

1 LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE.

Il Comune di Rosta è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con D.P.G.R. n 1754 dell'11 marzo 1980 dalla Regione Piemonte in applicazione delle norme transitorie previste dall'art. 90 della L.R. 56/77.

In periodi successivi sono stati approvati due strumenti urbanistici esecutivi relativi alle due parti più significative del territorio comunale:

- il "Piano Particolareggiato del il Centro Storico", approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n° 108/36685 del 4 maggio 1990;
- il "Piano Particolareggiato di Riordino e Completamento della zona industriale", approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n° 24/12120 del 28 febbraio 1992.

L'inadeguatezza del P.R.G.C. vigente alle disposizioni prescritte dalla L.R. 56/77, ovvero la mancata approvazione di una revisione del PRGC nei tempi previsti dal 3° comma dell'art. 90 della L.R. 56/77, ha reso applicabili le misure di salvaguardia previste dall'art. 85 della medesima legge inibendo, di fatto, l'attuazione delle scelte di pianificazione e programmazione definite nel PRGC e nei SUE più recentemente approvati.

Il Comune di Rosta, al fine di ovviare a tale anomalia adotta, con D.C.C. n° 51 del 31 luglio 1991 un primo documento programmatico di indirizzi per la stesura del PRGC, poi revocata dalla contestuale approvazione di una seconda deliberazione programmatica avvenuta con D.C.C. n° 29 del 20 giugno 1995.

Sulla base di questi indirizzi di programmazione urbanistica viene predisposto il presente PRGC, di cui è stato adottato il progetto preliminare con D.C.C. n° 61 del 19/11/1996.

L'Amministrazione Comunale ha successivamente controdedotto alle osservazioni pervenute da parte della cittadinanza a seguito della pubblicazione del Progetto Preliminare e predisposto gli elaborato del presente progetto definitivo.

2 CONTENUTI DELLA DELIBERAZIONE PROGRAMMATICA

2.1 I presupposti per l'adeguamento delle previsioni urbanistiche

Il Comune di Rosta attualmente è dotato di un Piano Regolatore che risale a quindici anni orsono, non più conforme nei suoi contenuti alla legge urbanistica regionale (D.P.G.R. n. 1754 dell'11 marzo 1980), in quanto venne approvato ai sensi di norme transitorie contenute nell'art. 90 della stessa, attualmente non più efficaci.

Recenti condizioni di discontinuità amministrativa non hanno consentito – a fronte del mutato quadro sociale economico ed istituzionale al quale ricondurre l'aggiornamento delle previsioni di sviluppo del suo territorio – di realizzarne una di nuova concezione, inibendo così in base all'art. 83 della medesima legge l'attività costruttiva locale.

Il tempo trascorso ha infatti profondamente modificato i caratteri dei processi insediativi consolidatisi nel decennio 1970-1980, come pure le strategie e le forme di controllo di tali processi. Ciò vale anche per un piccolo centro come Rosta, quando si pensi all'influenza che su di esso esercita per la sua vicinanza il capoluogo piemontese, nell'insieme di relazioni che si sono venute costituendo tra le varie componenti del grande e diversificato sistema urbano metropolitano torinese.

Le tendenze emergenti nelle regioni ad industrializzazione “matura” sono riconoscibili, nelle loro manifestazioni, anche nella vita della comunità rostese e nelle trasformazioni indotte sul suo territorio: caduta della natalità e blocco della crescita demografica naturale, attenuazione del saldo positivo dovuto allo scambio migratorio, assestamento della popolazione in termini di consistenza e di struttura, eccessivo utilizzo del suolo, passaggio da una base economica produttiva ad una terziaria, segnalato da una sempre più consistente presenza di addetti nei settori dei servizi privati.

L'agricoltura segna ancora il passo e la sua perdita di importanza viene rivelata sia dalla diminuzione di aziende attive, sia dalla marginalizzazione sempre più marcata di terreni da coltura, relegati al ruolo di incolto produttivo.

Nel frattempo, il territorio comunale è stato interessato, direttamente od indirettamente, da processi di urbanizzazione molto estesi, consistenti non solo in nuove costruzioni residenziali, ma anche in infrastrutture pubbliche, tra le quali spicca la nuova autostrada della Valle di Susa.

Questo è, in prima approssimazione, il quadro entro cui collocare i riferimenti programmatici per la rielaborazione del Piano regolatore, tenendo in considerazione gli strumenti di indirizzo sovracomunale che nel frattempo sono scaturiti da un lungo dibattito politico-pianificatorio, come pure una diversa domanda sociale di qualità della vita che capita sempre più spesso di percepire nel "comune sentire" dei suoi abitanti.

2.2 Le indicazioni degli strumenti di livello superiore (piano territoriale e piano territoriale di coordinamento)

Il riferimento alle previsioni pianificatorie d'area vasta è necessario per non isolare lo sviluppo locale delle strategie coordinate di riassetto di un territorio metropolitano che richiede azioni concertate tra le varie amministrazioni per produrre effetti diffusi, non conflittuali e anzi rafforzati reciprocamente e cumulativamente.

I primi orientamenti si colgono nel Documento programmatico del Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Torino (dicembre 1993), che ricorda come, oltre all'attuale sistema produttivo industriale, peraltro in fase di declino, esistano altre risorse nel territorio extratorinese, che possono diventare elementi di forza, quali appunto quelle paesistico-ambientali (i cosiddetti "sistemi del verde e storico-culturali). Ciò induce a proporre per la testata della valle di Susa una disciplina integrata di tutela e funzione turistico-escursionistica che ne investa tutte le componenti ambientali e culturali, attraverso operazioni prioritarie di recupero.

Un ruolo crescente, secondo il richiamato PTC, va attribuito alla capacità di valutare la dotazione infrastrutturale nel suo adeguamento alle necessità economiche e sociali. Ciò sollecita l'individuazione di provvedimenti che sappiano assicurare reintegrazione fra i tipi di trasporto (per incoraggiare l'uso di mezzi collettivi anziché individuali) e l'aumento della connettività delle reti, insieme ad un potenziamento della specializzazione funzionale delle varie componenti insediative, indirizzato a valorizzarne le peculiarità.

D'altro lato, il Documento segnala l'esigenza di contenere le nuove urbanizzazioni e privilegiare il riuso industriale di alcune parti dei bacini produttivi, rivolto soprattutto alle aree dismesse come ambiti privilegiati di riqualificazione funzionale ed ambientale: laddove Rosta viene individuata anche come uno dei comparti industriali strategici del territorio della periferia metropolitana, passibile di accogliere la formazione di un "sito attrezzato", dotato dei servizi avanzati necessari per le imprese che operano in nuovi settori. Non più espansione indifferenziata e generica del settore secondario, quindi, ma riconversione attenta alle strategie di processo e di prodotto di aziende tecnologicamente innovative nel rispetto dell'ambiente.

Misure di sostegno, dunque, per rilanciare la produzione locale ed attenuare il pendolarismo quotidiano. E nella stessa prospettiva si pongono le sollecitazioni ad assumere iniziative organizzative ed economiche per rilanciare l'agricoltura ed il patrimonio boschivo nelle aree collinari e montane, le cui benefiche ricadute sulla tutela del paesaggio non possono sfuggire. In questo senso il PTC cerca di affrontare contestualmente problemi ambientali e paesistici, naturali ed umani, indirizzando l'impegno programmatico e gestionale dei Comuni verso l'approntamento di strumenti rivolti al consolidamento del suolo ed alla parsimoniosa limitazione del suo uso, alla protezione di aree con elevate "condizioni di naturalità", all'individuazione di tipologie infrastrutturali insediative e ricettive rispettose dei caratteri emergenti del paesaggio, nonché il recupero ed un più razionale uso del centro abitato. In particolare, nel territorio di Rosta si richiamano, come interventi opportuni di spiccata rilevanza ambientale:

- il recupero ecologico del tratto della Dora Riparia che l'attraversa, in un più vasto disegno fruitivo che riconnetterebbe i Comuni rivieraschi che vanno da Avigliana a Collegno;
- la riconversione delle attività estrattive ancora operanti;
- il potenziamento della ferrovia metropolitana della Valle di Susa;
- il recepimento della politica regionale sui siti protetti, con l'adozione di misure rivolte a salvaguardare e valorizzare la collina morenica di Rivoli.

La più recente approvazione del Piano territoriale regionale (gennaio 1995) ribadisce alcuni principi ispiratori delle misure di tutela e riconversione soprarichiamate, partendo dal riconoscimento di un mutato quadro di trasformazioni intervenute tanto nell'organizzazione del lavoro quanto nella diffusione industriale dei valori e dei comportamenti urbani. "La depolarizzazione di Torino e la perdita di peso dei grandi complessi dell'industria manifatturiera si accompagnano ad una rivitalizzazione di modelli socio-culturali diversi da quelli propri della città compatta, mentre la diffusione delle comunicazioni e dei servizi di qualità consentono l'espansione dell'”effetto città” su contesti territoriali molto ampi. In un quadro così profondamente mutato e caratterizzato da forti dinamismi in corso – il ruolo del pianificatore pubblico deve essere sostanzialmente quello di esaltare tutti i possibili benefici”.

Ciò impone, soprattutto agli amministratori, di assumere un nuovo atteggiamento capace di cogliere l'evoluzione ormai maturata nel rapporto tra storia e progetto e tra innovazione e conservazione: per restituire importanza strategica all'ambiente, favorire nei fatti l'incontro tra esigenze di tutela e di sviluppo pianificato e includere strettamente il principio del recupero della qualità nella delineazione di programmi di intervento di vasta portata. Per il piano locale, quindi, diventa preliminare la messa in evidenza dei connotati specifici dell'ambiente naturale e costruito, dei "caratteri tipizzanti storici e culturali, ambientali e paesaggistici, urbanistici e architettonici, il primo criterio ordinatore per un assetto territoriale possibile non può che discendere dalle coordinate spazio-temporali, cioè dall'immagine del suolo, dai segni e dai fenomeni che esso contiene e rappresenta e contestualmente dalle "ragioni della storia" che il territorio esprime e manifesta.

Nella fattispecie il PTR, pur nella sua voluta generalità di contenuti, propria di un "piano direttore", riconosce anche al territorio rotese vocazioni meritevoli di approfondimento, sia per la sua appartenenza alle aree storico-culturali emergenti, nell'ambito torinese, sia per il suo inserimento nel sistema dei corsi d'acqua (la Dora Riparia) che necessitano di pianificazione paesistica sulle loro sponde.

Gli indirizzi di governo, inoltre, privilegiando nel sistema di comunicazioni la tratta per l'alta velocità ferroviaria Torino-Lione, impongono un'attenta considerazione dei rivolgimenti che tale corridoio apporterà al sistema ecologico della Valle di Susa; mentre, per quanto attiene all'ambiente, l'eccezionalità dei valori riconoscibili nella collina morenica di Rivoli postula una successiva e meditata definizione, più puntuale, delle prescrizioni relative ai suoi possibili usi.

Non per nulla il PTR rimanda ad approfondimenti, che non potranno non riverberarsi dettagliatamente nella formazione degli strumenti urbanistici locali – esito di un confronto tra operatori pubblici e privato ed Enti locali che viene

programmaticamente sollecitato dalla sua dichiarata natura di “piano aperto e flessibile” – in ordine soprattutto all’obiettivo di rendere compatibili, nella Valle di Susa, l’ambiente, lo sviluppo economico e le esigenze infrastrutturali e di individuare idonee forme di fruizione ed insieme di protezione dell’anfiteatro morenico tra Rivoli ed Avigliana. Giova dunque sottolineare fin da questo primo approccio come l’apporto collaborativo sia immediatamente e reciprocamente necessario: per segnalare, intanto, l’ingiustificata omissione, nell’elenco dei beni architettonici, dell’Abbazia di San’Antonio di Ranverso, assolutamente meritevole di fare parte del gruppo delle grandi opere religiose inserito nella normativa del PTR ai fini del riconoscimento della loro priorità nella determinazione degli investimenti necessari a conservarli e valorizzarli.

2.3 Gli indirizzi per la formazione del nuovo P.R.G.C.

Il nuovo PRGC di Rosta, non può sottrarsi ai principi precedentemente esposti, frutto di una presa di coscienza (fenomeno collettivo di portata nazionale) tardiva ma ormai consapevole delle indilazionabili esigenze di riqualificazione dell’ambiente naturale e costruito, che si oppongono ad una indiscriminata crescita dell’urbanizzazione. Pertanto deve cercare di ricondurre l’assetto territoriale non ad un modello surrogatorio di quartiere urbano ma al riconoscimento delle sue peculiarità, dei suoi ritmi di vita e di crescita, dei suoi valori intrinseci, non permettendo, in altre parole, che il fenomeno della “controurbanizzazione” riproduca anche sul suo territorio gli aspetti meno desiderabili della vita urbana: proliferazione di edifici non necessari ed ossequienti alle tipologie costruttive della produzione edilizia di massa; sovradimensionamento residenziale fioriero di fenomeni speculativi sui suoli; dilatazione della domanda di attrezzature per la circolazione e la sosta veicolare, che comporta la continua sottrazione di terreno percolabile alla natura; deturpazione ed alterazione irrimediabile del paesaggio e dei suoi valori, risorse intrinseche che sono da considerarsi viceversa un irrinunciabile patrimonio ambientale: inquinamento non reversibile del suolo, dell’aria, delle acque superficiali e sotterranee.

Assunti questi come orientamento programmatico per la revisione del PRGC, le conseguenze pratiche inducono a delimitare fin d’ora piuttosto strettamente i margini di discrezionalità concessi nel tratteggiare gli aspetti quantitativi e qualitativi condizionanti per il prossimo decennio. Gli indirizzi programmatici sono così sintetizzabili:

1. Le rilevazioni sul movimento di popolazione rivelano senza ombra di dubbio che la spinta all’accrescimento accelerato degli abitanti si è ormai esaurita; i tassi di incremento complessivo annuo non hanno mai superato, nell’ultimo decennio, il 2% e traggono ancora alimento solo per effetto di flussi migratori a saldo positivo, per quanto anch’essi in rallentamento. Non è quindi ragionevolmente prevedibile un aumento di popolazione, al 2005, superiore alle 500 unità, che resta fissato come limite superiore per la determinazione del fabbisogno residenziale addizionale: gli scostamenti in eccesso dovranno giustificarsi, in sede di formazione del PRGC, solo con la documentata rispondenza ad un fabbisogno di sostituzione per carenze – non ancora accertabili attualmente – del patrimonio abitativo esistente in ordine a circoscritte situazioni di sovraffollamento o di antigienicità.

2. In considerazione dei caratteri strutturali che sono venuti assumendo, non solo in ambito locale, la distribuzione della popolazione (famiglie non numerose, inferiori a 3 componenti) e l'uso del patrimonio abitativo (indice di affollamento sceso negli ultimi venti anni da 0,76 a 0,60 abitanti per stanza pur in presenza di un ridotto stock non occupato), a fronte del previsto incremento abitativo si calcola necessaria la disponibilità di circa 850-900 stanze aggiuntive. Constatata una composizione media degli alloggi pari a 4,4 stanze, che potrà tuttavia ridursi per l'effetto combinato della già avvertita diminuzione delle famiglie più numerose e dei crescenti costi di costruzione dell'edilizia residenziale, si dovrebbero realizzare nel periodo 200-250 abitazioni complessivamente.
3. Assumendo che le nuove costruzioni conservino i requisiti prestazionali fatti registrare dagli alloggi del Comune di Rosta nell'ultimo censimento (oltre mq. 111 di superficie per unità immobiliare, contro una media provinciale di mq. 83) il volume da collocare al suolo sarebbe di oltre mc. 80.000, senza comprendere i volumi pertinenziali (scale, locali comuni, vani tecnici, ecc.). In totale, è prevedibile un incremento della consistenza volumetrica delle costruzioni di circa mc. 100.000, la cui distribuzione deve essere attentamente dosata in modo da evitare eccessive dispersioni di fabbricati e compromissioni di aree libere inconciliabili con i proponimenti di contenimento della espansione insediativa a discapito del terreno agricolo e boschivo. In ogni caso, pertanto, il PRGC dovrà evitare l'incoraggiamento all'adozione di tipologie costruttive estensive. Inoltre non sarà consentita l'introduzione di indici di fabbricabilità superiori ad 1 mc/mq nelle aree destinate alla residenza, pur senza consentire altezze fuori terra dei fabbricati sproporzionante rispetto all'elevazione più consueta del tessuto consolidato.
4. Le opere a rete (e segnatamente le strade), ove realizzate in quantità che ecceda i reali fabbisogni, costituiscono spreco di risorse ed insieme incentivo alla formazione di rendite fondiari di attesa. Nel caso di Rosta, il nodo viario da risolvere è costituito dall'attraversamento del centro abitato da parte di autoveicoli diretti all'esterno del Comune. Tale flusso va assolutamente dirottato, per evitare la congestione che ne deriva, insieme ai pericoli per le persone e per i fabbricati lambiti spesso da un traffico incessante. La soluzione possibile, che richiederà affinamenti ed individuazione di eventuali percorsi alternativi nello schema viario del PRGC, consiste:
 - a) nel sostenere la costruzione del sovrappasso veicolare ferroviario, di imminente attuazione, e la realizzazione della bretella provinciale di collegamento tra la SS n. 25 e la provinciale Rivoli-Avigliana – così come programmati con le FF.SS. S.p.A. e la Provincia di Torino – quale tangenziale prioritaria per il traffico diretto a Rivoli o Buttigliera Alta;
 - b) nel potenziare come arteria veicolare eccentrica di smaltimento via Ponata (l'antica strada di Napoleone), che dovrà assumere anch'essa i caratteri di circonvallazione "minore" dell'abitato lungo la direttrice Rivoli-Buttigliera e viceversa e vedere esclusa pertanto ogni possibilità edificatoria lungo i suoi bordi, affinché non finisca per riprodurre, in futuro, gli stessi fattori di congestione (derivanti dalla commistione di percorsi) da cui si vuole oggi sollevare il tratto urbano della strada provinciale.

5. Pur nella evidente diffusione di attività terziarie diversificate, contrassegnate peraltro da una spiccata appartenenza al cosiddetto “terziario comune”, manca oggi a Rosta un centro unificante della vita di relazione, in cui collocare, sfruttando le reciproche capacità di integrazione, una pluralità di servizi privati e pubblici, per la persona e per il cittadino, per il consumo e per l’impiego del tempo libero. Obiettivo del PRGC sarà quindi di individuare, dimensionare e caratterizzare qualitativamente tale complesso polifunzionale, composto da spazi aperti e spazi chiusi, da collocare preferibilmente in prossimità del centro storico rostese - il quale dalla sua vicinanza non potrà subire che benefici effetti di rivitalizzazione.
6. Se tale obiettivo – il Centro di servizi polifunzionale – è prioritario, non può sottacersi l’esigenza di accrescere la disponibilità di aree pubbliche per impianti ed infrastrutture, incrementando uno standard reale che oggi pare alquanto sottodimensionato (10,6 mq/abitante) e piuttosto parcellizzato. I vincoli preordinati all’esproprio hanno ormai rivelato, in assenza di una nuova legge sul regime dei suoli, evidenti difficoltà di applicazione dei disposti normativi di piano, lasciando il più delle volte allo stato di buone intenzioni l’acquisizione dell’insieme dei servizi descritto nelle planimetrie degli strumenti urbanistici per rispondere alle quantità minime di legge, in termini di dimensionamento di aree: si intende in alternativa privilegiare la possibilità di introdurre un regime perequativo tra terreni liberi e terreni vincolanti.
7. L’Area industriale, innestata sul rettilineo della S.S. 25, presenta punti di forza e di debolezza insieme. Tra i primi, vanno ricordate la sua grande accessibilità, che rende l’intero comparto assai vantaggioso anche per ogni ulteriore insediamento, a causa delle economie consentite sui tempi di spostamento di persone e merci colà originati o destinati; ed inoltre la sua separazione fisica degli insediamenti residenziali, che evita i conflitti ambientali spesso derivanti dalla commissione di usi non facilmente accostabili. Preoccupante invece è il pericolo connesso alle grandi velocità che gli autoveicoli raggiungono sulla statale, su cui convergono le uscite dagli stabilimenti – molti dei quali, peraltro, ospitano esercizi commerciali, generatori di un volume di traffico ancora maggiore – e sulla quale l’immissione è sempre difficoltosa. A maggior ragione tale situazione genera preoccupazione, se si osserva la potenzialità di espansione che l’area offre, pur in presenza di un’infrastrutturazione non adeguata alle sue dimensioni. Due sono allora gli obiettivi da raggiungere: migliorare l’assetto dei percorsi interni, razionalizzando e completando la trama della circolazione su sede propria degli automezzi gravitanti sull’area e introdurre disincentivi al superamento delle velocità ammissibili, per il traffico di scorrimento sulla statale, con il ricorso di tratti di rallentamento e di innesto di incroci del tipo stop and go. Ma, soprattutto, l’organizzazione complessiva del suo impianto dovrà essere tale da accogliere, in condizioni economicamente vantaggiose e quindi attrattive (per il contesto ambientale, per la dotazione di urbanizzazioni, per l’innesto in un ciclo integrato, per la flessibilità delle condizioni insediative e delle tipologie adottabili, ecc.) un insieme non generico né indifferenziato di aziende, riunite anche in forma consortile, capace di costituire quel polo di sviluppo locale orientato (i cui caratteri devono emergere attraverso una preliminare indagine sulle vocazioni prevalenti e sulla domanda potenziale dei possibili utenti), allo scopo di farvi confluire gli incentivi che le politiche comunitarie hanno da qualche tempo reso disponibili. Ciò può favorire

anche, ove possibile, la rilocalizzazione interna al territorio rostese di produzioni industriali che pare opportuno allontanare da un tessuto con il quale la loro attività risulti incompatibile.

8. Se l'ambiente, non solo naturale, ma anche quello inciso dall'opera secolare dell'uomo, deve essere considerato una risorsa, Rosta possiede una grande ricchezza che può correre il rischio di perdere. Innanzitutto operando attivamente per qualificare sempre più quel patrimonio floro-faunistico che trova un habitat gradevolmente conservato sulla sua parte della colina morenica, ma che non può essere semplicemente sottratto ad ogni possibile uso con un vincolo a parco di carattere autoritario ed inibitorio rispetto ad iniziative emergenti che vedranno più direttamente e responsabilmente coinvolte le comunità locali. Ciò richiede l'adozione di provvedimenti rivolti alla conservazione attiva (di manutenzione, consolidamento e ripristino degli usi forestali, di risistemazione della trama dei percorsi pedonali, di difesa della fauna e della flora boschiva), che nascano sulla spinta di esigenze ed aspirazioni locali ed una libera fruizione dei luoghi, affinché questi possano esprimere proprio quel potenziale economico – naturalmente non connesso ad alcun uso edificatorio dei suoli – cui si è fatto cenno.
9. Nella stessa prospettiva, anche se con modalità di intervento diverse, si pongono il recupero e la valorizzazione del territorio comunale che lambisce il corso della Dora. Qui l'opera dell'uomo ha lasciato tracce contrastanti – dai resti archeologici di età romana, alle arginature spondali od alle pilastrature autostradali – in un ambiente comunque deturpato dagli scavi e dal materiale di risulta, abbandonato a se stesso e non fruibile attualmente in alcun modo, nonostante l'amenità dei luoghi. Si rende allora necessaria una profonda riqualificazione, su un terreno comunque geologicamente inadatto ad altri usi, che previa un'eventuale bonifica, renda possibile la realizzazione di un'area attrezzata per il gioco, lo svago, lo sport e l'intrattenimento, in una cornice ambientale di verde arricchita da una accorta opera di rimboschimento.
10. Dall'azione congiunta e consensuale delle Amministrazioni di Rosta e Buttiglieria e dal contributo dei superiori livelli di governo deve nascere inoltre quell'insieme di misure, opportunamente raccolte negli strumenti di pianificazione, capaci di avviare definitivamente sulla strada della valorizzazione, a scopi culturali come pure turistici (avendo riguardo dei disposti incentivanti delle Direttive dell'Unione Europea), il complesso abbaziale di Sant'Antonio di Ranverso. Le esigenze di tutela richiederanno l'interposizione di opportune fasce di rispetto tra il monumento ed il suo intorno e la prescrizione di inalterabilità dei luoghi circostanti, da proteggere se possibile inoltre con quinte alberate costituenti schermatura verso i fronti edificati meno coerenti con i caratteri architettonici della fabbrica religiosa e delle pertinenze. La valorizzazione non dovrà escludere comunque l'adattamento dei fabbricati rurali agli usi propri, affinché non venga impedito l'esercizio delle attività produttive agricole che ne hanno da lungo tempo contrassegnato i caratteri d'impiego; semmai si renderà opportuno impedire, fino ad un conveniente raggio d'accesso, l'avvicinamento e la sosta veicolare – a tal fine la prevista chiusura del passaggio a livello presso la stazione costituirà importante disincentivo al movimento dimezzi – per evitare ogni intromissione in un'area che suggerisce in primo luogo una contemplazione indisturbata.

11. Su tutto il lavoro di elaborazione del nuovo PRGC si intende far gravare, infine, un'opzione preliminare ineludibile: che le scelte di trasformazione nascano con un procedimento rovesciato rispetto a consuetudini acquisite nel passato, secondo le quali all'obiettivo dimensionale di piano (in termini di superfici edificabili o di nuovi vani abitabili), fissato aprioristicamente, dovessero soggiacere tutte le altre considerazioni, anche quelle che avrebbero sconsigliato espansioni troppo generose od inconciliabili con l'ambiente e con ogni previsione ragionevole. Il rovesciamento si dovrà riconoscere nel ritagliare a posteriori, in negativo, dopo che le analisi (che la stessa legge urbanistica regionale richiede) saranno state prodotte, quelle sole aree per le quali non sussistano motivi di impedimento all'uso edificatorio o comunque all'espansione dell'urbanizzato. In altre parole, solo da un'attenta considerazione degli usi agricoli e forestali e delle loro esigenze di ripristino, come pure dalla verifica dell'acclività, della consistenza e della sicurezza dei suoli, della situazione dei versanti e dei corsi d'acqua superficiali, dovrà discendere l'individuazione delle parti del territorio libere da vincoli – già aventi efficacia legale o rivelati dalle conoscenze acquisite – e quindi indiscutibilmente disponibili alla crescita insediativa.

3 LE INDAGINI CONOSCITIVE DELLO STATO DI FATTO.
LE INDAGINI EFFETTUATE IN SEDE DI PREDISPOSIZIONE DEL PRGC HANNO ANALIZZATO I VARI ASPETTI DEL TESSUTO URBANO E DI QUELLO PIÙ PROPRIAMENTE NATURALE ED AGRICOLO.
IN PRIMA FASE SI È PROVVEDUTO ALLA PREDISPOSIZIONE DI UNA CARTOGRAFIA CATASTALE TRATTATA MEDIANTE ELABORATORE ELETTRONICO, E SUCCESSIVAMENTE SI È PASSATI AD UN SUO AGGIORNAMENTO DELLE INFORMAZIONI GRAFICHE IN ESSE CONTENUTE. PIÙ IN PARTICOLARE SI SONO AGGIUNTI QUEI SIMBOLI CHE NORMALMENTE NON RISULTANO COMPRESI IN UNA CARTA CATASTALE, COME AD ESEMPIO LA VIABILITÀ, I TRACCI FERROVIARI, GLI SPAZI PUBBLICI.

Successivamente per quanto riguarda il patrimonio edificato si è passati ad una puntuale identificazione del manufatto edilizio, sia sotto il profilo planimetrico che sotto quello dimensionale. Per il primo ci si è avvalsi di una serie di carte in scala 1:2.000 (si veda allegato 2) dove, tramite l'apposizione di un codice, si è rimandato ad un data base delle principali caratteristiche esaminate per ognuno degli edifici riscontrati (si veda l'allegato 3).

Complessivamente sono stati esaminati più di 1.000 edifici, ad ognuno dei quali vengono assegnate:

- le principali caratteristiche dimensionali, il numero di abitazioni, di stanze, famiglie, abitanti (edifici residenziali);
- le principali caratteristiche dimensionali, le destinazioni d'uso, la superficie coperta, la superficie del lotto e gli addetti.

Vengono inoltre attribuite ad ogni edificio indicatori fisico funzionali e valutate le percentuali di destinazioni d'uso presenti.

Gli allegati 4, riportano in forma grafica alcuni parametri caratteristici già contenuti nel data base dell'allegato 3.

Con riferimento ai soli dati più significativi, l'analisi del patrimonio edilizio esistente ha evidenziato i seguenti risultati (dati 1996):

1) Edifici residenziali:

La volumetria complessivamente edificata a destinazione residenziale o ad essa riconducibili (edifici pertinenti alla residenza) risulta pari a **810.120 mc.** Se raffrontata al numero complessivo di residenti, pari a 3.590 se ne deduce un parametro di utilizzazione volumetrica pari a:
 $810.120 \text{ mc} / 3.590 \text{ ab.} = \mathbf{226 \text{ mc/ab.}}$

Tale valore, dedotto analiticamente e quindi sicuramente corretto, fa emergere la peculiarità del patrimonio edilizio rostese caratterizzato da dimensioni più che generose.

Va inoltre considerato come tale valore sia un dato medio determinato tra le edificazioni di più recente costruzione (la maggior parte) e quelle di più antica realizzazione (il centro storico), facendo ritenere plausibile un indice di utilizzazione volumetrico ancora più alto per le sole costruzioni recenti.

3.2 Edifici produttivi - industriali:

Per tali tipologie di fabbricato si sono ottenute le seguenti quantità complessive:

Superficie coperta:	113.310 mq;
Superficie di calpestio:	156.815 mq;
Volume complessivo:	901.835 mc;
Tot. addetti:	976 unità.

Le indagini sul patrimonio edilizio esistente sono state integrate da quelle sul territorio agricolo e naturalistico, nonché sulle aree a servizi.

Più in particolare si ricordano le analisi di:

- "Caratteristiche idrogeomorfologiche" (si veda l'allegato n° 5) integrato ed approfondito dagli studi tematici effettuati dal Geologo incaricato (si veda l'elenco degli elaborati riportato all'art. 1 delle NTA);
- "Usi agroforestali del suolo" (si veda l'allegato 6), da cui sono state tratte le considerazioni per lo studio e l'estensione delle aree SA;
- "Complessi ed immobili di valore storico-artistico ed ambientale" (si veda l'allegato 7), che hanno messo in risalto tutte le emergenze storiche riconoscibili sul territorio comunale, oggetto successivamente di norme specifiche di valorizzazione e salvaguardia;
- "Infrastrutture pubbliche a rete" (si veda l'allegato n° 8), che mette in evidenza la sostanziale dotazione comunale di tutti i principali sottoservizi a rete.

Ad integrazione delle indagini sulla dotazione di infrastrutture è stata effettuata un'analisi dello stato di attuazione delle aree a servizi esistenti nel comune di Rosta.

La tabella qui allegata elenca le principali attività pubbliche o di uso pubblico presenti sul territorio e per ognuna definisce quantitativamente le aree a servizi effettivamente attrezzate.

Dall'analisi svolta risultano complessivamente destinate a servizi mq. 113.033 di cui 8.761 mq risultano in affitto.

Le aree di proprietà pubblica sono quindi pari a **104.272 mq**, dotazione già considerevole, anche se non sufficiente al soddisfacimento della legge regionale 56/77.

4 LE SCELTE PROGETTUALI DEL PRGC.

La pianificazione del territorio indicata dal nuovo PRGC pone le proprie basi sulla valutazione di alcuni elementi conoscitivi tra i quali:

- a) la conoscenza dello stato di fatto del territorio comunale;
- b) le indicazioni degli strumenti urbanistici ad oggi vigenti sul territorio comunale;
- c) gli obiettivi assunti con la deliberazione programmatica del 20 giugno 1995.

L'analisi di questi fattori conoscitivi ha determinato la formazione di un PRGC caratterizzato dai seguenti contenuti:

4.1 Il sistema generale degli insediamenti urbani

Il Progetto di PRGC ha ereditato un territorio rostese con una ben definita e spiccata caratterizzazione sia morfologica che funzionale del territorio: sulla piana di fondovalle si concentrano le attività produttive e terziarie, con particolare riferimento all'area posta lungo la S.S. 25 del Moncenisio, mentre la parte edificata si colloca più a sud lungo le pendici della collina morenica rostese.

Le scelte di pianificazione legate al sistema degli insediamenti residenziali e produttivi è sostanzialmente volta al consolidamento del patrimonio edilizio esistente ed al miglioramento operativo delle norme di attuazione ad esempio con l'introduzione di ampliamenti *una tantum* sul consolidato, mentre l'individuazione delle aree di nuovo impianto (aree NI) è stata effettuata con specifico riguardo all'integrazione del tessuto edilizio esistente. Le aree NI sono anche strumento per il reperimento di aree a servizi in punti chiave del Comune: a titolo di esempio di richiama la NI 13, la cui attuazione consentirà di accrescere sensibilmente la dotazione di parcheggi pubblici al servizio della stazione ferroviaria.

Le attività produttive rimangono circoscritte alle zone già indicate nel PRGC vigente, con l'intento di un loro più razionale sfruttamento. All'interno dell'area CM5 è stata prevista la possibilità di realizzare un Piano per gli Insediamenti Industriali, così da garantire il governo pubblico dei notevoli spazi ancora liberi, e dotare tutto il comparto industriale delle indispensabili opere di urbanizzazione. Proprio su tale aspetto l'Amministrazione si è per tempo attivata ottenendo il finanziamento delle opere pubbliche mediante fondi europei.

4.2 La capacità insediativa residenziale

Le puntuali indagini effettuate sui fabbricati esistenti hanno confermato per eccesso i requisiti prestazionali medi caratteristici degli alloggi di Rosta.

A fronte di valori dell'ultimo Censimento, dove l'unità immobiliare tipo è stimata in 111 mq, si è potuto determinare un parametro di consumo volumetrico pro capite medio di 226 mc/ab, pari ad almeno 75 mq/ab. (si veda l'Allegato 3 del PRGC e il precedente punto 3).

Il valore del parametro così desunto è un valore medio in cui risultano compresi anche i nuclei originari di Rosta caratterizzati da unità immobiliari più piccole, che pertanto contribuiscono ad abbassare il valore del parametro riferibile ai soli edifici di impianto recente.

In forza di tale considerazione si è ricalibrato il parametro riconoscendo in 250 mc/ab il parametro di consumo volumetrico ad abitante da applicare sulle nuove costruzioni (interventi di completamento e di nuovo impianto).

Sulla base di questo assunto e sulle determinazioni di indirizzo assunte con la deliberazione programmatica del 1995 si sono delineate le aree residenziali di nuovo impianto (aree NI).

Ancorchè la deliberazione programmatica abbia considerato quale aumento prevedibile della popolazione nel prossimo decennio (al 2005) un incremento massimo di 500 unità, l'incremento demografico dell'ultimo decennio ha fatto registrare una variazione di circa il 20% (2% medio per anno), evidenziando un possibile ulteriore incremento di + 200 unità.

Con riferimento a queste ulteriori considerazioni la capacità insediativa è stata contenuta sui 404 abitanti per quanto concerne i nuovi insediamenti ed è stata stimata un'ulteriore capacità aggiuntiva per interventi di completamento (collocate prevalentemente nelle aree CM e RE) stimata in 318 abitanti, per un incremento complessivo della CIRT pari al 19%, su base residenti al 31/12/97 (si veda il successivo punto 5.1). La capacità insediativa prevista dal piano è stata quindi correlata all'incremento demografico avutosi nell'ultimo decennio.

4.3 I servizi e le opere infrastrutturali

Il PRGC ha individuato localmente le aree a servizio già esistenti e realizzate in tutto o in parte, di cui è stato fatto un più puntuale elenco nel precedente punto 3.

Questa dotazione di base è stata ulteriormente integrata con aree destinate al servizio delle attività produttive e terziarie "si veda il Piano Particolareggiato di riordino e completamento dell'area industriale" ed in funzione della residenza. Tra questi ultimi si richiamano:

- gli spazi a parcheggio localizzati agli ingressi del paese e il potenziamento di quello a servizio della stazione ferroviaria, al fine di incentivare l'utilizzo del treno a scapito dell'auto per gli spostamenti verso Torino;
- il Centro di servizi polifunzionale localizzabile all'interno delle aree a servizi collocate in prossimità del centro abitato.

Per quanto riguarda le opere infrastrutturali Rosta è attraversata dal tracciato dell'autostrada Torino - Frejus e servita dalla linea ferroviaria Torino - Lione.

Le prescrizioni del PRGC sono sostanzialmente volte ad una razionalizzazione della viabilità locale esistente avendo riguardo di contenere, per quanto possibile, i nuovi tracciati e le varianti.

Tali varianti sono finalizzate a:

- migliorare la viabilità locale dell'area industriale posta sulla statale 25;
- completare la viabilità al servizio del sovrappasso della ferrovia, recentemente realizzato in località stazione, così da creare una circonvallazione esterna al concentrico di Rosta, per i flussi di traffico in direzione Rivoli - Buttigliera;
- migliorare la viabilità di accesso a Rosta (allargamento di via Ponata);
- miglioramento della viabilità all'interno del centro abitato di Rosta, a seguito dell'allargamento di via Rivoli e della sterzoia di via della Stazione. Sono inoltre individuati nuovi tracciati di alleggerimento di via Rivoli (nuova viabilità in NI5).

La localizzazione delle aree di nuovo impianto e di completamento rispetto al tessuto esistente, garantisce un contenimento dei costi di soglia per la realizzazione dei nuovi allacciamenti ai sottoservizi di cui è già dotata Rosta (si vedano le tavole di indagine).

Sulle tavole di Progetto del PRGC sono inoltre state inserite le fasce di rispetto relative ai corsi d'acqua, al depuratore (T1), al cimitero (T3) ed ai pozzi di captazione dell'acquedotto (T2). Quest'ultimo preseta una fascia di rispetto ridotta rispetto alle indicazioni del D.P.R. 236/88 a seguito della relazione geologica di cui si allega copia (si veda l'Allegato A della preseta Relazione Illustrativa).

4.4 Emergenze ambientali e vincoli

Una notevole parte del territorio rostese presenta elementi significativi a livello ambientali, non solo naturalistici, ma anche di rilievo storico, archeologico e documentario.

Tra tutti si citano i più significativi, ovvero:

- Il sito archeologico (SA1);
- l'area spondale della Dora Riparia e della bealera di Rivoli;
- la collina morenica rostese con la sua copertura boschiva;
- i massi erratici,
- il sistema abbaziale di Sant'Antonio di Ranverso;
- il Centro Storico.

Per tutti questi elementi di riconoscimento territoriale il PRGC ha predisposto norme volte alla valorizzazione ed alla salvaguardia delle emergenze ambientali.

In particolare si ritengono qualificanti e significative le proposte di progettazione sovracomunale connesse al recupero e sistemazione delle aree SA1 e SA2 (si vedano le relative schede), nonché la indicazione di rilancio turistico e culturale di Sant'Antonio di Ranverso, da coordinare su un campo più ampio di quello comunale.

In conclusione, ma non per importanza il PRGC si è fatto carico normare, come aree di Salvaguardia Ambientale (SA) le parti di collina morenica dalle caratteristiche più naturalistiche, per assenza di attività antropiche e per la presenza di boschi di buona qualità; i vincoli apportati all'edificazione e comunque alla trasformazione del territorio sono volti ad una rivalutazione fruitiva delle aree collinari come spazi per il tempo libero.

IL PRGC ha inoltre riportato sulle tavole di progetto tutte quelle indicazioni di vincolo di carattere idrogeologico, necessarie alla tutela del territorio.

Le integrazioni di carattere geologico - geotecnico, effettuate in coerenza con i disposti della circolare regionale 7 L.A.P. hanno classificato le aree comunali secondo livelli di rischio, comprendendo nella valutazione le fasce di rispetto previste per la Dora Riparia dal Piano Stracio.

5. IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

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

- la dinamica demografica e la consistenza edilizia consolidatasi nel tempo, già richiamato al precedente punto 2.3;
- i criteri di dimensionamento analitici suggeriti e previsti dalla L.U.R. 56/77;
- le previsioni di sviluppo future.

Di seguito vengono analizzate le differenti situazioni che hanno condotto allo stato di fatto attuale e si esplicitano le principali ipotesi sulle quali si fonda il dimensionamento complessivo del presente Piano.

5.1 La capacità insediativa prevista dal Piano (CIRT)

La capacità insediativa residenziale teorica della Revisione al P.R.G.I. viene costruita sulla base dei seguenti criteri applicati a ciascuna area urbanistica, direttamente riferibili all'accorpamento del territorio comunale per parti omogenee in cui l'area urbanistica si viene a collocare, ma ad esse riconducibili per caratteristiche fisico-funzionali e per posizione del tessuto urbano.

La lettura del tessuto rostese e le scelte progettuali derivate, consentono di raggruppare le varie parti del territorio in tre gruppi distinti: a seconda della capacità edificatoria ammessa. In particolare

- aree RR, CN.2, SA: rispettivamente di “restauro, risanamento edilizio”, di “aree consolidate di recente edificazione” e di “salvaguardia ambientale”. Per le zone, RR e CN.2 di estensione complessiva pari a 120.546 mq, vengono confermate le s.l.p. esistenti ed i relativi abitanti insediabili; i possibili e limitati interventi ammessi dalle normative in via ordinaria, debbono considerarsi ininfluenti sotto l'aspetto dell'incremento della capacità insediativa in quanto finalizzata al recupero del patrimonio edilizio esistente. Le aree SA consentono eccezionalmente incrementi “una tantum” sul patrimonio edilizio esistente, anch'esso ininfluente sul totale della CIRT.
- area CN.1: “centro abitato originario”; per tale zona si riconosce il valore ambientale dell'area urbanistica e di conseguenza gli interventi sono limitati, in linea generale, al riuso funzionale dei volumi esistenti. Ciò nonostante al fine di un recupero funzionale dei fabbricati meno qualificati ed all'effettiva acquisizione delle aree a servizi indicata dal P.R.G.C., nonché al miglioramento del sistema infrastrutturale finalizzato al miglioramento dell'accessibilità del Centro Storico, sono individuati puntuali ampliamenti e completamenti attuabili a mezzo di Piani di Recupero di iniziativa privata. Sulla base di tali previsioni urbanistiche e di altri meccanismi più articolati finalizzati anch'essi al recupero funzionale dei manufatti edilizi, il Piano riconosce all'area CN.1 un incremento

di carico abitativo pari ad un volume massimo di 40.000 mc. Tale volume è da considerare massimo e comunque teorico in quanto rappresenta tutte le potenzialità di trasformazione attivabili dal P.R.G.C.; per altro è da ritenersi che esse non verranno integralmente realizzate nell'arco di validità del Piano medesimo per difficoltà oggettive derivanti dall'accoglimento delle prescrizioni normative che regolamentano gli interventi legati al cambio di destinazione d'uso. Si stima pertanto che l'incremento volumetrico non possa superare i 28.400 mc.

- aree RE, CM, e SG3: rispettivamente di “ristrutturazione edilizia”, di “completamento edilizio” e di “servizi privati di interesse collettivo”. In esse il Piano riconosce una maggiore possibilità di ampliamento degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di edifici su lotti ancora liberi. Nel caso delle aree RE (per una superficie di 42.701.mq) tali possibilità sono subordinate alla predisposizione di piani di Recupero mentre nel caso delle aree CM (di estensione pari a 587.505 mq) interventi di ampliamento e completamento risultano ammessi mediante concessione diretta. Anche per l'area SG3 sono ammessi ampliamenti del fabbricato esistente mediante il ricorso a concessione diretta.
- aree CM.II e CM.III: di completamento. Esse costituiscono il completamento edilizio in ambiti liberi da edificazioni (o scarsamente edificati) ma interclusi nell'edificato esistente. L'intervento edilizio in queste aree conclude organicamente il tessuto urbano esistente. A fronte di una superficie edificabile di mq. 322.815, il volume totale teoricamente edificabile risulta pari a 196.216 mc, il volume già edificato è di 67.030, di conseguenza l'incremento somma a mc 129.186.
- aree NI: di nuovo impianto. Esse costituiscono le vere espansioni residenziali previste dal PRG. Collocate prevalentemente ai margini dell'edificato esistente o lungo la viabilità principale, esse tendono a risolvere importanti problemi di riassetto territoriale ed infrastrutturale o a dare maggiore continuità e coerenza alle porzioni di abitato in cui si collocano. In particolare l'area NI2, collocata in prossimità della stazione ferroviaria, è destinata alla localizzazione di un Piano per l'Edilizia Economico Popolare, mentre l'area NI8 è attuabile mediante Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica. Per le aree NI sono stati individuati diversi indici di edificazione per meglio cogliere le caratteristiche delle zone in cui sono inserite. A fronte quindi di una superficie territoriale complessiva pari a 191.831 mq la volumetria edificabile risulta di 96.997 mc.

Per definire l'aumento di capacità insediativa residenziale teorica (+CIRT) relativa al presente PRGC si sono applicati i seguenti criteri:

- Aree CM.I, CN.2, RR, RE, SA, A: Le indagini effettuate in fase di redazione del presente PRGC (si veda l'Allegato 3) hanno portato ad una puntuale stima del patrimonio edilizio esistente che si è attestata sui 743.090 mc.
- Aree CN.1, CM.II, CM.III e NI: Il volume teorico attribuito ai nuovi impianti è stato raffrontato a 200 mc/ab, ovvero al parametro volumetrico caratteristico delle abitazioni mono e bi-familiari realizzate in Rosta.

La capacità edificatoria teorica complessiva attribuita alle aree prevalentemente residenziali dal PRGC risulta essere pari a:

<u>Aree Urb.</u>	<u>Sup. Terr.</u>	<u>Volume</u>
CM.I	1.780.172	424.366
CN.2	86.803	73.782
RE1	46.020	36.816
RR	39.866	22.592
SG3	21.986	6.565

Dal raffronto della volumetria teoricamente edificabile (StxIt) di cui al precedente prospetto secondo gli indici previsti dal PRG, con quella dello stato di fatto del patrimonio edilizio,

(Volume Teorico di Progetto) 564.127-(Volume edilizio esistente) 604.408

risulta che il valore dei volume edificato esistente risulta già superiore a quello di progetto, di conseguenza gli interventi ammessi sul patrimonio edificato non comportano incremento di capacità insediativa.

Per l'area CN.1 l'incremento di volume potenzialmente edificabile risulta pari a 40.000 mc; si può comunque ritenere che nell'arco di validità del P.R.G.C. per oggettive difficoltà al soddisfacimento dei requisiti richiesti dalle norme per il recupero dei fabbricati accessori, tale incremento si attesti ad un valore ridotto e valutato in 28.300 mc.

Per le aree di completamente CM.II e CM.III l'incremento di volume potenzialmente edificabile risulta dal precedente prospetto pari a 129.186 mc.; si può comunque ritenere che la presenza di vincoli oggettivi, quali l'edificato preesistente e la distribuzione dei suoi lotti di pertinenza, comportino una naturale riduzione delle cubature effettivamente sfruttabili pari al 20 - 25 %. Si ritiene quindi di poter valutare la cubatura tale capacità edificatoria in:

$$129.186 - 20\% = 103.349 \text{ mc.}$$

Ricordando, come già descritto nel precedente punto 4, che il PRG stabilisce per gli abitanti insediati un parametro di utilizzazione volumetrica pari a 200 mc/ab, la capacità edificatoria espressa dalle zone consolidate e di completamento risulta pari a:

$$103.349(\text{mc}) / 200(\text{mc/ab}) = 516 \text{ (ab)}$$

Complessivamente dunque **l'incremento di capacità insediativa residenziale teorica (+CIRT)** relativo al nuovo PRGC di Rosta risulta dal seguente prospetto:

Interventi di ampliamenti e completamento del Centro storico (CN.1)	142 abitanti
--	---------------------

Aree consolidate e di completamento	516 abitanti
Aree di nuovo impianto	477 abitanti

per un totale di **1.135 abitanti aggiuntivi**.

Considerando quindi i 3.777 abitanti residenti al 31/12/97 (fonte Anagrafe Comunale) la capacità insediativa dell'intero PRGC risulta essere pari a **4.912 abitanti**.

Per quanto attiene alle scelte urbanistiche effettuate in relazione alle attività produttive, il PRGC individua le seguenti aree:

- area CM5: si tratta delle aree produttive di Riordino e di completamento già oggetto del Piano Particolareggiato approvato con D.G.R. n. 24/12120 del 28-2-92, estese ad una superficie territoriale di 661.934 mq, che consente di realizzare la copertura di 214.240 mq.
- area CM6: si tratta di area produttiva di completamento estesa ad una superficie territoriale di 59.162 mq, che consente di realizzare la copertura di 25.200 mq.

5.2 I servizi pubblici

Così come evidenziato nel precedente punto 3, la disponibilità di aree per servizi nel Comune di Rosta è valutabile in 113.033 mq di aree e attrezzature di cui all'art. n. 21 l.u.r. 56/77, comprendendo in queste indifferentemente gli standard al servizio della residenza e delle altre attività insediate sul territorio.

Qualora detti standard fossero tutti al servizio della residenza sarebbero sufficienti a garantire la dotazione minima di legge.

Nella parte successiva del presente capitolo vengono invece esplicitati i criteri di calcolo della C.I.R.T e della quantità minima di standards richiesti per legge per tutte le attività insediate e previste dal PRG..

Successivamente viene effettuato il confronto con la quantità di servizi previsti dal nuovo Piano ed infine verificata la rispondenza di tali dati urbanistici con le indicazioni di legge.

La capacità insediativa complessiva della revisione del P.R.G. viene così sintetizzata:

1) C.I.R.T. residenziale:

- (abitanti esistenti: 3.777 + 1.135) = **4.912 ab.**

2) Attività produttive e artigianali:

- di completamento (CM5, CM6) = **559.677** (mq di superficie territoriale)

3) attività commerciali e terziarie:

- esistenti(CM5) = 60.891

- progetto (CM5) = 34.300

Totale = 95.191 mq di SLP

N.B. I dati di CM5 ai punti 2), 3) sono estratti dalla Relazione Illustrativa del P.P (D.G.R. n. 24/12120 del 28-2-92)

Ne consegue che per tale sistema insediativo è richiesto uno standard minimo di legge pari a:

1) residenza: $4912 \times 25 =$ **122.800 mq**

2) attività produttive:

- di completamento: $559.677 \times 0,1 =$ **55.967 mq**

3) attività commerciali e terziarie:

- consolidate: $60.891 \times 0,8 =$ **48.713 mq**

- di riordino: $34.300 \times 0,8 =$ **27.440 mq**

Totale 254.920 mq standard min. (art.21)

A fronte di questa richiesta minima di standard il Piano prevede la seguente quantità di aree al servizio della residenza (standard ax art. 21 punto 1 L.u.r. 56/77)

a) aree per servizi pubblici esistenti o da espropriare (S, T) servizi localizzati (vedi allegato B2): **Totale a): 143.701 mq**

b) aree per servizi pubblici da dismettere all'interno dei S.U.E. nelle aree (vedi allegato B1):

- CM5, CM6 (destinazione produttiva): = 142.818 mq

- CN.1, CM.III, NI (destinazione residenziale):=34.255mq (localizzati dal PRGC)
11.319mq (da localizz. nei S.U.E.)

Totale b): 188.392mq

Per un totale (a + b) di (143.701 + 188.392) = 332.093 mq

Nell'ipotesi della completa attuazione del Progetto di Piano lo standard urbanistico (art.21 L.u.r. 56/77) riferito ai 4.912 abitanti complessivamente insediabili sull'intero territorio comunale risulta quindi pari a: $(332.093 \text{ mq} - 132.120 \text{ mq (standard minimi relativi alle altre attività)}) / 4.912 \text{ ab} = \mathbf{40,71 \text{ mq/ab}}$ di standard, valore abbondantemente superiore ai valori minimi richiesti dalla L. R. 56/77.0