: analisi delle aree edificabili e delle aree a servizi (art. 21 L.R. 56/77)

Nell'elaborato vengono evidenziate, sulla base dei dati forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale (aggiornamento al 2013) le aree di espansione residenziale, produttiva artigianale industriale o commerciale previste dal P.R.G.C. vigente ma che, ad oggi, non sono state attuate.

Parimenti sono stati individuati i servizi pubblici ex art. 21 LR 56/77 previsti dal P.R.G.C. vigente e, tra questi, sono stati evidenziati con apposita simbologia quelli ad oggi non attuati e cioè quelli che sulla base della ricognizione degli Atti effettuata dagli Uffici comunali non risultano ancora acquisiti al patrimonio pubblico.

Per le considerazioni quantitative che riguardano le aree residuali del P.R.G.C. vigente si rimanda al capitolo “4.1 - Lo stato di attuazione del P.R.G.C. vigente”.



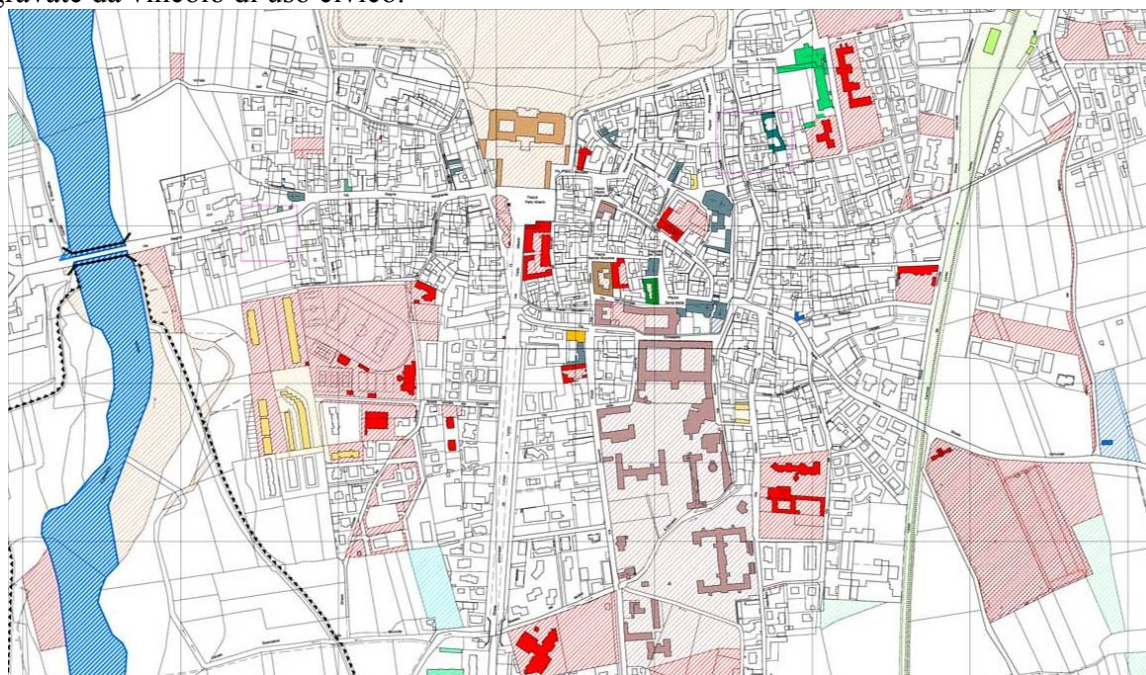
Stralcio illustrativo dell'elaborato AT5/1 “Attuazione del P.R.G.C. vigente – residui di Piano: analisi delle aree edificabili e delle aree a servizi”.

Indagini dello stato di fatto. Analisi del patrimonio pubblico – Aree di proprietà pubblica e di enti

L'elaborato, redatto sulla base dei dati messi a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale, individua, su base catastale, le aree di proprietà pubblica o riconducibili ad esse. In particolare sono evidenziate le aree appartenenti ai seguenti soggetti pubblici o fornitori di servizi pubblici:

- Comune di Racconigi
- Ferrovie dello Stato
- Agenzia Territoriale per la casa della Provincia di Cuneo
- Demanio dello Stato
- IACP Provincia di Cuneo
- Provincia di Cuneo
- ASL n°17
- Asilo infantile "Ribotta"
- Asilo infantile di Racconigi
- Società Azionaria Condotta Acque Potabili
- Telecom Italia S.P.A.
- E.N.E.L.

Oltre alle proprietà elencate sono presenti aree dell'Istituto Diocesano di Sostentamento del Clero, di alcuni ordini e confraternite religiose. A seguito di una ricerca catastale ed archivistica da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale sono state individuate le aree gravate da vincolo di uso civico.



Stralcio dell'analisi del tessuto edificato riferito alle aree di proprietà pubblica e di enti.

Tale elaborato si è costituito inoltre quale base per la progettazione urbanistica della nuova offerta di ERS, sia in termini quantitativi che localizzativi. Si è pertanto valutato il fabbisogno di edilizia pubblica, e, sulla base delle conoscenze degli Uffici Comunali, individuate le aree ove individuare la nuova offerta di edilizia sovvenzionata e convenzionata.

Indagini dello stato di fatto. Analisi del tessuto edificato – Individuazione di aree a impianto urbanistico omogeneo.

Preliminarmente alla redazione del progetto urbanistico della Revisione Generale del P.R.G.C. vigente è stata condotta un'indagine territoriale volta ad individuare parti del territorio comunale caratterizzate da una omogenea situazione fisica, funzionale e ambientale dello stato di fatto.

Tali zone omogenee sono state raggruppate in quattro macro categoria in base alla loro destinazione: i luoghi dell'abitato, i luoghi del lavoro, i luoghi dell'eccellenza e le zone a servizi-attrezzature, a loro volta differenziati se interni o esterni all'ambito urbano.

Nello specifico la suddivisione del tessuto edificato ha individuato le seguenti aree ad impianto urbanistico omogeneo:

I LUOGHI DELL'ABITATO - AMBITO URBANO

- Il tessuto storico:



Tra le caratteristiche preponderanti possiamo notare una elevata occupazione del suolo contraddistinta da un'edilizia ad uso residenziale o religioso, con sviluppo verticale \geq a 2-3 piani fuori terra. Le edificazioni sono riconducibili a periodi di insediamento ed edificazione non necessariamente omogenee e a tipologie architettoniche differenti. Si tratta principalmente di edifici con corti interne o con spazi pertinenziali privati.

- Il tessuto di edilizia mono-bifamiliare:



Zone caratterizzate da un minore equilibrio tra pieni e vuoti con la predominanza delle aree prive di edificazione permanente. Tale classe è caratterizzata da edifici con contenuto rilievo volumetrico (generalmente 1/2 piani fuori terra) disposti all'interno di una maglia insediativa maggiormente diradata nello spazio.

- Il tessuto di edilizia plurifamiliare:



Isolati caratterizzati da un maggiore equilibrio tra pieni e vuoti. In questa classe sono stati considerati prevalentemente isolati con edificazione a elevato sviluppo verticale associati a suolo non edificato sia pubblico che privato.

I LUOGHI DELL'ABITATO - AMBITO AGRICOLO

- Insediamenti di impianto tradizionale:



Addensamenti di edifici localizzati prevalentemente in frazioni o località nel territorio circostante il centro abitato (es. Località Oja, Località Canapile o Località Tagliata ecc.) leggibili come nuclei omogenei caratterizzati da un'edificazione densa e caratterizzati da un'unitarietà di tipologia edilizia. Si tratta di edifici solitamente a due piani fuori terra con tetto a capanna derivati chiaramente dalle abitazioni agricole (cascine) o rurali..

- Insediamenti di impianto recente:



Isolati di epoca recente caratterizzati da edilizia residenziale a bassa densità. Si tratta, perlopiù, di abitazioni su uno o due piani con spazi pertinenziali privati generalmente ampi.

I LUOGHI DEL LAVORO - AMBITO URBANO

- Complessi commerciali e terziari



Presenti nel territorio in quantità limitata, si tratta, principalmente, di edifici singoli specializzati. (es. Supermercati, distributori di carburante)

- Ambiti produttivi a tipologia industriale



Si tratta soprattutto di capannoni di medie dimensioni, spesso composti da più di un edificio, localizzati sia in ambito urbano, con dimensioni contenute lungo gli assi principali di viabilità, che in zone esterne all'ambito urbano con dimensioni anche più consistenti.

- Ambiti misti a prevalenza artigianale



Si trovano, prevalentemente, in ambito urbano, con tipologia edilizia mista in parte propria della destinazione (es. capannone) e in parte riconducibile all'impianto residenziale.

I LUOGHI DEL LAVORO - AMBITO AGRICOLO

- Ambiti produttivi agricoli di impianto tradizionale:



Si tratta di organismi edilizi destinati alla produzione agricola in atto (aziende agricole), di impianto originario riconducibili alle ex-cascine Savoia” o ad edifici rurali di particolare pregio architettonico. In alcuni casi tali fabbricati sono stati oggetto di completamenti e trasformazioni edilizie attraverso superfetazioni o recenti costruzioni, spesso in contrasto con gli elementi tipologici tradizionali.

- Ambiti produttivi agricoli di impianto recente:



Sono insediamenti situati in ambito extraurbano, e composti da capannoni di diverse dimensioni e tipologie. In alcuni casi, anziché alla produzione agricola, vengono utilizzati per l’allevamento intensivo.

Infine sullo stesso elaborato sono indicati i “luoghi dell’eccellenza” (il nucleo di impianto originario, l’area del castello e del parco, l’area dismessa dell’ex ospedale psichiatrico e le ex Cascine Savoia), le zone adibite a servizi pubblici esistenti, i servizi tecnologici e le attrezzature private per lo sport e il tempo libero.

Indagini dello stato di fatto. Analisi del tessuto edificato – Nucleo di impianto originario caratterizzazione degli organismi edilizi

Preliminarmente alla redazione del progetto urbanistico relativo al nucleo di impianto originario è stata condotta un'indagine puntuale edificio per edificio volta all'esame della tipologia architettonica e formale dei fabbricati e al loro stato di conservazione, con l'individuazione degli organismi edilizi di particolare pregio.

Per quanto riguarda le pertinenze vengono definite le differenti tipologie degli spazi liberi.

Nello specifico, per quanto riguarda l'edificato, l'analisi ha individuato le seguenti categorie di fabbricati, per ognuno dei quali si riporta un esempio:

Edifici da tutelare:



Edifici e parti di edifici vincolati ai sensi del D.Lgs.42/04 sulla base dei documenti disponibili presso il comune di Racconigi



Edifici e parti di edifici con caratteri di natura architettonica e ambientale

Edifici ordinari:



Edifici non vincolati caratterizzati da elementi architettonici di pregio o di valore documentario



Edifici ordinari riconducibili all'impianto originario



Edifici ordinari senza caratteri di pregio



Edifici di impianto riconducibile al tessuto originario ma con caratteri tipologici e architettonici non congruenti con l'ambiente del nucleo di impianto originario



Edifici non congrui con il tessuto urbano del nucleo di impianto originario



Edificio diruto

Per gli edifici di pregio vengono inoltre indicati gli elementi ricorrenti tradizionali di pregio architettonico, caratterizzanti del contesto edificato, e le facciate che si distinguono per i loro elementi formali e tipologici e per il loro disegno compositivo.

Si riporta di seguito una breve antologia di tali elementi.



Torri e campanili, altane



Androni, scale



Portali, portoni ad arco



Cortili chiusi con terrazze su fronte pubblico.



Balconi



Manufatti di pregio

Pareti in pietra, pareti in mattoni a vista, camini caratterizzanti



Indagini dello stato di fatto. Infrastrutture a rete – Reti infrastrutturali: rete idrica (acquedotti), rete fognaria, rete gas, rete elettrica

L'elaborato rappresenta le diverse tipologie di infrastrutture a rete presenti nel territorio comunale di Racconigi.

In particolare sono state riportate con grafia sintetica i tratti principali delle seguenti infrastrutture, individuati con aggiornamento al 2009 sulla base delle indicazioni fornite dagli Uffici comunali: la rete idrica principale, le condotte dell'acquedotto, i depuratori, i pozzi, la rete fognaria nera, la rete di distribuzione del gas metano, la rete di distribuzione dell'energia elettrica (linee interrato e aeree a media tensione e alta tensione), la rete del teleriscaldamento² e gli impianti di telefonia mobile, di cui di seguito si riporta l'elenco completo dei luoghi ove tali infrastrutture sono localizzate:

- via prato dei Cornetti 10
- via Priotti (torre piezometrica)
- strada comunale della Tagliata (cimitero comunale)
- via Fiume
- via Girivotto
- via Principe Amedeo, 39



Stralcio dell'elaborato di indagine sulle reti infrastrutturali.

² Aggiornamento dicembre 2013

3.5 Il patrimonio edilizio esistente e la condizione abitativa

Le caratteristiche del patrimonio edilizio esistente risentono delle diverse condizioni di sviluppo urbanistico degli insediamenti e della loro differente localizzazione, che spesso ha influito in modo sostanziale sulle tipologie abitative realizzate.

Nel Nucleo di impianto originario, il tessuto edificato presenta una struttura generalmente addensata, con fabbricati a 4-5 piani f.t., in discrete condizioni manutentive. Si tratta del borgo di più antica formazione, il quale presenta, peraltro, le più interessanti caratteristiche storico-documentarie. Nonostante la notevole valenza monumentale e urbanistica del complesso, si notano alcuni edifici le cui condizioni di degrado richiedono interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio esistente e alcune superfetazioni postume (anni '60 – '80) che vanno rimosse o sanate (facciate rimaneggiate con tipologie o materiali non congruenti con l'ambiente del nucleo di impianto originario - rif. Tav. AT7/2). Si segnala inoltre la presenza di organismi edilizi recenti con caratteri tipologici e architettonici non congruenti con il contesto edificato ma di impianto riconducibile al tessuto originario (rif. Tav. AT7/2). Infine per quanto riguarda le pertinenze degli edifici, durante il rilievo sono stati individuati i cortili che, per la tipologia dei materiali esistenti, per i caratteri dei fronti su cui insistono e per la loro conformazione, vanno salvaguardati e considerati a carattere unitario (rif. Tav. AT7/2).

Il borgo di Macra, che rappresenta uno dei nuclei più antichi di Racconigi, presenta invece, rispetto al Nucleo di impianto originario, un tessuto edificato architettonicamente più povero con edifici a 2-3 piani f.t. La minor altezza degli edifici, unitamente ad un addensamento meno esasperato, determinano condizioni igieniche e di ventilazione più favorevoli rispetto a quelle riscontrate nel Nucleo di impianto originario. Allontanandosi da via Regina Margherita il patrimonio edilizio esistente manifesta condizioni di maggior degrado e un'edificazione più recente.

Caratteristiche simili a quelle di Borgo Macra si possono riscontrare al margine est del Nucleo di impianto originario e lungo la SR 20 presso il Parco del Castello.

Le edificazioni posteriori al 1940 sono localizzate a sud e a nord dell'abitato, tra la SR 20 e il tracciato della ferrovia, con una concentrazione degli edifici pluripiano nelle aree limitrofe agli insediamenti più antichi. Gli ambiti più "periferici" sono invece caratterizzati da edifici mono-bifamiliari, in massima parte edificati tra il 1960 e il 1980, come si evince dalla tabella allegata.

I nuclei frazionali, di esigue dimensioni, sono invece caratterizzati prevalentemente da edifici rurali di 2 p.f.t., tipici del contesto agricolo.

	Epoca di costruzione (Tabella 3.5 A)							Totale
	Prima del 1919	Dal 1919 al 1945	Dal 1946 al 1961	Dal 1962 al 1971	Dal 1972 al 1981	Dal 1982 al 1991	Dopo il 1991	
Numero edifici	465	152	165	383	307	85	85	1642

Numero degli edifici ad uso abitativo, classificati in base all'epoca di costruzione - Censimento 2001

Dai dati dell'ultimo Censimento Generale della popolazione (2001), si può rilevare come le abitazioni presenti siano 4.137, di cui il 90,5% occupate. La loro superficie

media è di 95 mq, mentre il numero di metri quadri per ogni occupante è pari a 37,6. Il totale delle stanze delle abitazioni occupate risulta invece essere 15.611.

Tabella 3.5 B	Abitanti	%
Capoluogo	3.800	91,85
Berroni	63	1,52
Canapile	10	0,24
Migliabruna Nuova	26	0,63
Migliabruna Vecchia	16	0,39
Oia	76	1,84
Parruccia	18	0,43
San Lorenzo	8	0,19
Steppe	23	0,56
Tagliata	9	0,22
Case Sparse	88	2,13
TOTALE RACCONIGI	4.137	100

Numero delle abitazioni – Censimento 2001

Tabella 3.5 C	Abitazioni occupate	Abitazioni vuote	Totale
Numero edifici	3913	224	4137
Percentuale	90,5%	9,5%	100%

Numero delle abitazioni, classificate in base allo stato di occupazione - Censimento 2001

Questi indicatori evidenziano chiaramente la consistenza del patrimonio residenziale del Comune ed il suo grado di utilizzo nei suoi valori medi, sottolineando la propensione caratteristica dei residenti racconigesi nell'abitare in alloggi e/o unità immobiliari di notevole dimensione.

Per altro verso si osserva come il patrimonio residenziale di Racconigi, pur essendo diversamente distribuito su tutto il territorio comunale, sia localizzato per più del 90% nel Capoluogo, mentre il restante 10% si trova in nuclei frazionali e nella zona agricola.

Ancorchè i dati rilevati dall'ISTAT risultino significativi non sono però sufficienti ad esprimere le effettive differenze sulle condizioni abitative riscontrabili sul territorio comunale, è infatti tendenza consolidata non limitare le valutazioni ad una semplice estrapolazione dei dati statistici, quanto piuttosto estendere tali valutazioni a molteplici aspetti.

In effetti i valori medi precedentemente richiamati risultano devianti dai valori ordinariamente riscontrabili negli abitati costituiti in prevalenza da edifici recenti isolati mono o bifamiliari, per il "peso" attribuibile al nucleo di impianto originario ed alle edificazioni in palazzi a cortina caratteristici di Borgo Macra e dell'edificato lungo via Principe Amedeo e lungo la SR20 a est del parco.

Lo studio dell'edificato ha evidenziato quanto segue:

- nel nucleo di impianto originario e nei palazzi a cortina si concentra il maggior numero di alloggi con una superficie inferiore a quella media indicata dall'ISTAT.

- si osserva una significativa ricerca, da parte degli abitanti, di una residenza che privilegi altri aspetti dell'abitare rispetto a quelli propri del Nucleo di impianto originario, quali la disponibilità del giardino e parcheggio privato, l'illuminazione naturale, la privacy, non disponibili in centro se non in limitatissimi casi. Tale fenomeno risulta ad oggi ancora attivo considerata la richiesta di edifici mono-bifamigliari.
- il privilegiare gli aspetti abitativi prima richiamati ha portato ad un minore gradimento dell'edilizia pluripiano e del vivere in condominio in genere;
- parallelamente si rileva una maggior attenzione al recupero dell'edilizia tradizionale e alla riqualificazione del patrimonio esistente.
- per i motivi richiamati risultano in crescita la richiesta di abitazioni di pregio all'interno del Nucleo di impianto originario e di abitazioni isolate. Si stima quindi che la prossima rilevazione ISTAT possa portare ad un lieve innalzamento dei valori medi abitativi indicati nel 2001.

Tali considerazioni, unitamente alle valutazioni di carattere demografico, sostengono i criteri alla base del dimensionamento del Piano di cui al successivo capitolo 5.

3.6 L'uso del suolo in atto ai fini agricoli, forestali ed estrattivi

Il territorio comunale di Racconigi è interessato per la quasi totalità da suoli di Classe I. Si tratta di suoli privi di limitazioni ed adatti ad un'ampia scelta di colture agrarie, erbacee ed arboree, molto fertili, generalmente ben drenati e facilmente lavorabili, provvisti di una buona quantità di nutrienti e non soggetti, generalmente, ad inondazioni.

Due zone del territorio comunale sono interessate da suoli di Classe II: la prima è localizzata all'estremità sud del territorio comunale, a sud-est, in corrispondenza della località Caire. La seconda si trova a nord - est, in corrispondenza della località Oja. I suoli di Classe II presentano alcune moderate limitazioni (come una profondità non eccessiva, struttura e lavorabilità meno favorevoli, scarse capacità di trattenere l'umidità, periodiche inondazioni dannose) che riducono la produzione delle colture o possono richiedere pratiche colturali per migliorarne le proprietà. Sono, comunque, suoli fertili da profondi a poco profondi.

Il territorio comunale ha un'estensione di 4.803 ettari, di cui il 91% è utilizzato a fini agricoli. La restante parte è occupata da aree urbanizzate, infrastrutture viabilistiche e corsi d'acqua, ed aree naturali.

Per l'illustrazione dettagliata delle diverse caratterizzazioni delle aree in atto a fini agricoli, forestali ed estrattivi e delle tematiche di natura paesaggistico-ambientale che le coinvolgono, si rimanda alla più specifica trattazione di carattere ambientale sviluppata contestualmente al Rapporto ambientale



3.7 I servizi pubblici

Nella fase di indagine sono state rilevate le quantità di servizi esistenti, onde permettere, in fase di progetto, una oggettiva valutazione dei fabbisogni. In particolare, all'interno della riorganizzazione del tessuto edificato o di limitate espansioni, il soddisfacimento di questi avviene mediante diversi meccanismi di acquisizione delle aree a servizi, strettamente connessi con i processi attuativi delle trasformazioni pianificate dal PRGC ed alternativi a più complicate procedure espropriative.

L'indagine, condotta sull'intero territorio comunale, ha inoltre consentito di acquisire informazioni sulla localizzazione puntuale delle aree a servizi al fine di verificarne la distribuzione all'interno del Comune ed in particolare delle zone residenziali, anche di non recente formazione.

Poiché il Comune di Racconigi ha una popolazione inferiore a 20.000 abitanti, non deve essere assicurata la dotazione aggiuntiva di aree per attrezzature pubbliche di interesse generale prevista dall'art. 22 della L.R. 56/77. Il Piano Regolatore tuttavia prendendo atto della funzione e delle caratteristiche di interesse pubblico proprie del Parco del Castello di Racconigi ne propone la sua riclassificazione, per proprietà e funzione, come servizio pubblico di interesse generale edx art. 22 L.R. 56/77, di superficie pari a 1.733.765 mq.

Il risultato delle indagini condotte relative allo stato di attuazione dei servizi pubblici previsti dal P.R.G.C. vigente è riportato graficamente nell'elaborato "AT5/1 - Indagini dello stato di fatto - Attuazione del P.R.G.C. vigente: residui di piano: analisi delle aree edificabili e delle aree a servizi" ed è sintetizzato nelle tabelle riportate al successivo capitolo "4.1 – Lo stato di attuazione del P.R.G.C. vigente".

Sulla base dei valori così determinati, raffrontandoli con i residenti e con le attività economiche già insediate è possibile esporre le seguenti considerazioni:

- a) La dotazione di aree pubbliche destinate prioritariamente alla residenza che risultano effettivamente attuate è complessivamente sufficiente a garantire il fabbisogno minimo di standard richiesti dalla L.R. 56/77.
- b) Le aree pubbliche effettivamente attuate sono concentrate nell'area del capoluogo, evidenziando una esigenza di migliore distribuzione nei nuclei frazionali ed in prossimità dei poli di attrazione presenti sul territorio.

Rispetto a tali considerazioni il progetto di revisione del P.R.G.C. si è posto come obiettivo l'esigenza di integrare tali dotazioni al fine di elevare lo standard disponibile e migliorare la distribuzione dei servizi pubblici anche nei nuclei frazionali e nelle zone di recente edificazione.

3.8 Il sistema della mobilità

L'indagine condotta sul territorio ha inteso evidenziare le interconnessioni esistenti tra il sistema delle comunicazioni e dei trasporti e la distribuzione delle attività e delle funzioni presenti, non essendo possibile definire le scelte territoriali indipendentemente del sistema della mobilità e delle conseguenze che tali scelte comportano per soddisfare le esigenze dei comparti economici e produttivi o delle aree residenziali, sia consolidate che di nuovo impianto.

Tali analisi hanno inoltre tenuto in considerazione lo sviluppo storico del sistema infrastrutturale e i suoi riflessi sul tessuto urbano. Il comune di Racconigi si è formato e sviluppato in relazione ai flussi di traffico indotti da quella che attualmente è la strada regionale n. 20 Torino-Cuneo. Fino alla fine dell'Ottocento tale sistema attraversava l'abitato sul lato orientale del nucleo di impianto originario, consentendo una buona integrazione fra il borgo storico ed il primo insediamento del Castello.

Soltanto nell'ultimo quarto dell'ottocento la SR 20 ha abbandonato il suo iniziale tracciato, divenuto ormai interno all'abitato, ed ha individuato un attraversamento più ad ovest, in asse con il Castello; il quale, nello stesso periodo, assumeva l'attuale conformazione stilistica e volumetrica.

L'arrivo della ferrovia Torino-Cuneo-Nizza, nello stesso periodo, ha definitivamente fissato sul territorio di Racconigi gli assi rettori del suo sviluppo moderno, compreso appunto fra la nuova SR. 20 (divenuta il viale monumentale "al Castello") e la ferrovia.

Rispetto a questa struttura lineare nord-sud, che comprende, tra l'altro, l'aeroporto di Levaldigi, si è progressivamente implementato nel tempo il sistema viario trasversale che mette in comunicazione Racconigi con realtà minori, come Caramagna, Sommariva del Bosco, Murello e Moretta.

L'autostrada TO-SV, con i caselli di Carmagnola e Marene, ha contribuito comunque a spostare il baricentro degli interessi territoriali verso est; processo che sarà ulteriormente incentivato dalla realizzanda autostrada Cuneo-Asti (che utilizza un tratto dell'autostrada TO-SV) e dall'ipotizzata apertura del casello di Caramagna.

In tale quadro territoriale si colloca un'opera fondamentale per il Comune di Racconigi, cioè la circonvallazione est, oltre il tracciato della ferrovia.

La nuova arteria coglie indubbiamente due obiettivi di cui il PRG deve tenere conto: in primo luogo ha consentito di ridurre il traffico di attraversamento "pesante" dal centro urbano ed in particolare dal delicato ambito compreso fra la recinzione del Castello e il Nucleo di impianto originario; in secondo luogo permette un organico e razionale accesso agli insediamenti industriali, già localizzati in questo settore del territorio.

Il ruolo di quest'opera deve essere dunque valutato rispetto a due ambiti: quello locale, come elemento ordinatore degli insediamenti produttivi già esistenti in quest'area, ed eventualmente di quelli aggiuntivi da insediare; quello territoriale, come indispensabile punto di avvicinamento con l'autostrada To-Sv, tramite l'apertura del nuovo casello di Caramagna.

Tuttavia per liberare completamente il centro abitato dai transiti di mezzi "pesanti" risulta indispensabile la realizzazione della circonvallazione ovest, già prevista nel

Piano Territoriale della Provincia di Cuneo e in fase avanzata di progettazione. Tale opera potrà inoltre regolare i margini ancora non ben delineati del tessuto urbano verso ovest.

Per quanto riguarda la viabilità interna al capoluogo si nota la presenza di numerose strade non concluse o interrotte, spesso realizzate a servizio di nuovi insediamenti residenziali. La Variante Generale potrà pianificare, parallelamente ad aree di nuovo impianto, un completamento organico e funzionale del sistema della viabilità, prevedendo i necessari prolungamenti o allacci stradali, da realizzarsi in sede di attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

Infine, analizzando il sistema della mobilità ciclopedonale, si può notare da un lato il massiccio utilizzo della bicicletta da parte degli abitanti di Racconigi, dall'altro l'assenza di piste ciclo-pedonali dedicate e tracciate. Il nuovo piano potrà essere l'occasione per progettare un sistema di piste ciclo-pedonali sia a carattere turistico, per raggiungere i luoghi di interesse culturale o naturalistico, sia di fruizione locale, per collegare le principali zone del capoluogo e i nuclei frazionali.

3.9 Il settore economico

Le analisi dello stato di fatto hanno individuato come punto centrale delle risorse interne a Racconigi il lavoro nel settore manifatturiero. Senza trascurare i settori dei servizi alle persone, del terziario, del commercio, della cultura e dell'agricoltura specializzata, il P.R.G.C. ha inteso salvaguardare tale ricchezza, che non può essere dispersa né indebolita, e porre, come uno dei principali punti di organizzazione del territorio, i luoghi del lavoro.

Vi sono differenti condizioni imprenditoriali che stabiliscono altrettanto differenti rapporti con il territorio, dove la presenza di alcune importanti realtà di media industria hanno posto problemi in almeno tre direzioni.

In primo luogo, si pongono questioni di compatibilità dei manufatti e dei siti con il tessuto circostante, in termini ambientali, di accessibilità e di organizzazione aziendale.

In secondo luogo, è stata presa in considerazione la "durabilità" delle situazioni più aggiornate e moderne, per le quali la praticabilità di futuri adeguamenti fisici-funzionali deve rapportarsi con gli ordinari standard edilizi e urbanistici richiesti in situazioni analoghe.

In terzo luogo, l'opportunità o la necessità di innescare eventuali processi di riordino e di ragionevole accrescimento è stata considerata in termini realistici, tenendo soprattutto conto dei positivi riflessi complessivi che potrà produrre sull'economia del Comune la tenuta del comparto industriale.

Per non rallentare la crescita o la tenuta del settore produttivo, il PRG si infine fatto carico di dare risposta ad una domanda non soddisfatta per aree produttive anche di piccole e medie dimensioni, che può essere orientata a localizzarsi al di fuori del Comune.

In questo quadro di generali attenzioni il PRG ha affrontato le problematiche evidenziate dalla Deliberazione Programmatica:

- verificare l'opportunità di garantire un'adeguata razionalizzazione alle attività legate agli insediamenti esistenti;
- completare episodi produttivi in direzione di Cavallermaggiore, salvaguardando le attuali possibilità residue delle aree produttive esistenti e migliorando l'ingresso alla città anche in previsione del nuovo svincolo della bretella in progetto e della valorizzazione dell'accesso al viale monumentale;
- studiare con la massima attenzione la possibilità di localizzare le nuove aree per attività produttive in dipendenza dell'accessibilità legata con la tangenziale est.

A completamento delle indagini svolte è stata analizzata la situazione occupazionale al Censimento Generale della Popolazione del 2001 nel Comune di Racconigi confrontandola con quella della Provincia di Cuneo, della Provincia di Torino e della Regione Piemonte risulta la seguente:

INDICATORI OCCUPAZIONALI (Tabella 3.9 A)				
	Tasso di attività	Tasso di occupazione	Tasso di disoccupazione	Tasso di disoccupazione giovanile
Comune di Racconigi	52,38	49,46	5,58	14,46
Provincia di Cuneo	51,37	49,40	3,85	11,22
Provincia di Torino	51,00	47,31	7,23	23,06
Regione Piemonte	50,50	47,32	6,3	19,56

Si nota come i valori riferiti alla disoccupazione in Racconigi siano più penalizzanti rispetto alla media della Provincia di Cuneo ma migliori se confrontati con la Regione Piemonte. Tale fenomeno può essere spiegato con l'influenza negativa esercitata dalla vicina Provincia di Torino, che presenta valori decisamente più negativi.

Anche il settore dell'artigianato dimostra un suo rilevante "peso" nella collettività racconigese. Si tratta di una presenza da salvaguardare sia in ordine alla sua localizzazione in "osmosi" con il tessuto residenziale, sia in ordine alla tipologia dei prodotti e alla capacità didattica inerente la trasmissione di mestieri che non possono essere dimenticati.

Una risorsa particolare per l'economia locale riguarda anche il settore commerciale. Oggi il sistema si presenta con caratteri sufficientemente stabilizzati nella qualità e nella quantità; il numero e la permanenza (vita media) delle attività insediate appare sostanzialmente costante, la tipologia è diffusa e variegata.

Ciò tuttavia il settore guarda con attenzione a due particolari situazioni che possono sensibilmente incidere sull'attuale situazione.

In primo luogo, la difficile accessibilità di alcune aree pregevoli sotto il profilo commerciale tende a disincentivare il potenziamento e la riqualificazione dei punti vendita, rallentando o addirittura impedendo la necessaria azione sinergica con i principali poli di attrazione turistica presenti nel Comune.

In secondo luogo, la competizione con forme di distribuzione organizzata su base industriale non può essere disattesa sia con l'obiettivo di impedirne la presenza, sia con l'illusione di rendere inefficace la concorrenza.

In merito al settore economico riguardante le attività commerciali in sede fissa, si richiamano inoltre le più approfondite e recenti indagini allegate ai “Criteri di programmazione urbanistica per l’insediamento del Commercio al Dettaglio”, approvati con DCC n. 35 del 25/10/2011, con i quali l’Amministrazione Comunale ha aggiornato i criteri per il rilascio di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio in sede fissa, ridefinendo con tale provvedimento anche gli addensamenti, le localizzazioni e la perimetrazione del tessuto residenziale

Infine è stata posta una particolare attenzione nei confronti del mondo agricolo, che costituisce un patrimonio culturale ed una risorsa socio-economica assolutamente non trascurabile.

I lavoratori del settore hanno dimostrato una grande sensibilità nel richiedere la salvaguardia del carattere sostanzialmente agricolo del territorio extraurbano, vale a dire: il terreno agricolo inteso appunto come strumento di produzione dei loro beni, come luogo per abitarvi, come luogo per insediare piccole attività rivolte al turismo e alla ricettività, eventualmente sinergiche con il nuovo ruolo che vanno assumendo alcune località nel panorama dell’immagine e dell’attrattività a livello regionale e nazionale.

3.10 La salvaguardia ambientale

Il settore della salvaguardia ambientale è governato da riferimenti normativi articolati tra cui si ricordano i seguenti:

- D.Lgs n. 42/2004 sulla tutela dei beni d'interesse artistico e storico, sulla protezione delle bellezze naturali, sulla salvaguardia delle sponde fluviali e delle aree umide (già L. 431/85, "Legge Galasso")
- D.P.C.M. del 1/3/1991 sui "limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno" (attuativo delle disposizioni C.E.E. in materia e della Legge 8/7/1986 n° 349 che le ha recepite) e Legge 26 n. 447 ottobre 1995 (Legge quadro sull'inquinamento acustico);
- L.U.R. n° 56 del 5/12/1977, art. 27 "Fasce e zone di rispetto";
- L.U.R. n° 56 del 5/12/1977, art. 29 "Sponde dei laghi, dei fiumi, dei torrenti e dei canali;
- D.P.R. n° 236 del 24/05/1988 attuativo della direttiva C.E.E. n° 80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi dell'art. 15 della Legge n. 183 del 16/04/1987.

Oltre a tali provvedimenti di carattere generale il PRG deve rispettare la normativa sulle procedure e sulle valutazioni di carattere ambientale a cui devono essere assoggettati piani e programmi (D.Lgs 03/04/2006 n. 152 inerente le "norme in materia ambientale" modificato successivamente con il D.Lgs. 16/01/2004, in recepimento della Direttiva Comunitarie 2001/42/CE concernente la "Valutazione degli effetti di determinati Piani e Programmi sull'ambiente") rispetto alla quale la Regione Piemonte si è coordinata con DGR n. 12-8931 del 09/06/2008 avente per oggetto "Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione Ambientale Strategica".

Sulla base di tale Deliberazione la Variante Generale al P.R.G.C. del Comune di Racconigi ricade tra i piani da sottoporsi obbligatoriamente a VAS (Valutazione Ambientale Strategica), ai cui elaborati si fa espresso riferimento e rimando.

4 OBIETTIVI SPECIFICI E CONTENUTI DELLA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE VIGENTE

Le valutazioni sviluppate nei paragrafi precedenti, unitamente all'esaurirsi delle finalità programmatiche del Piano vigente, costituiscono la base di partenza di una nuova generazione urbanistica, caratterizzata da significativi cambiamenti e dall'individuazione di nuovi e diversi obiettivi prioritari, fondati sull'interpretazione di esigenze attuali delle società urbane e sulla conoscenza di strumenti di pianificazione generale più aggiornati, che rendano esplicite le scelte di progettazione territoriale operate dalla Regione Piemonte; tale nuova fase di pianificazione urbanistica si fa infine carico di dare risposte attuali e circostanziate alle problematiche locali, emerse in questi anni, che saldano, più che nel passato, i problemi territoriali con quelli alla scala edilizia.

La Variante Generale ha quindi come obiettivo prioritario una reimpostazione delle scelte di pianificazione territoriale, idonea ad assicurare la coerenza tra gli obiettivi pubblici, anche a scala sovracomunale, e la necessità di individuare soluzioni progettuali appropriate ad alcune problematiche ed esigenze definite sia nell'ambito pubblico che privato, sia nelle aree di nuovo impianto che in quelle consolidate.

Parallelamente ci si prefigge, come obiettivo fondamentale, il miglioramento della qualità della vita sull'intero territorio comunale, ottenibile solo come sommatoria di una pluralità di azioni:

- elevazione della qualità ambientale urbana e salvaguardia delle peculiarità naturali;
- miglioramento dell'immagine urbana;
- razionalizzazione della mobilità;
- individuazione e programmazione delle trasformazioni edilizie strategiche nel tessuto urbanizzato esistente, intese come fattore di riqualificazione generale di vaste aree circostanti;
- programmazione e individuazione delle nuove zone di edificazione residenziale e industriale utilizzate come occasione unica per stabilire accettabili equilibri fra aree urbanizzate e aree agricole marginali;
- presenza attiva nei progetti infrastrutturali di interesse comunale.

L'Amministrazione Comunale ha quindi voluto individuare concretamente tali obiettivi per poterli perseguire anche attraverso una gestione adeguata delle risorse pubbliche, rivolta ad innescare processi di riqualificazione e rinnovamento, per trasformare le occasioni strategiche in opportunità reali di riqualificazione da perseguire anche con il contributo degli operatori privati. Le sinergie che potranno proficuamente manifestarsi nel campo della gestione del territorio, sulla base delle linee guida operate dall'Ente pubblico, avranno così la capacità di diventare elementi di riordino urbano e non di ulteriore disgregazione dell'attuale compagine edilizia.

4.1 Lo stato di attuazione del P.R.G.C. vigente

Nella fase di indagine propedeutica alla redazione del Progetto Preliminare della Revisione generale di P.R.G.C. vigente si è analizzato lo stato di attuazione del P.R.G.C. vigente, sia per quanto riguarda il patrimonio edificato, che per la dotazione di aree per servizi. Lo strumento di pianificazione del Comune di Racconigi è stato approvato con D.G.R. n°15-25593 il 7 ottobre 1998, ma è stato continuamente oggetto di adeguamenti apportati nel corso degli anni da molteplici varianti di carattere parziale e da modificazioni non costituenti varianti.

Recentemente, con modificazione del 30/11/2009, il Comune ha provveduto a digitalizzare il supporto cartografico del PRGC vigente, facilitando la lettura grafica delle simbologie di Piano e la misurazione delle aree urbanistiche.

Per la valutazione dello stato di attuazione del P.R.G.C. vigente si sono analizzate due serie di dati: i vecchi dati numerici di dimensionamento contenuti nella relazione illustrativa del PRGC vigente, a suo tempo calcolati ed aggiornati nel corso delle successive varianti mediante misurazione grafica approssimata degli elaborati cartacei, e i dati aggiornati misurabili con procedure informatiche sulla base digitalizzata del PRGC vigente in vigore dal 2009. A partire dai dati numerici contenuti nella relazione illustrativa del PRGC approvato, tenendo conto delle modifiche introdotte dalle successive varianti (Variante parziale n. 27 adottata con DCC n° 57 del 03/11/2006 e Variante parziale n. 32 adottata con DCC n. 12 del 28/05/2008), è stato ricostruito lo stato di attuazione delle previsioni del PRGC sulla base delle indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale e sulle informazioni acquisite nel corso dei sopralluoghi e dei rilievi condotti nel corso delle indagini conoscitive per la redazione della presente Variante Generale (aggiornamento 2009).

Lo stato di attuazione: la dotazione di servizi ex art. 21

Come si evince dall'analisi delle tabelle relative alla percentuale di servizi esistenti sul territorio racconigese (di seguito riportate) la dotazione di standard richiesta ai sensi della L.R. 56/1977 risulta soddisfatta .

Tabella 4.1 A – Ripartizione standard art. 21 – PRGC vigente

Tipo aree	Standard teorico art. 21 (mq/ab)	Dotazione esistente (mq)	Standard * esistente (mq/ab)	Fabbisogno teorico in base alla CIRT (mq)	Standard soddisfatto (%)
S1 - Istruzione	5	33.429	3,3	50.340	66 %
S2 – Verde, Gioco, Sport	5	101.194	10,0	50.340	201 %
S3 – Parcheggi	12,50	41.317	4,1	125.850	33 %
S4 – Interesse comune	2,50	89.757	8,9	25.170	357 %
Totale	25	265.697	26,3	251.700	106 %

* riferito a 10.068 abitanti residenti al 31/12/2008

Lo studio condotto sullo stato di attuazione del Piano Vigente ha permesso di stimare un plausibile valore dei “Residui di Piano”, intendendo come tali le previsioni di trasformazione urbanistica del P.R.G.C. vigente che ad oggi attendono ancora di essere attuate.

Le tabelle di seguito riportate, riferite alle due serie di dati numerici sopra evidenziate, elencano distinguendo per destinazione le quantità di aree a servizi attuate e non attuate così come riportato graficamente nell’elaborato grafico AT 5/1.: Indagini dello stato di fatto: attuazione del P.R.G.C. vigente - Residui di Piano analisi delle aree edificabili e delle aree a servizi (art. 21 L.R. 56/77).

RESIDUI DI PIANO: DOTAZIONE di AREE A SERVIZI EX ART. 21 L.R. 56/77 (tabella 4.1 B)			
Dati aggiornati a maggio 2009, sulla base delle indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale e delle quantità desunte dalla relazione illustrativa di dimensionamento del PRG vigente (aggiornamento Variante parziale n. 32 al P.R.G.C. vigente - DCC n. 12 del 28/05/2008)			

	Destinazione	Stato di attuazione		
		ATTUATE	NON ATTUATE	TOTALE
AREE A SERVIZI RESIDENZA	Servizi pubblici - Istruzione (S1)	33.429	37.793	71.222
	Servizi pubblici - Verde Gioco Sport (S2)	101.194	170.059	271.253
	Servizi pubblici - Parcheggi (S3)	41.317	69.563	110.880
	Servizi pubblici - Interesse comune (S4)	89.757	1.775	91.532
	TOTALE	265.697	279.190	544.887
	TOTALE IN %	49%	51%	100%
AREE A SERVIZI PRODUTTIVO	Servizi pubblici per Insediamenti Produttivi (S5)	19.170	75.505	94.675
	TOTALE	19.170	75.505	94.675
	TOTALE IN %	20%	80%	100%

A seguito della disponibilità della base cartografica informatizzata del territorio comunale e della digitalizzazione della cartografia di Piano è stato possibile aggiornare le valutazioni del dimensionamento di Piano mediante la misurazione con programmi informatici delle aree di Piano. Tale misurazione, più dettagliata rispetto alle stime valutate su supporto cartaceo del PRGC approvato, ha restituito una stima dimensionale con valori leggermente differenti da quelli inseriti nella relazione illustrativa.

Tali valori, maggiormente rispondenti alla effettiva situazione cartografica, risultano oltre che più aggiornati, anche più facilmente confrontabili con i dati di dimensionamento della presente variante generale, in quanto ricavati sulla medesima cartografia di base informatizzata, e pertanto vengono assunti quale riferimento anche per la valutazione dello stato di attuazione del PRGC vigente.

RESIDUI DI PIANO: AREE A SERVIZI EX ART. 21 L.R. 56/77 (tabella 4.1 C)

Dati desunti sulla base delle indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale secondo la misura informatizzata delle aree sulla versione digitalizzata del PRGC vigente adottata con Modificazione non costituente variante con DCC n.

Destinazione	Stato di attuazione			
	ATTUATE	NON ATTUATE	TOTALE	
AREE A SERVIZI RESIDENZA	Servizi pubblici - Istruzione (S1)	65.309	16.026	81.335
	Servizi pubblici - Verde Gioco Sport (S2)	104.085	207.293	311.378
	Servizi pubblici - Parcheggi (S3)	33.507	49.401	82.908
	Servizi pubblici - Interesse comune (S4)	128.447	27.968	156.415
	TOTALE	331.348	300.688	632.036
	TOTALE IN %	52%	48%	100%
AREE A SERVIZI PRODUTTIVO	Servizi pubblici per Insediamenti Produttivi (S5)	0	7.799	7.799
	TOTALE	0	7.799	7.799
	TOTALE IN %	0%	100%	100%

Dal confronto dimensionale emerge che per le aree a servizi pubblici ex art. 21 L.R. 56/77 il valore globale del soddisfacimento dello standard è verificato e si attesta intorno al 106%: i servizi più carenti risultano quelli per i parcheggi (realizzati 4,1 mq per abitante contro i 12,5 mq dovuti) e per l'istruzione (3,3 mq realizzati per abitante contro i 5 mq dovuti) mentre quelli più presenti risultano i servizi di interesse comune (più del triplo di quelli richiesti). Tale considerazione è ancora più rilevante se viene riferita ai valori effettivi della misura delle aree condotta sulla base informatizzata.

In merito alle aree a servizi pubblici di livello comunale afferenti alla residenza, previsti ai sensi dell'art.21 della L.R. 56/1977, risulta che, a fronte di una previsione di circa 544.887 mq espressa dal P.R.G.C. vigente, risultano attuati circa 265.000 mq, a cui corrispondono 279.000 mq di aree ancora da realizzare. In questo caso il confronto dei dati effettivi misurati sulla base informatizzata, con valori totali molto superiori a quelli indicati nella relazione di dimensionamento, riporta dati proporzionalmente analoghi (331.348 mq attuati a fronte di 300.688 previsti ma non ancora attuati).

In particolare, si evince come alcune grandi porzioni di territorio previste a destinazione servizi dal PRG vigente siano rimaste aree non realizzate, ad esempio: le aree "S2" presso il ponte sul Maira, in destra del fiume (33.000 mq), quelle nella colonia agricola dell'ex ospedale neuropsichiatrico (67.000 mq); l'ampia area del Tiro a volo presso Villa Cayre (67.500 mq).

Dall'analisi riportata emerge come più della metà delle previsioni del PRG vigente siano rimaste tali, non trovando un effettivo riscontro nelle concrete esigenze di sviluppo dell'Amministrazione comunale di Racconigi.

Lo stato di attuazione: le previsioni residue del PRG vigente

Per la valutazione dello stato di attuazione si è fatto riferimento alle quantità totali di progetto individuate nella relazione illustrativa del PRGC vigente (come modificate a seguito delle successive varianti approvate), detraendo, sulla base delle indicazioni dell'Ufficio Tecnico comunale e dei sopralluoghi effettuati sul territorio (aggiornamento a maggio 2009), le aree che nel frattempo hanno trovato completa attuazione. Per la valutazione dimensionale delle aree attuate si è fatto riferimento alla misura informatizzata delle aree sulla cartografia informatizzata di PRGC secondo quanto illustrato graficamente nella tavola AT 5/1.: "Indagini dello stato di fatto: attuazione del P.R.G.C. vigente - Residui di Piano analisi delle aree edificabili e delle aree a servizi".

Le tabelle di seguito riportate riassumono, con i criteri di calcolo sopra riportati, le quantità di aree a residenza terziario e produttivo attuate e non attuate.

RESIDUI DI PIANO: AREE RESIDENZIALI / PRODUTTIVE ARTIGIANALI TERZIARIE-COMMERCIALI (tabella 3.1 D)
 Dati aggiornati a maggio 2009, sulla base delle indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale, delle quantità totali desunte dalla relazione illustrativa di dimensionamento del PRG vigente e dalla misura delle superfici delle aree ancora non attuate sulla cartografia informatizzata del PRGC
 (aggiornamento Variante parziale n. 32 al P.R.G.C. vigente - DCC n. 12 del 28/05/2008). (Tabella 4.1 D)

Destinazione	Stato di attuazione			
	ATTUATE	NON ATTUATE	TOTALE	
AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI INDUSTRIALI	Aree produttive artigianali industriali di riordino e completamento - P2	515.713	292115	807.828
	Aree produttive artigianali industriali di nuovo impianto - P3	4.480	76640	81.120
	TOTALE	520.193	368755	888.948
	TOTALE IN %	59%	41%	100%
AREE PRODUTTIVE TERZIARIO COMMERCIALI	Aree produttive artigianali industriali di riordino e completamento (destinazione terziaria commerciale) - P2b	0	58.135	58.135
	TOTALE	0	58.135	58.135
	TOTALE IN %	0%	100%	100%
AREE RESIDENZIALI	Insedimenti residenziali di completamento non edificati - R3	29561	16.400	45.961
	Insedimenti residenziali di completamento non edificati subordinati a convenzione - R3c	34926	2700	37.626
	Insedimenti residenziali di nuovo impianto - R4	87.562	98.571	186.133
	TOTALE	152.049	117.671	269.720
	TOTALE IN %	56%	44%	100%

Dall'analisi dei dati desunti dal confronto tra le previsioni del P.R.G.C. vigente ed il rilievo condotto per la Variante di Revisione, emerge che per quanto riguarda la residenza a completamento del tessuto edilizio consolidato ("Insedimenti residenziali di completamento non edificati - R3", "Insedimenti residenziali di completamento non edificati subordinati a convenzione - R3c", "Insedimenti residenziali di nuovo impianto - R4"), a fronte di una superficie prevista dal P.R.G.C. vigente di circa 270.000 mq, risultano ancora da realizzare circa 117.671 mq, queste ultime

corrispondono a circa il 44% delle aree previste a residenza di completamento all'abitato.

Per quanto riguarda il comparto terziario in progetto (“Aree produttive artigianali industriali di riordino e completamento a destinazione terziaria commerciale - P2b”), l'unica area prevista risulta ancora da realizzare (localizzazione ad est del viale monumentale in adiacenza alla rotonda alberata).



L'ambito dell'area P2b prevista dal PRGC vigente – Stato di Fatto

Infine, per quanto concerne il comparto produttivo in progetto (“Aree produttive artigianali industriali di riordino e completamento - P2” e “Aree produttive artigianali industriali di nuovo impianto - P3”) risultano, in base alle previsioni del Piano vigente, su un totale di 888.948 mq, 520.193 mq realizzati, mentre 368.775 mq ancora da realizzare.

Tali previsioni risultano tuttavia concentrate quasi esclusivamente nell'ambito pianificato per una possibile espansione delle attività esistenti (ILVA e Profilmec, con esigenze di riordino tutt'ora confermate), difficilmente utilizzabile da parte di operatori artigianali o da altre attività disgiunte dalle aziende esistenti.



L'ambito dell'attuale zona industriale “ILVA-Profilmec” compresa tra la SR20 e la variante Est di Racconigi

4.2 Indirizzi e contenuti della revisione del P.R.G.C. – Schema Direttore

La fase di preparazione del piano ha consentito di individuare con maggiore certezza due momenti fondamentali del nuovo corso di pianificazione: da una parte l'enucleazione degli elementi veramente strutturanti del quadro territoriale e socioeconomico, vale a dire le invarianti del piano sul quale si sono poggiate tutte le scelte di organizzazione territoriale e sulle quali si dovranno basare eventuali successive varianti, e, dall'altra parte, la saldatura non traumatica fra le previsioni e gli effetti del vigente piano regolatore e quelle del nuovo.

La costruzione di uno schema direttore ha costituito dunque il primo e principale impegno di questo progetto, in modo da poter trarre ogni successiva scelta attraverso un quadro di coerenza, di priorità e di complementarietà indispensabili in un lavoro complesso come un piano regolatore.

In ultimo lo schema direttore costituirà altresì un utile punto di riferimento nella fase controdeduttiva, quando sarà essenziale valutare il punto di vista degli osservanti ed eventualmente apportare modifiche al piano senza perdere di vista la sua intima struttura ed i suoi nessi di coerenza.

Con il nuovo piano regolatore vengono dunque fissati gli elementi portanti dell'intero assetto territoriale, alcuni traendoli dalla sua storia e dal suo sviluppo recente, altri assumendoli come nuovi punti di forza, irrinunciabili, per un programma di lungo periodo.

Gli elementi strutturali e strutturanti il territorio sono riconducibili a diverse categorie:

- a. al sistema ambientale naturale;
- b. al sistema antropico, storico e di più recente formazione;
- c. al sistema infrastrutturale;
- d. al sistema dei valori, funzionali e formali, che il nuovo piano intende proporre.
- e. al sistema degli insediamenti artigianali e produttivi.

Per quanto riguarda il primo dei quattro sistemi il piano ha riconosciuto come irrinunciabili i seguenti valori espressi dal territorio:

- a.1. la struttura agricola del paesaggio extraurbano con la presenza del latifondo legato alla presenza di cascine storiche.
- a.2. il corso del fiume Maira e le aree boscate limitrofe;

Relativamente alla seconda categoria di caratteri sono stati considerati come strutturanti le seguenti parti del sistema insediativo:

- b.1 il nucleo di impianto originario, ritenuto ancora capace di offrire una buona qualità di rapporti sociali ed economici e dunque da riqualificare attraverso piani di conservazione, recupero e rinnovo attenti ad offrire adeguati livelli di standard abitativi compatibili però con la natura e la possibilità di trasformazione di strutture storiche;

- b.2 il sistema insediativo di più recente costruzione, il quale spesso si è sviluppato con scarsa attenzione ai valori d'insieme o meglio all'integrazione fra progetto edilizio e tessuto urbanistico. Tale sistema ha necessità in alcuni casi di essere rivisitato attraverso interventi di ricucitura di varia natura: dal completamento edilizio, alla ridefinizione del tessuto urbanistico, alla riprogettazione e percezione degli spazi pubblici e dei servizi;
- b.3 il sistema insediativo di nuovo impianto, al quale è stato affidato il compito di rendere riconoscibili, integrate e più vivibili alcune parti marginali e poco omogenee. La nuova edificazione è stata comunque intesa non come "ampliamento" o semplice crescita fisica dell'esistente, bensì come occasione per ridefinire e ridisegnare una parte della città priva di caratteri distintivi e divenuta quindi estranea ai suoi abitanti. Un caso significativo di questo disagio è costituito dalla parte di città ad est della ferrovia. Questo settore urbano ha subito nel tempo una crescita minore rispetto ad altre zone della città, ma soprattutto in modo non omogeneo e unitario, senza un disegno ordinatore. In questa zona emergono soprattutto quattro fattori di carenza:
- la mancanza di una vera complementarità tra funzioni urbane di diversa natura: la residenza, gli insediamenti produttivi e i servizi;
 - la mancanza di un vero sistema di servizi pubblici, sia intesi come aree libere sia intesi come attrezzature. Laddove esistono non costituiscono punti di aggregazione e parti di un sistema integrato, riconoscibile e goduto;
 - la difficoltà di collegamento con il centro riconosciuto della città, dovuto alla "frattura" della linea ferroviaria;
 - la promiscuità fra caratteri urbani e caratteri rurali al margine dell'insediamento.

A questa situazione il Piano ha inteso porre rimedio attraverso una riprogettazione di tutte le situazioni marginali utilizzando, laddove necessario, il "nuovo impianto" come unica possibilità per superare le quattro carenze sopra descritte. Il nuovo impianto intende dunque introdurre una pluralità di funzioni urbane e consente di ridisegnare i margini della città, è occasione per realizzare le connessioni viarie che mancano fra tale zona e il centro, soprattutto alla luce della realizzazione della nuova viabilità di gronda.

All'interno del tessuto residenziale è stata inoltre riscontrata la presenza puntuale di alcune disomogeneità provocate sia dalla localizzazione di insediamenti produttivi a carattere prevalentemente artigianale che di impianti industriali, ormai inglobati nella struttura urbana, con caratteristiche edilizie spesso non compatibili con la residenza. Il P.R.G.C. ha previsto la rilocalizzazione di tali insediamenti attraverso l'inserimento di aree di trasformazione, a prevalente destinazione residenziale, e l'offerta di nuove aree produttive e artigianali, concentrate nella zona est del territorio comunale, in cui trasferire le attività ancora in essere.

Da ultimo, confrontandosi con il sistema naturale, costituente anch'esso invariante al Piano, la riorganizzazione urbana di tale ambito rappresenta anche l'ultima possibilità di crescita urbana in direzione est-ovest, cioè in senso trasversale rispetto al continuo espandersi lungo l'asse nord-sud, affermatosi negli ultimi decenni;

- b.4 il sistema insediativo delle frazioni, al quale è stata affidata la primaria funzione di presidio di un territorio extraurbano sempre più propenso ad impoverirsi nei suoi caratteri rurali. Oltre alla possibilità di recuperare l'esistente patrimonio edilizio, ancorché di origine agricola, a tutte le frazioni è stata data la possibilità di realizzare alcuni, anche se modesti, interventi di adeguamento e, nella frazione della Tagliata, è stata individuata una zona di trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale. L'obiettivo è duplice: fermarne lo spopolamento, innestando occasioni di nuove attività e presenze giovani, ed elevare inoltre la presenza residenziale al di sopra della soglia minima capace di sostenere alcune elementari attività commerciali ed alcuni servizi;
- b.5 il sistema insediativo sparso, per il quale è stata chiaramente individuata la presenza di aziende agricole al fine di concentrarne eventuali espansioni, evitando di compromettere ulteriormente il paesaggio agricolo e riconoscendo i caratteri storico tradizionali di alcune cascine.

Il sistema della viabilità e dell'accessibilità costituisce la terza invariante del Piano.

Essa assume come strutturali i seguenti elementi:

- c.1 la circonvallazione, che libera la città dal traffico di attraversamento e favorisce nuovi rapporti con il sistema territoriale tanto a media distanza (Torino) quanto a breve distanza (Caramagna, Sommaria del Bosco, Carmagnola e Cavallermaggiore). Tale infrastruttura costituisce inoltre una nuova opportunità di accesso diretto per il nuovo insediamento per le attività produttive previsto ad est della ferrovia;
- c.3 la nuova bretella di collegamento tra la rotonda di accesso sud alla città e il ponte sul Maira, che libera il viale monumentale e il Borgo Macra dal traffico verso Murello, Cavallerleone e Casalgrasso, restituendo al viale di accesso a Racconigi una funzione più urbana, determinando i presupposti per una sua definitiva riqualificazione e valorizzazione anche con valenze turistiche;
- c.4 la viabilità in progetto a servizio dei nuovi insediamenti a est della ferrovia, che rappresenta il nuovo confine dell'area urbana e permette di mantenere il traffico a servizio delle aree produttive esterne alle zone più prettamente residenziali;
- c.5 il miglioramento della viabilità interna e della distribuzione dei parcheggi, soprattutto nel centro urbano e in connessione con la stazione ferroviaria, con la previsione di un sottopasso ferroviario e la razionalizzazione degli spazi per la sosta.

Il piano si è infine fatto carico di stimolare una nuova ricerca di valori urbani da introdurre nell'attuazione particolare di alcune sue parti:

- d.1 la riqualificazione della vasta area dell'ex Ospedale Neuropsichiatrico, perseguita attraverso un'utilizzazione integrata del complesso principale, all'interno delle funzioni compatibili con il suo impianto architettonico e con la matrice storica, e coerente con il nucleo di impianto originario, verso cui si apre. La trasformazione urbanistica favorirà l'eliminazione della condizione di "enclave" di tutto il complesso, favorendone l'integrazione con il tessuto urbano adiacente, tanto nelle parti costruite, quanto negli spazi aperti, caratterizzati anch'essi da splendidi viali

alberati, nonché da spazi di potenziale socializzazione difficilmente ritrovabili altrove, e anche attraverso una nuova viabilità di distribuzione.

Data la complessità dell'ambito e l'elevato interesse pubblico che la trasformazione di questo territorio comporta, l'Amministrazione ha deciso di demandare ad un futuro strumento di programmazione negoziata la progettazione dell'ambito, fissando però già oggi gli obiettivi di livello generale attesi dalla trasformazione. Nello specifico, gli obiettivi di intervento sono volti alla creazione di un polo integrato di servizi in grado di generare sinergie positive determinate dalle relazioni di prossimità delle funzioni che si insedieranno. La riconversione dei padiglioni storici e delle aree ad essi connessi, previsti con interventi di recupero e riqualificazione degli immobili esistenti, sarà pertanto funzionale al trasferimento degli istituti scolastici presenti nel Comune e di altre attività di interesse collettivo.



Ex ospedale Neuropsichiatrico: Padiglione Chiarugi ed "ex colonia agricola"

- d.2 il completamento del margine edificato all'ingresso della Città sull'asse della SR 20 inteso come limite fisicamente e formalmente riconoscibile della discontinuità fra area centrale consolidata e le aree periferiche o rurali. Questo completamento si concretizza con la previsione di due ambiti di nuovo impianto, con funzione di porte di accesso alla città consolidata, poste al margine sud dell'abitato per segnalare l'inizio del viale monumentale e al margine nord, con funzioni di ricucitura delle aree di recente completamento con il sistema dei servizi di accesso al Castello e dei percorsi ciclopedonali.
- d.3 la riqualificazione della struttura dell'ex zuccherificio, situata in corrispondenza della rotatoria nord di innesto alla circonvallazione est di Racconigi. L'area, in abbandono da anni, rappresenta un elemento di degrado ambientale e paesaggistico del territorio circostante delle "ex Cascine Savoia" e del Parco del Castello. L'individuazione di un ambito di trasformazione a destinazione terziario-commerciale, caratterizzato da specifici vincoli dimensionali e tipologici, rappresenta una possibile soluzione, economicamente sostenibile, che permette, con un corretto inserimento ambientale delle nuove strutture in progetto, il ripristino delle visuali e dell'integrità paesaggistica verso i territori delle "ex Cascine Savoia";



Il territorio agricolo nei pressi del Parco del Castello di Racconigi

Infine, per quanto riguarda il sistema degli insediamenti artigianali e produttivi, il P.R.G.C. ha inteso affiancare le previsioni di sviluppo residenziale da un opportuno incremento delle aree dedicate alle attività economiche:

- e1 il piano, tenendo conto della realizzazione della nuova viabilità est di Racconigi, prevede la formazione di un nuovo comprensorio produttivo a est della ferrovia con un'integrazione delle vie di accesso dalle principali arterie periferiche. Tale previsione è finalizzata a rendere disponibile una offerta di aree per la rilocalizzazione delle attività produttive attualmente esistenti in aree improprie da riqualificare (aree di trasformazione) e a soddisfare le richieste di nuove localizzazioni artigianali non diversamente insediabili con le attuali previsioni di Piano. L'attuazione delle nuove aree contribuisce alla realizzazione di un sistema infrastrutturale integrativo in grado di sgravare il traffico di attraversamento nel tessuto urbano a vocazione residenziale ed assolvere ai fabbisogni di standard indotti dai nuovi insediamenti;
- e2 adeguamento delle previsioni di insediamento commerciale alla localizzazione di tipo L1 individuata in sede di approvazione dei criteri commerciali (rif. DCC n. 35 del 25/10/2011), nel rispetto dell'integrità e della valorizzazione del viale monumentale su corso Principi di Piemonte, integrata con la previsione di nuove aree verdi per la sosta e la fruibilità pedonale.

4.3 Il sistema delle infrastrutture e dei trasporti

In riferimento al sistema della mobilità e dei trasporti, la Variante Generale ha tenuto conto dei differenti livelli delle infrastrutture presenti sul territorio e delle rispettive previsioni di ampliamento o riorganizzazione. Infatti da una parte sono state localizzate le opere e gli interventi sovracomunali, che hanno condizionato le previsioni di Piano, e dall'altra il sistema locale della viabilità, impostato sulla base delle scelte urbanistiche condotte e sulle necessità proprie del Comune di Racconigi.

Tra gli elementi infrastrutturali innovativi di livello sovracomunale di maggior rilievo è stata sicuramente individuata la circonvallazione est che, come anticipato nel precedente capitolo 3.8, ha modificato sensibilmente non solo i flussi di traffico veicolare, ma anche gli equilibri territoriali del Comune di Racconigi, aprendo nuovi scenari soprattutto per gli insediamenti produttivi.

Il P.R.G.C. ha recepito inoltre il tracciato della bretella provinciale ovest in progetto (progetto definitivo recepito con la Variante parziale n. 35 del 07/06/2010) e ha valutato in termini di salvaguardia le previsioni, ancora a livello di pianificazione, del PTC. Tale nuova infrastruttura, oltre a completare il decongestionamento del centro abitato dal traffico pesante, crea un nuovo margine fisico dell'abitato e nuove aree urbane intercluse.

A partire da tali importanti riorganizzazioni viarie, il disegno della viabilità interna all'abitato ha potuto ritrovare percorsi spontanei ed in parte già tracciati, con due priorità: la ricucitura dei due margini est e ovest dell'abitato, anche in attraversamento e collegamento dell'area dell'ex Ospedale Neuropsichiatrico, ovviamente in armonia con la natura dei suoi spazi ancora liberi e con le preesistenze ambientali, ed infine la completa riqualificazione del viale monumentale al Castello.

Tali fattori, analizzati in fase di elaborazione della Variante Generale al P.R.G.C. vigente ed assunti quali dati di riferimento per le nuove proposte urbanistiche di progetto, hanno condotto le scelte di pianificazione settoriale quali il nuovo polo di insediamenti produttivi a est della ferrovia, con la conseguente riorganizzazione di quella parte di città fino ad oggi rimasta marginale e l'inserimento di un nuovo tracciato di viabilità con una duplice funzione: di servizio agli insediamenti produttivi e mantenimento del traffico pesante esterno alle zone residenziali e di delimitazione dell'ambito urbano rispetto al territorio agricolo.

Infine il P.R.G.C. ha tenuto conto del diffuso utilizzo della bicicletta come mezzo di trasporto, prevedendo un completo sistema di piste ciclabili utilizzabili sia a fini turistici, collegando i maggiori poli di interesse socio culturale (Castello, Cascine Savoia, ex Ospedale Neuropsichiatrico, sponde fiume Maira), sia per la fruizione quotidiana, come mobilità alternativa (collegamento Tagliata – Nucleo di impianto originario). Parte dei tracciati, pianificati in un sistema organico interconnesso, potranno essere realizzati, senza oneri aggiuntivi a carico dell'Amministrazione pubblica, contestualmente all'attuazione degli SUE di iniziativa privata nell'ambito delle opere di urbanizzazione previste per ciascuno di essi.⁶⁶

4.4 Il sistema insediativo urbano

La complessità dell'organizzazione urbana esistente e le differenti potenzialità espresse dal territorio hanno suggerito una definizione articolata del sistema insediativo, finalizzato a cogliere i particolari ed individuali caratteri della trasformazione di ciascuna area, tanto nell'ambito dell'esistente, quanto in quello di nuovo impianto.

Rispetto alla sistemazione proposta dal P.R.G.C. vigente, la presente variante ha dunque inteso distinguere, fin dove possibile, le specificità dei luoghi, assegnando a ciascuno regole di trasformazione il più aderenti possibile alla loro condizione morfologica, ambientale, storica e socioeconomica.

Tralasciando gli insediamenti urbani aventi carattere ambientale, di cui si dirà nel paragrafo successivo, il piano ha classificato le aree secondo una duplice lettura:

- la qualità ambientale del sistema insediativo di cui l'area fa o farà parte;
- la residua possibilità di trasformazione rispetto alla situazione, più o meno conclusa, del tessuto edilizio, urbanistico e infrastrutturale.

Dall'incrocio di questa duplice entrata interpretativa è scaturita la seguente classificazione:

- 9 tipologie di zone omogenee a destinazione prevalentemente residenziale;
- 5 tipologie di zone omogenee per attività economiche;
- 4 tipologie di zone omogenee per attività di interesse collettivo;
- 3 tipologie di zone omogenee per attività agricole;
- 2 tipologie di aree per servizi pubblici.

Le caratteristiche di ciascuna area sono riportate in dettaglio nelle tavole di piano e nelle norme di attuazione. In questa sede possono tuttavia risultare di qualche interesse alcune precisazioni.

La classificazione delle aree residenziali consolidate ha tenuto conto sia di situazioni quantitative (processi edilizi più o meno esauriti) sia di situazioni qualitative tendenti a cogliere alcune specificità dei luoghi. In particolare questo ultimo aspetto è stato evidenziato dalle indagini preliminari sul territorio, previo il riconoscimento degli ambienti unitari a tipologia omogenea descritti negli Allegati Tecnici (rif. AT7/1 "analisi del tessuto edificato: individuazione di aree ad impianto urbanistico omogeneo" Fra queste si segnalano:

- Le aree di impianto "recente" caratterizzate da insediamenti uni-bifamigliari, frutto dei passati Piani di Fabbricazione e del precedente PRGC, che hanno suggerito alcuni completamenti;
- le aree generate da strumenti urbanistici esecutivi e quelle caratterizzate da edifici pluripiano a gestione condominiale che possiedono regole urbanistiche e impegni comportamentali propri;

- i nuclei di impianto rurale consolidato, che presentano diversi rapporti con il territorio e con l'attività che li ha generati e il sistema delle ex cascine Savoia o di impianto originario;
- le aree con residue possibilità di edificazione valutabili in rapporto alla quantità già esistente oppure in rapporto all'esigenza di creare nuovi servizi o di ridefinire qualitativamente uno spazio pubblico.

Così anche le aree predisposte per l'insediamento di attività economiche sono state classificate in maniera piuttosto articolata, in modo da poter cogliere le diverse dinamiche che caratterizzano oggi il mondo del lavoro.

Il piano ha cercato di offrire opportunità qualificate di insediamenti, fondate sulla compatibilità ambientale, sulla possibilità di accesso, sulla tipologia costruttiva, sulla necessità di aggregare più attività economiche fra di loro reagenti.

Infine, per quanto riguarda le aree agricole, il piano ha riconosciuto pur in presenza di preesistenze edificate sparse, a destinazione diversa dalla agricola, il prevalente carattere rurale a tutela e salvaguardia delle attività a carattere rurale. All'interno dell'area agricola il Piano, a tutela dei caratteri ambientali e paesaggistici, distingue gli insediamenti a matrice tradizionale e quelli segnalati di valore storico documentario, prevedendo specifiche premialità per incentivare il recupero dei caratteri tradizionali e l'eliminazione degli elementi incongrui.

Inoltre all'interno delle aree agricole il P.R.G.C. ha individuato zone di particolare valenza ambientale finalizzate al recupero o alla conservazione delle visuali paesaggistiche e dei corridoi faunistici.

4.5 Insedimenti urbani aventi carattere ambientale

Pur riconoscendo ad alcune parti rilevanti dell'impianto urbano consolidato una evidente stratificazione storica, il P.R.G.C. ha voluto fare una scelta metodologica precisa, nel rigoroso rispetto dei disposti dell'Art.24 della legge regionale 56/77. Fermo restando la classificazione storico-documentaria della zona "A1" il Piano, mediante la puntuale individuazione dei differenti caratteri degli edifici, riconosce un più generale "carattere ambientale" del nucleo storico, in cui sono presenti alcuni rilevanti, ed a volte relevantissimi, episodi di vera valenza storico-culturale.

A questa determinazione si è giunti sulla base di una rigorosa e sistematica rilevazione e classificazione storica di tutti gli edifici e parti di edifici compresi nel perimetro del nucleo di impianto originario, in modo da conoscerli nella loro vera specificità e non ricomprenderli semplicemente in una più generale classificazione di nucleo di impianto originario.

In particolare, laddove presenti, sono state puntualmente rilevate le tipologie costruttive caratterizzanti l'edificio (i portici, le altane e le torri, le logge, gli androni, le scale, le facciate, etc.) con esplicito vincolo al loro mantenimento all'interno di qualsiasi tipo di intervento.

In questo modo il piano ha potuto distinguere i differenti livelli di tutela a cui corrispondono differenti tipologie di intervento e diverse procedure per la loro approvazione.

Sulla base di questa puntuale rilevazione di tutti gli insediamenti ambientalmente e storicamente rilevanti, il piano ha così potuto effettuare una seconda scelta importante: quella di individuare gli elementi edilizi in contrasto ambientale o di incongruenza con i caratteri del tessuto urbano circostante prevedendo tipologie di intervento che, mediante il riconoscimento a titolo di premialità di capacità edificatorie trasferibili in altre zone, consentano di incentivare la trasformazione e il ripristino di un corretto inserimento ambientale .



4.6 Tutela ambientale

Il Piano, nel promuovere la tutela dei beni storici, artistici, architettonici e paesistici, fa riferimento al D.Lgs 42/2004 (testo unico sostitutivo delle Leggi 1089 e 1497 del 1939), volto alla salvaguardia delle “cose di interesse artistico e storico” e delle bellezze naturali”.

Il P.R.G.C. ha individuato gli elementi di interesse sulla base delle indagini condotte e degli atti documentali disponibili presso il comune di Racconigi, fermo restando, rispetto alle indicazioni di Piano, la prevalenza degli atti di vincolo originali e le Determinazioni di competenza delle Soprintendenze.

In base all’art. 24 della l.r. 56/77, il P.R.G.C. *“individua, sull’intero territorio comunale, i beni culturali ambientali e paesaggistici da salvaguardare, anche se non individuati e vincolati in base alle leggi vigenti”*. L’elenco degli edifici segnalati ai sensi dell’art. 24 sono frutto di un confronto tra le segnalazioni contenute nel piano vigente, l’elenco dei beni culturali isolati esterni al centro storico inventariati dal PTP ed una indagine compiuta sul territorio. Le indicazioni del P.R.G.C. a questo proposito sono articolate in due diciture: edifici di interesse storico-artistico ed edifici di interesse documentario.

Con riferimento ai contenuti dell’art. 2.14 delle NTA del PTP, il Piano, oltre a recepire, come detto sopra, l’inventario dei beni contenuti nel PTP, integra l’elenco dei beni culturali sia attraverso il recepimento dei beni con decreto di vincolo ai sensi del D.Lgs 42/04, sia considerando i beni segnalati ai sensi dell’art. 24, già contenuti nel PRGC vigente. Per tutti i beni “vincolati” sono stati valutati anche gli ambiti di pertinenza individuando tal volta dei vincoli indiretti (ai sensi degli artt. 45 e 136 del D.Lgs 42/2004) altre volte, anche con l’obiettivo di consolidare la connessioni percettive, classificando in area agricola di salvaguardia (EA/sa) le aree circostanti il bene, con l’obiettivo principale di tutelarne l’integrità paesaggistica e le attuali possibilità percettive.

Relativamente agli immobili/aree di interesse storico artistico e a quelli segnalati dal P.R.G.C. ai sensi dell’art. 24 LR 56/77, il Piano riporta tali indicazioni negli Allegati Tecnici (AT2/2 - Carta delle emergenze architettoniche ed ambientali e AT2/3 - Documentazione fotografica delle emergenze architettoniche ed ambientali) e, nella Tavole di Progetto (P3/2 - Planimetria di Progetto: Territorio, scala 1:5.000; P3/3 - Planimetria di Progetto: Concentrico e nuclei rurali, scala 1:2.000; P3/4 - Planimetria di Progetto: Insediamenti urbani a carattere ambientale (zone A.1), scala 1:500), con apposita grafia sintetica. Le indicazioni di cui sopra sono riassumibili nei seguenti elenchi:

- Immobili di interesse storico-artistico dichiarati di interesse ai sensi del DLgs 42/2004 con decreto di vincolo (fonte: Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici – www.beniarchitettonicipiemonte.it):

Castello e parco	D.M. del 10/03/1978
Chiesa di San Giovanni Battista	D.M. del 31/04/1909
Edificio - via S. Tempia, 1	D.M. del 25/03/2004
Edificio - via S. Tempia, 3-5	D.M. del 03/05/2004
Edificio – p.za Vittorio Emanuele II, 5	D.M. del 10/10/1944

Villa San Lorenzo ed edifici annessi	D.M. del 13/12/1937
Cascina Migliabruna Vecchia	D.M. del 04/03/1991
Cappella Cascina Streppe	D.M. del 28/04/1998
Istituto tecnico "Maurizio Eula" ex convento agostiniani	D.M. del 31/08/1909
Casa del pozzo - via S. Giovanni, 2	D.M. del 16/11/1993
Ex ospedale Neuropsichiatrico – padiglione Chiarugi	D.M. del 16/12/2005
Casa di Santa Chiara	D.M. del 16/12/2005
Ex convento e chiesa di San Domenico	D.M. del 23/06/2009
Ex orfanatrofio	D.M. del 11/04/2006
Palazzo Balegno	D.M. del 30/07/2004
Casa Rasieri	
Ex convitto civico	D.M. del 31/05/2005
Ospedale civile Monte di Pietà	D.M. del 12/02/2007
Villa Caire	D.M. del 17/11/2003
Ex ospedale Neuropsichiatrico – Padiglione Morselli	D.M. del 28/11/2006
Ex ospedale Neuropsichiatrico – Padiglione Tamburini	D.M. del 28/11/2006
Ex ospedale Neuropsichiatrico – Padiglione Chiesa di San Rocco	D.M. del 28/11/2006
Ex ospedale Neuropsichiatrico – Edifici ex casa suore	D.M. del 28/11/2006
Salone sociale via Vittorio Emanuele 64	D.M. del 08/07/2003
Villa Berroni	

- Immobili e aree segnalati di valore storico artistico ai sensi dell'art. 24 LR 56/77:

Confraternita della Madonna della Porta
 Chiesa di San Pietro a Canapile
 Santuario Reale Madonna delle Grazie
 Ex Convento Santa Chiara
 Municipio
 Chiesa e Convento dei Cappuccini
 Cappella di Santa Croce
 Chiesa di San Giovanni Decollato
 Edificio Ex Carceri
 Chiesa Beata Catterina
 Chiesa del Gesù
 Chiesa di S. Anna e casa canonica
 Chiesa S. Matteo
 Cappella di Sant'Antonio Abate
 Chiesa S.Maria e casa parrocchiale
 Cappella di Stramiano
 Palazzo delle anime
 Cappella in Strada martinetto
 Cimitero e alloggio del custode
 Edificio via Vittorio Emanuele III n.9
 Edificio via Santa Maria n.14
 Edificio p.za Roma ang. Via Morosini
 Edificio p.za Vittorio Emanuele – Via Catterina
 Edificio p.za Vittorio Emanuele – Via Morosini
 Edifici annessi alla Chiesa di San Giovanni Battista

- Immobili e aree segnalati di valore documentario ai sensi dell'art. 24 LR 56/77

Edifici annessi alla Chiesa di San Domenico
 Tettoia del Mercato
 Palestra ex G.I.L.
 Edificio via G. Priotti, 10
 Ex ospedale Neuropsichiatrico - Casa dell'economista
 Cascina Maccagno
 Cascina Streppe
 Cascina Migliabruna Nuova

Cascina Comune
Cascina Nuova (Farinassi)
Edifici Vicolo Alesso, 2
Edificio via Regina Margherita, 12
Stazione ferroviaria
Edificio SP da Cuneo a Torino
Edificio SP da Racconigi a Caramagna
Pilone votivo SP da Racconigi a Carmagnola
Mulino di San Lazzaro e chiusa
Cascina Tetti Botti
Mulino ad acqua Martinetto
Edificio Via Spada n.22
Edifici annessi a Villa Caire
Cappella votiva Antica strada commerciale di Cavallermaggiore
Fabbricato "ex es. Spirituali"
Edificio via Vittorio Emanuele III n. 16
Pilone votivo presso la cascina Migliabrana Vecchia
Edificio via Vittorio Emanuele III n. 20
Ex Ospedale Neuropsichiatrico – Villa Tanzi
Ex setificio Chicco, asilo Ribotta Edificio ex ist. San Salvario Opera Pia Candelo e vedove e nubili
Pilone votivo, Strada prov. da Murello a Racconigi
Pilone votivo, Strada prov. da Murello a Racconigi – Strada vicinale delle Terre Nere
Cascina Collaterale
Edificio via Priotti, Via Ormesano, Via Govean
Cascina Vallombrosa
Edificio via Ormesano, Via Govean
Edificio via Priotti, Via Ormesano
Edificio via Priotti, Via delle caserme
Edificio via Priotti, Via delle caserme
Edificio via Priotti n.11
Edifici p.za Muzzone
Edificio via Priotti n.23
Edificio p.za vittorio Emanuele n. 15-16
Edificio via Morosini 14
Edificio via Morosini 12
Edificio via Morosini n.2 ang86. Piazza Carlo Alberto
Edificio e giardino Via Priotti n.42
Ex Mulino Bedrone
Ex setificio Manissero
Edificio Vicolo Costamagna
Edificio via Santa Maria n.49
Edificio ex Birreria strada Principe Oddone
Direzione delle Regie Cacce
Edificio c.so Regina Elena
Antico bar della stazione
Edificio via XX Settembre, 5
Potager Nuovo via XX Settembre
Edificio via San Giovanni
Palazzo delle Anime
Cappella votiva SP per Cuneo
Edificio via dell'Ospedale
Edifici annessi alla Chiesa di San Giovanni Battista
Cascine presso Villa S. Lorenzo
Edificio vicolo Costamagna
Edificio interno vicolo Costamagna
Edificio via Santa Chiara
Edificio via Tempia
Edificio via Santa Chiara

Edificio p.za Santa Maria
Villa Nucleo Canapile
Cappella strada Regionale 20
Cappella Cascina Rasoira

Infine, sulla base delle disposizioni del DLgs 42/2004, per cui sono soggetti alle disposizioni di tutela tutti i beni culturali individuati ai sensi dell'artt. 10 e 11 e soggetti alla verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 comma 2 se rientranti tra le cose e gli immobili di cui all'art. 12 comma 1, si sono evidenziati, con apposita simbologia puntuale, gli immobili che, sulla base delle conoscenze di Piano e delle informazioni degli Uffici Comunali sarebbero soggetti a verifica di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del DLgs 42/2004. Di seguito l'elenco:

Edifici annessi alla Chiesa di San Domenico
Confraternita della Madonna della Porta
Chiesa di San Pietro a Canapile
Santuario Reale Madonna delle Grazie
Ex Convento Santa Chiara
Municipio e Tettoia del Mercato
Chiesa e Convento dei Cappuccini
Cappella di Santa Croce
Chiesa di San Giovanni Decollato
Edificio Ex Carceri
Chiesa Beata Catterina
Chiesa del Gesù
Chiesa di S. Anna e casa canonica
Chiesa S. Matteo
Cappella di Sant'Antonio Abate
Chiesa S.Maria e casa parrocchiale
Cappella di Stramiano
Palazzo delle anime
Palestra ex G.I.L.
Edificio via G. Priotti , 10
Ex ospedale Neuropsichiatrico - Casa dell'economista
Cimitero e alloggio custode
Stazione ferroviaria
Edifici annessi alla Chiesa di San Giovanni Battista

Il P.R.G.C. riporta e tiene conto inoltre dei seguenti vincoli, e delle conseguenti attenzioni di tutela ambientale, relativi a:

- zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale - area delle cascine ex Savoia del Parco del castello di Racconigi (c.d. "Galassini") di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e al D.M. 1.08.1985;
- zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale - Torrente Maira, Rivo Caldo e Rivo Freddo (c.d. "Galasso") di cui all'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004.
- Sito di Importanza Comunitaria "IT 1160011 – Parco di Racconigi e boschi lungo il torrente Maira" come definito dal Sistema regionale delle Aree Protette ai sensi della Direttiva 92/43/CEE
- Aree inserite nelle liste del patrimonio Unesco: Residenze Sabaude - Castello di Racconigi.

In relazione ai principi di tutela ambientale contenuti nel Piano, relativi agli effetti sulle componenti ambientali e naturalistiche, e agli indirizzi individuati negli strumenti di pianificazione sovraordinati e nella Proposta di Piano Paesaggistico Regionale predisposta dalla Giunta Regionale nel febbraio 2009, si rimanda alla specifica trattazione e all'illustrazione delle determinazioni adottate contenute nel Rapporto ambientale della Valutazione Ambientale Strategica (VAS).



4.7 I valori compositivi e formali dell'ambiente urbano

La presente Variante Generale al P.R.G.C. vigente assume fra i valori fondamentali dell'organizzazione territoriale quelli compositivi e formali dell'ambiente urbano. Tali valori presentano una forte componente pubblica e collettiva, in quanto solo dal decoro complessivo degli edifici (pubblici e privati), degli spazi ad essi pertinenti (i giardini e i cortili privati) e degli spazi pubblici (le vie, le strade, le piazze, i viali) può e deve derivare una vera qualificazione dell'ambiente urbano.

Tradizionalmente il controllo di tali valori è sempre demandato alla fase attuativa del Piano attraverso lo studio dettagliato degli strumenti esecutivi, la realizzazione delle opere pubbliche e la verifica delle componenti formali dei progetti edilizi. Al P.R.G.C. si è invece demandato il solo controllo funzionale e giuridico dell'utilizzazione del suolo.

Questa funzione è ormai ritenuta superata, per cui i Piani di questi ultimi anni hanno imboccato la strada della regolamentazione anche formale degli interventi specialmente laddove questi incidono più marcatamente sulla scala urbana.

In questo senso gli elaborati del P.R.G.C. di Racconigi danno il necessario rilievo alle norme e ai suggerimenti rivolti alla disciplina degli spazi pubblici e all'organizzazione armonica ed integrata dell'edificazione anche a piccola scala, come è quella di quartiere.

Solo cogliendo tutte le indicazioni fisico-funzionali e di identità urbana è infatti possibile proporre, attraverso il P.R.G., una soluzione progettuale che si presenti come integrazione e arricchimento delle realtà esistenti.

Dagli elaborati di progetto emerge inoltre l'intenzione del P.R.G.C. di favorire la realizzazione di un limite urbano chiaramente individuabile; si è voluto infatti rendere immediatamente percepibile, per chi proviene dall'esterno, il confine fra la città e la campagna, correggendo quello "sfrangiamento" del tessuto edificato marginale non più riconducibile all'ambiente naturalistico (perché ormai compromesso), ma nemmeno identificabile con quello urbano, di cui non possiede la compiutezza e la densità tipiche dell'ambiente costruito.

Una diversa intenzione progettuale, in tema di qualità urbana, riguarda gli spazi per servizi pubblici all'interno delle aree per insediamenti produttivi. In queste aree, infatti, è stata resa possibile una organizzazione urbanistica volta a consentire e incentivare la localizzazione di varie attività, anche a servizio dell'industria, che non sono riconducibili ai soli servizi assistenziali e dopolavoristici, ma potenzialmente estendibili anche a funzioni di supporto al lavoro delle imprese che andranno ad insediarsi nell'area e che potranno, così, essere sostenute da centri per l'elaborazione dei dati, da strutture ricettive, da strutture di assistenza ai mezzi di trasporto, ecc.

Per una realtà come Racconigi è stata ritenuta ottimale la localizzazione di tali attività in aree prossime agli insediamenti industriali anziché la creazione di concentrazioni terziarie al servizio delle imprese in luoghi separati e altamente specialistici. Si è inoltre ritenuto necessario garantire una buona "permeabilità" percettiva e ambientale, assicurando anche all'interno delle aree produttive dei corridoi e degli spazi verdi, che mettono in relazione il territorio esterno con il tessuto edificato.

La realizzazione di tali centri di servizio a supporto delle imprese potrà, pertanto, migliorare l'equilibrio complessivo del Comune ed arricchire di preziosa vitalità le aree di nuova urbanizzazione a destinazione produttiva, soprattutto laddove sono localizzate attività miste di tipo artigianale-commerciale.



4.8 Gli approfondimenti progettuali del Progetto Preliminare aggiornato

Successivamente all'adozione del progetto preliminare avvenuta nel febbraio 2012, l'Amministrazione Comunale esaminata e valutata anche i contenuti delle osservazioni pervenute a seguito della pubblicazione del Piano, ha avviato un processo di verifica ed approfondimento progettuale, che, pur rimanendo coerente con gli obiettivi strategici e gli indirizzi strutturali delineati nella delibera programmatica, permetta di rispondere agli indirizzi espressi al Consiglio Comunale.

Assumendo quindi l'impegno preso dal Consiglio Comunale a "*valutare una significativa riduzione delle capacità insediative residenziali*", si è proceduto a rettificare il progetto urbanistico tenendo conto delle osservazioni pervenute e proponendo una significativa revisione delle previsioni di nuovo impianto delineate dal progetto preliminare adottato.

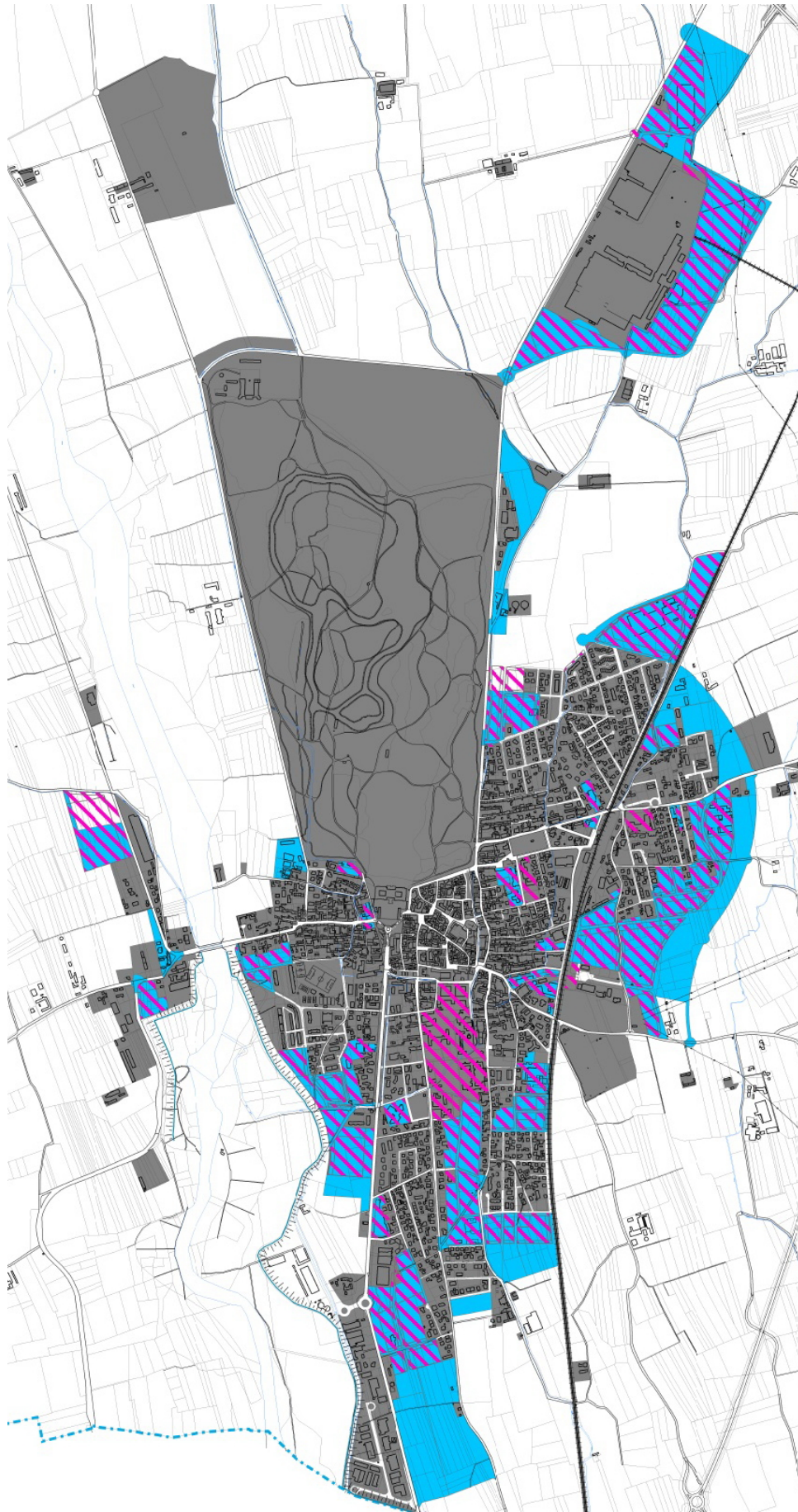
Questi approfondimenti hanno contribuito inoltre a migliorare la rispondenza del Piano agli indirizzi regionali e provinciali volti al risparmio del consumo del suolo (cfr. paragrafo 5.4).

In particolare in questa fase i settori territoriali che sono stati oggetto di maggiore revisione si possono sintetizzare nei seguenti:

- Ambiti posti ad est del capoluogo compresi tra la linea ferroviaria e la nuova circoscrizione regionale: ridefinizione delle aree di nuovo impianto e proposta di un nuovo tracciato della viabilità di gronda, utilizzando per quanto possibile tratti di viabilità già esistente;
- Ambiti a sud del Capoluogo compresi tra la Strada provinciale per Carmagnola e la ferrovia: stralcio delle aree di espansione a destinazione produttiva e riduzione delle aree residenziali. Sostituzione dell'area prevista per il polo sportivo con un'area di riserva al fine di garantire, nel caso vengano reperite o programmate le risorse per la sua realizzazione, la disponibilità dei terreni liberi da edificazioni.
- Ambito dell'ex ospedale psichiatrico: eliminazione delle previsioni di espansione residenziale e riconduzione dell'intero ambito a funzioni di interesse pubblico (polo integrato dei servizi e dell'istruzione) subordinate a strumenti di programmazione negoziata.
- Ambito produttivo: rettifica delle previsioni di espansione in funzione delle osservazioni pervenute; per l'ambito ILVA-Profilmec rettifica delle previsioni in accordo con i piani industriali delle aziende interessate.

Complessivamente rispetto alle previsioni del progetto preliminare adottato, l'aggiornamento del progetto di Piano ha comportato una significativa riduzione delle superfici di nuovo impianto su area libera, valutabile in circa 360.000 mq di superfici territoriali interessate.

Relativamente agli effetti sulla stima della capacità residenziale teorica si rimanda al successivo capitolo 5. Nella pagina seguente è riportata una elaborazione tematica che evidenzia in azzurro le aree di nuovo impianto oggetto di rettifica rispetto a quelle confermate (tratteggio rosso).



Elaborazione tematica (non in scala) di confronto sulle modifiche apportate per le aree di nuovo impianto rispetto al progetto preliminare adottato.

5 IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Sono stati assunti come punti qualificanti di riferimento per il dimensionamento del Piano Regolatore Generale i seguenti elementi:

- la consistenza demografica e la consistenza edilizia consolidatasi nel tempo;
- i criteri di dimensionamento adottati dal Piano Regolatore Generale Vigente;
- i criteri di dimensionamento suggeriti dalla L.R. 56/77;
- le previsioni future di sviluppo.

Gli indirizzi di progetto assunti per la Revisione Generale del PRGC prevedono la continuità e il mantenimento delle caratteristiche abitative e tipologiche riscontrate sul territorio comunale e dei valori medi desunti dal Censimento ISTAT 2001 (in parte aggiornati con i dati provvisori e non ufficiali del censimento ISTAT 2011), che a Racconigi ha individuato una densità abitativa pari a 37,6 mq/ab, corrispondente a 112,8 mc/ab, arrotondato a 113 mc/ab (assumendo l'altezza virtuale di 3 m).

Parallelamente il P.R.G.C. vigente assume un valore di indice volumetrico pari a 113 mc/ab. Pertanto, in linea con tali valori, che si collocano tra il dato del Censimento ISTAT 2001 relativo alla Provincia di Cuneo (40 mq/ab) e quello della Provincia di Torino (36 mq/ab), si considera un valore di consumo medio per vano di **113 mc** di volumetria.

Analogamente, al fine del dimensionamento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, si è considerato il parametro di densità abitativa, fissato all'art. 20 della L.R. 56/77, pari a **75 mc/ab**.

5.1 La capacità insediativa aggiuntiva prevista dal Piano

La capacità insediativa residenziale teorica (CIRT) aggiuntiva del progetto di Variante Generale al P.R.G.C. viene determinata nella sua globalità valutando in generale le potenzialità residue di nuova edificazione attribuibili alla parte già edificata (e quindi sostanzialmente consolidata), alla parte parzialmente edificata (e quindi subordinata ad un completamento edilizio), nonché a quella libera da edificazione e che pertanto può essere oggetto di nuovi interventi edilizi.

La capacità insediativa residenziale teorica prevista in aggiunta agli abitanti esistenti nell'arco temporale di validità della revisione al P.R.G.C. (10 anni), viene pertanto valutata, sulla base delle seguenti ipotesi di attuazione delle potenzialità edificatorie ammesse per ciascuna zona urbanistica.

Le valutazioni dimensionali proposte rispondono ai criteri di dimensionamento del PRG previsti dalla LR 56/77 e s.m.i. e seguono criteri di stima basati su valori medi di stima statistica, puramente teorici e indipendenti dalla effettiva attuabilità delle trasformazioni (verificabile solo al momento della richiesta di intervento da parte dei proponenti).

La stima degli effetti incrementali generati dalle previsioni progettuali del Piano non comprende i piccoli ampliamenti sull'edificato esistente, che sebbene riportati come possibilità anche dalla norma di PRG, riprendono le premialità edilizie già introdotte da norme sovraordinate quali la L.R. 20/2009 o dalle leggi nazionali per la semplificazione

e lo sviluppo dell'economia, attuabili anche in deroga alle previsioni della strumentazione urbanistica locale.

Nei paragrafi seguenti vengono illustrati in forma sintetica i criteri di valutazione e le stime adottate per ciascuna zona urbanistica.

Zone A.1 - Insediamenti urbani a carattere ambientale:

L'insieme di tali aree costituisce il nucleo storico dell'abitato di Racconigi e rientra nella delimitazione degli Insediamenti Urbani aventi caratteri Ambientali (I.U.A. per una estensione complessiva invariata rispetto a quella del PRGC vigente); per la zona A.1, di estensione complessiva pari a **68.204** mq (valutata computando solo gli isolati e quindi escluse le strade e le piazze), si è riscontrata una moderata potenzialità di recupero di volumi esistenti degradati o mal utilizzati o l'opportunità di prevedere il riordino e la sostituzione di quei volumi privi di pregio e palesemente in contrasto con la tipologia del tessuto storico. A tal fine in detta zona urbanistica si prevede il recupero del patrimonio edilizio esistente a parità di volume esistente, con la possibilità di sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica solo per gli edifici, puntualmente indicati in cartografia di progetto, che dalle indagini sono risultati "non congrui" o "marginali" rispetto ai caratteri tipologici del nucleo di impianto originario. Non sono pianificati interventi di ristrutturazione urbanistica. Tali interventi, di carattere puntuale, unitamente agli adeguamenti di carattere igienico edilizio, sono ritenuti funzionali ad incentivare gli adeguamenti del tessuto esistente alle attuali condizioni abitative, senza significative modificazioni del numero degli alloggi. Si rileva, infatti, che il tessuto esistente è già destinato in prevalenza a scopi abitativi residenziali e non presenta significative opportunità di conversione di volumi a diversa destinazione. Per questi motivi si può ritenere che, nell'arco temporale di validità del Piano, gli interventi di recupero ammessi nelle zone A1 siano destinati non tanto alla creazione di nuove unità abitative ma alla razionalizzazione e all'adeguamento di quelle esistenti. Pertanto si può assumere che l'incremento di capacità insediativa, per tale zona, possa ritenersi trascurabile e quindi la CIRT sia da ritenersi equivalente agli abitanti residenti.

Zone consolidate:

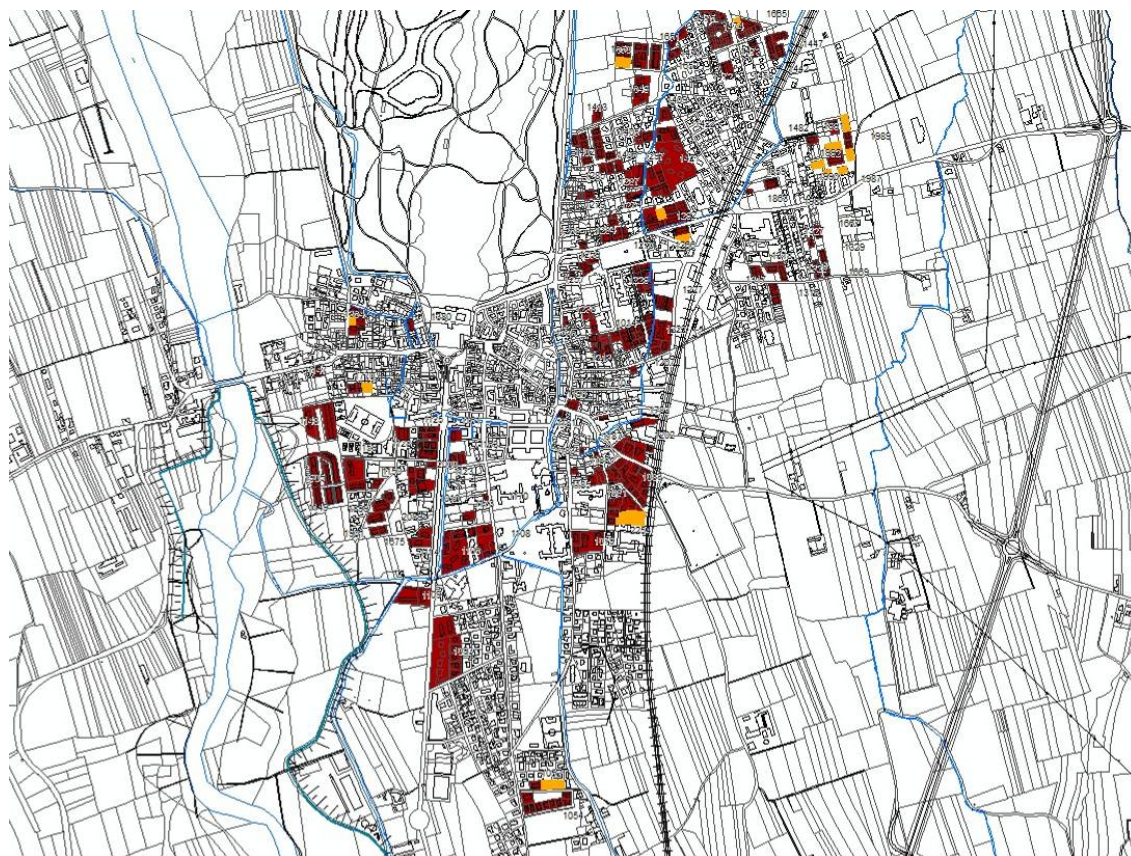
BR.1: Zone consolidate residenziali di corona agli insediamenti del tessuto storico:

sono aree costituenti il tessuto consolidato e poste a corona del nucleo di impianto originario. Analogamente a quanto accade all'interno della zona A1, per tali aree, di estensione complessiva pari a **269.021** mq, il Piano prevede interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente a matrice tradizionale. In ragione della tipologia dei fabbricati si rileva la necessità di recuperare a fini residenziali parti degradate o non utilizzate ed incentivarne la riqualificazione mediante modesti ampliamenti contenuti nel 25% della SUL esistente. Tali ampliamenti unitamente al recupero delle parti non utilizzate costituiscono interventi fisiologici necessari per rendere funzionali tali edifici secondo i moderni canoni abitativi (integrazione del sistema distributivo, degli spazi connettivi, aumento della superficie dei locali, adeguamenti igienico-funzionali, etc.) e non generano di fatto un incremento della capacità insediativa rispetto a quella attuale, rappresentandone esclusivamente un miglioramento delle condizioni abitative esistenti. Pertanto si può assumere che l'incremento di capacità insediativa, per tale zona, possa ritenersi trascurabile e quindi la CIRT sia da ritenersi equivalente agli abitanti residenti.

BR.2: Zone consolidate residenziali a limitata trasformabilità

sono aree che riguardano parti del territorio urbanizzato ed edificato caratterizzato in prevalenza da edificazioni di recente formazione a destinazione residenziale, considerabili concluse sia dal punto di vista edilizio che dal punto di vista urbanistico. Per queste zone, di estensione complessiva pari a **281.603 mq**, vengono confermate le quantità esistenti, comprese quelle già individuate dai SUE vigenti e già previsti dal PRGC vigente. Si prevede inoltre il potenziale completamento dei lotti residui a indice non esaurito, sino al raggiungimento dell'indice fondiario fissato a 1mc/mq, oltre alla possibilità di riqualificazione degli edifici esistenti tramite interventi di ampliamento "una tantum" del 20% della SUL esistente. Per la valutazione della CIRT tali ampliamenti sono da considerarsi trascurabili e non generanti nuove unità abitative, in quanto limitati prevalentemente alla realizzazione di nuovi locali o al recupero di bassi fabbricati ad uso e gestione condominiale.

Sulla base delle indagini conoscitive la stima dei lotti residui a indice non esaurito (non compresi in SUE vigenti) può valutarsi in circa **5.421 mq** di superficie fondiaria, a cui corrisponde una proiezione teorica di potenziale incremento di capacità insediativa stimabile in **48 abitanti** equivalenti.



Elaborazione tematica (non in scala) con indicazione delle aree BR.2: in arancio sono evidenziate le porzioni di area che si presumono ad indice non esaurito.

BR.4: Zone edificate a matrice tradizionale

Rappresentano aree in cui è ancora riconoscibile la presenza di edifici caratterizzati da un impianto a matrice tradizionale o rurale comprendenti le residenze rurali o recuperabili per funzioni residenziali. Esse si suddividono, a seconda dei caratteri architettonici di impianto nelle sottozone BR.4/e, BR.4/t e BR.4/s.

Per le sottozone **BR.4/e**, di superficie complessiva pari a **207.987** mq., il P.R.G.C. intende conservare e tutelare i caratteri tradizionali incentivando tuttavia il recupero degli edifici o di loro parti per funzioni essenzialmente residenziali. In tali aree, quale ordinaria modalità di intervento, si opera a parità di SUL esistente, ammettendo un ampliamento del 25% della S.U.L. finalizzato ad un miglior adeguamento degli edifici esistenti. In questi casi è possibile che gli incrementi di S.U.L. e la riconversione dei fabbricati esistenti non ancora ristrutturati comporti un aumento del carico abitativo, prevalentemente attribuibile alla formazione di nuove unità immobiliari. Tale incremento è valutabile applicando, a partire da un indice medio di zona dello stato di fatto stimato in circa 0,25 mq/mq, l'incremento del 25 % e ipotizzando che, tenuto conto dei vincoli edilizi, dei frazionamenti proprietari e del fatto che alcuni edifici risultano già ristrutturati o stabilmente occupati da attività diverse dalla residenza, la percentuale di attuazione nell'arco di validità del Piano possa essere stimata nel 35%, si ottiene un incremento di capacità insediativa teorica, stimata per eccesso, pari a **115 abitanti** equivalenti.

Relativamente alla sottozona **BR.4/s**, di estensione complessiva pari a **174.840** mq, che riguarda complessi edificati caratterizzati dalla presenza di manufatti edilizi di valore storico-artistico o documentario ambientale per i quali gli interventi edilizi sono limitati al risanamento conservativo (a parità di capacità edificatoria esistente), non si prevedono incrementi del carico insediativo e pertanto la capacità insediativa è considerata equivalente agli abitanti residenti.

Relativamente alla sottozona **BR.4/t**, di estensione complessiva pari a **74.909** mq, che riguarda complessi a matrice tradizionale di carattere rurale, in cui è attualmente in essere l'attività agricola e la residenza correlata e per i quali gli interventi edilizi sono limitati alla riqualificazione dell'esistente, non si prevedono incrementi significativi del carico insediativo.

In sintesi per l'insieme delle **zone consolidate** l'incremento di capacità insediativa teorica viene stimato in **163 abitanti** equivalenti.

Zone di completamento:

BR.3: Zone residenziali di completamento edilizio ed urbanistico in ambito urbano

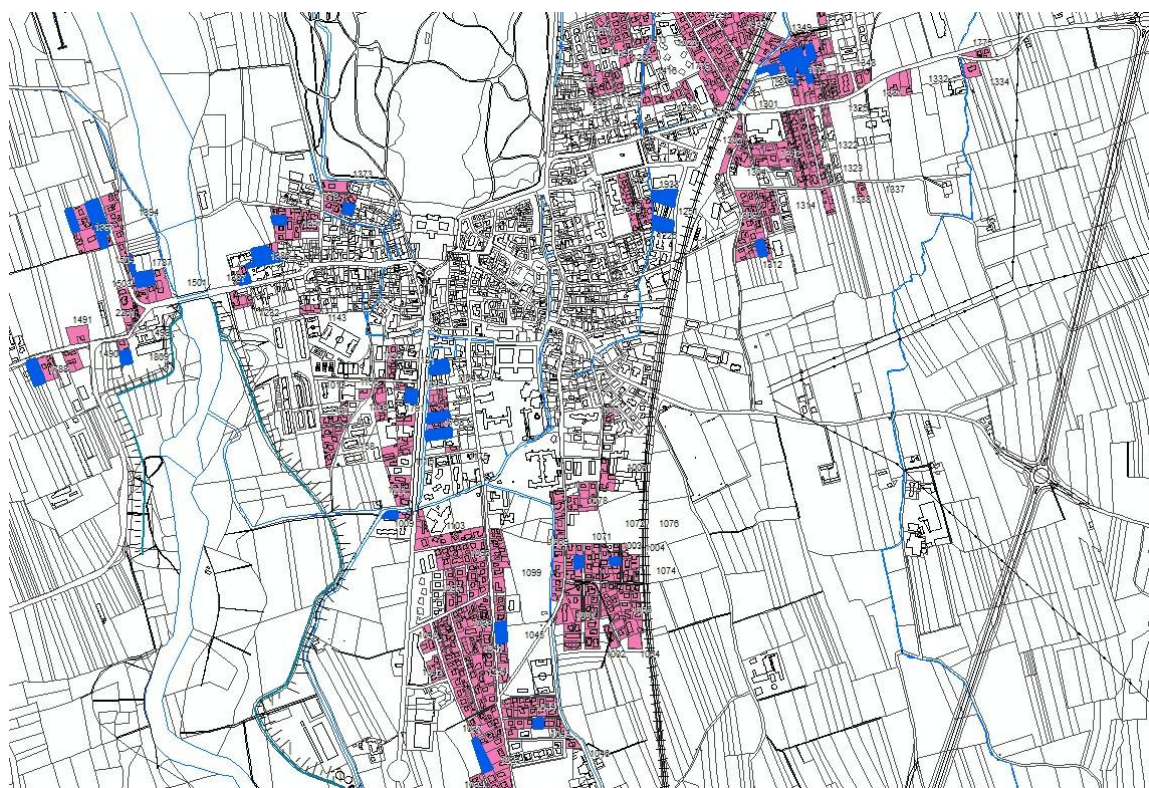
Le zone BR.3 sono considerate aree in prevalenza già edificate, urbanisticamente consolidate e infrastrutturate, generalmente di recente formazione, in cui si riconosce la presenza di lotti liberi urbanizzati, costituenti spazi interclusi o marginali all'edificato esistente, su cui è possibile effettuare interventi di completamento edilizio ed urbanistico.

Per le zone **BR.3**, di estensione complessiva pari a **568.172** mq, il piano riconosce la possibilità di completamento dei lotti ancora liberi o di quelli a indice non esaurito (la cui superficie è stimata nel 8% circa dell'estensione totale) oltre alla possibilità di riqualificazione degli edifici esistenti tramite interventi di adeguamento "una tantum". Ritenendo che gli interventi sugli edifici esistenti possano essere riservati alla qualificazione della qualità abitativa e delle condizioni igienico-edilizie, e quindi non comportino necessariamente un incremento del carico insediativo, la stima degli

incrementi insediativi può essere ricondotta all'applicazione delle possibilità di completamento sulla base dell'indice fondiario (1 mc/mq), sulle aree ancora non utilizzate. Dall'analisi informatizzata i lotti liberi non ancora interessati da edificazione corrispondono ad una estensione complessiva pari a 48.554 mq.

L'incremento residuo di capacità insediativa teorica delle sottozone BR.3 è quindi stimabile in **429 abitanti** equivalenti.

In una fase di successivo approfondimento al momento non attivabile alla scala di Piano Regolatore, tale quantità potrebbe risultare sovrastimata in quanto potrebbe comprendere porzioni di aree fondiarie le quali, ancorché libere da edificazione siano già state utilizzate e risultino come pertinenze urbanistiche di edifici esistenti sulla scorta di una analisi dettagliata dello storico autorizzativo dei fabbricati esistenti.



Elaborazione tematica (non in scala) con indicazione delle aree BR.3: in azzurro sono evidenziate le aree corrispondenti ai lotti ancora liberi da edificazione.

Zone di nuovo impianto:

CR.3: Zone residenziali di nuovo impianto (programmate con S.U.E.)

Il P.R.G.C. individua puntualmente le aree di nuovo impianto da attuare subordinatamente alla formazione di S.U.E., secondo gli indici e i parametri individuati per ciascuna di esse nelle singole Schede d'Area (elab. P2/2).

Alcuni interventi di nuovo impianto, indicati in cartografia rappresentano previsioni già presenti nel P.R.G.C. vigente³ e confermate dalla presente revisione generale.

Le aree di nuovo impianto sono suddivise nelle due sottozone CR.3 (prevalentemente per edilizia libera) e CR.3/p (riservate all'edilizia pubblica).

Le aree di nuovo impianto definite dalla presente Variante assumono valore strategico, nel momento in cui a queste il Piano demanda l'attuazione di alcuni obiettivi specifici, come riportato nel precedente cap 4.2; pertanto, nel dimensionamento delle capacità residenziali teoriche derivanti dall'attuazione delle aree CR.3 è necessario tenere conto dei seguenti aspetti:

- la possibilità di trasferimento (“atterraggio”) e quindi di conseguente incremento volumetrico rispetto ai parametri propri dell'area, conseguenti gli interventi di riqualificazione incentivante previsti su alcune porzioni di territorio;
- la realizzazione della quota di edilizia residenziale sociale (ERS), secondo due differenti modalità di seguito descritte;
- la possibilità di localizzazione (“atterraggio”), in aggiunta ai parametri propri d'area delle capacità insediative derivanti dalla perequazione delle aree a servizi.

Con riferimento al primo aspetto, l'atterraggio dei volumi conseguenti alla riqualificazione incentivante, può, infatti, avvenire su alcune aree CR.3, secondo le indicazioni specifiche delle Schede d'Area, fino ad un incremento massimo del 10% della capacità edificatoria complessivamente generata dall'area di nuovo impianto.

Per quanto riguarda invece la realizzazione di quota dell'edilizia residenziale sociale, sulle aree CR.3 questa avviene secondo le seguenti modalità:

- aree CR.3/04, CR.3/15 e CR.3/20: è prescritta la realizzazione e/o cessione dei sedimi necessari alla localizzazione di edilizia residenziale pubblica per una quota non inferiore al 15% della capacità edificatoria residenziale complessivamente generata;
- per le aree CR.3/10, CR.3/15 e CR.3/20, sulle aree a standard, nelle quote eccedenti i minimi di legge, è ammessa, in aggiunta alla capacità edificatoria a destinazione residenziale, la realizzazione e/o cessione dei sedimi necessari alla localizzazione di edilizia residenziale pubblica per una quota non inferiore al 10% della capacità edificatoria residenziale complessivamente generata;

In sintesi, alla luce del ruolo che il piano assegna alle aree di nuovo impianto, si rimanda alla successiva tabella riepilogativa, per la determinazione della CIRT aggiuntiva valutata per tali aree.

³ Aree CR.3/01, CR.3/02, CR.3/03, CR.3/05, CR.3/07 e l'area CR.3p/06

	CIRT				TOTALE CIRT ⁴
	<i>ab. ERS</i>	<i>ab. ERS standard</i>	<i>ab. edilizia libera</i>	<i>ab. atterraggi</i>	
	<i>n.</i>	<i>n.</i>	<i>n.</i>	<i>n.</i>	
CR.3/01			73	12	85
CR.3/02			82	14	96
CR.3/03			84	14	98
CR.3/04	56		210		266
CR.3/05			127	21	148
CR.3/07			135		135
CR.3/10		6	39		45
CR.3/15	21	11	80		112
CR.3/19			29	5	34
CR.3/20	33	17	124		174
CR.3/22			72	12	84
Totali		144	1.055	78	1.277

In sintesi, le aree CR.3 hanno estensione territoriale complessivamente pari a **271.236 mq**, e, sulla base delle ipotesi attuative definite dal Piano, una capacità insediativa residenziale teorica, pari a **1.277 abitanti** equivalenti.

CR.3/p: Zone residenziali di nuovo impianto: sottozona per edilizia residenziale pubblica (programmate con S.U.E.)

In ottemperanza alla specifica normativa di settore che regola la quantità minima di aree da destinare all'edilizia residenziale pubblica, il progetto di piano individua la sottozona CR.3/p. Tali sottozone hanno estensione territoriale complessivamente pari a **22.789 mq** e capacità insediativa teorica in progetto pari a **304 abitanti**⁵ equivalenti.

In sintesi, relativamente alle aree residenziali di nuovo impianto CR.3 e CR.3/p si prevedono complessivamente **1.581 abitanti** equivalenti.

Zone di trasformazione:

Per la zona **TR**, sono state identificate 21 aree sulle quali si è riscontrata la presenza di edifici e attività di tipo produttivo dismessi oppure non congrui rispetto alla destinazione d'uso del tessuto in cui si collocano (principalmente residenziale): per esse il Piano prevede il recupero e la trasformazione verso un uso prevalentemente residenziale. Le aree in oggetto riguardano una superficie territoriale complessiva di **166.818 mq**. Per la valutazione della C.I.R.T. corrispondente occorre tenere conto che si tratta di aree già edificate e ad oggi già occupate da una quota di capacità insediativa

⁴ Quantità calcolata sulla base delle ipotesi attuative presenti nelle Schede d'Area, in cui, per alcune aree, viene individuato un mix funzionale tra destinazioni residenziali e terziario-commerciali.

⁵ Densità abitativa pari a 75 mc/ab.

destinata alla residenza. Tale quota, stimabile in circa 18.000 mc corrispondenti a circa 160 abitanti equivalenti, già conteggiati tra la popolazione esistente, dovrà essere sottratto alla CIRT di progetto, riferita alla capacità edificatoria totale a destinazione residenziale. Pertanto la capacità insediativa totale delle zone TR è data dalla differenza della CIRT di progetto desumibile dalle valutazioni dimensionali sui quadri sinottici e sulle schede d'area (896 ab teorici) e la quota di abitanti già esistenti su tali aree (160 ab.) pari a **736 abitanti**⁶ equivalenti.

Questo principio è applicabile anche alle aree TR/14 e TR/15 in quanto il contributo corrispondente alle capacità edificatorie da trasferirsi in altra area corrisponde alle volumetrie esistenti e pertanto è già conteggiato nella popolazione esistente.

Complessivamente dunque **l'incremento di capacità insediativa residenziale teorica** relativo alla Variante di Revisione al P.R.G.C. di Racconigi risulta dal seguente prospetto:

Zone urbanistiche		Abitanti edilizia libera	Abitanti ERS
Zone consolidate	A.1	0	0
	BR.1	0	0
	BR.2	48	0
	BR.4/e	115	0
	BR.4/t	0	0
	BR.4/s	0	0
Zone di completamento	BR.3	429	0
Zone di nuovo impianto	CR.3	1.133	144
	CR.3p	0	304
Zone di trasformazione	TR	736	0
Totali		2.461	448
		2.909	

Considerando quindi gli abitanti residenti e quelli aggiuntivi previsti dalla Variante di Revisione, si ha la seguente **capacità insediativa residenziale teorica (CIRT)** totale:

Abitanti residenti al 28/02/2014	10.149	abitanti
Abitanti teorici aggiuntivi previsti dalla Variante Generale	2.909	abitanti
CIRT totale	13.058	abitanti

Verifica della risposta ai fabbisogni di edilizia sociale

Di seguito viene riportata la tabella riassuntiva dei dati relativi alla CIRT derivante dall'edilizia libera e dei dati relativi all'ERS previsti dal P.R.G.C., partendo dal livello di attuazione del P.R.G.C. vigente.

⁶ Quantità calcolata sulla base delle ipotesi attuative presenti nelle Schede d'Area, in cui, per alcune aree, viene individuato un mix funzionale tra destinazioni residenziali e terziario-commerciali

CIRT

totale CIRT da Variante Generale (CR.3+TR)	2.461 ab.
di cui confermata da PRG vigente	822 ab.
CIRT aggiuntiva rispetto al PRG vigente	1.639 ab.
quota ERS da reperire (40%)	656 ab.
di cui	
30% edilizia agevolata/sovvenzionata	459 ab.
10% edilizia convenzionata art. 17-18 DPR 380/2001	197 ab.

Il presupposto assunto in sede di determinazione delle quote di edilizia sociale è che, le quote ERS per le aree confermate dalla presente variante, siano già soddisfatte dal PRGC stesso, pertanto non hanno concorso alla determinazione della CIRT di ERS le aree urbanistiche CR.3/01, CR.3/02, CR.3/03, CR.3/07, parte della CR.3/04 e parte della CR.3/05. Analogamente, anche le previsioni attuative per l'area CR.3p/06, demandata a PEEP, non hanno concorso alla determinazione all'assolvimento delle quote di ERS.

Attività produttive

Per quanto attiene alle scelte urbanistiche effettuate in relazione alle **attività produttive**, il P.R.G.C. riconferma gli insediamenti previsti nel P.R.G.C. vigente (attuati e non attuati), integrandoli con un'offerta aggiuntiva in aree di completamento e di nuovo impianto. Le zone che rientrano nel comparto produttivo risultano le seguenti:

- **zone BM**: si riferiscono ad aree in cui risultano insediate attività economiche, a destinazione mista commerciale ed artigianale, che richiedono tipologie edilizie specializzate anche diverse da quelle residenziali, per le quali sono previsti interventi di ampliamento dei fabbricati esistenti e di completamento sui lotti liberi nel rispetto dell'indice di utilizzazione fondiaria di 4,5 mc/mq. Tali aree si estendono per una superficie complessiva di **39.992 mq**;
- **zone BD**: si riferiscono ad aree prevalentemente già edificate destinate ad ospitare attività produttive consolidate, per le quali sono previsti completamenti nel rispetto del rapporto di copertura di 0,5 mq/mq. Esse si estendono per una superficie complessiva di **508.706 mq**;
- **zone DI**: si riferiscono ad aree destinate ad attività produttive di nuovo impianto subordinate a S.U.E. in progetto. La superficie territoriale interessata da S.U.E. in progetto è pari a **528.514 mq**.

Attività terziarie-commerciali

Per tali destinazioni il P.R.G.C. individua le seguenti zone e quantità:

- **zona IC**: sono state inserite in tale zona le aree sulle quali ad oggi sono installati distributori di carburante per autotrazione. Per essa il Piano conferma la destinazione in atto e a fronte di una superficie pari a **14.397 mq** e un indice di utilizzazione fondiaria di 1 mc/mq (volume 14.397 mc e SUL 3.599 mq);

- zona CC: sono destinate ad accogliere attività terziarie e commerciali di nuovo impianto e sono estese ad una superficie territoriale di **38.059 mq**. Il P.R.G.C. prevede che queste aree si attuino mediante S.U.E e ne stabilisce indici e parametri nelle relative Schede d'area, per un totale di **6.766 mq** di SUL (volume 30.447 mc).
- zona CR.3: pur essendo zone a prevalente destinazione residenziale, alcune di esse sono caratterizzate da un mix funzionale che ammette una quota di destinazioni terziario commerciali. Ai fini del dimensionamento del PRGC, la quota di tali destinazioni, corrispondente ad una possibile attuazione di tali aree, è valutata in complessivi **33.002 mq** di SUL (volume **99.005 mc**)⁷.
- zona TR: pur essendo zone di trasformazione a prevalente destinazione residenziale, alcune di esse sono caratterizzate da un mix funzionale che ammette una quota di destinazioni terziario commerciali (per l'area TR/08 la destinazione è completamente terziario commerciale). Ai fini del dimensionamento del PRGC, la quota di tali destinazioni, corrispondente ad una possibile attuazione di tali aree, è valutata in complessivi **17.946 mq** di SUL (volume **53.839 mc**)².

⁷ In caso di completo utilizzo della capacità residenziale le norme specifiche d'area prevedono in ogni caso il soddisfacimento dello standard all'interno delle stesse aree, pertanto ai fini del dimensionamento degli standard urbanistici, la possibile variabilità del mix funzionale comporta comunque la garanzia degli standard minimi corrispondenti. A titolo illustrativo nel caso in cui l'intera capacità insediativa delle aree CR.3 e TR venga destinata a residenza, la corrispondente variazione della CIRT rispetto all'ipotesi di cui sopra è valutabile in ulteriori 1148 abitanti teorici equivalenti.

5.2 I servizi pubblici

5.2.1 Standards urbanistici e servizi sociali ed attrezzature a livello comunale ex art. 21 L.R. 56/77

Per quanto attiene alla dotazione di standard ai sensi dell'art. 21 LR 56/77, tenuto conto delle aree a servizi già esistenti e di quelle in progetto interne ed esterne alle zone sottoposte a strumenti urbanistici esecutivi, approvati e in progetto, l'analisi del nuovo progetto di P.R.G.C. evidenzia un fabbisogno minimo di standard richiesto a fronte dalle capacità insediative previste dal P.R.G.C. così articolato:

- 1) Fabbisogno residenziale:
 - C.I.R.T. (abitanti esistenti al 28/02/2014 + abitanti aggiuntivi: 10.149 + 2.909) = **13.058 ab.**
 - Fabbisogno minimo di standard per residenza 13.058 ab x 25 = **326.450 mq**

- 2) Fabbisogno per attività produttive:
 - Superfici fondiari per attività consolidate:
 - BM 23.995⁸ mq + BD 508.706 mq = **532.701 mq**
 - Fabbisogno minimo di standard = 532.701 mq x 0,1 = **53.270 mq**
 - Superfici territoriali per attività di nuovo impianto:
 - DI **528.514 mq**
 - Fabbisogno minimo di standard⁹ = 528.514 mq x 0,2 = **105.702 mq**
 - Totale fabbisogno attività produttive = 53.270 mq+ 105.702 mq = **158.972 mq**

- 3) Fabbisogno per attività commerciali e terziarie:
 - mq di SUL per attività consolidate:
 - BM 15.996 mq = 23.994 mq
 - IC 3.599 mq = 3.599 mq
 - Totale = 27.593 mq
 - Fabbisogno minimo di standard = 27.593 mq x 0,8 = **22.074 mq**
 - mq di SUL per attività di nuovo impianto:
 - CC 6.766 mq
 - CR.3 33.002 mq
 - TR 17.946 mq
 - Totale = **57.714 mq**
 - Fabbisogno minimo di standard
 - aree CR.3, CC = 39.768 mq x 1mq/mq = **39.768 mq**
 - aree TR= 17.946 mq x 0,8 mq/mq= **14.356 mq**

⁸ Superficie fondiaria riferita ad una possibile ipotesi attuativa con destinazione d'uso pari al 60% produttivo artigianale e al 40% terziario-commerciale (con I.F.=4,5 mc/mq)

⁹ Quantità minima prescrittiva riferita ad una possibile ipotesi attuativa con destinazione d'uso pari al 100% produttivo artigianale.

Totale fabbisogno attività comm. e terz.
 = 22.074 mq + 39.768 mq + 14.356 mq = **76.198 mq**

Totale fabbisogno minimo standard ex art. 21 L.R. 56/77:	561.620 mq
---	-------------------

A fronte di questa richiesta minima di standard il P.R.G.C. prevede la seguente quantità di aree a servizi puntualmente individuate (standard ex art. 21 LR 56/77):

- a) aree per servizi pubblici esistenti o in progetto esterne ai SUE (SP.1), così suddivise:
- | | |
|--|------------------------|
| per l'istruzione (SP.1/i) | 2.216 ¹⁰ mq |
| per attrezzature di interesse comune (SP.1/a) | 67.367 mq |
| per spazi pubblici, a parco, per l'arredo urbano, per il gioco e lo sport (SP.1/v) | 120.463 mq |
| per parcheggi pubblici (SP.1/p) | 63.830 mq |
| Totale aree per servizi esistenti e in progetto esterne ai SUE | 253.876 mq |
- b) aree per servizi pubblici (SP.1) da dismettere all'interno degli S.U.E. previsti dal P.R.G.C. nelle aree CC, CR.3, CR.3/p, DI, TP/s, TR: **395.255 mq**

Totale servizi in progetto (a+b: 253.876 mq + 395.255 mq)	649.131 mq
--	-------------------

Lo standard urbanistico (art. 21 LR 56/77), dedotte le quote relative ad attività terziario-commerciali e produttive (in progetto ed esistenti) riferito ai 13.058 abitanti teorici insediabili in tutto il territorio comunale risulta quindi pari a:

$[(\text{Totale servizi}) - (\text{Servizi esistenti per att. Produttive}) - (\text{servizi in progetto per le attività produttive}) - (\text{servizi in progetto per le attività commerciali - terziarie: SP.1/cc})] / (\text{CIRT}) = \text{Dotazione di standard in progetto per abitante}$

$(649.131 - 9.967 - 95.990 - 25.809) / 13.058 = 517.365 / 13.058 = 39,5 \text{ mq/ab}$

Si tratta di uno standard più elevato del minimo richiesto per legge (25 mq/ab) che deriva dalla progettazione sul territorio comunale di un sistema di aree per servizi pubblici distribuite che tengono conto anche di eventuali fabbisogni aggiuntivi indotti o di specifiche esigenze localizzate che si sommano a quelli attualmente esistenti.

Va in ogni caso sottolineato che il Piano ha scelto di ridurre in modo rilevante rispetto al P.R.G.C. vigente quota di servizi pubblici esterni ai SUE (da complessivi 544.887 mq del PRGC vigente ai 253.876 della presente variante), incrementando invece le quantità dei servizi interni ai SUE, sovradimensionati ed eccedenti rispetto al fabbisogno minimo

¹⁰ Nel caso in cui non si avvino le trasformazioni previste dal Progetto di Piano, comportanti il trasferimento delle strutture scolastiche nel nuovo polo integrato previsto sulla SP/01 (superficie a destinazione Sp.1/i pari a 90.191 mq), è ammesso il proseguimento delle attività in corso nei fabbricati esistenti.

di legge al fine di elevare la qualità complessiva degli insediamenti. In tal modo la maggior parte dell'onere per l'acquisizione degli standard previsti non spetterà alla pubblica Amministrazione, in quanto la quota (b) di 395.255 mq proviene da dismissioni gratuite all'interno di S.U.E., previsti per una migliore organizzazione dei nuovi insediamenti e della città.

Inoltre, per il meccanismo della perequazione, la quota di servizi non ancora attuati previsti dal P.R.G.C. esternamente ai SUE (superficie complessiva valutata in 29.507 mq) potrà essere ceduta gratuitamente contestualmente all'utilizzo dell'indice edificatorio proprio di tali aree.

5.2.2 Standards urbanistici e servizi sociali ed attrezzature di interesse generale ex art. 22 L.R. 56/77

Per quanto riguarda gli standard da dismettere ai sensi dell'art. 22 L.R. 56/77 il Piano non prevede la verifica del dimensionamento di tali servizi in quanto il Comune di Racconigi non ne ha l'obbligo ai sensi dell'Art. 22, 1° comma L.R. 56/77 (popolazione prevista inferiore a 20.000 abitanti), tuttavia il Castello e il Parco (comprensivo di un'area a parcheggio pubblico in progetto esterna alle mura ma a servizio del complesso museale), per la loro dimensione e valenza sovracomunale, sono stati classificati come zona destinata a servizi pubblici di interesse generale sottozona per i parchi (SP.2/v), con una superficie complessiva pari a 1.752.199 mq.

5.3 Analisi di soglia

L'art. 14, comma 3, della L.R. 56/77 richiede che vengano individuate le “linee di soglia dei costi differenziali per l'urbanizzazione delle aree di espansione, ricavati in riferimento al sistema infrastrutturale esistente e previsto ed alle caratteristiche del sito”.

Per ciascuna area, in occasione della presente Variante Generale, il Comune di Racconigi ha valutato se, e in quale misura, fossero sufficienti i servizi indotti direttamente dagli interventi previsti oppure se fosse necessario porre a carico degli stessi l'adeguamento di servizi e strutture.

Il Piano ha effettuato quindi una verifica complessiva dell'attuazione delle aree a servizi proponendo per gli interventi di nuova costruzione, per le aree con dotazione infrastrutturale insufficiente, l'intervento diretto da parte degli operatori.

Per quanto riguarda i valori di soglia considerati dal P.R.G.C. vengono riferiti i fattori di seguito illustrati.

a) Soglie spaziali:

a.1 fattori connessi con le caratteristiche naturali dei luoghi e cioè:

- la morfologia del territorio comunale, che non presenta particolari dislivelli, in particolare in corrispondenza delle aree di nuovo impianto;
- la natura geologica del suolo, che non determina scostamento nei valori di soglia essendo le caratteristiche dei terreni urbanizzandi omogenee su tutto il territorio, fatta eccezione per alcune aree presso il fiume Maira, per le quali sono richieste maggiori attenzioni progettuali;

a.2 fattori connessi all'uso del suolo e cioè:

- le aree ad uso agricolo utilizzate per il nuovo impianto urbano sono già in parte compromesse;
- le aree residenziali interessate riguardano fasce di bordo del sistema già edificato del Comune;
- le aree industriali, fatto salvo il nuovo insediamento produttivo compreso tra la ferrovia e la circonvallazione est, vanno considerate come espansione di quelle esistenti.

b) Soglie tecnologiche

Il Piano prevede interventi che dal punto di vista del sistema infrastrutturale a rete possono essere considerati di completamento e potenziamento della rete esistente.

Si possono distinguere a tale scopo differenti ambiti:

- le aree edificate e di completamento già urbanizzate all'interno delle quali non si producono costi addizionali per divenire disponibili all'uso;
- le aree edificabili poste nelle immediate vicinanze alle precedenti, per le quali si producono minimi costi addizionali mediante il potenziamento ed allacciamento delle reti tecnologiche esistenti e modesti ampliamenti dei servizi a verde e parcheggi.

Gli interventi determinanti il maggior carico in relazione a tale sistema, sono quelli interessanti le aree di espansione residenziale e produttiva, in cui si producono costi addizionali quantificabili con la realizzazione di nuove reti tecnologiche ancora sostenibili dalle infrastrutture esistenti, di servizi a verde e parcheggi e di nuove infrastrutture stradali.

Per le aree di espansione residenziale (attuabili attraverso S.U.E.), il P.R.G.C. individua meccanismi attuativi che pongono a totale carico dei concessionari la realizzazione diretta della viabilità locale e della viabilità “di gronda” dei nuovi insediamenti ad est verso la circonvallazione, che contribuirà al miglioramento sia della viabilità di passaggio in tale direzione sia della dotazione viaria complessiva del Comune.

5.4 Salvaguardia del suolo agricolo

Le tematiche relative alla salvaguardia del territorio agricolo e al contenimento del consumo di suolo hanno assunto negli anni recenti sempre maggiore rilievo, in quanto il suolo viene riconosciuto quale risorsa limitata, non rinnovabile e con velocità di degrado potenzialmente molto rapide e rigenerazione estremamente lente. Unitamente alla necessità di definire politiche atte a contenere il consumo di suolo è altrettanto necessario individuare, a livello di progettazione urbanistica, forme urbane in grado di contrastare lo “*sprawling*”.

Ad avvalorare la forte attenzione per i temi relativi al consumo di suolo, il piano territoriale regionale introduce uno strumento operativo di immediata limitazione al possibile consumo di suolo agricolo, attribuendo a questo fattore una diretta relazione con i contenuti citati. Infatti l’art. 31, comma 10, delle NTA del PTR dispone che gli strumenti di pianificazione non causino un incremento di aree urbanizzate superiore al 3% di quelle esistenti per ogni quinquennio. Tale disposizione appare nella sua determinatezza come un elemento certamente innovativo nella programmazione territoriale di area vasta, in quanto fino all’approvazione del PTR si è sempre assistito a indicazioni su enunciazioni di principi, piuttosto che disposizioni oggettivamente vincolanti. Se il PTR fissa al 3% la quota massima di consumo di suolo per cinque anni, la presente variante di Revisione generale, ai sensi della LR 56/77, ha durata decennale, portando pertanto il parametro al 6%, valore che di seguito sarà verificato sulla base del progetto urbanistico.

Con riferimento alla gestione dello *sprawl*, sebbene il tessuto edificato di Racconigi risulti già compatto, incastrato tra il nastro ferroviario, il parco del Castello e il torrente Maira, l’espansione registratasi negli anni recenti, ad est della ferrovia, risulta priva di caratteri distintivi, sfrangiata e senza bordi urbani distinguibili. La presente variante, e nello specifico la nuova edificazione in progetto, risulta quindi occasione per ridefinire e ridisegnare il bordo est della città, rendendolo netto e pertanto contrastando le dinamiche di sfrangiamento del tessuto edificato in atto.

In assenza di disposizioni regionali circa il metodo da utilizzare per il calcolo del consumo di suolo, si è definito un criterio, condiviso con l’Amministrazione, per la determinazione del suolo consumato dal progetto urbanistico della variante. Si è pertanto tenuto conto del tessuto urbanizzato esistente, considerato già compromesso, in quanto non più destinato all’uso agricolo, e sono state considerate le seguenti categorie di aree:

- aree destinate a viabilità e trasporti, compreso il nastro ferroviario;
- aree comprese nel perimetro del centro abitato redatto ai sensi dell’art. 12 (la città consolidata)
- le aree confermate, già previste dal PRG vigente, ma non ancora interamente attuate.

È inoltre da sottolineare come, all’interno del territorio comunale sono presenti realtà industriali (ILVA e Profilmec), riconosciute, anche dal piano territoriale della Provincia di Cuneo di rilievo sovralocale.

Come emerge dalla tabella di seguito riportata, sulla base dei criteri fissati, di cui sopra, il consumo di suolo stimato, a seguito dell’attuazione delle aree in progetto, risulta pari al 5,4%, in linea con le disposizioni regionali

Dati generali	
Superficie territoriale Comune (mq)	48.000.000,00
Superficie delimitazione centro abitato art. 12 LR 56/77	2581996,00
Superficie stimata viabilità esistente esterne alla delimitazione del Centro abitato (mq)	1018236,00
Aree ferroviarie (mq)	101344,00
Totale (A)	3.701.576,00
Aree urbanizzate esistenti, esterne al centro abitato (mq)	
BD	335.334,00
BM	8.003,00
BR.3	3.262,00
BR.4/e	50.691,00
BR.4/s	170.330,00
BR.4/t	74.909,00
IC	14.397,00
SP-a	2.207,00
SP-II	1.752.198,00
SP-p	10.231,00
SP-v	19.135,00
TR	37.231,00
TP-c	42.300,00
TP-e	14.362,00
TP-s	379.244,00
VP	76.537,00
Totale (B)	2.990.371,00
Aree già previste dal PRGC vigente e confermate (mq)	
Zone residenziali di nuovo impianto (CR.3-CR.3p)	
CR.3/01	11.920,00
CR.3/02	21.469,00
CR.3/03	15.338,00
CR.3/05	14.949,00
CR.3/07	25.432,00
CR.3/15-20	58.227,00
CR.3p/06	5.695,00
	153.030,00
Zone artigianali e produttive di nuovo impianto (DI)	
DI/01-06	149.825,00
DI/02	79.239,00
DI/03	28.240,00
DI/05	29.595,00
DI/04	8.526,00
	295.425,00
Totale (C)	448.455,00

Totale aree compromesse (A+B+C) (mq)	7.140.402,00
Aree di progetto (mq)	
CR.3, CR.3p	118.205,00
CC	38.059,00
DI	233.460,00
	389.724,00
Totale aree zonizzate (mq)	7.530.126,00
Consumo di suolo stimato	5,46%

BIBLIOGRAFIA

Bonardi C., Chierici P., Palmucci L., (1978). *Lineamento storico delle trasformazioni urbane e territoriali di Racconigi*. Allegato al PRGC, Racconigi.

Chierici P., Mantelli M., Palmucci L., (1979). *L'ambiente storico. Archeologia industriale in Piemonte*. Tirrenia-Stampatori, Torino.

Bonardi C., Chierici P., (1982). *L'ambiente storico. Ricerche sui centri minori piemontesi*. Edizioni dell'Orso, Alessandria.

Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte, (1986). *Racconigi. Il castello, il parco, il territorio*. Ministero per i Beni Culturali e Ambientali - Quaderno n.1, Torino.

Chierici P., Palmucci Quaglino L., (1993). *Le fabbriche magnifiche. La seta in provincia di Cuneo tra seicento e ottocento*. L'Arciere, Cuneo.

Per i dati territoriali e le informazioni sullo stato attuale si sono acquisite le informazioni disponibili nelle banche dati della Regione Piemonte, della Provincia di Cuneo, degli Enti gestori delle infrastrutture a rete e del Comune di Racconigi.

Per i dati demografici sono stati assunti i dati dell'ISTAT (censimento 2001) e quelli provvisori disponibili del 2011 (alla data di adozione del progetto preliminare aggiornato non ancora ufficializzati) oltre che alle informazioni disponibili presso l'Ufficio Anagrafe e gli Uffici Tecnici del Comune di Racconigi