



REGIONE PIEMONTE
CITTA' METROPOLITANA DI TORINO
COMUNE DI SAN GIUSTO CANAVESE

**VARIANTE STRUTTURALE
AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**

(ai sensi dell'art.17 comma 4 della L.R.56/77 e s.m.i. e così come modificato dalla L.R.03/13)

FASE PROGETTUALE

PROGETTO DEFINITIVO

PROGETTISTA ESTENSORE
della VARIANTE

ELLENA arch. Maria Luisa

via Cuceglio, 29 - 10090 SAN GIORGIO CANAVESE (TO)
tel. 0124 32165 - studiotechnico.ellebi@alice.it

COLLABORATORE

BAUDINO ing. Marco

**ADOTTATO CON
DELIBERA C.C.**

n. _____

del. _____

DATA

NOVEMBRE 2017

ELABORATO

RI

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA
DELLA VARIANTE DI PIANO**

IL PROGETTISTA

IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO

IL SEGRETARIO
COMUNALE

IL SINDACO

SOMMARIO

1. PREMESSA	3
2. IL TERRITORIO COMUNALE E IL PRGC VIGENTE	6
2.1 STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE.....	6
2.2 CARATTERISTICHE DELL'ORGANIZZAZIONE SPAZIALE DELL'ABITATO E INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	7
2.2.1 PAESAGGIO	7
2.2.2 PATRIMONIO CULTURALE E ARCHITETTONICO	9
3. ESAME DELLE CARATTERISTICHE DELLA POPOLAZIONE, DELL'ECONOMICA LOCALE E DELL'ABITATO	15
3.1 SISTEMA SOCIO-ECONOMICO	15
3.1.1 CENSIMENTI SAN GIUSTO 1861-2011	15
3.1.2 POPOLAZIONE DI SAN GIUSTO 2001-2011	17
3.1.3 INDICI DEMOGRAFICI	19
3.1.4 CITTADINI STRANIERI IN SAN GIUSTO C.SE	21
3.2 ATTIVITÀ ECONOMICA E DATI SULL'OCCUPAZIONE	24
3.3 ANALISI DELL'ABITATO E DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	26
4. STATO DI ATTUAZIONE DEL PRGC VIGENTE	30
4.1 AREE RESIDENZIALI	30
4.2 CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE	31
4.3 AREE PER ATTIVITÀ INDUSTRIALI – ARTIGIANALI.....	32
4.4 AREE COMMERCIALI	33
4.5 AREE PER SERVIZI PUBBLICI IN INSEDIAMENTI RESIDENZIALI E PRODUTTIVI.....	36
5. LA PROPOSTA DI VARIANTE AL PRGC	39
5.1 OBIETTIVI DELLA VARIANTE CHE RAPPRESENTANO IL PUBBLICO INTERESSE	42
5.1.1 VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE AGRICOLE E NATURALI	43
5.1.2 VALORIZZAZIONE DELL'EDIFICATO ESISTENTE NELLE AREE RESIDENZIALI.....	44
5.1.3 INDIVIDUAZIONE DI AMBITI DI NUOVO IMPIANTO RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO AL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE.....	45
5.1.4 RIORDINO E CONTENIMENTO DELLE ZONE PRODUTTIVE	45
5.1.5 PREVISIONE E RAZIONALIZZAZIONE DI NUOVE AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI.....	46
5.1.6 MODIFICAZIONI E INTEGRAZIONI ALL'APPARATO NORMATIVO DEL PRGC.....	46

5.2	QUADRO AMBIENTALE GENERALE NELLA PROPOSTA DI VARIANTE AL PRGC	47
5.3	CONTENUTI E CONSISTENZA DELLA VARIANTE	51
5.3.1	AREE RESIDENZIALI	51
5.3.2	CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA.....	55
5.3.3	AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI/ARTIGIANALI E COMMERCIALI	55
5.3.4	AREE PER SERVIZI PUBBLICI IN INSEDIAMENTI RESIDENZIALI E PRODUTTIVI	59
5.3.5	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	65
6.	LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA E IL RAPPORTO AMBIENTALE	67
7.	ELABORATI DI PROGETTO	69

ALLEGATO 1 – PROPOSTA DI PERIMETRAZIONE DELLE AREE DENSE, DI TRANSIZIONE E LIBERE

ALLEGATO 2 – REITERAZIONE DI VINCOLI ESPROPRIATIVI

ALLEGATO 3 – SCHEDA C COME DA CIRCOLARE PRESIDENTE GIUNTA REGIONALE N. 16/URE

1. PREMESSA

La presente relazione fa riferimento alla proposta di variante strutturale al Piano Regolatore Generale Comunale ai sensi dell'art. 17 comma 4 lettere c) e d) della L.R. 56/77 e s.m.i., approntata per affrontare la modifica urbanistica di alcune zone di PRG in ambito residenziale; non producendo effetti di cui alle lettere a) e d) del medesimo comma la D.G.R. n. 12-8931 del 9/6/2008 prevede che si debba procedere alla verifica preventiva di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica.

Con D.C.C. n. 7 del 11/03/2011 l'Amministrazione Comunale adottava il Documento di Verifica preventiva di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, predisposta nell'ambito della delibera programmatica di cui alla L.R. n. 1/2007 secondo i criteri individuati dall'allegato I del D.Lgs. n. 4/2008 e dalla D.G.R. n. 12-8931 del 9/6/2008, che illustrava sinteticamente i contenuti principali e gli obiettivi della variante e le informazioni e i dati necessari all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente conseguenti all'attuazione delle previsioni in essa contenute e lo trasmetteva ai soggetti ritenuti competenti in materia ambientale oltre che a pubblicarlo sul sito web del Comune.

A seguito di tale atto, in data 4 maggio 2011 si svolgeva presso il Comune di San Giusto C.se la 1ª Conferenza di pianificazione per analizzare il documento programmatico e la verifica di assoggettabilità a VAS; in data 7 giugno 2011 si è svolta la seconda seduta della conferenza di pianificazione in cui sono stati prodotti i pareri degli enti competenti in materia ambientale ossia il contributo dell'Organo Tecnico Regionale di VAS, il parere della Provincia di Torino quale soggetto consultivo con competenze ambientali, il parere dell'ARPA Piemonte.

Con Delibera Consiglio Comunale n. 15 del 07/03/2014 del Comune di San Giusto Canavese veniva adottato il progetto preliminare di Variante Strutturale al PRGC (n. 4), con Delibera Consiglio Comunale n. 29 del 14/05/2016 veniva approvato il Progetto preliminare di Variante Strutturale al PRGC (n. 4) controdedotto. A seguito di tale atto, in data 6 aprile 2017 si svolgeva presso la sede del settore di Copianificazione urbanistica area nord-ovest di Corso Bolzano n. 44 la riunione della prima seduta della seconda Conferenza di pianificazione per illustrare il progetto preliminare di variante strutturale al PRGC (n. 4), in data 06 luglio 2017 si è svolta la seconda seduta della conferenza di copianificazione in cui sono stati prodotti i pareri degli enti competenti in materia urbanistica ed ambientale (contributo dell'Organo Tecnico Regionale di VAS, il parere della Città Metropolitana di Torino e il parere dell'ARPA Piemonte).

In seguito ai rilievi formulati, sono state integralmente accettate le osservazioni e i rilievi proposti dalla Regione Piemonte e modificato di conseguenza il progetto definitivo di variante strutturale al PRGC comprensivo degli elaborati ambientali.

La presente relazione illustrativa redatta nell'ambito del progetto di variante strutturale del PRGC illustra il territorio comunale con un'analisi delle caratteristiche dell'organizzazione spaziale dell'abitato esistente e delle caratteristiche della popolazione e dell'economia locale analizzando anche lo stato di attuazione del PRGC vigente, delinea gli obiettivi della variante e individua la struttura e il dimensionamento della variante di PRGC.

Si evidenzia che il Comune di San Giusto C.se non risulta obbligato ad adeguare il proprio PRGC alla variante al PTC in materia di aziende a Rischio di Incidente Rilevante (R.I.R.) in quanto non vi sono aziende soggette alle attività "Seveso" sul territorio comunale e non è un Comune sul quale ricadono gli effetti indiretti (aree di esclusione e aree di osservazione) di uno o più stabilimenti "Seveso", ubicati nei comuni contermini al momento della redazione del presente progetto di variante strutturale.

Il presente progetto di Variante nasce a sette anni dall'approvazione della variante strutturale approvata dalla G.R. Piemonte con delibera n. 34-1589 del 28/11/2005 per programmare con sufficiente anticipo gli sviluppi futuri delle zone di insediamento residenziale del territorio comunale e per ricollocare parzialmente le zone industriali e commerciali poste a nord del centro abitato. Con il nuovo progetto urbanistico l'Amministrazione Comunale ha inteso inoltre confermare molte delle linee guida che hanno ispirato gli ultimi strumenti urbanistici, riconoscendo e facendo propri soprattutto la validità dei principi di sostenibilità ambientale legiferati a livello nazionale, regionale e provinciale nei loro strumenti di gestione del territorio. Proprio in questa direzione si può inquadrare la predisposizione delle proposte di perimetrazione delle aree libere, dense e di transizione, in attuazione dell'art. 16 del PTC2 che è stata illustrata ai competenti organi provinciali e regionali nella conferenza dei servizi svoltasi presso gli uffici della Provincia di Torino in C.so Giovanni Lanza 75 il giorno 15/05/2012 e formalizzata nel successivo verbale sottoscritto da tutti gli enti intervenuti che ha portato alla successiva realizzazione della "tavola 24V4 Individuazione aree libere, di transizione e dense" che è parte integrante del PRGC.

Alla luce delle considerazioni in premessa, gli obiettivi che l'Amministrazione Comunale intende perseguire e nei quali si sostanzia il pubblico interesse che dà l'avvio alla presente Variante di PRGC si possono così illustrare:

- **Valorizzazione delle risorse agricole e naturali**
- **Valorizzazione dell'edificato esistente nelle aree residenziali**
- **Individuazione di ambiti di nuovo impianto residenziale di completamento al tessuto edilizio esistente**

- **Riordino e contenimento delle zone produttive**
- **Previsione e razionalizzazione di nuove aree destinate a servizi pubblici**
- **Modificazioni e integrazioni all'apparato normativo del PRGC**

Le modifiche introdotte con la Variante sono evidenziate nell'elaborato "Modifiche apportate al PRGC vigente" allegato al progetto preliminare, nell'elaborato "Osservazioni e controdeduzioni al progetto preliminare controdedotto" allegato al progetto definitivo, e sono evidenziate nella tavola 23V4Destinazione d'uso del PRGC con individuazione aree oggetto di variante".

2. IL TERRITORIO COMUNALE E IL PRGC VIGENTE

Per definire i contenuti e gli obiettivi della variante strutturale in progetto, i tecnici incaricati hanno condotto un'indagine sintetica sullo stato attuale della pianificazione urbanistica del comune, evidenziando l'entità dello sviluppo urbanistico degli ultimi otto anni e lo stato di attuazione delle previsioni urbanistiche del Piano Regolatore vigente, illustrando e spiegando le scelte urbanistiche che l'Amministrazione comunale intende intraprendere con la variante in oggetto.

2.1 STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Il Comune di San Giusto è dotato di Piano Regolatore Generale, redatto ai sensi del Titolo III della Legge Regionale 5/12/1977 n. 56, approvato dalla Regione Piemonte con delibera della G.R. n. 85-24686 del 03/05/1993.

Segue variante adottata dal C.C. con delibera n.1/95 del 21/01/1995, aggiornata con modifiche e integrazioni apportate con delibera C.C. n. 1/96 del 24/02/1996 e approvata dalla G.R. Piemonte con delibera n. 43-14529 del 29/11/1996.

Segue variante strutturale adottata dal C.C. con delibera n.17 del 29/04/2004, n. 57 del 30/11/2004 e n. 16 del 30/05/2005, approvata dalla G.R. Piemonte con delibera n. 34-1589 del 28/11/2005. Tale variante strutturale è stata predisposta sia per adeguarsi al PIANO STRALCIO DELLE FASCE FLUVIALI relativo al torrente Orco, con l'individuazione delle fasce "A" e "B", confermate poi dal PIANO STRALCIO DELL'ASSETTO IDROGEOLOGICO, sia in seguito alle richieste dei cittadini per la creazione di nuove zone residenziali conseguenti alla saturazione delle esistenti. La normativa della suddetta variante è stata inoltre adeguata alla L.R. n. 19 del 08/07/1999 e Deliberazione del Consiglio Regionale n. 548-9691 del 29/07/99 relativa all'approvazione del regolamento edilizio tipo, che il Comune di San Giusto ha provveduto ad adottare; oltre a ciò, per quanto possibile, la normativa è stata adeguata al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" (Testo A) e successivo Decreto Legislativo 27/12/2002 n. 301.

Si è anche provveduto ad adeguare il Piano Regolatore alla normativa relativa al commercio di cui al D.lgs. 31 marzo 1998, n. 114, L.R. 12 novembre 1999, n. 28 s.m.i., DCR 29 ottobre 1999, n. 563-13414 s.m.i. successivamente modificata ed integrata con DCR del 23 dicembre 2003 n. 347-42514 e con DCR 24 marzo 2006 n° 59-10831 nella variante parziale di piano regolatore approvato con Delibera di approvazione definitiva C.C. n. 18 del 8/4/2008, pubblicata sul BUR n. 17 del 24/04/2008.

In data 25/01/2010 con verbale n. 347 il Consiglio della Giunta Regionale del Piemonte ha approvato la

variante specifica normativa al PRGC adottata e successivamente integrata e modificata con D.C.C. n. 15 del 23/03/2007, n. 3 del 25/02/2008 e n.10 del 04/03/2009.

Il Piano Regolatore vigente e le sue varianti hanno, nel tempo, dimostrato la loro efficacia nel guidare lo sviluppo urbanistico del comune secondo criteri di equilibrato accrescimento delle edificazioni e delle infrastrutture e nell'assecondare le esigenze edificatorie locali; il dato di fatto più significativo, nel panorama di questi interventi edilizi, è rappresentato dalla preminente spinta locale all'edificazione: tale fenomeno ha il suo fondamento nel desiderio delle nuove generazioni di restare radicate nel proprio paese d'origine. I lineamenti programmatici del Piano Regolatore Generale e delle successive varianti parziali, inquadravano obiettivi e finalità diverse che si potevano sintetizzare in alcuni punti fondamentali come il recupero del patrimonio edilizio esistente in zone residenziali completamente urbanizzate con semplificazioni e adeguamenti normativi, l'individuazione di ulteriori aree destinate a servizi pubblici da sistemare in zone residenziali di nuovo impianto, favorire le richieste di inserimento di nuove zone residenziali in aree di tutela ed espansione dando la precedenza agli insediamenti con richiesta di inserimento in P.P.A., favorire la creazione di nuove realtà occupazionali, potenziare le aree a destinazione produttiva con l'inserimento di terreni per i quali è stato richiesto l'inserimento in P.P.A., salvaguardare i terreni agricoli particolarmente fertili con precisazione della normativa regionale, modificare e rilocalizzare delle previsioni di viabilità per migliorare l'impatto ambientale, migliorare e valorizzare l'abitato urbano, modificare le aree di rispetto in base alle nuove normative nazionali.

Gli esiti del PRGC e delle sue varianti sono stati largamente positivi e hanno portato al raggiungimento di quasi tutti gli obiettivi programmatici prefissati; la localizzazione delle zone di espansione, sia residenziale sia produttiva si è dimostrata confacente con le reali potenzialità di sviluppo urbanistico.

Anche per quanto riguarda il recupero del patrimonio edilizio esistente le norme di attuazione si sono rivelate adatte alle diverse esigenze di intervento sul nucleo residenziale esistente del paese, consentendo il corretto recupero di molti edifici.

2.2 CARATTERISTICHE DELL'ORGANIZZAZIONE SPAZIALE DELL'ABITATO E INQUADRAMENTO TERRITORIALE

2.2.1 PAESAGGIO

Il territorio comunale si estende all'esterno del ramo occidentale dell'Anfiteatro Morenico Eporediese, per una superficie di 9,65 km², confina a nord, est ed a ovest col territorio del Comune di San Giorgio C.se, a sud – est con quello di Foglizzo, a sud-ovest con Feletto e Bosconero. Il territorio comunale si estende nelle immediate vicinanze del settore esterno del ramo occidentale dell'Anfiteatro Morenico Eporediese e presenta una morfologia sub-pianeggiante, con complessiva inclinazione di pochi gradi verso sud, interrotta unicamente dalle scarpate di terrazzo sviluppate lungo il margine orientale del territorio e

quelle maggiormente rimodellate sviluppate a ovest dell'abitato principale e a sud di Cascina Frera al margine meridionale dell'area.

Dal punto di vista morfologico si possono distinguere nel terreno diverse unità:

1) Unità D, costituita dal terrazzo fluvioglaciale situato nel settore orientale del territorio, sospeso sul sottostante terrazzo dell'Unità Geomorfologica C, dalla quale è separato da una scarpata con altezza compresa fra 10 e 20 metri, che risulta maggiormente rimodelata nel tratto settentrionale tra il limite comunale e poco a nord di località Sottocosta. Il terrazzo nel settore centrale del territorio è inciso profondamente ad opera del reticolato idrografico superficiale (Rio Morello), i depositi presenti corrispondono a ghiaia con matrice da sabbiosa a limosa.

E' un ambito riferibile alla sovraunità EII10 – Terrazzi alluvionali antichi della Carta dei Paesaggi agrari e forestali dell'IPLA.

2) Unità C, si tratta del terrazzo fluvioglaciale che costituisce il cosiddetto "livello fondamentale della pianura", su cui è edificato il concentrico comunale. Esso è sopraelevato di alcuni metri sulla sottostante pianura alluvionale olocenica. Il passaggio fra le due unità è segnato ad ovest del concentrico da una scarpata di terrazzo alta circa 4-5 metri e parzialmente rimodelata, mentre nel settore centromeridionale del territorio comunale il passaggio è graduale senza un limite morfologico netto. Nel settore settentrionale del concentrico è presente una cava di prestito di materiale ghiaioso non più utilizzata da alcune decine di anni; in seguito l'area, in base alle notizie fornite dall'Amministrazione Comunale, è stata bonificata con riempimento di materiale inerte.

E' un ambito riferibile alla sovraunità CIII1-media pianura della Carta dei Paesaggi agrari e forestali dell'IPLA.

3) Unità B, si tratta dell'ampio terrazzo fluviale sopraelevato rispetto agli alvei attuali dei corsi d'acqua (T. Orco e Malesina) e privo di forma fluviali relitte, che costituisce la porzione occidentale e meridionale del territorio comunale; i depositi corrispondono a ghiaia con sabbie con locali livelli limosi a geometria generalmente lentiforme; in superficie i depositi sono ricoperti da un orizzonte di suolo limoso bruno con spessore da decimetrico a metrico e profondamente rimaneggiato dalle attività colturali;

4) Unità A, si tratta del terrazzo debolmente sopraelevato rispetto agli alvei attuali dei corsi d'acqua, che costituisce una fascia lungo il corso del T. Orco ed è presente solo localmente lungo il T. Malesina; è caratterizzato dalla presenza di evidenze di forma fluviali relitte. L'unità è separata dalla soprastante Unità B da una scarpata di terrazzo (evidente a sud ovest di C.Frera), con altezza dell'ordine di alcuni metri, generalmente discontinua anche perché parzialmente rimodelata dall'attività agricola. Sotto l'aspetto litologico i depositi di quest'unità corrispondono a predominante ghiaia con sabbia con locali lenti a granulometria fine, ricoperti in superficie da una coltre decimetrica di suolo bruno limoso. Sono associati a questa unità i sedimenti alluvionali attuali dell'alveo del T. Orco.

E' un ambito riferibile alla sovraunità AEII – rete fluviale principale della Carta dei Paesaggi agrari e forestali dell'IPLA.

Nel territorio esaminato grazie alla morfologia prevalentemente pianeggiante non sono presenti problematiche significative legate a fenomeni di instabilità per processi gravitativi; gli unici processi di instabilità si collocano in corrispondenza dei settori più elevati ed acclivi della scarpata del terrazzo fluvioglaciale del Pleistocene medio (Unità geomorfologica D) situati nel settore centro-orientale del territorio. Lungo questo settore della scarpata, infatti, in corrispondenza alle superfici con maggiore acclività si è riscontrata localmente una situazione di instabilità della coltre di suolo superficiale, senza peraltro che siano attualmente in atto fenomeni di frana. Le dimensioni areali e lo spessore del materiale coinvolto sono modesti, essendo limitato a pochi decimetri di suolo superficiale.

Il concentrico si trova ubicato nella parte settentrionale del territorio comunale, spostato verso San Giorgio, in una zona che si presta meglio alle costruzioni della zona meridionale, sia per il clima meno umido che per la natura ghiaiosa del terreno.

La rete idrografica superficiale fa capo al Torrente Orco che lambisce con andamento sinuoso il limite sudoccidentale del territorio. A questi si affianca il Torrente Malesina, suo tributario di sinistra ed una fitta rete di canalizzazioni irrigue che distribuiscono le acque derivate alle campagne circostanti.

L'utilizzazione del suolo è prevalentemente quella di seminativo differenziato con culture di mais, grano e fieno, appezzamenti isolati presentano colture arboree specializzate (soprattutto pioppeti). Le scarpate di terrazzo e le zone adiacenti ai corsi dei fiumi sono invece interessate da coperture boschive d'alto fusto indifferenziato e ceduo. Piccole estensioni di incolto si trovano nella parte meridionale del territorio, limitrofe ai Torrenti Malesina e Orco. Appezamenti di vigneto-frutteto sono presenti sull'alto terrazzo rissiano nel settore orientale del territorio.

2.2.2 PATRIMONIO CULTURALE E ARCHITETTONICO

Il Comune di San Giusto si situa all'interno di un'area a notevole sviluppo industriale e di servizi e in quel sistema urbano diffuso centrato sull'area metropolitana torinese al quale si connettono i poli esterni di Ivrea e Pinerolo, nel tratto corrispondente alla Dorsale Pedemontana; in quest'area si prevedono interventi volti a conseguire una sempre maggiore integrazione tra le varie parti, in modo da consentire insieme ad uno sviluppo più equilibrato un più efficace recupero funzionale e qualitativo dell'area centrale torinese.

La direttrice Ivrea-Torino assume anche particolare rilevanza, rispetto agli obiettivi di riequilibrio regionale interno per il decongestionamento del polo torinese, perché risulta essere la fascia che dal

punto di vista ambientale, climatico, e per l'accessibilità diretta alle più importanti aree turistiche del Piemonte, presenta fattori qualitativi adatti all'insediamento residenziale. Poiché San Giusto è tra le aree che di recente sono state interessate da fenomeni di localizzazione diffusa, con un alto incremento sia demografico che di insediamenti produttivi, è necessario accentuare gli sforzi normativi, soprattutto progettuali e attuativi, volti al recupero degli spazi disponibili per riqualificare il sistema insediativo in un più accettabile rapporto fra residenza ed attività produttive minori: infatti il comune di San Giusto è per caratteristiche, dimensioni e vicinanza ai grandi centri industriali uno di quei comuni che costituiscono un'attrazione per chi cambia residenza e vuole allontanarsi dalla città e ciò spiega le continue richieste del settore abitativo degli ultimi decenni.

Il territorio del Comune di San Giusto è stato segnato nel tempo da importanti mutamenti del paesaggio agrario: agli albori della sua storia (storia recente in quanto il paese è sorto nel XIX sec.) era detto "il Gerbo grande" perchè non era altro che una vasta brughiera, una landa di erbe ericacee, terra ghiaiosa con scarsa vegetazione che serviva bene da pascolo perché non era irrigato che da acqua piovana. Questo terreno incolto si è potuto trasformare in un "giardino" (il Comune è anche conosciuto come "paese giardino"), ricco di prati verdi e rigogliosi, puntellati da piante da frutta, grazie al razionale sfruttamento idrico, con la costruzione di una vasta e capillare rete di canali che hanno permesso al paese, negli anni, di mutare radicalmente il proprio paesaggio.

Questa caratteristica si rispecchia soprattutto nella particolare configurazione urbanistica del paese, ingrandito all'interno di una primitiva cintura di cascinali, che ha dato come risultato una distribuzione degli insediamenti abitativi molto dilatata, con case unifamiliari o gruppi di case molto distanziate le une dalle altre, contornate da rigogliosi giardini, ordinate e intercalate da ampie strade interne munite di doppio controviale che si incrociano ad angolo retto. Quasi tutte le abitazioni sono raggruppate in quest'area, vi sono alcuni gruppi di case sparse ma tutte nelle immediate vicinanze del nucleo principale; gli edifici sono per la massima parte a due piani fuori terra, i più antichi presentano una distribuzione planimetrica "a schiera" con direzione Est-Ovest, con i fabbricati abitativi prospicienti a cortili e su cui si affacciano, dalla parte opposta, edifici originariamente destinati ad attività agricole, quali fienili, stalle, depositi di attrezzi agricoli; l'edificio principale situato a nord del cortile di solito costruito con tipologia tipica della zona, abitazioni prospicienti il cortile e "travata" nella parte posteriore. I fabbricati più recenti presentano una distribuzione planimetrica a case uni o bifamiliari nettamente separate le une dalle altre e con attorno verde e giardini.

Il concentrico si trova ubicato esclusivamente nella parte settentrionale del territorio comunale, spostato verso San Giorgio, in una zona che si presta meglio alle costruzioni della zona meridionale, sia per il clima meno umido, sia per la natura ghiaiosa del terreno; alcuni cascinali si trovano nel resto del territorio comunale sorte in base alle esigenze dell'attività agricola.

Il Comune di San Giusto è collegato con Torino mediante la strada provinciale passante da San Benigno e Volpiano, e mediante l'autostrada Torino-Aosta. Il territorio comunale è attraversato da Nord a Sud, per tutta la sua estensione, dalla strada provinciale S.P. 40 e nella parte Est dall'autostrada. A Nord confina con la strada provinciale S.P. 53 di San Giorgio, a Ovest una strada comunale lo collega con Cortereggio e Lusigliè. Sono presenti strade comunali o vicinali di uso pubblico che collegano le diverse zone del territorio comunale con i comuni di San Giorgio e Foglizzo.

La rete viaria interna al concentrico è costituita da un fitto intreccio di strade che delimitano gli isolati edificati; una serie di vie secondarie che collegano ed intersecano perpendicolarmente queste direttrici principali completano il tessuto stradale.

Le varianti di Piano che si sono succedute negli anni, per ovviare al flusso di traffico di attraversamento e per migliorare la sicurezza stradale, hanno previsto alcune mini rotatorie, alcune in fase di costruzione, posizionate sulla traversa interna della strada Provinciale n. 40.

La strada comunale posizionata sul lato est del centro abitato, parzialmente denominata F. Fellini, potrà venire completata e servire sia come strada di penetrazione, sia come strada di distribuzione per le vie secondarie.

Il collegamento garantito dalla strada Provinciale S.P. 53 di San Giorgio a nord del centro abitato, a servizio delle zone industriali e che negli ultimi anni non è più stato gravato da ulteriori innesti ai terreni privati, è stato anche messo in sicurezza dalla costruzione della rotatoria realizzata dalla Provincia di Torino. E' importante sottolineare che le varianti di PRGC hanno sempre previsto, per i nuovi insediamenti sia residenziali che industriali, una viabilità interna specifica e razionale in modo da gravare solo parzialmente su quella esistente.

Si evidenzia, che a differenza di altri comuni di pari grandezza, San Giusto si caratterizza per le ampie strade ben strutturate e ordinate, dotate di parcheggi laterali e zone destinate a verde; alcune criticità possono sorgere nelle aree di più antica formazione a causa della presenza di stretti vicoli interni di collegamento ai viali principali: proprio per cercare di migliorare parzialmente questo problema le varianti al PRGC prevedevano, dove possibile, l'inserimento di alcune zone residenziali con obbligo di formazione di nuove strade di accesso e di collegamento per alleggerire il passaggio veicolare nei punti più critici. La dotazione delle aree per servizi esistenti e attrezzate risulta, al momento, già ampiamente superiore a quella richiesta dall'applicazione degli standards di legge e il Comune di San Giusto ha ulteriormente incrementato la propria dotazione grazie ai proventi derivanti dalla dinamica edilizia. L'ampia sezione delle strade principali consente la sosta dei veicoli ai lati della carreggiata permettendo pertanto una buona distribuzione dei parcheggi nel centro abitato e l'individuazione di numerose aree destinate a verde, superfici acquisite soprattutto nell'ambito delle aree di nuovo impianto, sia

residenziale che produttivo, che caratterizzano il territorio del Comune di San Giusto (già denominato nelle scritture antiche "paese giardino").

Sotto il profilo dei servizi e delle aree per il tempo libero e per lo sport, il Comune di San Giusto è uno dei meglio attrezzati del Canavese; sono presenti sul territorio numerose associazioni civiche e associazioni sportive che trovano sul territorio svariate attrezzature ricreative e sportive, come il teatro , il parco giochi e soprattutto il centro sportivo comunale, completo di campi di calcio, tribune, spogliatoi, campi di bocce, tennis e pallavolo, un Salone Polifunzionale ubicato nella piazza del municipio, idoneo per manifestazioni e convegni, completato da un fabbricato a due piani in cui trovano collocazione le sedi di diverse associazioni e l'ambulatorio medico comunale; il giovedì si svolge il mercato settimanale da ormai più di sessant'anni nella piazza, dietro la chiesa parrocchiale, Scapino D. Giovanni

Alle strutture e ai servizi esistenti si devono aggiungere le seguenti associazioni: il Centro Sociale Ricreativo Culturale "Enrico Tino", la "Filarmonica Sangiustese", il Comitato Gerbo Grande, il Gruppo Volontari A.V.U.L.S.S., i Volontari F.I.D.A.S., la Croce Verde sangiustese, la Pro Loco San Giusto, il Gruppo Sezione Alpini, il Gruppo A.N.P.I., i Coltivatori Diretti, il Centro Sportivo Comunale "Dr. F.Cerrutti", la sezione Arti Marziali, la sezione Tennis, la sezione Federcaccia, la sezione Enalcaccia, la sezione VolleyZerb, il Comitato Fiere San Giusto C.se, SCS Sangiustese, il GG Gruppo Giovani Sangiusto, Canavese Camper Club, Fare musica Ass. Culturale, Sambukino, Cirimela, Basket.

Nel comune di San Giusto inoltre vi sono la scuola dell'infanzia "Duchessa di Genova", la scuola primaria "Guido Gozzano" e una sezione staccata della scuola secondaria di I grado N.Costa.

Per quanto riguarda il patrimonio culturale, il PRGC definisce come centro storico le aree di più antica formazione in cui si possono trovare ancora alcune case che conservano la struttura e pochi dettagli architettonici dell'epoca di costruzione. Le possibilità di intervento consentite dal vigente PRGC sul patrimonio edilizio storico sono sostanzialmente improntate alla salvaguardia del patrimonio edilizio esistente con particolare attenzione agli elementi tipizzanti dell'edificato tradizionale e al suo recupero.

Dal punto di vista architettonico, tenendo conto della individuazione, rispetto al PTC2, del Centro Storico di San Giusto, come centro di media rilevanza di tipo C, possiamo elencare alcuni edifici storici di diversa importanza come:

- la Chiesa Parrocchiale Santi Fabiano e Sebastiano, la cui costruzione fu iniziata nel 1700, completata negli anni seguenti e successivamente ristrutturata in diverse fasi, è il bene artistico più insigne del comune, elevata al centro del paese e attorniata da una piazza monumentale si impone per l'ampiezza della sua mole e l'altezza del suo campanile, caratterizzata dalla rossa facciata di mattoni grezzi, dallo zoccolo di pietra e dall'ampia navata centrale contornata dalle cappelle laterali ricche di pregiate pitture e sculture, e dalla volta caratterizzata dall'alternanza di sette campate successive ad

arco a tutto sesto, a conchiglia , a botte, a cupola e a vela; il campanile completa l'intera opera nella sua imponenza , ed è caratterizzato dall'armonia delle linee architettoniche esterne nei 7 piani traforati da feritoie, dallo slancio della cuspide ottagonale con aperture ad arco romanico in corrispondenza ad altre 4 inferiori e più ampie della cella campanaria;

- La Cappella della Consolata del Brik, edificata nel 1861 da Don Antonio Iane , dedicato alla Consolata, situato in amena posizione sui brik del Boschetto alto m. 281, caratterizzata da un'elegante facciata con campanile a vela;
- La Cappella Petrini Co Mareng, eretta nel 1804 dal Geom. Giovanni Maria Petrini, riaperta al culto nel 1965 e oggetto di una festa annuale che si celebra in settembre;
- La Cappella di San Giacomo di Ruspaglio, ubicata sul brik in regione Ronchi, restaurata a metà del 1800 e verso il 1930 era detta di San Giacomo protettore delle vigne;
- L'Oratorio Parrocchiale realizzato nel 1750;
- la Casa di Riposo San Giuseppe, una delle più antiche ville sangiustese esistenti, realizzata in stile barocco piemontese nel 1700;
- la Scuola Materna, realizzata alla fine del 1800.

Possiamo inoltre evidenziare il tema delle aree sensibili ricadenti in alcune categorie di beni soggetti a tutela ovvero:

- Fasce ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i.: le fasce sono evidenziate nel PRGC vigente in base ai disposti della L.R. 56/77 e s.m.i. in funzione degli studi idrogeologici relative ai maggiori corsi d'acqua;
- Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004: fiumi, torrenti, corsi d'acque iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11/12/1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (lett. d) : Torrente Orco e Torrente Malesina che sono state riprese dal PRGC vigente e individuate nella tavola dei vincoli;
- Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. 42/04 lett. d) destinate ad usi civici che sono state individuate nella tavola dei vincoli;
- Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. 42/04: territori coperti da foreste e boschi ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti al vincolo di rimboschimento, come definito dall'art. 2, commi 2 e 6 del D.Lgs n. 227/2001 (lett g) e confermati dalla L.R. 4/2009 che sono stati individuati nella tavola dei vincoli;

- Beni vincolati ai sensi della ex L. 1497/1939 : tratto panoramico vincolato dell'autostrada Torino – Ivrea – Aosta già individuata nella tavola dei vincoli del PRGC vigente.

3. ESAME DELLE CARATTERISTICHE DELLA POPOLAZIONE, DELL'ECONOMICA LOCALE E DELL'ABITATO

Sull'intero territorio comunale è stato condotto un esame delle caratteristiche della popolazione e dell'economia locale basandosi principalmente sui dati della precedente Relazione Illustrativa di Variante del PRGC e integrandoli ove possibile (i dati del Censimento della popolazione del 2011 non sono ancora a disposizione degli uffici comunali all'atto della presente relazione).

3.1 SISTEMA SOCIO-ECONOMICO

3.1.1 Censimenti San Giusto 1861-2011

I censimenti della popolazione italiana hanno avuto cadenza decennale a partire dal 1861 ad oggi, con l'eccezione del censimento del 1936 che si tenne dopo soli cinque anni per regio decreto, inoltre non furono effettuati i censimenti del 1891 e del 1941 per difficoltà finanziarie e per cause belliche.

GRAFICO 1- POPOLAZIONE RESIDENTE AI CENSIMENTI

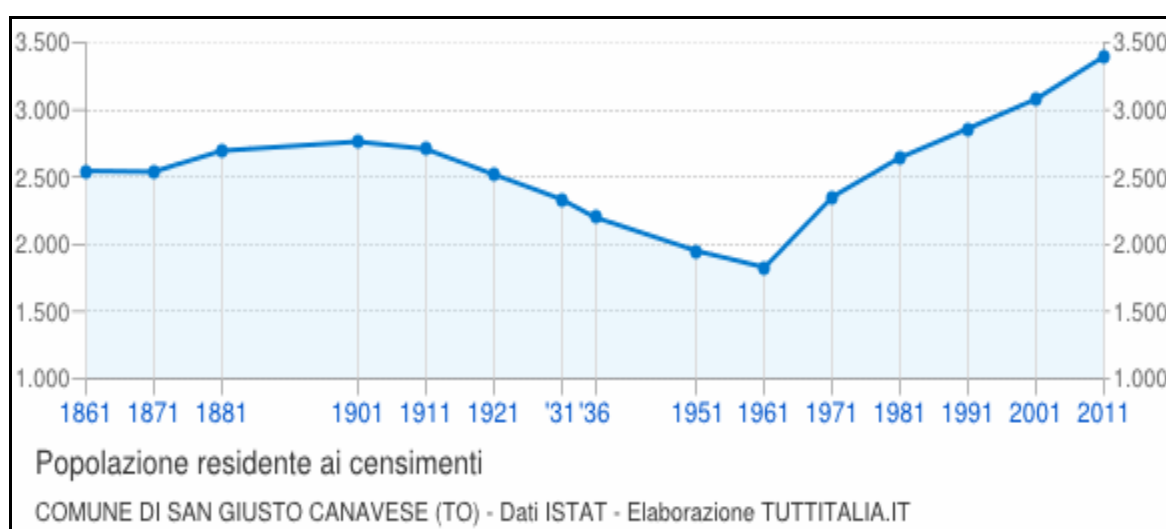
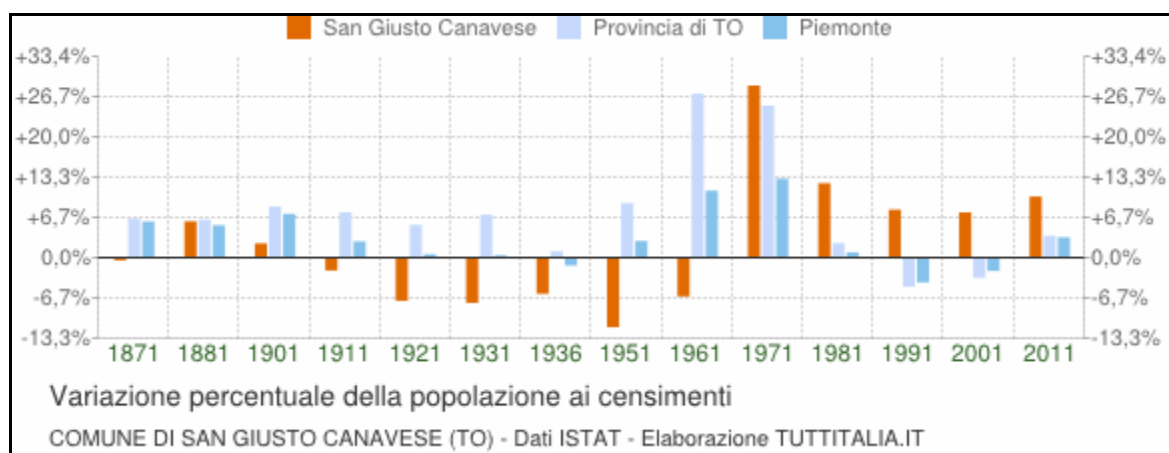


GRAFICO 2 - VARIAZIONE PERCENTUALE DELLA POPOLAZIONE AI CENSIMENTI DAL 1871 AL 2011



**TAB. A.1 - DATI POPOLAZIONE AI CENSIMENTI DAL 1861 AL 2011
COMUNE DI SAN GIUSTO CANAVESE (TO)**

CENSIMENTO		POPOLAZIONE RESIDENTE	VAR %
N.	ANNO		
1	1861	2.546	--
2	1871	2.539	-0,3%
3	1881	2.696	+6,2%
4	1901	2.764	+2,5%
5	1911	2.71	-2,0%
6	1921	2.521	-7,0%
7	1931	2.336	-7,3%
8	1936	2.2	-5,8%
9	1951	1.95	-11,4%
10	1961	1.828	-6,3%
11	1971	2.352	+28,7%
12	1981	2.646	+12,5%
13	1991	2.861	+8,1%
14	2001	3.08	+7,7%
15	2011	3.397	+10,3%

**TAB. A.2 - DINAMICA DEMOGRAFICA DEL COMUNE NEL PERIODO 1993/2011
COMUNE DI SAN GIUSTO CANAVESE (TO)**

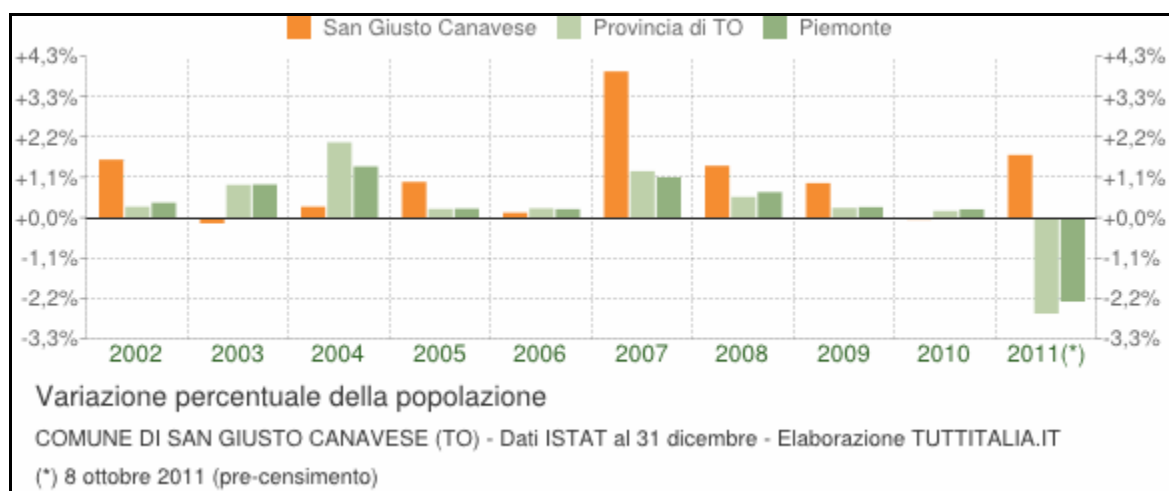
ANNO	POPOLAZIONE AL 31/12	NATI	MORTI	SALDO NATURALE	IMMIGRATI	EMIGRATI	SALDO MIGRATORIO	SALDO TOTALE
1993	2889	27	31	-4	112	88	24	20
1994	2941	20	37	-17	129	60	69	52
1995	3006	26	45	-19	162	78	84	65
1996	3045	30	41	-11	142	92	50	39
1997	3062	27	46	-19	109	73	36	17
1998	3040	21	46	-25	97	94	3	-22
1999	3073	30	42	-12	137	92	45	33
2000	3083	23	39	-16	145	110	35	19
2001	3088	18	43	-25	103	73	30	5
2002	3137	33	35	-2	146	95	51	49
2003	3133	25	41	-16	150	138	12	-4
2004	3143	30	27	3	114	107	7	10
2005	3174	25	32	-7	145	107	38	31
2006	3179	31	41	-10	143	128	15	5
2007	3305	22	38	-16	250	108	142	126
2008	3352	27	41	-14	159	98	61	47
2009	3384	36	39	-3	146	111	35	32
2010	3383	27	30	-3	114	112	2	-1
2011	3402	23	46	-23	159	73	86	63

3.1.2 Popolazione di San Giusto 2001-2011

Variazione percentuale della popolazione

Sono rappresentate le variazioni annuali della popolazione di San Giusto C.se espresse in percentuale a confronto con le variazioni della popolazione della provincia di Torino e della regione Piemonte.

GRAFICO 3 – VARIAZIONE PERCENTUALE DELLA POPOLAZIONE



Flusso migratorio della popolazione

Viene visualizzato il numero dei trasferimenti di residenza da e verso il comune di San Giusto e i trasferimenti di residenza sono riportati come iscritti e cancellati dall'Anagrafe del comune.

**TAB. A.3 - FLUSSO MIGRATORIO DELLA POPOLAZIONE
 COMUNE DI SAN GIUSTO CANAVESE (TO)**

ANNO	ISCRITTI			CANCELLATI			SALDO MIGRATORIO CON L'ESTERO	SALDO MIGRATORIO TOTALE
	DA ALTRI COMU	DA ESTERO	PER ALTRI MOTIVI	PER ALTRI COMU	PER ESTERO	PER ALTRI MOTIVI		
2002	138	6	2	93	1	1	5	51
2003	116	29	5	117	0	21	29	12
2004	100	13	1	104	1	2	12	7
2005	112	21	2	104	2	1	19	38
2006	138	4	1	124	3	1	1	15
2007	175	75	0	107	0	1	75	142
2008	127	30	2	95	3	0	27	61
2009	126	20	0	99	8	4	12	35
2010	99	13	2	104	3	5	10	2
2011	130	15	14	70	1	2	14	86

Movimento naturale della popolazione

Il movimento naturale della popolazione in un anno è determinato dalla differenza fra le nascite e i decessi ed è detto anche saldo naturale.

**TAB. A.4 - MOVIMENTO NATURALE DELLA POPOLAZIONE
COMUNE DI SAN GIUSTO CANAVESE (TO)**

ANNO	BILANCIO DEMOGRAFICO	NASCITE	DECESSI	SALDO NATURALE
2002	1 gennaio – 31 dicembre	33	35	-2
2003	1 gennaio – 31 dicembre	25	41	-16
2004	1 gennaio – 31 dicembre	30	27	3
2005	1 gennaio – 31 dicembre	25	32	-7
2006	1 gennaio – 31 dicembre	31	41	-10
2007	1 gennaio – 31 dicembre	22	38	-16
2008	1 gennaio – 31 dicembre	27	41	-14
2009	1 gennaio – 31 dicembre	36	39	-3
2010	1 gennaio – 31 dicembre	27	30	-3
2011	1 gennaio – 31 dicembre	23	46	-23

3.1.3 Indici demografici

Struttura della popolazione

L'analisi della struttura per età di una popolazione considera tre fasce di età: giovani 0-14 anni, adulti 15-64 e anziani 65 anni e oltre. In base alle diverse proporzioni fra tali fasce di età, la struttura di una popolazione viene definita di tipo progressiva, stazionaria o regressiva a seconda che la popolazione giovane sia maggiore, equivalente o minore di quella anziana. Lo studio di tali rapporti è importante per valutare alcuni impatti sul sistema sociale, ad esempio sul sistema lavorativo o su quello sanitario.

**TAB. A.5 - STRUTTURA DELLA POPOLAZIONE DAL 2002 AL 2012
COMUNE DI SAN GIUSTO CANAVESE (TO)**

ANNO	ANNI			Totale residenti	Età media
	0-14	15-64	65+		
2002	369	2.09	629	3.088	43,2
2003	381	2.126	630	3.137	43,3
2004	375	2.119	639	3.133	43,6
2005	385	2.104	654	3.143	44,0
2006	393	2.108	673	3.174	44,2
2007	410	2.089	680	3.179	44,4
2008	425	2.181	699	3.305	44,2
2009	443	2.205	704	3.352	44,2
2010	459	2.21	715	3.384	44,3
2011	453	2.199	731	3.383	44,6
2012	471	2.181	750	3.402	44,5

Indicatori demografici

L'indice di vecchiaia rappresenta il grado di invecchiamento di una popolazione ed è il rapporto percentuale tra il numero degli ultrasessantacinquenni ed il numero dei giovani fino ai 14 anni.

L'indice di dipendenza strutturale rappresenta il carico sociale ed economico della popolazione non attiva (0-14 anni e 65 anni ed oltre) su quella attiva (15-64 anni).

L'indice di ricambio della popolazione attiva rappresenta il rapporto percentuale tra la fascia di popolazione che sta per andare in pensione (55-64 anni) e quella che sta per entrare nel mondo del lavoro (15-24 anni), la popolazione attiva è tanto più giovane quanto più l'indicatore è minore di 100.

Indice di struttura della popolazione attiva rappresenta il grado di invecchiamento della popolazione in età lavorativa.

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

Indice di natalità rappresenta il rapporto percentuale tra il numero delle nascite e il numero della popolazione residente.

Indice di mortalità rappresenta il rapporto percentuale tra il numero dei decessi ed il numero della popolazione residente.

Età media è la media delle età di una popolazione.

**TAB. A.6 - PRINCIPALI INDICI DEMOGRAFICI CALCOLATI SULLA POPOLAZIONE RESIDENTE
COMUNE DI SAN GIUSTO CANAVESE (TO)**

ANNO	INDICE DI VECCHIAIA	INDICE DI DIPENDENZA STRUTTURALE	INDICE DI RICAMBIO DELLA POPOLAZIONE ATTIVA	INDICE DI STRUTTURA DELLA POPOLAZIONE ATTIVA	INDICE DI CARICO DI FIGLI PER DONNA FECONDA	INDICE DI NATALITA'	INDICE DI MORTALITA'
2002	170,5	47,8	123,0	105,1	20,8	10,5	11,2
2003	165,4	47,6	143,0	106,8	18,8	8,0	13,1
2004	170,4	47,9	162,5	108,2	17,2	9,5	8,6
2005	169,9	49,4	181,3	116,2	16,4	7,9	10,1
2006	171,2	50,6	164,7	120,7	17,3	9,8	12,9
2007	165,9	52,2	202,9	124,1	15,4	6,7	11,5
2008	164,5	51,5	181,1	119,0	17,2	8,1	12,2
2009	158,9	52,0	194,2	119,8	17,0	10,6	11,5
2010	155,8	53,1	183,8	126,9	19,3	8,0	8,9
2011	161,4	53,8	193,0	130,7	20,1	---	---
2012	159,2	56,0	166,7	133,8	21,8	---	---

3.1.4 Cittadini stranieri in San Giusto C.se

Sono considerati stranieri le persone di cittadinanza non italiana aventi dimora abituale in Italia.

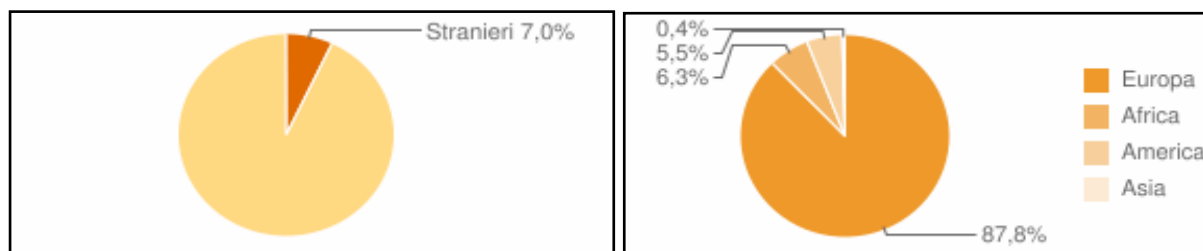
GRAFICO 4 – ANDAMENTO DELLA POPOLAZIONE CON CITTADINANZA STRANIERA 2011



Distribuzione per area geografica di cittadinanza

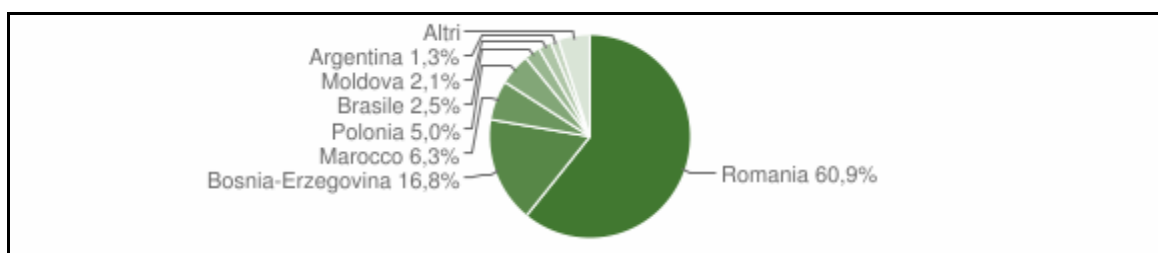
Gli stranieri residenti a San Giusto al 1° gennaio 2011 sono 238 e rappresentano il 7,0% della popolazione residente.

GRAFICO 5 – DISTRIBUZIONE PER AREA GEOGRAFICA DI CITTADINANZA



La comunità straniera più numerosa è quella proveniente dalla Romania con il 60,9% di tutti gli stranieri presenti sul territorio, seguita dalla Bosnia – Erzegovina (16,8%) e dal Marocco (6,3%).

GRAFICO 6 – DISTRIBUZIONE PER PROVENIENZA DI CITTADINANZA



I dati sull'andamento demografico del Comune di San Giusto mostrano dal 1911 al 1961 una costante diminuzione di persone, mentre negli ultimi decenni (1961-2011) si assiste ad un saldo positivo con una crescita pressoché costante di abitanti con un tasso percentuale di crescita mantenuto anche negli ultimi decenni, infatti vediamo tra il 1991-2001 un + 7,7% e tra il 2001-2011 un + 10,3%

Analizzando i dati forniti sul numero di famiglie rispetto alla popolazione si può rimarcare come il numero di famiglie risulti fino al 2001 in costante aumento a fronte di una costante crescita della popolazione mentre negli ultimi anni risulti pressoché costante così come la composizione del nucleo stesso.

Analizzando i dati dell'età media costantemente più elevata, dell'indice di vecchiaia (rappresenta il grado di invecchiamento della popolazione) e dell'indice di dipendenza (carico sociale ed economico della popolazione non attiva su quella attiva) che sono in costante crescita, e l'indice di ricambio della popolazione attiva sempre più alto possiamo evidenziare come la popolazione di San Giusto segua l'iter nazionale riguardo all'aumento dell'età media degli abitanti. Negli anni però possiamo evidenziare che l'indice di vecchiaia diminuisce leggermente grazie, principalmente, alla migrazione di cittadini

provenienti da altri comuni e dall'estero (gli stranieri risiedenti in San Giusto al 1° gennaio 2011 sono 238 e rappresentano il 7,0% della popolazione residente).

Possiamo quindi concludere che San Giusto ha registrato negli ultimi anni un costante aumento degli abitanti dovuto sia alla migrazione da altri stati (in misura inferiore rispetto alla media degli altri comuni e della Provincia) sia da altri comuni; il fenomeno può trovare spiegazioni nel fatto che le persone che hanno un legame familiare in campagna vengono invogliate ad abbandonare le città, sempre più caotiche e care, e a insediarsi in piccoli paesi facilmente raggiungibili in auto e in treno.

**TAB. A.7 - FAMIGLIE RESIDENTI E NUCLEO FAMILIARE MEDIO PERIODO 1993/2011
COMUNE DI SAN GIUSTO CANAVESE (TO)**

ANNO	NUMERO FAMIGLIE	POPOLAZIONE RESIDENTE	DIMENSIONE MEDIA FAMIGLIA
1993	1140	2889	2.53
1994	1139	2941	2.58
1995	1217	3006	2.47
1996	1230	3045	2.48
1997	1223	3062	2.50
1998	1222	3040	2.49
1999	1243	3073	2.47
2000	1258	3083	2.45
2001	1284	3088	2.40
2002	1296	3137	2.42
2003	1303	3133	2.40
2004	1303	3143	2.41
2005	1316	3174	2.41
2006	1326	3179	2.40
2007	1386	3305	2.38
2008	1408	3352	2.38
2009	1422	3384	2.38
2010	1405	3383	2.41
2011	1413	3402	2.41

3.2 ATTIVITÀ ECONOMICA E DATI SULL'OCCUPAZIONE

Dai dati forniti dal censimento del 2001 risultavano insistere sul territorio del Comune di San Giusto un totale di n. 216 attività imprenditoriali così individuate: n. 23 attività industriali con 375 addetti, n. 79 attività commerciali con 141 addetti, n. 103 attività di servizio con 252 addetti e n. 11 istituzioni con 100 addetti e quindi risultano occupati complessivamente 868 addetti sul territorio comunale.

Per quanto riguarda le attività legate all'agricoltura e all'allevamento di bestiame possiamo evidenziare nel 2000 la presenza sul territorio comunale di 163 aziende agricole principalmente strutturate come aziende individuali.

**TAB. B.1 - POPOLAZIONE ATTIVA E TASSI GENERICI DI ATTIVITA' ALLE DATE DEI CENSIMENTI ISTAT 1991/2001
COMUNE DI SAN GIUSTO CANAVESE (TO)**

N° ATTIVI		TASSO	
1991	2001	1991	2001
1260	-	44.0%	50.4%

**TAB. B.2 - POPOLAZIONE RESIDENTE ATTIVA E NON ATTIVA ALLE DATE DEI CENSIMENTI ISTAT 1981/1991
COMUNE DI SAN GIUSTO CANAVESE (TO)**

ANNO	POPOLAZIONE ATTIVA					POPOLAZIONE NON ATTIVA	TOTALE
	IN CONDIZIONE PROFESSIONALE			IN CERCA DI PRIMA OCCUPAZIONE	TOTALE		
	OCCUPATI	DISOCCUPATI	TOTALE				
1981	949	84	1033	74	1107	1093	2200
1991	1115	103	1218	42	1260	1601	2861
2001	-	-	-	-	-	-	-

**TAB. B.3 - POPOLAZIONE RESIDENTE ATTIVA PER SETTORI DI ATTIVITA' ECONOMICA ALLE DATE DEI CENSIMENTI ISTAT 1981/2001
COMUNE DI SAN GIUSTO CANAVESE (TO)**

ANNO	SETTORI DI ATTIVITA' ECONOMICA						TOTALE
	AGRICOLTURA CACCIA E PESCA		INDUSTRIA ED ARTIGIANATO		ALTRE ATTIVITA'		
1981	95	9.20%	652	63.12%	286	27.69%	1033
1991	52	4.28%	633	52.14%	529	43.57%	1214
2001	34	2.62%	585	45.00%	681	52.38%	1300

In base ai dati estrapolati dal censimento industria e servizi del 2011 e da un'indagine diretta sul territorio comunale, possiamo evidenziare come nel 2011 fossero presenti sul territorio comunale 216 attività commerciali e artigianali tra imprese, ditte, negozi e professionisti così individuate: 27 aziende manifatturiere con 181 addetti, 41 attività legate alle costruzioni con 88 addetti, 65 attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio con 135 addetti, 9 attività di trasporto e magazzinaggio con 167 addetti, 12 attività legate all'alloggio e alla ristorazione con 37 addetti, 5 attività di servizi in telecomunicazioni con 5 addetti, 5 attività assicurative con 5 addetti, 31 attività professionali con 34 addetti, 2 attività legate all'istruzione con 2 addetti, 7 attività legate all'assistenza socio sanitaria con 11 addetti, 1 attività legata alla pratica sportiva con 1 addetto e altre 9 attività legate alla persona con 11 addetti per un totale di numero di addetti alle imprese attive pari a 680.

Dal censimento dell'agricoltura 2010 possiamo inoltre evidenziare che sul territorio comunale esistono 48 aziende agricole di cui 47 aziende individuali e 1 società semplice di cui 16 si occupano anche di allevamento con prevalenza di bovini.

I dati sull'occupazione relativi al censimento 2011 sono disponibili solo a livello regionale e provinciale con un tasso di disoccupazione a livello provinciale pari al 9,2%, mentre quelli a livello comunale saranno disponibili a breve per la stesura del progetto definitivo di variante strutturale di PRGC.

La struttura economica e sociale della popolazione è stata illustrata in occasione della stesura delle precedenti varianti al PRGC e da quanto analizzato risultava in aumento la popolazione non attiva, con una percentuale di disoccupazione pressoché costante. Le variazioni più evidenti si riscontravano nella distribuzione della popolazione attiva per settori di attività, dove nel settore primario, cioè l'agricoltura, continuava il trend negativo degli ultimi decenni perdendo ulteriori addetti come anche per l'industria dove si registravano notevoli cali. Macroscopicamente tale situazione risulta riscontrabile in tutto il

panorama della nostra provincia e regione, nonché a livello nazionale, che soprattutto negli ultimissimi anni attraversa una importante crisi.

Gli addetti persi nei due settori primario e secondario, si possono ritrovare, in parte, nel terziario: anche questa è una tendenza che rispecchia la situazione su scala territoriale più vasta, dal momento che nell'ultimo decennio si è assistito ad un notevole incremento del settore dei servizi.

L'economia locale mantiene un discreto benessere, frutto di una soddisfacente solidità patrimoniale costruita negli anni e dell'attitudine al risparmio tipica dei paesi di provincia, in quanto il reddito dichiarato medio procapite nel 2005 era pari a 18.700 mentre nel 2010 risulta essere pari a 22.000.

3.3 ANALISI DELL'ABITATO E DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

L'indagine condotta sugli isolati e sulle singole case del Comune ha portato all'individuazione delle seguenti caratteristiche dell'organizzazione spaziale dell'abitato:

- Il particolare sviluppo urbanistico che ha caratterizzato il Comune di San Giusto, che si è ingrandito all'interno di una primitiva cintura di cascinali, ha dato come risultato una distribuzione degli insediamenti abitativi molto dilatata, con case unifamiliari o gruppi di case molto distanziate una dall'altra, e che coprono una superficie di circa 2 kmq, attraversata da un fitto intreccio di ampie strade. Quasi tutte le abitazioni sono raggruppate in quest'area, vi sono alcuni gruppi di case sparse ma tutte nelle immediate vicinanze del nucleo principale. Solo due cascinali, la Cascina Frera e la Cascina Benedetta sorgono all'estremità sud del territorio comunale.
- Gli edifici sono, per la massima parte, a due piani fuori terra. I più antichi presentano una distribuzione planimetrica "a schiera" con direzione Est-Ovest, con i fabbricati abitativi prospicienti a cortili e su cui si affacciano, dalla parte opposta, edifici originariamente destinati ad attività agricole, quali: fienili, stalle, depositi di attrezzi agricoli, l'edificio principale situato a nord del cortile di solito costruito con tipologia tipica della zona, con abitazioni prospicienti il cortile e "travata" nella parte posteriore; due "schiere" sono di solito separate da un vicolo di ridotte dimensioni. I fabbricati più recenti presentano una distribuzione planimetrica a case uni o bifamiliari nettamente separate una dall'altra e con attorno verde e giardini.
- Nelle parti edificate più vecchie la proprietà edilizia è molto frazionata.
- L'epoca di costruzione della maggior parte delle case, circa il 50%, è antecedente il 1920 mentre metà del paese attuale si è sviluppato dal 1920 ad oggi e di questa edificazione più recente il 5% è avvenuta tra il 1920 e il 1950, mentre il 45% dopo il 1950; soprattutto negli ultimi quindici anni si è

assistito ad un notevole incremento dell'edificazione delle abitazioni uni e bifamiliari soprattutto nella parte nord est del centro abitato.

- Gli edifici sono risultati per la maggior parte in condizioni discrete, si verificano solo alcuni casi di costruzioni in condizioni precarie.

**TAB. C.1 - ABITAZIONI PER TITOLO DI GODIMENTO
ALLA DATA DEL CENSIMENTO 2001
COMUNE DI SAN GIUSTO CANAVESE (TO)**

ANNO		2001
ABITAZIONI OCCUPATE	N° ABITAZIONI	1234
	N° STANZE	4430
	OCCUPANTI	3050
	FAMIGLIE	1275
ABITAZIONI NON OCCUPATE	N° ABITAZIONI	97
	N° STANZE	316

**TAB. C.2 - CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE PER DESTINAZIONE D'USO DAL 2003 AL 2010
COMUNE DI SAN GIUSTO CANAVESE (TO)**

ANNO	RESIDENZIALE		PRODUTTIVO		RESIDENZIALE ANNESSO A PRODUTTIVO		TERZIARIO		AGRICOLO	
	MC	VANI	MQ	VANI	MC	VANI	MC	VANI	MQ	VANI
2003	1420	18	3335	0	0	0	0	0	0	0
2004	4106	51	827	0	0	0	0	0	1200	0
2005	9672	116	0	0	0	0	0	0	0	0
2006	2514	24	0	0	0	0	0	0	0	0
2007	5239	63	0	0	0	0	0	0	0	0
2008	5995	88	0	0	0	0	0	0	780	0
2009	1187	18	570	0	0	0	0	0	0	0
2010	1932	17	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE	32065	395	4732	0	0	0	0	0	1980	0

**TAB. C.3 - CONCESSIONI EDILIZIE RESIDENZIALI RILASCIATE DAL 2003 AL 2010
COMUNE DI SAN GIUSTO CANAVESE (TO)**

ANNO	NUOVA COSTRUZIONE		SOPRAELEVAZIONE		AMPLIAMENTO		TOTALE	
	MC	VANI	MC	VANI	MC	VANI	MC	VANI
2003	1400	17	0	0	20	1	1420	18
2004	4056	50	0	0	50	1	4106	51
2005	7590	92	0	0	2082	24	9672	116
2006	2464	23	0	0	50	1	2514	24
2007	3834	46	0	0	1405	17	5239	63
2008	5995	88	0	0	0	0	5995	88
2009	1187	18	0	0	0	0	1187	18
2010	1932	17	0	0	0	0	1932	17
TOTALE	28458	351	0	0	3607	44	32065	395

Le tabelle forniscono alcune indicazioni sulla dinamica dell'attività edilizia nell'ultimo decennio riguardo le abitazioni occupate, il numero di stanze e il numero di occupanti.

Le tabelle C.2 e C.3 descrivono in dettaglio la dinamica edilizia sangiustese negli ultimi dieci anni. Si può evidenziare come, a fronte di un modestissimo incremento dell'attività agricola, si possa evidenziare un notevole incremento dell'attività edilizia terziaria, ma è soprattutto nell'edilizia produttiva e residenziale che si riscontra il maggiore incremento, a testimonianza di come le linee guida del P.R.G.C. siano state attese e le sue disposizioni messe in pratica. L'edilizia residenziale ha visto la creazione di 657 nuovi vani, per una volumetria totale di mc. 50761. Dall'analisi dettagliata dei tipi di intervento concessi si nota come circa l'84% della volumetria insediativa realizzata riguardi interventi di nuova costruzione, mentre gli altri interventi raggiungono solo il 16% del totale. Ciò significa che, anche grazie alle disposizioni del PRGC in materia di edilizia residenziale e produttiva, si è posta particolare attenzione al fenomeno che ha avuto San Giusto, negli ultimi anni, al centro di un incremento della popolazione, in quanto rappresenta uno di quei comuni che costituiscono un'attrazione per chi cambia residenza e vuole allontanarsi dalla città, e che negli ultimi anni ha conosciuto un notevole incremento di attività industriali, commerciali e di attrazione turistica che ha di fatto aumentato la disponibilità di posti di lavoro.

Inoltre possiamo evidenziare alcuni interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nelle aree di più antica formazione, Residenziale Esaurita (quindi al di fuori del centro storico che a San Giusto ha dimensioni molto limitate) finalizzati al rinnovo ed al recupero con adeguamenti dimensionali delle

residenze in atto che dimostrano come gli obiettivi del PRGC vigente di riqualificazione dell'abitato esistente siano stati positivi.

Analizzando i dati delle diverse tabelle e delle schede comunali del PTC2 possiamo evidenziare come alla data del 2001, sul territorio di San Giusto vi fosse un totale di abitazioni non occupate inferiori al 10% delle abitazioni totali (dati generali in quanto i dati del censimento 2001 forniti dall'Amministrazione Comunale differiscono parzialmente da quelli indicati nelle schede comunali del PTC2 e dai dati desunti dalle tabelle dell'ISTAT) con una percentuale di case in proprietà vicina all'80%.

I dati del censimento del 2011 riguardo le abitazioni non sono ancora disponibili a livello comunale ma analizzando le schede del PTC2 al punto 5.c Unità Immobiliari accatastate (fonte dati: Agenzia delle Entrate – 2011) possiamo evidenziare un totale di abitazioni accatastate pari a 1.742 (di cui solo 5 di tipo rurale) a fronte di una popolazione al 2011 pari a 3402 unità e 1413 famiglie. Risulta quindi che negli ultimi 10 anni sono state accatastate circa 500 abitazioni rispetto al 2001 ma il dato deve essere letto nella sua completezza soprattutto considerando che negli ultimi anni sono stati effettuati numerosi controlli da parte dell'Agenzia del Territorio per far emergere le abitazioni non accatastate e ciò ha spinto i proprietari ad accatastare tutte le unità immobiliari.

4. STATO DI ATTUAZIONE DEL PRGC VIGENTE

4.1 AREE RESIDENZIALI

Possiamo innanzitutto evidenziare che alcuni degli obiettivi della precedente variante strutturale del PRGC di San Giusto erano rappresentati dalla necessità di individuare nuove aree di sviluppo residenziale in seguito alla variazione demografica registrata negli ultimi anni (grazie soprattutto ad un aumento dell'immigrazione) e completare il recupero del patrimonio edilizio esistente favorendo il riutilizzo dei vani residenziali attualmente non occupati e dei volumi rustici (stalle e fienili) non più utilizzati come tali presenti nel centro abitato in zona residenziale esaurita.

Possiamo evidenziare che negli ultimi anni un buon numero di interventi sono stati finalizzati al rinnovo e al recupero edilizio dei rustici esistenti nel centro abitato nelle zone residenziali esaurite: si rileva, comunque, che il numero dei rustici da recuperare è piuttosto limitato sia perché l'Amministrazione Comunale ha individuato precise zone di recupero (per non pesare troppo sulla viabilità esistente caratterizzata dalla presenza di stretti vicoli) per le travate e fienili esistenti e sia perché non tutti rispondono alle caratteristiche igienico sanitarie necessarie per un corretto recupero ai fini abitativi.

I nuovi interventi residenziali hanno trovato maggior diffusione nelle aree periferiche, soprattutto nelle Aree Residenziali di nuovo impianto (RN) ubicate nella parte nord est del paese nelle aree soggette alla formazione di piani esecutivi convenzionati in cui si è sviluppata un'edilizia di tipo estensivo con tipologie a schiera, mono e bifamigliari.

Analizzando le tabelle precedenti possiamo evidenziare come, negli ultimi venti anni, vi sia stata una costante crescita di interventi edilizi almeno sino al 2011, sottolineando che negli 8 anni che vanno dal 2003 al 2010 (anno dei rilevamenti) sono state realizzati più di 32.000 m³ di volume residenziale e quasi 5.000 m² di superficie destinata al produttivo: si può quindi sostenere che negli ultimi anni la crescita sia stata proporzionale alle prospettive di sviluppo rilevate dalle varianti di PRGC.

Nel periodo 2004-2011 la produzione è cresciuta producendo anche una crescita della popolazione che ha portato ad un deciso aumento del numero dei residenti; negli ultimi due anni la realizzazione di abitazioni ha registrato un notevole calo a causa della tremenda crisi economica a livello nazionale che si riflette anche a livello locale e che vede nel settore dell'edilizia uno dei settori più colpiti, nonostante ciò la popolazione residente ha continuato a crescere in modo pressoché costante.

Le aree residue in zone residenziali di nuovo impianto RN, RNE, RNV, RN° non ancora attuate comportano un volume teorico ancora realizzabile di circa m³ 103.000 mentre le aree residue residenziali di completamento RC, RCV, e RC° non ancora attuate comportano un volume teorico ancora

realizzabile di circa m³ 29.000; quindi le volumetrie ancora realizzabili in aree residenziali di nuovo impianto e di completamento del piano vigente corrispondono quindi ad un totale di circa m³ 132.000.

Questo dato è comunque considerato teorico in quanto gli indici di edificabilità sono, in molti casi, sovradimensionati rispetto alla reale edificabilità del lotto sia perché si devono considerare anche gli altri parametri edilizi delle N.T.A. come rapporti di copertura, altezze, numero dei piani e distanze, e soprattutto in relazione alla tipologia edilizia sempre più diffusa, nel comune, di realizzare abitazioni uni o bifamiliari di dimensioni decisamente contenute ad un piano fuori terra.

4.2 CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE

La capacità insediativa residenziale del comune di San Giusto risultante al 28/11/2005, data di approvazione delle variante di PRGC da parte della G.R. Piemonte con delibera n. 34-1589, risultava pari a un totale di 4.757 abitanti; in data 25/01/2010 con verbale n. 347 il Consiglio della Giunta Regionale del Piemonte ha approvato la variante specifica normativa al PRGC adottata e successivamente integrata e modificata con D.C.C. n. 15 del 23/03/2007, n. 3 del 25/02/2008 e n.10 del 04/03/2009. La suddetta variante specifica normativa comportava un incremento di capacità insediativa residenziale teorica pari a 64 abitanti:considerando che non è stata prodotta, con la suddetta variante, una nuova scheda quantitativa dei dati urbani, risulta necessario aggiornare i dati relativi alla capacità insediativa residenziale prima di predisporre gli elaborati del presente progetto di variante strutturale.

Capacità insediativa residenziale teorica (art.20) come da scheda quantitativa dati urbani approvata con DGR n 34-1589 del 28/11/2005):

Capacità Insediativa Residenziale del PRGC vigente in territorio urbano	4.620 abitanti teorici
Capacità insediativa in zone agricole e in altre zone non residenziali	137 abitanti teorici
Capacità insediativa in complesso:	4.757 abitanti teorici

Capacità insediativa residenziale teorica (art. 20) come da variante approvata con verbale C.G.R. n. 347 del 25/01/2010

Incremento capacità insediativa residenziale teorica	64 abitanti teorici
--	---------------------

Capacità insediativa residenziale teorica (art.20) al 31/10/2010 (aggiornata alle ultime varianti):

Capacità insediativa residenziale teorica:	4.821 abitanti teorici
--	------------------------

Analizzando la volumetria non ancora utilizzata nel territorio urbano pari a mc 132.000 possiamo evidenziare che la capacità insediativa residenziale residua del PRGC in territorio urbano non ancora edificato è pari a circa 580 abitanti teorici (considerando l'indice volumetrico capitario utilizzato pari a 226 m³ che corrisponde a quello calcolato nella relazione illustrativa della prima stesura del PRGC ed è lo standard medio di utilizzazione edilizia utilizzato anche nelle precedenti varianti).

4.3 AREE PER ATTIVITÀ INDUSTRIALI – ARTIGIANALI

Il Comune di San Giusto si situa all'interno di un'area a notevole sviluppo industriale e di servizi e da una prima lettura dei processi diffusivi urbani nella loro integrazione con i sistemi ambientali San Giusto si situa anche in quel sistema urbano diffuso, centrato sull'area metropolitana torinese al quale si connettono i poli esterni di Ivrea e Pinerolo, nel tratto corrispondente alla Dorsale Pedemontana. In quest'area di prevedono, insieme al rafforzarsi dell'industria, interventi volti a conseguire una maggiore integrazione tra le varie parti, in modo da consentire insieme ad uno sviluppo più equilibrato, un più efficace recupero funzionale e qualitativo dell'area centrale torinese.

La direttrice Ivrea-Torino assume anche particolare rilevanza, rispetto agli obiettivi di riequilibrio regionale interno per il decongestionamento del polo torinese, perché è la fascia che dal punto di vista ambientale, climatico, e per l'accessibilità diretta alle più importanti aree turistiche del Piemonte, presenta fattori qualitativi adatti all'insediamento residenziale.

E poiché San Giusto è tra le aree che di recente sono state interessate da fenomeni di localizzazione diffusa, con un alto incremento sia demografico che di insediamenti produttivi, è necessario accentuare gli sforzi normativi, soprattutto progettuali e attuativi, volti al recupero degli spazi disponibili per riqualificare il sistema insediativo in un più accettabile rapporto fra residenza ed attività produttive minori.

Esistono attualmente numerosi insediamenti produttivi, localizzati principalmente in tre zone: la prima zona è costituita dall'area a nord del nucleo abitato, lungo la S.P. 53 di San Giorgio, nelle vicinanze del casello autostradale. Tale area è stata, nell'ultima variante generale di PRGC adottata nel 2005, notevolmente ampliata a seguito delle richieste insediative da parte di aziende che intendono costruire nuovi stabilimenti in una zona particolarmente idonea per l'ottima posizione rispetto alle vie di comunicazione. L'attuazione delle nuove aree industriali previste in tale ambito è subordinata alla predisposizione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, in cui dovrà prevedersi anche la realizzazione della viabilità, come prestabilita dalla cartografia della Variante di Piano. La seconda zona è ubicata a nord-est del centro abitato, sempre lungo la S.P. 53 di San Giorgio, a fianco del casello autostradale, ed accoglie insediamenti a destinazione produttiva e turistico ricettiva e risulta quasi satura. La terza zona è ubicata

nella parte sud del centro abitato, lungo la Strada Provinciale S.P. 40 per Chivasso, dove si trova una industria manifatturiera che ha subito, negli anni, un notevole ampliamento. La restante zona industriale, invece, non ha ancora trovato uno sviluppo idoneo forse per la lontananza dal centro paese o per la distanza dall'uscita del casello autostradale di San Giorgio.

Nel corso degli ultimi otto anni sono state realizzate superfici coperte per attività produttive industriali e/o artigianali per circa m^2 4.700 ultimate o in corso di ultimazione ubicate nelle aree industriali già parzialmente realizzate.

Possiamo analizzare più analiticamente le singole aree industriali:

- **Aree di riordino e di completamento infrastrutturale da attrezzare (IR)**

Le aree per impianti produttivi di riordino e di completamento infrastrutturale da attrezzare presenti sul territorio comunale sono pari a m^2 167.261 con una superficie coperta realizzata pari a circa m^2 43.000 su un totale di superficie copribile di m^2 64.800 (superficie teorica in quanto alcune aree risultano completamente sature e in altre se possono realizzare dei completamenti).

- **Aree per insediamenti produttivi esistenti confermati (IC):**

Le aree per insediamenti produttivi esistenti confermati IC, presenti quasi esclusivamente nel centro abitato, esistenti sul territorio comunale sono pari a un totale di m^2 29.164, e risultano completamente sature.

- **Aree per insediamenti produttivi di nuovo impianto (IN)**

Le aree per impianti produttivi attrezzati di nuovo impianto esistenti sul territorio comunale sono pari a un totale di m^2 175.899 con una superficie coperta realizzata pari a circa m^2 2.300 su un totale di superficie copribile di m^2 145.000.

4.4 AREE COMMERCIALI

Il Comune di San Giusto C.se ha aggiornato il proprio PRGC alle ultime disposizioni legislative regionali con la variante parziale di piano regolatore approvato con Delibera di approvazione definitiva C.C. n. 18 del 8/4/2008, pubblicata sul BUR n. 17 del 24/04/2008 individuando un addensamento A.1 (corrispondente alla parte centrale del paese, centro storico ampliato) e una localizzazione L.2

(individuata nella parte nord est del paese in corrispondenza della zona industriale-artigianale e dell'area commerciale AC°1).

Il Comune di San Giusto non appartiene ad alcuna area di programmazione commerciale secondo le indicazioni regionali e si può definire come un sistema distributivo di rilevanza comunale. In relazione alle caratteristiche della rete distributiva, della dotazione di servizi, delle condizioni socioeconomiche e di consistenza demografica si colloca tra i Comuni intermedi e appartiene alla cosiddetta rete commerciale secondaria.

La rete distributiva di San Giusto è caratterizzata da 41 esercizi di vendita: di questi, secondo le definizioni di settore, 7 sono alimentaristi o attività miste, 34 sono negozi del settore non alimentare (in questo numero sono considerate le tabelle speciali della farmacia e dei generi di monopolio); inoltre secondo le dimensioni tipologiche 39 sono esercizi di vicinato (con una superficie di vendita non superiore a m² 150) e 2 sono medie strutture di vendita mentre non si rilevano grandi strutture di vendita.

La rete distributiva si posiziona e si sviluppa in piccoli locali per la maggior parte ricavati dalla ristrutturazione di vecchi locali già adibiti, nel tempo, ad attività commerciali, nell'abitato del concentrico storico (che non corrisponde solo al centro storico ma alla zona circostante la piazza principale) dove sono rilevabili tutti gli esercizi del settore alimentare; anche la maggior parte dei locali commerciali non alimentari si posiziona nel reticolo del centro paese comprendendo: via IV Novembre, via XXV Luglio, Piazza del Municipio, viale Malpiardo, viale della Madonnina, via Piave e via Lusigliè.

La presenza commerciale si sposta poco a poco sulla viabilità principale, con un importante ganglio di presenze commerciali con dimensioni anche vicine alla media struttura di vendita ubicate sulla strada San Giorgio – Cigliano. Questa scelta di ubicarsi sulla via periferica di circonvallazione, ha contribuito al potenziamento di questo spazio territoriale, che – di fatto – presenta i caratteri di un addensamento commerciale, senza fare rilevare altresì ai fini delle condizioni di accessibilità alcun elemento negativo, perché l'area è connotata dalla presenza rilevante di parcheggi utili e di aree di sosta gratuita. La rete presenta 1 media struttura mista e 1 media struttura non alimentare.

Nel settore alimentare si rilevano alcuni esercizi specializzati: 1 macelleria e 2 panetterie; sono presenti una serie di esercizi che pongono in vendita articoli di abbigliamento, oltre che una serie di negozi del settore extra alimentare a bassa frequenza di acquisto.

In realtà dimensionali come quelle di San Giusto C.se è raro che gli operatori dei settori merceologici citati siano in grado di modificare la propria offerta commerciale con costi e in tempi limitati, tanto da mantenere importanti posizioni di mercato e di concorrenzialità.

Nella realtà alimentare e in quella extra alimentare, infatti, gli operatori presenti non sono stati in grado, per la loro dimensione e la loro specializzazione, di creare condizioni effettive di concorrenzialità con gli

altri analoghi esercizi di area e vedremo come la presenza di reti commerciali "forti" e territorialmente vicine rende difficile il blocco dell'"evasione d'acquisto" dei residenti.

Se poi si considera l'eventuale interscambiabilità con la dinamica commerciale rappresentata dalla rete locale parallela, quella del commercio su area pubblica (i mercati o altre forme di vendita del settore) rileviamo che nel Comune è presente un mercato di piccola dimensione con 27 banchi (di cui 11 alimentari) attualmente assegnati nella centrale Piazza del mercato nel giorno di giovedì.

San Giuso Canavese non appartiene – secondo le indicazioni contenute nella Deliberazione del Consiglio Regionale ad alcuna area di programmazione commerciale.

Tuttavia – come è naturale – risente sotto il profilo della concorrenza commerciale della posizione territoriale che la vede in posizione intermedia rispetto ad alcune reti commerciali particolarmente forti.

Come quella (ad est) del Comune di Caluso composta da 161 attività (di cui 17 medie strutture e 2 grandi strutture) distante 6 chilometri che nelle sole 19 attività medie e grandi oltre 13.000 mq. di vendita. Come quelle (ad ovest) dei Comuni di Rivarolo, Cuornè e Castellamonte che in un raggio non maggiore di 10/12 chilometri insieme cumulano 615 esercizi commerciali.

Questa realtà commerciale così "forte" rende particolarmente probabile una forte evasione di acquisto verso le reti dei negozi dei Comuni citati.

E proprio alla luce di queste rilevazioni l'Amministrazione Comunale di San Giusto Canavese riconosce il ruolo trainante degli agglomerati d'area esistenti, e si inserisce nella pianificazione territoriale assumendosi il ruolo di "mantenere" il proprio servizio di prossimità, basato su piccoli nuclei di esercizi commerciali, senza tuttavia precludere in assoluto lo sviluppo di altre superfici di vendita di vicinato e di media struttura nel proprio territorio, attraverso un movimento di aperture "lento" e consolidante.

Individuando in particolare per tale scopo sul proprio territorio un'area del nucleo urbano, in corrispondenza della zona residenziale nord.

La cartografia di PRGC, nella "Tavola 19V4 Zone di insediamento commerciale", individua e classifica le zone di insediamento commerciale secondo i disposti della DCR 29/10/99 n. 563-13414, così come modificato dalla DCR 23/12/2003 n. 347-42514, riconoscendo le seguenti zone di insediamento commerciale (normate all'art. 50 bis delle Norme Tecniche di Attuazione "Autorizzazione al commercio"):

- **ADDENSAMENTI:** si riconosce un addensamento di tipo A.1 **ADDENSAMENTO STORICO RILEVANTE**, individuato nella zona del centro storico ampliato del paese. L'addensamento storico rilevante è l'ambito commerciale di antica formazione che si è sviluppato spontaneamente intorno al fulcro del territorio comunale (Piazza principale, piazza del mercato, Chiesa, municipio e simili), caratterizzato dalla presenza di attività commerciali e di servizi non rivolte prevalentemente al vicinato e da una buona densità residenziale. E' riconoscibile nell'area centrale del centro abitato e può non coincidere

con la perimetrazione degli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico così come definiti dall'art. 24 della L.R. 56/77.

- **LOCALIZZAZIONI:** Si riconosce una localizzazione di tipo L.2 **LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI URBANO-PERIFERICHE NON ADDENSATE** individuata nella zona nord est del paese in corrispondenza di Regione Berchetto e individuate nelle aree IRa1 – IRb1 – IN1 – IN2 – IN°3 – AC°1 – S°. La localizzazione L.2 si riconosce in aree che non hanno le caratteristiche per essere classificate A.1, A.2, A.3, A.4 ed L.1 e che non sono intercluse tra esse. Le localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate sono ubicate in prossimità del tessuto residenziale, urbano esistente o previsto ed anche all'esterno. Esse sono preferibilmente lambite o percorse da assi viari di primo livello e sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei consumatori nel quadro del processo di riqualificazione urbana. Possono includere eventualmente anche attività commerciali e/o di servizio preesistenti, compresi gli addensamenti A.5. Il riconoscimento è consentito quando non vi sia contrasto con il PTP e in sua assenza previa acquisizione del parere della Provincia.

- **LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI URBANE NON ADDENSATE**

Non riconosciuta.

Si riconoscono in aree che non hanno caratteristiche per essere classificate A.1, A.2, A.3, A.4 e L.1 e che non sono intercluse tra esse. Le localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate sono ubicate in prossimità del tessuto residenziale, urbano esistente o previsto ed anche all'esterno. Esse sono preferibilmente lambite o percorse da assi viari di primo livello e sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei consumatori nel quadro del processo di riqualificazione urbana. Possono includere eventualmente anche attività commerciali e/o di servizio preesistenti, compresi gli addensamenti A.5. Il riconoscimento è consentito quando non vi sia contrasto con il PTP e in sua assenza previa acquisizione del parere della Provincia. Le localizzazioni commerciali urbane non addensate L.1, di cui al comma 4 lettera a), sono riconosciute anche in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'art. 15, sempre che lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente preveda le destinazioni d'uso di cui all'articolo 24 già al momento della presentazione dell'istanza di autorizzazione commerciale; il suddetto riconoscimento avviene mediante l'applicazione di tutti i parametri di cui al prospetto 4 senza alcuna possibilità di deroga.

Sul territorio di San Giusto non esistono attualmente insediamenti commerciali localizzati nell'area individuata a commercio AC°1 (avente estensione pari a circa m² 19.000).

4.5 AREE PER SERVIZI PUBBLICI IN INSEDIAMENTI RESIDENZIALI E PRODUTTIVI

Il Comune di San Giusto C.se ha sempre posto particolare attenzione alla dotazione e alla localizzazione delle aree a servizi pubblici, infatti la dotazione delle aree per servizi esistenti e attrezzate risulta già ampiamente superiore a quella richiesta dall'applicazione degli standards. Con l'ultima variante generale di PRGC adottata nel 2005 sono state localizzate delle aree a servizi soprattutto nel contesto degli ambiti di nuovo impianto, sia residenziale, sia produttivo, privilegiando i servizi in fregio alla viabilità.

Le aree a servizi pubblici in insediamenti residenziali risultante al 28/11/2005, data di approvazione delle variante di PRGC da parte della G.R. Piemonte con delibera n. 34-1589, è stata incrementata parzialmente con i dati delle variante specifica normativa approvata in data 25/01/2010 con verbale n. 347 del Consiglio della Giunta Regionale del Piemonte; inoltre con il presente progetto di variante strutturale di PRGC è stata compiuta una attenta analisi di tutte le aree a servizi pubblici (sia residenziali che produttivi) del piano regolatore esaminando attentamente le relazioni illustrative del piano originario e delle successive varianti, necessarie per avere dei dati attendibili riguardo le aree a servizi effettivamente già attuate e disposizione dell'amministrazione comunale.

In seguito a queste analisi possiamo evidenziare la seguente situazione riguardante le aree a servizi pubblici

USI PUBBLICI (attuati e non) previste nel vigente PRGC all'interno ed all'esterno dei perimetri delle aree urbanizzate al netto delle aree per viabilità e trasporti:

1) Attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali (art. 21.1)

a) Aree per l'istruzione dell'obbligo	ha	2,23
b) Aree per attrezzature di interesse comune a livello di quartiere e urbano	ha	2,23
c) Aree per spazi pubblici, parchi, giochi e sport	ha	8,38
d) Aree per parcheggi pubblici	ha	2,07

TOTALE	ha	14,90
--------	----	-------

pari a 30,31 m²/ab.

2) Attrezzature al servizio degli impianti produttivi (art. 21.2) ha 5,76

3) Attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e Commerciali (art. 21.3) ha 0,74

Possiamo evidenziare che le aree a servizi pubblici già acquisite/assoggettate/realizzate presenti sul territorio comunale pari a m² 126.387 soddisfano già ampiamente la necessaria quota di aree a servizi previsti ai sensi dell'art. 21 della legge 56/77 e s.m.i., in quanto a fronte di un numero di abitanti (al

31/12/2010) pari a 3.383 unità la quota procapite di servizi pubblici è pari a m² 37,36; le aree a servizi degli insediamenti produttivi e commerciali già acquisite/assoggettate/ realizzate sono circa m² 25.526.

Nella tabella seguente vengono esplicitate le aree a servizio pubblico già realizzate:

USI PUBBLICI esistenti (già realizzati) all'interno ed all'esterno dei perimetri delle aree urbanizzate al netto delle aree per viabilità e trasporti:

1) Attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali (art. 21.1)

a) Aree per l'istruzione dell'obbligo	ha	2,23
b) Aree per attrezzature di interesse comune a livello di quartiere e urbano	ha	2,23
c) Aree per spazi pubblici, parchi, giochi e sport	ha	6,72
d) Aree per parcheggi pubblici	ha	1,46

TOTALE	ha	12,64
		pari a 37,36 m ² /ab.

2) Attrezzature al servizio degli impianti produttivi (art. 21.2) ha 2,55

3) Attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e Commerciali (art. 21.3) ha 0,00

5. LA PROPOSTA DI VARIANTE AL PRGC

Analizzando quindi i tratti essenziali della realtà economico-territoriale in cui si sta intervenendo a poco più di otto anni dall'approvazione della precedente variante generale, possiamo evidenziare ciò che segue per meglio comprendere gli obiettivi che animano la suddetta variante e che non sono ritenuti in contrasto con gli obiettivi perseguiti del PTC2 che sono i seguenti: *Contenimento del consumo di suolo e dell'utilizzo delle risorse naturali; Sviluppo socio – economico e policentrismo; Riduzione delle pressioni ambientali e miglioramento della qualità della vita; Tutela, valorizzazione ed incremento della rete ecologica, del patrimonio naturalistico e della biodiversità; Completamento ed innovazione del sistema delle connessioni materiali e immateriali.*

Inoltre la Provincia propone, tra gli obiettivi del PTC2, misure atte a promuovere la sostituzione edilizia e il recupero edilizio, differenziando oneri di urbanizzazione e costo di costruzione nonché nuove forme di fiscalità urbanistica; promuove inoltre la riqualificazione energetica degli insediamenti abitativi, finalizzata alla riduzione dei consumi energetici, estendendo le politiche di "certificazione degli edifici" ad altri aspetti ambientali quali il consumo delle acque e delle risorse non rinnovabili, le emissioni in atmosfera, la salubrità e il comfort degli ambienti abitativi e della produzione."

Citando, inoltre, le considerazioni generali della Regione Piemonte sul progetto preliminare controdedotto possiamo evidenziare come, da una "analisi tra le previsioni residenziali rimanenti nel Progetto Preliminare e i dati del "Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte – edizione 2015", approvato con DGR n. 34-1915 del 27 luglio 2015: da tale analisi si desume che il consumo di suolo (CSU) per il Comune di San Giusto Canavese è pari a 159 ettari e, conseguentemente, la soglia del 3% fissata dal comma 10 dell'articolo 31 del PTR è pari a 47.700 mq nell'arco temporale di 5 anni e a 95.400 mq se calcolata sul decennio. La superficie delle aree che comportano il cambiamento di destinazione d'uso da agricolo a residenziale, e che risultano esterne all'impronta del consumo di suolo urbanizzato CST, ammontano a circa 94.000 mq."

L'economia locale ha visto negli ultimi anni un deciso calo dell'attività agricola e un contemporaneo aumento dell'affermazione delle industrie manifatturiere e delle attività terziarie che nell'ultimo quinquennio hanno attraversato una profonda crisi che ha generato una contrazione dei mercati e una paralisi delle attività economiche che non hanno certo risparmiato il Comune di San Giusto, inserito in un contesto territoriale come il Canavese che forse più di altre zone vive una gravissima crisi economica e di investimenti strutturali: in ogni caso è parsa fondamentale la tenuta delle piccole industrie artigiane e attività commerciali che cercano di sopravvivere per superare la crisi economica. L'economia locale mantiene un discreto benessere, frutto di una soddisfacente solidità patrimoniale costruita negli anni e dell'attitudine al risparmio tipica dei paesi di provincia, in quanto il reddito dichiarato medio procapite nel

2005 era pari a 18.700 mentre nel 2010 risulta essere pari a 22.000, con un reddito medio della popolazione pari a circa € 12.400.

I dati sull'andamento demografico del Comune di San Giusto mostrano negli ultimi decenni (1961-2011) un saldo positivo con una crescita pressoché costante di abitanti con un tasso percentuale di crescita mantenuto anche negli ultimi decenni, infatti vediamo tra il 1991-2001 un + 7,7% e tra il 2001-2011 un + 10,3%.

Analizzando i dati forniti sul numero di famiglie rispetto alla popolazione si può rimarcare come il numero di famiglie risulti fino al 2009 in costante aumento a fronte di una costante crescita della popolazione.

Analizzando i dati dell'età media costantemente più elevata, dell'indice di vecchiaia (rappresenta il grado di invecchiamento della popolazione) e dell'indice di dipendenza (carico sociale ed economico della popolazione non attiva su quella attiva) che sono in costante crescita, e l'indice di ricambio della popolazione attiva sempre più alto, possiamo evidenziare come la popolazione di San Giusto segua comunque l'iter nazionale riguardo all'aumento dell'età media degli abitanti. Negli anni però possiamo evidenziare che l'indice di vecchiaia diminuisce leggermente grazie, principalmente, alla migrazione di cittadini provenienti da altri comuni e dall'estero (gli stranieri residenti in San Giusto al 1° gennaio 2011 sono 238 e rappresentano il 7,0% della popolazione residente).

Possiamo quindi concludere che San Giusto ha registrato negli ultimi anni un costante aumento degli abitanti dovuto sia alla migrazione da altri stati (in misura inferiore rispetto alla media degli altri comuni e della Provincia) sia da altri comuni che trovano in San Giusto un paese piacevole da vivere e dotato di tutti i servizi necessari.

I dati sul patrimonio edilizio evidenziano come la casa di proprietà sia la soluzione maggiormente apprezzata rispetto alla soluzione in affitto e presentano anche una buona percentuale delle case occupate; i dati sulle richieste di nuova edificazione e sui recuperi dei fabbricati rurali interni al centro abitato e i trend edilizi confermano che lo stock abitativo che è stato realizzato non comporta l'abbandono di altre abitazioni ma una proporzionale crescita di famiglie che si insediano, in particolare straniere. Infatti l'effetto generato dall'incremento costante dei nuclei familiari e l'alta percentuale di alloggi in proprietà genera nel mercato immobiliare una domanda di ridislocazione dei proprietari che vogliono vendere la loro vecchia abitazione o alloggio e comprarne una nuova individuata soprattutto come villetta uni o bifamiliare in modo da migliorare la propria condizione abitativa. Ovviamente questa domanda rappresenta piuttosto chiaramente l'offerta che il mercato edilizio si attende per le abitazioni nei prossimi anni e cioè alloggi ristrutturati e restaurati nella parte più centrale e antica del paese e nuovi edifici di non grandi dimensioni con giardino privato a disposizione nella zona più esterna del paese. Questo scenario risulta in ogni caso in linea con le previsioni che formulava la precedente

variante strutturale di PRGC e il trend di attuazione che il piano sta avendo che vede la ristrutturazione e il recupero edilizio delle vecchie abitazioni e dei fabbricati rurali posti all'interno del centro abitato (grazie soprattutto alle modifiche introdotte con la precedente variante che incentivavano il recupero edilizio dell'esistente anticipando quasi gli obiettivi del PTC2) e la realizzazione di abitazioni unifamiliari nella parte esterna del paese con verde a disposizione.

Si evidenzia inoltre che l'incremento di capacità insediativa residenziale è conforme alle soglie massime di incremento dettate dal PTC2 che per il comune di San Giusto C.se si individuano come un massimo del 5% della capacità insediativa residenziale esistente.

Il Comune di San Giusto individua le nuove aree a destinazione residenziale in aree confinanti e adiacenti ad aree già compromesse dal punto di vista residenziale e si propone come completamento di queste anche dal punto di vista urbanistico per una migliore fruizione delle zone; il territorio comunale non presenta aree libere intercluse nel centro più densamente urbanizzato in quanto già quasi tutte urbanizzate o destinate ad aree a servizi pubblici a verde o a parcheggio che non possono essere oggetto di modifica in quanto perfettamente integrate nel tessuto urbanistico; vengono quindi assolutamente tutelate le aree di II° classe ubicate nella parte sud del territorio completamente dedicate alle attività agricole. Il comune è dotato, inoltre, di ampie porzioni di aree verdi, aree destinate a parcheggio e aree destinate a servizi comuni (come precedentemente illustrato); i nuovi insediamenti residenziali verranno attuati esclusivamente mediante strumenti urbanistici esecutivi (le zone più estese) in cui verranno attentamente analizzati sia la dislocazione delle aree a servizi pubblici (verde e parcheggi) sia le opere di mitigazione e compensazione da porre in atto (vedasi Relazione Ambientale).

"Nel PTC2 le aree agricole e, più in generale, quelle vegetate (dalla foresta alla trama dei corridoi ecologici e faunistici, dalle aree a parco o a altro titolo tutelate, alle aree di dissesto geologico e alle fasce fluviali, con le attività che le gestiscono), sono assunte come il contesto di base e di riferimento prioritario per la tutela ambientale" : il Comune di San Giusto persegue gli stessi obiettivi di tutela ambientale inanzitutto con la redazione della Valutazione Ambientale Strategica, autentica innovazione per la politica urbanistica del comune, che cerca di analizzare tutti gli aspetti ambientali del territorio e di individuare le soluzioni meno invasive per lo stesso in modo tale da creare una stretta sinergia tra lo studio ambientale e le scelte urbanistiche; inoltre introduce, proprio grazie all'analisi svolta per e con la VAS, numerose indicazioni di tipo ambientale, di salvaguardia della biodiversità, di inserimento paesaggistico dei nuovi edifici e di incentivazione al risparmio energetico e idrico nelle Norme di Attuazione in modo da renderle operative e da "ridurre le pressioni ambientali e migliorare la qualità della vita" della popolazione sangiustese.

5.1 OBIETTIVI DELLA VARIANTE CHE RAPPRESENTANO IL PUBBLICO INTERESSE

Il Piano Regolatore vigente e le sue varianti hanno nel tempo dimostrato la loro efficacia nel guidare lo sviluppo urbanistico del comune, secondo criteri di equilibrato accrescimento delle edificazioni e delle infrastrutture, e nell'assecondare le esigenze edificatorie locali. Il dato di fatto più significativo, nel panorama di questi interventi edilizi, è rappresentato dalla preminente spinta locale all'edificazione: tale fenomeno ha il suo fondamento nel desiderio delle nuove generazioni di restare radicate nel proprio paese d'origine. I lineamenti programmatici del Piano Regolatore Generale e delle successive varianti parziali, inquadravano obiettivi e finalità diverse che si potevano sintetizzare in alcuni punti fondamentali come il recupero del patrimonio edilizio esistente in zone residenziali completamente urbanizzate con semplificazioni e adeguamenti normativi, l'individuazione di ulteriori aree destinate a servizi pubblici da sistemare in zone residenziali di nuovo impianto, favorire le richieste di inserimento di nuove zone residenziali in aree di tutela ed espansione dando la precedenza agli insediamenti con richiesta di inserimento in P.P.A., favorire la creazione di nuove realtà occupazionali, potenziare le aree a destinazione produttiva con l'inserimento di terreni per i quali è stato richiesto l'inserimento in P.P.A., salvaguardare i terreni agricoli particolarmente fertili con precisazione della normativa regionale, modificare e rilocalizzare delle previsioni di viabilità per migliorare l'impatto ambientale, migliorare e valorizzare l'abitato urbano, modificare le aree di rispetto in base alle nuove normative nazionali.

Gli esiti del PRGC e delle sue varianti sono stati largamente positivi e hanno portato al raggiungimento di quasi tutti gli obiettivi programmatici prefissati; la localizzazione delle zone di espansione, sia residenziale sia produttiva si è dimostrata confacente con le reali potenzialità di sviluppo urbanistico.

Anche per quanto riguarda il recupero del patrimonio edilizio esistente le norme di attuazione si sono rivelate adatte alle diverse esigenze di intervento sul nucleo residenziale esistente del paese, consentendo il corretto recupero di molti edifici.

Il presente progetto di Variante nasce a otto anni dall'approvazione della variante strutturale approvata dalla G.R. Piemonte con delibera n. 34-1589 del 28/11/2005, per programmare con sufficiente anticipo gli sviluppi futuri delle zone di insediamento residenziale del territorio comunale e per ricollocare parzialmente le zone industriali e commerciali poste a nord del centro abitato. Con il nuovo progetto urbanistico l'Amministrazione Comunale ha inteso inoltre confermare molte delle linee guida che hanno ispirato gli ultimi strumenti urbanistici, riconoscendo e facendo propri soprattutto la validità dei principi di sostenibilità ambientale legiferati a livello nazionale, regionale e provinciale nei loro strumenti di gestione del territorio.

Proprio in questa direzione si può inquadrare la predisposizione della proposta di perimetrazione delle aree libere, dense e di transizione, in attuazione dell'art. 16 del PTC2, che è stata illustrata ai competenti organi provinciali e regionali nelle seduta unitaria di Conferenza dei Servizi del 15/05/2012 e formalizzata

nel successivo verbale sottoscritto da tutti gli enti intervenuti; successivamente è stata redatta anche una tavola, parte integrante del PRGC, in cui si individuano le aree dense, di transizione e libere.

Alla luce delle considerazioni in premessa, gli obiettivi che l'Amministrazione Comunale intende perseguire e nei quali si sostanzia il pubblico interesse che dà l'avvio alla presente Variante di PRGC si possono così illustrare:

- **Valorizzazione delle risorse agricole e naturali**
- **Valorizzazione dell'edificato esistente nelle aree residenziali**
- **Individuazione di ambiti di nuovo impianto residenziale di completamento al tessuto edilizio esistente**
- **Riordino e contenimento delle zone produttive**
- **Previsione e razionalizzazione di nuove aree destinate a servizi pubblici**
- **Modificazioni e integrazioni all'apparato normativo del PRGC**

Le modifiche che si intendono apportare non incidono sull'assetto generale e strutturale del Piano vigente sia dal punto di vista urbanistico che normativo ma voglio rispondere alle esidenze collettive riscontrate dall'analisi preliminare.

Analizzando più in dettaglio i contenuti della variante in oggetto possono essere così elencati:

5.1.1 VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE AGRICOLE E NATURALI

Si intende preservare i suoli ad eccellente e buona produttività (in coerenza con gli indirizzi del PTC2), contenere il consumo di suolo, intraprendere operazioni di prevenzione dell'inquinamento e gestione prudente delle acque, promuovendo la cognizione e la conoscenza del patrimonio paesistico e la sua valorizzazione ambientale.

Si mette in rilievo che l'area di San Giusto Canavese ricade in un contesto che dal punto di vista ambientale riconosce aree già soggette a tutele come le fasce fluviali dei Torrenti Orco e Malesina, il tratto autostradale di competenza dell'autostrada A5 Torino – Ivrea – Aosta e aree soggette ad usi civici che verranno debitamente evidenziate nelle tavole della variante di PRGC mentre non sono presenti aree naturali protette o parchi.

Negli ultimi anni sono state attuate operazioni progettuali di livello sovra locale come il Piano Paesaggistico Regionale, il Piano Territoriale Regionale e il PTCP2 che individuano vari sistemi ambientali e valutazioni nelle quali i territori dei comuni si vedono coinvolti e dei quali si deve tener conto nei

progetti a livello locale: nelle indicazioni disponibili possiamo rilevare tra le componenti paesaggistiche evidenziate dal PPR la presenza di fasce fluviali lungo il Torrente Orco, la presenza di suoli di elevato interesse agronomico (suolo di classe II°), presenza di estese zone destinate a prateria, orli di terrazzo ed elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica, porte urbane critiche che sono ambiti di ingresso alle parti compatte o centrali del tessuto urbano lungo assi di penetrazione per le quali vanno valorizzati gli spazi esistenti o formati nuovi spazi di filtro tra interno ed esterno con una progettazione unitaria che metta in luce i caratteri delle preesistenze.

Inoltre la Provincia di Torino introduce il tema della rete ecologica provinciale che tiene conto di aree protette, aree natura 2000, fasce di pertinenza fluviale, aree di particolare pregio paesistico ambientale, aree boscate, aree agricole di classe II e delle aree periurbane. Quindi la variante di piano cerca di operare una lettura (in base alle carte tecniche regionali redatta da IPLA, alla lettura aerofotogrammetrica e alla rilevazione sul luogo) delle aree che possono avere connotazioni tali da renderle rilevanti dal punto di vista ambientale come le aree interessate da formazioni arboreo-arbustive ripariali, le aree boscate, le aree interessate da filari e macchie, le aree di rimboschimento, le aree a vigneti e le aree a prati.

Vengono inoltre confermate le aree di Tutela Ambientale già presenti sul territorio comunale costituite da aree agricole aventi valore paesistico e ambientale in cui è ammesso unicamente lo svolgimento dell'attività agricola o silvopastorale e lo stato dei luoghi è imm modificabile se non per quanto legato direttamente alla coltivazione dei fondi ed alla loro irrigazione.

Nella valorizzazione delle risorse naturali si possono rilevare le indicazioni inserite nelle norme tecniche di attuazione circa il corretto e razionale utilizzo delle acque meteoriche e per il contenimento degli sprechi.

Nel vigente PRGC sono state evidenziate le aree che possono avere un potenziamento delle dotazioni anche strutturali definendo anche la consistenza dei fabbricati strumentali e le fasce di rispetto collegate soprattutto all'attività di allevamento del bestiame.

5.1.2 VALORIZZAZIONE DELL'EDIFICATO ESISTENTE NELLE AREE RESIDENZIALI

Si intende proseguire nell'opera intrapresa con la precedente variante strutturale adottata nel 2005 di riqualificazione del tessuto abitativo esistente attraverso l'utilizzazione più intensa e razionale del patrimonio edilizio esistente, con indirizzi per la definizione degli interventi sulle volumetrie di valore documentario e storico-culturale in ordine alla salvaguardia dei rapporti volumetrici, delle tipologie di impianto, degli allineamenti e con la ripresa di alcune indicazioni normative di tutela e valorizzazione di carattere tipologico già in vigore nell'attuale PRGC che ha dato riscontri piuttosto positivi.

Nella precedente variante generale, inoltre, erano già stati introdotti riferimenti normativi atti a incentivare il recupero dei rustici esistenti interclusi nelle zone omogenee residenziali ai fini abitativi con

indicazioni specifiche sia per la definizione dei volumi edilizi che dei requisiti architettonici degli edifici oggetto di recupero nell'ottica di una corretta valorizzazione dell'abitato; si sottolinea, comunque, che il numero dei rustici da recuperare è piuttosto limitato sia perché l'Amministrazione Comunale ha individuato precise zone di recupero (per non pesare troppo sulla viabilità esistente caratterizzata dalla presenza, su tutto il territorio comunale, di stretti vicoli) per le travate e fienili esistenti e sia perché non tutti rispondono alle caratteristiche igienico sanitarie necessarie per un corretto recupero ai fini abitativi. Si evidenzia, inoltre, che le aree attualmente destinate a produttivo e intercluse nelle zone residenziali omogenee sono state oggetto di una variante specifica normativa intrapresa per la valorizzazione e la riqualificazione dell'abitato urbano che ha permesso, nel caso di cessazione o trasferimento dell'attività artigianale o produttiva, il recupero parziale dei volumi esistenti per usi residenziali nei limiti di determinati indici individuati a secondo della zona e dell'area oggetto di recupero.

5.1.3 INDIVIDUAZIONE DI AMBITI DI NUOVO IMPIANTO RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO AL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE

Si cerca di favorire un razionale sviluppo urbanistico evitando espansioni insediative che favoriscano il fenomeno di *sprawling*, cioè di dispersione del costruito. Le aree residenziali vengono individuate, complete di previsione di servizi e viabilità, il più possibile entro il tessuto edilizio consolidato, in aree già parzialmente o totalmente infrastrutturale, ponendo particolare attenzione all'inserimento delle nuove zone edificabili nella maglia viaria esistente o, se insufficiente, nella individuazione cartografica di strade di completamento ed escludendo a priori nuovi insediamenti isolati. Gli indici territoriali e fondiari saranno adeguati alla morfologia edilizia esistente e non eccessivamente bassa per contenere il consumo di suolo e dovranno sempre essere attuati mediante SUE: lo strumento urbanistico sarà in alcuni casi frazionabile, previo assenso comunale, sempre entro un rapporto dimensionale contenuto garantendo gli sviluppi e i completamenti successivi e saranno ammesse parziali modifiche all'assetto infrastrutturale o dei servizi in caso di interventi unitari e migliorativi per la realizzazione dell'area.

Le aree di sviluppo principali si collocano nelle parti nord ed ovest dell'abitato interessando aree libere interstiziali collocate lungo la strada del Ruale e via Cardinale delle Lanze, limite dell'abitato residenziale a completamento di aree di recente attuazione. Le altre aree rappresentano dei completamenti di minore entità stante la più contenuta dimensione e si collocano nella parte sud e nella parte est del centro abitato.

5.1.4 RIORDINO E CONTENIMENTO DELLE ZONE PRODUTTIVE

Riordino e contenimento delle zone produttive localizzate nella zona nord del paese (senza incremento di superficie ma bensì con una notevole riduzione delle stesse) individuate con la precedente variante

strutturale. Si è inteso compiere un riordino delle suddette aree con una diminuzione della superficie territoriale delle zone produttive e rilocalizzazione della zona commerciale che rispetto al PRGC vigente viene individuata nella zona industriale già esistente in modo da permettere la realizzazione delle opere infrastrutturali della zona.

Il piano quindi non prevede ampliamenti delle aree produttive sia nel rispetto delle indicazioni sovraordinate (PTC2) sia in relazione alla situazione locale ma contempla bensì una diminuzione delle superfici territoriali destinate alle attività produttive e stabilisce ulteriori indicazioni in termini di mitigazioni degli impatti di tipo ambientale e paesistico introducendo anche la necessità per gli interventi progettuali delle nuove strutture produttive di essere studiati in coerenza con i criteri di sostenibilità ambientale per la realizzazione di Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA) .

5.1.5 PREVISIONE E RAZIONALIZZAZIONE DI NUOVE AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI

La variante in progetto individua nuove aree destinate a servizi pubblici nella aree di nuova edificazione sia residenziale che commerciale – produttiva, privilegiando i servizi in fregio alla viabilità che in fase di Strumento Urbanistico Esecutivo o permesso di costruire convenzionato dovranno essere quantificati e individuati graficamente in modo da risultare funzionale alle infrastrutture esistenti, mitigarne l'impatto e ottenere un risultato coerente con le altre aree verdi già esistenti in modo da non generare frammentarietà.

Sono state date precise indicazioni sulla realizzazione della area a servizi da dismettere o assoggettare privilegiando le tecniche costruttive ecocompatibili e di valorizzazione ambientale primo fra tutti il contenimento dei valori di impermeabilizzazione del suolo e l'impiego di specie arboree/arbustive autoctone per le opere di mitigazione.

5.1.6 MODIFICAZIONI E INTEGRAZIONI ALL'APPARATO NORMATIVO DEL PRGC

Le modifiche riguardano l'agevole rimando ai piani di settore e ai regolamenti e una maggiore facilità d'uso del piano grazie ad alcune semplificazioni delle norme tecniche di attuazione; sono aggiornate e integrate con un capitolo con specifiche indicazioni di ecocompatibilità e valorizzazione ambientale anche in applicazione del Piano Energetico Ambientale della Regione Piemonte che inserisce tra le azioni prioritarie da attivare la promozione della generazione diffusa, dell'efficienza energetica e della ricerca di tecnologie energeticamente efficienti applicate anche al comparto della residenza civile; sono stati introdotti due articoli riguardanti i riferimenti alla normativa ambientale: l'art 57 prescrizioni e indirizzi generali di tipo ambientale e l'art. 58 misure di mitigazione e compensazione ambientale

L'insieme di questi obiettivi potrà permettere all'Amministrazione Comunale di far fronte all'incremento di

domanda abitativa legata al fenomeno di abbandono della città a favore di centri abitati della prima cintura torinese, accresciuta inoltre dal notevole incremento di attività industriali, commerciali e di attrazione turistica che negli anni passati ha di fatto aumentato la disponibilità di posti di lavoro, anche se tuttora ridimensionata, come d'altronde in tutto il Paese, a causa delle ripercussioni dovute alla grave crisi economica ancora in atto.

5.2 QUADRO AMBIENTALE GENERALE NELLA PROPOSTA DI VARIANTE AL PRGC

Il quadro ambientale generale è stato diffusamente analizzato nelle Relazione Ambientale del presente progetto di variante di PRGC analizzando con attenzione ogni singolo aspetto ambientale.

Possiamo evidenziare, sinteticamente, alcuni aspetti caratteristici del territorio di San Giusto.

Il territorio di San Giusto C.se ha una superficie territoriale di 966 ettari così ripartiti: 882 di pianura (circa il 91% dell'intera superficie comunale) e 84 di collina con una conformazione fisico morfologica che evidenzia 939 ettari con pendenze inferiori ai 5° (pari a circa il 37% della superficie comunale) e 27 ettari con pendenze comprese tra i 5° e i 20°.

Si evidenzia la presenza 152 ettari appartenenti alla "classe II° (15% della superficie comunale)- Limitazioni moderate che riducono la produzione delle colture agrarie" concentrati prevalentemente nella parte più meridionale del territorio comunale, non interessato da alcun fenomeno abitativo, e di 520 ettari di "classe III° - suoli con alcune limitazioni che riducono la scelta e la produzione delle colture agrarie" ubicati nella parte nord del territorio comunale (dove sono ubicate tutte le abitazioni che costituiscono il centro urbano di San Giusto) e la restante parte di "classe IV° - molte limitazioni che restringono la scelta delle colture agrarie e richiedono specifiche pratiche agronomiche".

A livello locale l'utilizzazione del suolo è prevalentemente di tipo seminativo differenziato, perlopiù con colture di mais, grano e fieno; appezzamenti isolati presentano colture arboree specializzate come soia ed avena. Alcune aree poste sulle scarpate di terrazzo e nelle zone adiacenti ai corsi dei fiumi sono invece interessate da coperture boschive d'alto fusto indifferenziato e ceduo; altre zone a bosco si individuano nella parte a est e a sud del territorio comunale, in corrispondenza delle vie stradali dirette a Foglizzo e a Torino.

Piccole estensioni di incolto si trovano nella parte meridionale del territorio, limitrofe ai torrenti Malesina ed Orco mentre limitati appezzamenti di vigneto-frutteto sono presenti sull'alto terrazzo rissiano nel settore orientale del territorio.

La fauna presente è quella caratteristica delle zone aperte come prati e seminativi, in quanto la conformazione del territorio comunale non presenta zone particolarmente ricche di boschi ad esclusione

delle scarpate di terrazzo e delle zone adiacenti ai corsi dei fiumi che sono interessate da coperture boschive d'alto fusto indifferenziato e ceduo.

Il Comune di San Giusto fa parte del comprensorio omogeneo di pianura Canavese e pianura torinese settentrionale, comprensorio quasi completamente pianiziale, con precipitazioni medie annue comprese fra 800 e 1.000 mm, di cui quelle del trimestre estivo rappresentano 200-300 mm. Gran parte del territorio si sviluppa su depositi alluvionali, con la presenza significativa di depositi morenici (10%) dell'anfiteatro morenico di Ivrea. Tra i sistemi di paesaggio principali sono equamente rappresentati la media pianura (19%), l'alta pianura (25,5%) e gli anfiteatri morenici (24,3%). L'area è anche caratterizzata dalla consistente presenza (13,2%) di terrazzi alluvionali corrispondenti all'antico livello più elevato della pianura e caratterizzati da paleosuoli su substrati fluvio-glaciali e fluviali. La classe di capacità d'uso dei suoli dominante è la III, con tratti delle prime due classi sui terreni più recenti.

I seminativi rappresentano il 57,5% dell'uso del suolo, a cui si aggiungono molte aree prative (10,4%). La vegetazione boschiva (13,1%) è presente soprattutto ai margini dei terrazzi, nel Parco Regionale della Mandria e lungo l'Orco, con robinieti e boschi di latifoglie a predominanza di farnia, carpino bianco e ontano nero negli impluvi o nelle zone basse più fresche. Sempre sui terrazzi si hanno zone di calluneto-molinieta, denominate localmente "vaude". La presenza di Torino e dei suoi sobborghi rende questo comprensorio il più antropizzato della regione (14,5%). Nel complesso l'avifauna forestale è piuttosto ricca e si hanno inoltre significative presenze di cinghiali oltre che di cervi nel Parco della Mandria. Il lago di Candia è importante per l'avifauna palustre.

Ad una lettura superficiale dei dati emerge, per il comune di San Giusto, una percentuale di consumo di suolo piuttosto alta rispetto a quello della media della Provincia di Torino: analizzando i dati più attentamente e confrontandoli con altri comuni aventi una estensione territoriale simile emerge che San Giusto ha un'estensione territoriale molto limitata rispetto al numero di persone residenti (3.404) e quindi i dati di consumo di suolo devono essere attentamente analizzati. Inoltre, come emerge anche dalle considerazioni relative al consumo di suolo a livello comunale del documento in oggetto, si rileva che vi è un maggior consumo di suolo nelle realtà medie e piccole rispetto ai comuni di dimensioni maggiori in quanto negli ultimi anni si è affermato un nuovo sistema di relazioni tra uomo, territorio e sistemi abitativi che ha favorito lo svilupparsi di un modello insediativo che pone alla base dei processi di pianificazione urbanistica la necessità di reperire nuovi territori di contorno alla corona urbana per realizzare interventi di tipo estensivo in grado di soddisfare le nuove esigenze derivanti dalla moltiplicazione degli interessi e dall'aspirazione verso schemi e tipologie residenziali unifamiliari e/o bifamiliari, caratterizzate dalla presenza di destinazioni d'uso monofunzionali e da un elevato livello di consumo di suolo pro capite.

Questa considerazione è tanto più indicata per il comune di San Giusto perché negli ultimi decenni

questo fenomeno ha investito il territorio comunale con richieste dei cittadini orientate in questa direzione, e le ultime varianti di PRGC hanno cercato di individuare delle zone di nuovo insediamento residenziale che potessero venire incontro a queste richieste individuando zone periurbane con indici di realizzazione urbanistica inferiori e tipologie abitative mono o bi familiari.

Il piano di monitoraggio allegato alla Relazione Ambientale risulta quindi necessario per osservare con precisione il fenomeno del consumo di suolo a livello comunale.

Si rileva che il territorio comunale ricade in larga misura in classe III° di capacità d'uso del suolo (come illustrato nel successivo paragrafo) e tutta la parte abitata ricade esclusivamente in questa classe come anche le aree oggetto di variante; rispetto alla classe III° non esistono specifiche limitazioni normative sovraordinate tali da indurre diverse scelte localizzative ma cautele relative al contenimento del consumo di suolo. Le nuove aree non riguardano parti di territorio completamente libero o non urbanizzato in quanto si tratta di aree interstiziali destinate ad agricoltura marginale o non più in uso, non sono allineate lungo gli assi stradali, prevedono un utilizzo del suolo a densità piuttosto contenuta (soprattutto per uniformarsi alle aree confinanti in modo da non creare divari urbanistici nell'ambito urbano) ma non così bassa da costituire dispersione del suolo.

Il territorio di San Giusto, dal punto di vista della pericolosità sismica, è classificato in zona 4 a bassa sismicità; per la zona 4 non viene introdotto l'obbligo della progettazione antisismica tranne che per alcune tipologie di edifici e costruzioni di nuova edificazione, come individuati dall'allegato B della DGR n. 64-11402 del 23/12/2003 e per gli edifici di competenza statale indicati dal DPCM del 21/10/2003. Per la zona 4, inoltre, non vige l'obbligo di richiesta del parere del competente Ufficio Tecnico Regionale sugli strumenti urbanistici generali e particolareggiati prima della delibera di adozione, nonché sugli strumenti esecutivi prima della delibera di approvazione, e loro varianti ai fini della verifica della compatibilità delle rispettive previsioni con le condizioni geomorfologiche del territorio (art. 89 del D.P.R. n. 380/2001).

Le tavole dei vincoli idrogeologici vengono aggiornate con le schede relative alle nuove zone di progetto e con il riferimento all'elaborato dei PRGC "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Tav. 6V4). Le aree interessate dalla variante ricadono nella classe 1 e 2 che presentano condizioni di moderata pericolosità geomorfologica che possono essere agevolmente superate con l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici a livello di norme di attuazione e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito dell' singolo lotto edificatorio e dell'intorno significativo circostante, quindi le caratteristiche sono tali da non porre limitazioni alla loro trasformazione urbanistica.

Le aree di variante di PRGC, essendo principalmente di tipo residenziale, non creano problemi dal punto

di vista dell'inquinamento acustico essendo tutte aree II ad uso prevalentemente residenziale o aree III di tipo misto mentre nella zona nord le aree industriali e commerciali già previste nel PRGC vigente subiscono delle modifiche consistenti nella ricollocazione di una zona commerciale nella zona attualmente destinata a produttivo e nella contemporanea trasformazione della zona commerciale in residenziale esaurito; queste modifiche vengono verificate dal punto di vista acustico con la contestuale variazione del piano di classificazione acustica per fornire le necessarie garanzie di compatibilità.

Con la variante di piano non viene in alcun modo intaccata la fauna esistente in quanto le zone individuate sono comunque adiacenti ad aree residenziali e sono attualmente destinate a prati e quindi non popolate da animali; inoltre l'estensione territoriale delle singole aree risulta alquanto limitata per poter influire in qualche modo sulla fauna esistente.

Nel territorio comunale non sono presenti attività o elementi che possano interferire in modo specifico con le aree oggetto di variante come elementi architettonici di pregio, parchi naturali, cave, ferrovie, aziende a rischio di incidente rilevante, elettrodotti, discariche per inerti, ecocentri comunali, aree da bonificare, ecc.

Quanto previsto nella variante non è soggetto a procedure di verifica ai sensi della L.R. 40/98, non interessa aree vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e non riguarda ambiti sottoposti a misure di salvaguardia e protezione ambientale derivanti da specifici disposti normativi quali aree protette, aree soggette ad interferenze con attività produttive con presenza di sostanze pericolose, aree con presenza naturale di amianto, aree potenzialmente critiche per l'esposizione ai campi elettromagnetici dovuti agli impianti di telefonia mobile, radiotelevisivi e di radiodiffusione.

Considerato che non sussiste, alla luce della situazione fin qui analizzata, alcun tipo di problema ambientale nella realizzazione degli interventi proposti in variante di piano, anche in considerazione delle caratteristiche delle aree oggetto di intervento e delle loro destinazioni d'uso esclusivamente residenziali, si può evidenziare come queste modifiche siano volte ad una trasformazione razionale e sostenibile delle aree in questione salvaguardando le attività agricole che operano nel territorio: le aree oggetto di intervento che vengono trasformate da agricole a residenziali sono poste a nord-est dei confini comunali, alcune di modeste dimensioni a sud e lungo i confini ovest, sono tutte confinanti con zone residenziali e parzialmente infrastrutturate.

5.3 CONTENUTI E CONSISTENZA DELLA VARIANTE

5.3.1 AREE RESIDENZIALI

Il PRGC di San Giusto C.se individua diversi tipi di aree a destinazione residenziale:

- **Area del Centro Storico (CS):** per il centro storico si ritiene che in base alle valutazioni espresse sullo stato di fatto che i volumi recuperati vengano assorbiti dalle unità immobiliari a cui già si trovano accorpati, concorrendo prevalentemente a migliorare la qualità abitativa delle residenze esistenti. Con caratteristiche tipologiche prevalentemente omogenee, considerata satura, rimane invariata.
- **Aree residenziali esaurite (REV4):** per quanto riguarda le aree a capacità insediativa esaurita, alcune zone già edificate sono state modificate in aree a capacità insediativa esaurita e assumono una nuova definizione come REV4.

Le nuove aree REV4 sono in totale 6: le aree RE1V4, RE2V4 non danno origine ad incrementi di unità abitative in quanto nelle prime due non esistono volumi rustici da recuperare alla residenza e nelle zone libere non si possono realizzare nuovi volumi residenziali ma solo bassi fabbricati e risultano di pertinenza delle abitazioni limitrofe; l'area RE3V4 deriva in parte da un'area a destinazione industriale esistente confermata (IC13) in cui vi è un edificio che si vuole recuperare a destinazione residenziale; l'area RE4V4 deriva da una zona residenziale di tipo rurale in cui vi erano già dei residenti e quindi non abbiamo incrementi di capacità insediativa complessiva. L'area RE5V4 è stata inserita in seguito alle controdeduzioni al progetto preliminare e riguarda lo stralcio di parte dell'area RC6V in modo da trasformarla in zona esaurita in corrispondenza dell'abitazione esistente, quindi senza incremento di capacità residenziale, l'area RE6V4 è stata inserita in seguito alle controdeduzioni in modo da trasformare parzialmente la IC14 in residenziale esaurita senza incremento di abitanti (nel preliminare la IC14 e la RN21 erano state conglobate in una nuova area RC5V4 che è stata stralciata nelle controdeduzioni in seguito alle richieste dei proprietari).

Le norme tecniche di attuazione erano state attentamente integrate, nella precedente variante di piano approvata nel 2005, con semplificazioni normative per il recupero dei rustici ai fini abitativi e non si ritiene necessaria, allo stato attuale, alcuna modifica alle norme esistenti.

- **Aree di Completamento (RCV4):** ad integrazione delle aree esistenti sono state individuate alcune aree di completamento RCV4 in lotti interclusi e/o ancora liberi nel contesto edificato. In queste aree è possibile realizzare nuove costruzioni operando con intervento diretto se dotate di infrastrutture di urbanizzazione primaria e quando siano risolvibili i problemi di accessibilità e sosta. Le aree individuate hanno tutte una precedente destinazione residenziale o rurale o di nuovo impianto e si è

data la possibilità di trasformarle in residenziali di completamento senza incremento di consumo di suolo agricolo.

Il calcolo del carico insediativo sulle aree residenziali di completamento è stato effettuato con il seguente criterio: Superficie Fondiaria x Indice Capitario (l'indice volumetrico capitario utilizzato corrisponde a quello calcolato nella relazione illustrativa della prima stesura del PRGC ed è pari a 226 m³ per abitante).

Le aree modificate e trasformate in RCV4 sono in totale 4 (un'area è stata stralciata in seguito alle controdeduzioni al progetto preliminare) e riguardano aree già in precedenza destinate a usi residenziali (come da tabelle allegate), comportano un incremento insediativo teorico di n. 22 abitanti.

- **Aree Residenziali di nuovo impianto (RNV4):** come precedentemente illustrato, le aree residenziali di nuovo impianto individuate e contraddistinte dalla sigla RNV4, non riguardano parti di territorio completamente libero o non urbanizzato in quanto si tratta di aree interstiziali destinate ad agricoltura marginale o non più in uso, non sono allineate lungo gli assi stradali principali, prevedono un utilizzo del suolo a densità piuttosto contenuta (indispensabile per uniformarsi alle aree confinanti in modo da non creare divari urbanistici nell'ambito urbano) ma non così bassa da costituire dispersione del suolo. Sono state stralciate due aree residenziali di nuovo impianto (RN°9, RN°17) che hanno assunto una diversa denominazione come indicato nelle tabelle dei dati di progetto. **In seguito alle osservazioni sul progetto preliminare controdedotte pervenute dalla Regione Piemonte è stata stralciata l'area RN9V4 ritenuta area posta ai margini estremi del territorio comunale.**

Tutte le aree individuate a nuovo impianto di dimensioni non limitate sono soggette a SUE o a Permesso di Costruire Convenzionato e all'interno di ogni singola area sono state individuate cartograficamente le aree destinate a servizi pubblici la cui entità supera lo standard richiesto per legge.

Il calcolo del carico insediativo sulle aree residenziali di nuovo impianto è stato effettuato con il seguente criterio: Superficie Fondiaria x Indice Capitario (l'indice volumetrico capitario utilizzato corrisponde a quello calcolato nella relazione illustrativa della prima stesura del PRGC ed è pari a 226 m³ per abitante che è lo standard medio di utilizzazione edilizia utilizzato anche nelle precedenti varianti).

Si evidenzia che l'incremento di abitanti calcolato negli ultimi anni non corrisponde agli abitanti teorici considerati nel PRGC vigente ma è inferiore in quanto gli indici di edificabilità sono, in alcuni casi, sovradimensionati rispetto alla reale edificabilità del lotto sia perchè si devono considerare anche gli

altri parametri edilizi delle NTA come rapporti di copertura, altezze, numero dei piani e distanze, vincoli di edificazione e soprattutto in relazione alla tipologia edilizia sempre più diffusa di realizzare abitazioni uni o bifamiliari di dimensioni piuttosto contenute ad un solo piano fuori terra.

Le aree modificate e trasformate in RNV4 sono in totale 15 e comportano un incremento insediativo teorico di n. 175 abitanti (come da tabelle allegate).

Ai sensi dell'art. 57 delle Norme Tecniche di Attuazione, sono state introdotte delle prescrizioni per il corretto inserimento ambientale che tra l'altro enunciano:

"Facendo riferimento a quanto riportato nel manuale redatto dalla Regione Piemonte "Criteri e indirizzi per la tutela del paesaggio" e nella guida "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti – buone pratiche per la progettazione edilizia" si illustrano alcune indicazioni riguardanti gli interventi di nuova edificazione in rapporto al paesaggio esistente e all'inserimento ambientale delle costruzioni:

- nella progettazione urbanistica ed edilizia si richiede un corretto inserimento ambientale delle costruzioni in modo da ottenere una buona sostenibilità del rapporto visivo tra i nuovi insediamenti e il territorio libero circostante;
- gli insediamenti non dovranno essere in contrasto con l'andamento morfologico dei luoghi e comportare eccessivi movimenti di terra, scavi, riporti e terrapieni;
- si dovranno tutelare in modo particolare gli elementi che dall'analisi visuale risultano costituire fattori di riconoscibilità (per esempio sistemi irrigui, percorsi intrapoderali, elementi di naturalità diffusa) che possono esser stati occultati da improprie forme di trasformazione;
- si deve salvaguardare la presenza di elementi minori di vegetazione che dal punto di vista ambientale contribuiscono a mantenere la stabilità agroecosistemica come alberi isolati, piccoli gruppi di alberi, alberature e filari, siepi, fasce boscate, macchie, boscaglie ed arbusteti;
- si dovrà tener conto delle relazioni delle nuove costruzioni con l'assetto edilizio consolidato e con fattori ambientali influenti nel riconoscimento delle tipologie e dei caratteri insediativi ed edilizi pertinenti, delle relazioni dell'insediamento con gli spazi liberi per valorizzare lo stesso rispetto al paesaggio aperto;
- le forme degli edifici e la loro composizione sui singoli lotti dovranno esser tali da privilegiare l'esposizione a sud delle facciate principali per consentire un diretto soleggiamento ed una agevole captazione della luce solare anche al fine della produzione di energia.

In applicazione delle normative nazionali e regionali dovranno essere adottate modalità tecniche e costruttive atte a garantire il miglioramento delle prestazioni energetiche e il contenimento dei consumi energetici per la realizzazione e/o modifica dei fabbricati secondo quanto disciplinato dal quadro normativo nazionale e regionale.

Al fine di raggiungere elevati livelli di sostenibilità ambientale si suggerisce di utilizzare come riferimento le indicazioni contenute nel protocollo Itaca nazionale Edifici Residenziali.

Si dovrà porre particolare attenzione all'integrazione ed alla qualificazione dello spazio pubblico e alla razionalizzazione dell'accessibilità e distribuzione veicolare rispettando i seguenti requisiti:

- si dovranno evitare eccessivi frazionamenti delle aree a servizi pubblici (verde e parcheggi) in modo da favorire la costituzione di reti continue in grado di costituire collegamenti del verde a sostegno del sistema ambientale ed ecologico dell'urbanizzato;
- per ridurre e mitigare la discontinuità tra aree urbanizzate ed aree esterne di margine si dovrà prevedere la realizzazione di elementi di continuità verde come filari o fasce alberate di profondità adeguate.

Le superficie pavimentate interne ai lotti dovranno preferibilmente essere realizzate con materiali che mantengano la permeabilità del suolo come autobloccanti drenanti, superfici in ghiaia, ecc.; le pavimentazioni dei parcheggi privati dovranno essere realizzati, preferibilmente, con materiali permeabili e/o semipermeabili."

Nelle schede delle aree di nuova realizzazione RNV4 sono state introdotte le mitigazioni e le compensazioni ritenute necessarie anche in seguito al recepimento delle osservazioni e delle indicazioni contenute nella relazione dell'Organo Tecnico Regionale (OTR) "Comune di San Giusto C.se (TO) – partecipazione della Regione in qualità di soggetto con competenza ambientale alla fase di valutazione della procedura di VAS di competenza comunale inerente: "Variante Strutturale n. 4 del PRGC" ai sensi della L.R. 1/2007 e s.m.i.. Nello specifico per le zone RN2V4, RN3V4, RN7V4, RN8V4 si è ritenuto opportuno inserire la seguente prescrizione:

""La realizzazione delle opere è subordinata alle misure di mitigazione e compensazione ambientale ai sensi dell'art. 58 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC""

- L'indice territoriale assegnato alle nuove zone è 0,5 mq/mc.
- Il rapporto di copertura è pari al 20%.
- L'altezza massima consentita è m. 7,00 con massimo n. 2 piani fuori terra.
- La tipologia edilizia individuata è fabbricazione isolata e uni-bifamigliare.
- Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenziale; attività artigianali di servizio alla residenza; commercio al dettaglio (esercizi di vicinato); ristoranti bar ed esercizi simili; attività alberghiera para-alberghiera, locali di pubblico spettacolo; agenzie di credito, assicurazioni e simili; uffici professionali intermediari del commercio e assimilabili; sedi di enti, associazioni culturali comprese le associazioni sindacali e simili.

Riassumendo i dati elencati precedentemente possiamo evidenziare che :

- L'incremento di superficie territoriale a destinazione residenziale risulta pari a m² 101.631 con un

incremento volumetrico totale teorico pari a m³ 44.241 per un numero di vani in progetti pari a 554 unità.

- L'incremento totale di capacità insediativa risulta pari a 206 abitanti teorici.
- La superficie a servizi pubblici prevista in progetto risulta essere pari a m² 5.281

5.3.2 CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA

La capacità insediativa residenziale esistente è stata analizzata nel paragrafo 4.2 della presente relazione da cui emerge un totale 4.821 abitanti teorici alla data della variante specifica normativa approvata nel 2010. La presente variante comporta un incremento totale di 206 abitanti distribuiti nelle zone residenziali di nuovo impianto e di completamento (come analizzato nel paragrafo 5.3.1 e nelle tavole riepilogative ai sensi della C.R. 16/URE allegate) portando quindi il totale della capacità insediativa residenziale teorica del PRGC di San Giusto a 5.027 abitanti teorici per un incremento percentuale rispetto al piano vigente pari al 4,30%, quindi inferiore rispetto al limite del 5% dell'esistente capacità insediativa residenziale teorica ai sensi del comma 7 art. 21 delle Norme Tecniche del PTCP2.

Capacità insediativa residenziale teorica (art.20) al 31/10/2010 (aggiornata alle ultime varianti):

Capacità insediativa residenziale teorica in complesso: 4.821 abitanti teorici

Capacità insediativa residenziale teorica complessiva del progetto di variante strutturale di PRGC (art.20) :

Capacità insediativa residenziale teorica in complesso: 5.027 abitanti teorici

5.3.3 AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI/ARTIGIANALI E COMMERCIALI

• Aree di riordino e di completamento infrastrutturale da attrezzare (IR)

Le aree per impianti produttivi di riordino e di completamento infrastrutturale da attrezzare presenti sul territorio comunale sono pari a m² 167.261 e non vengono modificati dalla presente variante strutturale.

• Aree per insediamenti produttivi esistenti confermati (IC):

Le aree per insediamenti produttivi esistenti confermati IC, presenti quasi esclusivamente nel centro abitato, esistenti sul territorio comunale sono pari a un totale di m² 29.164, risultano completamente sature e nella presente variante vengono diminuite di 908 m² (le zone IC13 e IC 14 vengono parzialmente trasformate in residenziali di tipo esaurito e in residenziale di completamento) portando il totale della superficie territoriale delle aree IC a m² 28.256.

- **Aree per insediamenti produttivi di nuovo impianto (IN)**

Le aree per impianti produttivi attrezzati di nuovo impianto esistenti sul territorio comunale sono pari a un totale di m² 175.899 e nella presente variante non sono state incrementate ma anzi sono state stralciate due aree, decisione presa anche in considerazione della superficie territoriale di aree non ancora assolutamente partite (contraddistinte con le sigle IN°1, IN°2, IN°3, IN1 e IN5) che ammonta a circa m² 143.000.

Si è quindi deciso di diminuire, ridimensionandole le aree industriali di nuovo impianto poste a nord del centro abitato, stralciando le aree IN1 e IN°3 per una superficie territoriale di circa m² 18.600 e di convertirle in area destinata all'insediamento commerciale con relativa zona a servizi pubblici (AC).

Il totale della superficie territoriale delle aree IN diventa, con la presente variante strutturale, pari a m² 157.287 con una superficie coperta attuabile pari a m² 59.160.

Gli interventi nelle aree produttive di nuovo impianto sono subordinati alla preventiva formazione di uno strumento urbanistico esecutivo ed in quella sede si dovrà garantire il soddisfacimento degli standards di cui all'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i. con l'individuazione dell'eventuale viabilità interna.

Ai sensi dell'art. 57 delle Norme di Attuazione, sono state introdotte delle prescrizioni per il corretto inserimento ambientale che tra l'altro enunciano:

"Si dovrà individuare una ristretta gamma di soluzioni tipologico-compensative univoche, che dovranno costituire il filo conduttore volto a conferire agli interventi produttivi carattere di organicità ed uniformità; si dovranno prediligere colorazioni e materiali di finitura con tonalità scure e opache riferite al contesto di riferimento (scelte nella gamma dei colori delle terre e della vegetazione quali grigi, marroni, verdi), tendendo a smaterializzare e ad attenuare la rilevanza percettiva dei volumi previsti dai principali punti di osservazione.

Nel caso di nuove costruzioni dovrà essere prevista una fascia perimetrale arborata verso i confini del comparto che non si affaccia su aree destinate ad uso produttivo ma che si affaccia su aree libere, preceduta da una analisi agronomica per individuare le specie arboree che nel lungo periodo garantiscano dimensione della chioma e struttura dell'apparato radicale adeguate al contesto urbano in cui verranno inserite; inoltre non dovranno essere utilizzate le specie vegetali autoctone invasive

inserite nelle Black-List approvate dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 46-5100 del 18 dicembre 2012 ed aggiornate con DGR n. 23-2975 del 29 febbraio 2016.

Nelle aree produttive e commerciali di nuova realizzazione, al fine di garantire la massima permeabilità superficiale possibile, compatibilmente con le caratteristiche di vulnerabilità degli acquiferi presenti e in relazione alle attività svolte, si richiede di realizzare pavimentazioni in materiali filtranti e assorbenti nei marciapiedi e nei parcheggi pubblici. All'interno delle aree private, si raccomanda di realizzare pavimentazioni filtranti unicamente nei parcheggi per mezzi leggeri, garantendo invece una superficie impermeabile ai parcheggi per mezzi pesanti e ai piazzali dove si svolgono le attività lavorative e le operazioni di carico e scarico. Si raccomanda inoltre di prevedere sistemi di prevenzione e controllo di possibili sversamenti."

Nelle schede delle aree IN°1, IN°2 sono state introdotte le mitigazioni e le compensazioni ritenute necessarie anche in seguito al recepimento delle osservazioni e delle indicazioni contenute nella relazione dell'Organo Tecnico Regionale (OTR) "Comune di San Giusto C.se (TO) – partecipazione della Regione in qualità di soggetto con competenza ambientale alla fase di valutazione della procedura di VAS di competenza comunale inerente: "Variante Strutturale n. 4 del PRGC" ai sensi della L.R. 1/2007 e s.m.i.. Nello specifico si è ritenuto opportuno inserire la seguente prescrizione:

""La realizzazione delle opere è subordinata alle misure di mitigazione e compensazione ambientale ai sensi dell'art. 58 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC".

Il rapporto di copertura è pari al 50%.

L'altezza massima consentita è m. 15,00.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: attività produttive artigianali non nocive e rumorose; attività produttive non nocive e rumorose; attività commerciali al minuto o al dettaglio; attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi.

- **Aree per attività commerciali (AC)**

L' aree per attività commerciali esistente sul territorio comunale è indicata con la sigla AC°1 con una superficie territoriale pari a un totale di m² 19.000 con una superficie individuata a servizi pari a m² 7.170; nella presente variante di PRGC, in considerazione della richiesta di privati cittadini che hanno presentato domanda per destinare la zona succitata ad area a capacità insediativa esaurita e analizzando la completa mancanza di progetti insediativi di tipo commerciale, si è scelto di accogliere la richiesta. Si è di conseguenza riprogettato il settore industriale – commerciale a nord del paese ricollocando e traslando l' area destinata a commercio AC°1 nella zona attualmente individuata a

produttivo e contraddistinta con la sigla IN e IN°3 che risulta ancora posizionata all'interno della localizzazione L2 esistente.

L'area AC1V4 da ricollocare interessa una superficie territoriale di circa m² 19.762 con un superficie individuata a servizi pari a m² 7.500.

L'insediamento di strutture di vendita al dettaglio è consentito nel rispetto della D.C.R. 29/10/1999 n. 563-13414 e s.m.i., l'area a commercio AC1V4 che viene rilocalizzata con la presente variante si trova già all'interno della localizzazione L2 e quindi non sono necessarie ulteriori individuazioni di localizzazioni.

Nelle aree destinate ad attività commerciali, gli interventi sono subordinati alla preventiva formazione di uno strumento urbanistico esecutivo (art. 32 L.R. 56/77 e s.m.i.). In sede di strumento urbanistico esecutivo si dovrà garantire il soddisfacimento degli standards di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni e come sostituito dalla Legge Regionale sul Commercio. In ogni caso, ai sensi del quarto comma dell'art. 21, della L.R. 56/77 e s.m.i., l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione delle superfici destinate a servizi, non potrà essere inferiore al 10% della superficie fondiaria, e il restante assoggettato ad uso pubblico e disciplinato con idonea convenzione approvata dalla giunta comunale.

Ai sensi dell'art. 57 delle Norme di Attuazione, sono state introdotte delle prescrizioni per il corretto inserimento ambientale che tra l'altro enunciano:

"Si dovrà individuare una ristretta gamma di soluzioni tipologico-compensative univoche, che dovranno costituire il filo conduttore volto a conferire agli interventi produttivi carattere di organicità ed uniformità; si dovranno prediligere colorazioni e materiali di finitura con tonalità scure e opache riferite al contesto di riferimento (scelte nella gamma dei colori delle terre e della vegetazione quali grigi, marroni, verdi), tendendo a smaterializzare e ad attenuare la rilevanza percettiva dei volumi previsti dai principali punti di osservazione.

Nel caso di nuove costruzioni dovrà essere prevista una fascia perimetrale arborata verso i confini del comparto che non si affaccia su aree destinate ad uso produttivo ma che si affaccia su aree libere, preceduta da una analisi agronomica per individuare le specie arboree che nel lungo periodo garantiscano dimensione della chioma e struttura dell'apparato radicale adeguate al contesto urbano in cui verranno inserite; inoltre non dovranno essere utilizzate le specie vegetali autoctone invasive inserite nelle Black-List approvate dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 46-5100 del 18 dicembre 2012 ed aggiornate con DGR n. 23-2975 del 29 febbraio 2016.

Nelle aree produttive e commerciali di nuova realizzazione, al fine di garantire la massima permeabilità superficiale possibile, compatibilmente con le caratteristiche di vulnerabilità degli

acquiferi presenti e in relazione alle attività svolte, si richiede di realizzare pavimentazioni in materiali filtranti e assorbenti nei marciapiedi e nei parcheggi pubblici. All'interno delle aree private, si raccomanda di realizzare pavimentazioni filtranti unicamente nei parcheggi per mezzi leggeri, garantendo invece una superficie impermeabile ai parcheggi per mezzi pesanti e ai piazzali dove si svolgono le attività lavorative e le operazioni di carico e scarico. Si raccomanda inoltre di prevedere sistemi di prevenzione e controllo di possibili sversamenti."

Nelle schede dell'area ACV4 sono state introdotte le mitigazioni e le compensazioni ritenute necessarie anche in seguito al recepimento delle osservazioni e delle indicazioni contenute nella relazione dell'Organo Tecnico Regionale (OTR) "Comune di San Giusto C.se (TO) – partecipazione della Regione in qualità di soggetto con competenza ambientale alla fase di valutazione della procedura di VAS di competenza comunale inerente: "Variante Strutturale n. 4 del PRGC" ai sensi della L.R. 1/2007 e s.m.i.. Nello specifico si è ritenuto opportuno inserire la seguente prescrizione:

"La realizzazione delle opere è subordinata alle misure di mitigazione e compensazione ambientale ai sensi dell'art. 58 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC"

Il rapporto di copertura non potrà comunque superare il 80% della superficie fondiaria.

L'altezza massima consentita è m. 12,00

Le destinazioni d'uso ammesse sono: attività commerciali al minuto o al dettaglio; attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi; ristoranti bar ed esercizi simili; attività alberghiera para-alberghiera, locali di pubblico spettacolo; agenzie di credito, assicurazioni e simili.

Riassumendo i dati elencati precedentemente possiamo evidenziare che :

- Nel piano regolatore vigente abbiamo una superficie destinata a impianti industriali/artigianli e commerciali pari a m² 346.324 (di cui m² 19.000 di area a commercio)
- Nel progetto di variante di PRGC avremo una superficie destinata a impianti industriali/artigianli e commerciali pari a m² 327.565, con una diminuzione di superficie territoriale pari a m² 18.759 grazie allo stralcio delle zone IC13 (stralcio parziale), IC14 (stralcio parziale), IN1, IN°3, AC°1, con una diminuzione delle aree a servizi pubblici pari a 3.298.

5.3.4 AREE PER SERVIZI PUBBLICI IN INSEDIAMENTI RESIDENZIALI E PRODUTTIVI

La variante strutturale in progetto ha, fra i suoi obiettivi principali, la puntuale individuazione di aree a servizi pubblici nelle aree di nuova edificazione sia residenziale che commerciale e industriale.

Parallelamente alla individuazione delle aree residenziali di nuovo impianto e di completamento si realizza un contestuale incremento delle aree pubbliche a servizio residenziale pari a circa m^2 5.281 per la sola variante strutturale in oggetto che porta ad un totale di m^2 154.441 le aree destinate a servizi pubblici dando luogo ad uno standard teorico di 30,72 m^2 /abitante.

Il dimensionamento delle aree a servizi pubblici relativi agli insediamenti residenziali precedentemente descritti (considerando un fabbisogno di 25 m^2 /ab ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.) viene indicato nelle singole tabelle di zona: in alcune aree sono state individuate anche cartograficamente aree destinate a servizi pubblici di dimensioni tali da superare gli standards richiesti. Nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi potrà essere studiata la dislocazione più conveniente e razionale delle aree verdi e dei parcheggi, sempre rispettando le prescrizioni quantitative del PRGC.

AREE PER SERVIZI PUBBLICI RESIDENZIALI DI NUOVA PREVISIONE E STRALCIATE

Superfici a servizi stralciate in aree RN	- 1.825 m ²
Superfici a servizi di nuova previsione in aree RNV4	+ 8.366 m ²
Superfici a servizi stralciate in aree RC	- 375 m ²
Superfici a servizi di nuova previsione in aree RCV4	+ 775 m ²
Quota parte di superfici a servizi stralciate in aree IC per possibilità di recupero ai fini residenziali (variante 2010)	- 40 m ²
Saldo	+ 6,901 m ²

La precedente variante di PRGC aveva individuato cartograficamente due aree (S°1 e S°2) da destinare ad aree servizi per le zone di nuovo impianto industriale / artigianale IN°2 e IN°3: l'area individuata come S°2 e ubicata nella prosecuzione di Vicolo Giulio per una superficie di m² 5.115 viene mantenuta e incrementata di m² 1.785 per un totale dell'area S°2 di m² 6.900, l'area individuata come S°1 ubicata in Strada del Beneficio per una superficie di m² 1.150 viene stralciata.

Per il reperimento della quota residua di aree a servizio per le zone IN°1 e IN°2 si farà riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione e a quanto previsto dall'art. 21 comma 1 punto 2) della L.R. 56/77 e s.m.i.; in fase di strumento Urbanistico Esecutivo dovranno essere quantificati e individuati graficamente gli spazi destinati a servizio ad uso pubblico.

Per l'area individuata a commercio AC1V4, come stabilito dal piano vigente, le zone da destinare a servizi vengono individuate cartograficamente nella zona a sud della stessa area per una superficie di circa 7.500 m²: in ambito di SUE è richiesta la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico delle aree per parcheggio e verde pubblico, calcolata nella misura del 100% della superficie utile destinata al commercio e comunque nel rispetto delle quantità minime stabilite dalle vigenti disposizioni in materia di commercio al dettaglio (art. 25 D.C.R. 29/10/99 n. 563-13414, così come modificato dalla DCR 23/12/2003 n. 347-42514), reperendole in fregio alla viabilità o comunque in posizione facilmente accessibile dalla strada.

ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI IMPIANTI PRODUTTIVI E DEGLI INSEDIAMENTI DIREZIONALI E COMMERCIALI DI NUOVA PREVISIONE E STRALCIATE

Superfici a servizi stralciate in aree IN	- 3.722 m ²
Superfici a servizi stralciate in aree AC°	- 7.170 m ²
Superfici a servizi di nuova previsione in area ACV4	+ 7.507 m ²
Superfici a servizi stralciate in aree IC	- 160 m ²
Superfici a servizi stralciate in area S°1	- 1.150 m ²
Superfici a servizi di nuova previsione in area S°2	+ 1.785 m ²
Saldo	- 2.910 m ²

In seguito a queste analisi possiamo evidenziare la seguente situazione riguardante le aree a servizi pubblici:

USI PUBBLICI (attuati e non) previste nel vigente PRGC all'interno ed all'esterno dei perimetri delle aree urbanizzate al netto delle aree per viabilità e trasporti:

1) Attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali (art. 21.1)		
a) Aree per l'istruzione dell'obbligo	ha	2,23
b) Aree per attrezzature di interesse comune a livello di quartiere e urbano	ha	2,23
c) Aree per spazi pubblici, parchi, giochi e sport	ha	8,38
d) Aree per parcheggi pubblici	ha	2,07
<hr/>		
TOTALE	ha	14,90
		pari a 30,31 m ² /ab.

2) Attrezzature al servizio degli impianti produttivi (art. 21.2)	ha	5,76
---	----	------

3) Attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e Commerciali (art. 21.3)	ha	0,74
--	----	------

USI PUBBLICI previste nella variante strutturale di PRGC all'interno ed all'esterno dei perimetri delle aree urbanizzate al netto delle aree per viabilità e trasporti:

1) Attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali (art. 21.1)		
a) Aree per l'istruzione dell'obbligo	ha	2,23
b) Aree per attrezzature di interesse comune a livello di quartiere e urbano	ha	2,23
c) Aree per spazi pubblici, parchi, giochi e sport	ha	8,21
d) Aree per parcheggi pubblici	ha	2,78
<hr/>		
TOTALE	ha	15,44
		pari a 30,72 m ² /ab.

2) Attrezzature al servizio degli impianti produttivi (art. 21.2)	ha	5,39
---	----	------

3) Attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e Commerciali (art. 21.3)	ha	0,77
--	----	------

Possiamo inoltre analizzare il reale fabbisogno di aree a servizi del Comune di San Giusto, strettamente limitato ai valori indicati nell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

SUPERFICIE A SERVIZI RICHIESTA AI SENSI DELL'ART. 21 L.R. 56/77 NEL PRGC VIGENTE

Servizi per insediamenti residenziali	ha 12,05
Servizi per insediamenti commerciali	ha 0,73
Servizi per insediamenti produttivi	ha 5,47

SUPERFICIE A SERVIZI RICHIESTA AI SENSI DELL'ART. 21 L.R. 56/77 NEL PRGC IN PROGETTO

Servizi per insediamenti residenziali	ha 12,64
Servizi per insediamenti commerciali	ha 0,77
Servizi per insediamenti produttivi	ha 5,39

Possiamo evidenziare che le aree a servizi pubblici già acquisite/assoggettate/realizzate presenti sul territorio comunale pari a m² 126.387 soddisfano già ampiamente la necessaria quota di aree a servizi previsti ai sensi dell'art. 21 della legge 56/77 e s.m.i., in quanto a fronte di un numero di abitanti (al 31/12/2010) pari a 3.383 unità la quota procapite di servizi pubblici è pari a m² 37,36; le aree a servizi degli insediamenti produttivi e commerciali già acquisite/assoggettate/realizzate sono circa m² 25.526.

5.3.5 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le modifiche normative che verranno introdotte sono finalizzate alla semplificazione delle procedure edilizie adeguando gli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione relativi ai parametri edilizi ai corrispondenti articoli del Regolamento Edilizio in modo da non avere più norme in contrasto e ridurre gli ambiti di discrezionalità normativa; inoltre, per adeguarsi all'articolo 8 comma 5 (monetizzazione aree a servizi locali di somministrazione) della D.G.R.n. 85-13268 del 8-02-2010 "Indirizzi generali e criteri regionali per l'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande", si inserirà un comma apposito nell'art. 50bis delle Norme di Attuazione, riguardante la specifica monetizzazione dei parcheggi per gli esercizi di somministrazione ubicati negli addensamenti e localizzazioni commerciali urbane A1,A2,A3,A4,L1.; viene inoltre modificato, parzialmente, l'articolo 56 autorimesse e bassi fabbricati".

In seguito alle osservazioni della Regione Piemonte e della Città Metropolitana di Torino sono state effettuate altre modifiche riguardanti l'articolo 42 Aree di rispetto", l'articolo 45 Aree boscate e aree

instabili o potenzialmente instabili”, l’articolo 48 Vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/2004 Codice dei beni culturali” , l’inserimento di un nuovo “Articolo 57 Prescrizioni e indirizzi generali di tipo ambientale” contenente le prescrizioni ambientali emerse come necessarie dalla redazione del Rapporto Ambientale e l’Articolo 58 misure di mitigazione e compensazione ambientale” riguardante le misure di compensazione e mitigazione ambientale da realizzare per ovviare alla perdita di suolo agricolo.

6. LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA E IL RAPPORTO AMBIENTALE

Tra i documenti che compongono la variante strutturale del PRGC di San Giusto C.se dobbiamo evidenziare il Rapporto Ambientale redatto a seguito della Valutazione Ambientale Strategica e formato ai sensi del D.Lgs. 152/07 come modificato dal D.Lgs 04/08 e s.m.i.

Con D.C.C. n. 7 del 11/03/2011 l'Amministrazione Comunale adottava il Documento di Verifica preventiva di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, predisposta nell'ambito della delibera programmatica di cui alla L.R. n. 1/2007 secondo i criteri individuati dall'allegato I del D.Lgs. n. 4/2008 e dalla D.G.R. n. 12-8931 del 9/6/2008, che illustrava sinteticamente i contenuti principali e gli obiettivi della variante e le informazioni e i dati necessari all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente conseguenti all'attuazione delle previsioni in essa contenute e lo trasmetteva ai soggetti ritenuti competenti in materia ambientale oltre che a pubblicarlo sul sito web del Comune.

A seguito di tale atto, in data 4 maggio 2011 si svolgeva presso il Comune di San Giusto C.se la 1ª Conferenza di pianificazione per analizzare il documento programmatico e la verifica di assoggettabilità a VAS; in data 7 giugno 2011 si è svolta la seconda seduta della conferenza di pianificazione in cui sono stati prodotti i pareri degli enti competenti in materia ambientale ossia il contributo dell'Organo Tecnico Regionale di VAS, il parere della Provincia di Torino quale soggetto consultivo con competenze ambientali, il parere dell'ARPA Piemonte.

Con Delibera Consiglio Comunale n. 15 del 07/03/2014 del Comune di San Giusto Canavese veniva adottato il progetto preliminare di Variante Strutturale al PRGC (n. 4), con Delibera Consiglio Comunale n. 29 del 14/05/2016 veniva approvato il Progetto preliminare di Variante Strutturale al PRGC (n. 4) controdedotto. A seguito di tale atto, in data 6 aprile 2017 si svolgeva presso la sede del settore di Copianificazione urbanistica area nord-ovest di Corso Bolzano n. 44 la riunione della prima seduta della seconda Conferenza di pianificazione per illustrare il progetto preliminare controdedotto di variante strutturale al PRGC (n. 4), in data 06 luglio 2017 si è svolta la seconda seduta della conferenza di pianificazione in cui sono stati prodotti i pareri degli enti competenti in materia urbanistica ed ambientale. In seguito ai rilievi formulati, sono state integralmente accettate le osservazioni e i rilievi proposti dalla Regione Piemonte e modificato di conseguenza il progetto definitivo di variante strutturale al PRGC comprensivo degli elaborati ambientali.

Il rapporto ambientale è stato redatto sulla base delle osservazioni pervenute dagli Enti (Regione, Provincia e ARPA) con competenze ambientali e al suo interno devono essere individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione del piano proposto potrebbe avere sull'ambiente e sul patrimonio culturale, nonché le ragionevoli alternative che possono adottarsi in considerazione degli obiettivi individuati e dell'ambito territoriale interessato, quindi si definiscono principalmente gli obiettivi del piano anche nel contesto ambientale, si confronta il piano in progetto con i piani degli Enti

sovraordinati, si descrivono le condizioni attuali del territorio comunale prendendo in considerazione i temi influenzati dal piano, si analizza l'evoluzione territoriale del piano in assenza di variante, si analizzano eventuali alternative progettuali, si valutano i potenziali effetti che il piano avrà sull'ambiente, si individuano le opportune mitigazioni e compensazioni ambientali all'attuazione del piano, si redige un piano di monitoraggio per capire quanto possa essere influenzato, negli anni, il contesto ambientale condizionato anche dalla variante di piano.

Le tappe del percorso di redazione della Valutazione Ambientale Strategica possono essere riassunte come:

- Redazione del Documento di Verifica preventiva di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica in cui si delineano le principali caratteristiche ambientali del Comune e della variante strutturale; questo documento viene discusso in una Conferenza con gli Enti coinvolti che elaborano le loro osservazioni;
- Redazione del Rapporto Ambientale, pubblicato con il Progetto Preliminare di PRGC, in cui le analisi ambientali sono dettagliate e nella sua redazione vengono anche utilizzati i suggerimenti degli Enti coinvolti; il Rapporto Ambientale viene pubblicato e può essere osservato anche dai cittadini, viene inviato agli Enti competenti, viene discusso in conferenza di pianificazione e seguono le osservazioni;
- Successivamente il Comune prende in considerazione le osservazioni e apporta le modifiche ritenute necessarie al Piano;
- Viene redatto il progetto definitivo di PRGC accompagnato da una relazione che spiega come le osservazioni ambientali abbiano influenzato la redazione del piano.

7. ELABORATI DI PROGETTO

La presente variante strutturale ha modificato alcuni elaborati progettuali del vigente PRGC e si è operato sostituendo la cartografica con le tavole aggiornate, come di seguito elencate e integrando il testo delle NTA e delle Tabelle di zona con le opportune modifiche e quindi si è predisposto il testo coordinato delle Norme Tecniche di Attuazione e delle Tabelle di Zona.

Per quanto riguarda la cartografia e i documenti descrittivi dello stato di fatto sono stati rielaborati solo gli elaborati in cui si dovessero evidenziare significativi aggiornamenti.

In seguito alla decisione dell'Organo Tecnico Ambientale di assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica la variante Strutturale di PRGC sono stati prodotti i diversi elaborati che vanno a comporre la VAS.

Gli elaborati facenti parte della presente Variante Strutturale di PRGC sono i seguenti:

Elaborati tecnici urbanistici:

- Elab. RI - Relazione Illustrativa della Variante di Piano (*ad integrazione di quelle del piano vigente*)
- Elab. NA - Norme Tecniche di Attuazione (*testo coordinato*)
- Elab. TZ - Tabelle di zona (CS – RE – RR – RC) (*testo coordinato*)
- Elab. TZ - Tabelle di zona (RN – RNE – AC – IN – IC – IR) (*testo coordinato*)
- Elab. SQ - Scheda quantitativa dei dati urbani
- Elab. OC - Osservazioni e controdeduzioni al progetto preliminare controdedotto
- Tavola 15V4 - Vincoli scala 1: 5.000
- Tavola 16V4 - Viabilità scala 1: 5.000
- Tavola 18AV4 - Destinazione aree scala 1: 5.000
- Tavola 18BV4 - Destinazione aree: Concentrico scala 1: 2.000
- Tavola 18CV4 - Destinazione aree: Centro Storico scala 1: 1.000
- Tavola 19V4 - Zone di insediamento commerciale scala 1: 5.000
- Tavola 20V4 - Inquadramento Urbanistico scala 1:25.000
- Tavola 21V4 - Destinazione aree con sovrapposizione

	della "CARTA DI SINTESI"	scala	1: 5.000
• Tavola 22 V4	- Rete infrastrutture esistenti	scala	1: 2.000
• Tavola 23V4	- Destinazione d'uso del PRGC con individuazione aree oggetto di variante	scala	1:5.000
• Tavola 24V4	- Perimetrazione delle aree dense, di transizione e libere	scala	1:10.000
• Tavola 25V4	- Aree di compensazione ambientale	scala	1: 5.000
• Tavola 26V4	- Capacita' d'uso dei suoli	scala	1: 5.000

Elaborati geologici:

- Elab. RG - Relazione geologico tecnica sulle aree di nuovo insediamento

Elaborati di compatibilità acustica:

- Elab VCA - Verifica di compatibilità acustica

Elaborati della Valutazione Ambientale Strategica:

- Elab. VAS RCA - Relazione di compatibilità ambientale (e suoi allegati)
- Elab. VAS SNT - Sintesi non tecnica
- Elab. VAS PM - Piano di monitoraggio
- Elab. VAS DDS - Dichiarazione di sintesi

ALLEGATO 1

PROPOSTA DI PERIMETRAZIONE DELLE AREE DENSE, DI TRANSIZIONE E LIBERE (ai sensi dell'art.16 delle Norme di Attuazione del PTC²)

1. PREMESSA	A1-2
2. PROCEDIMENTO PROPOSTO ALLA CONFERENZA DEI SERVIZI_	A1-2
3. VERBALE DI CONFERENZA DEI SERVIZI	A1-7
4. CONTRODEDUZIONI	A1-11

1. PREMESSA

I capitoli 2 e 3 del presente allegato costituiscono rispettivamente la riproduzione della relazione presentata e del verbale redatto in Conferenza dei Servizi per la **determinazione del modello morfologico e insediativo per programmare la classificazione del territorio in Aree Dense, di Transizione e Aree Libere ai sensi del PTC2**, tenutasi in data 15/05/2012. Il capitolo 4 analizza, in seguito alle osservazioni emerse dalla succitata Conferenza dei Servizi, il procedimento utilizzato per la redazione della **"Tavola 24V4 proposta di perimetrazione delle Aree dense, di transizione e libere"**.

2. PROCEDIMENTO PROPOSTO IN CONFERENZA DEI SERVIZI

Il Comune di San Giusto Canavese, dotato di PRGC redatto ai sensi del Titolo III della Legge Regionale 5/12/1977 n. 56 e approvato dalla Regione Piemonte con delibera della G.R. n. 85-24686 del 03/05/1993 e successive varianti, ha inteso predisporre una Variante Strutturale al vigente Piano Regolatore in seguito alla necessità di modificare il proprio strumento urbanistico. La natura della variante ha indotto a utilizzare le procedure introdotte con la L.R. 1 del 26/01/2007 in quanto non produce una generale modifica dell'impianto strutturale del piano regolatore o una sua revisione.

In data 4 maggio 2011 si è svolta la prima seduta della prima conferenza di pianificazione, convocata all'interno della procedura di cui alla L.R. 1/2007, e in data 7 giugno 2011 si è svolta la seconda seduta della prima conferenza di pianificazione in cui sono stati acquisiti le considerazioni e le osservazioni da parte delle amministrazioni e degli enti interessati all'approvazione della variante strutturale al PRGC relativamente al documento programmatico e al documento tecnico di verifica all'assoggettività a VAS. Considerato che con delibera n. 121-29759 del 21 luglio 2011 la Regione Piemonte ha approvato la variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTC²), obiettivo del quale risulta essere il contenimento della crescita incrementale del suolo non urbanizzato, è sorta di conseguenza la necessità di adeguare la variante strutturale del PRGC al PTC² della Provincia di Torino.

Con la presente documentazione il Comune di San Giusto Canavese predispone l'individuazione e la perimetrazione delle aree dense, di transizione e libere nell'ambito di adeguamento al PTC², adeguandosi alle **"prescrizioni che esigono attuazione"**, alle **"direttive"** e agli **"indirizzi"** contenuti nelle NTA del PTC².

- **STRUMENTI UTILIZZATI**

Al fine di lavorare e di utilizzare basi di supporto all'opera omogenee ed unificate con tutte le istituzioni interessate, il Comune di San Giusto Canavese ha aderito alla convenzione "Protocollo d'intesa per la realizzazione di un sistema informativo unificato per il Governo del Territorio, attraverso gli strumenti di pianificazione urbanistica comunale", con cui la Provincia di Torino mette a disposizione dei Comuni e delle Comunità Montane tutte le informazioni (cartografiche e quantitative) relative al territorio ed in particolare quelle sul consumo di suolo derivanti dalle analisi dell'Osservatorio sul consumo del suolo.

- **CRITERI ADOTTATI**

In relazione a quanto detto precedentemente la proposta di perimetrazione è stata definita utilizzando le informazioni e le indicazioni presenti nelle Linee Guida (Allegato 5 al PTC2). Tale proposta di perimetrazione è stata sviluppata ponendo alla base del ragionamento criteri di assoluta preservazione delle aree libere, da logiche di "compattezza" e densificazione al fine di limitare quanto più possibile i fenomeni di dispersione urbana (sprawl).

- **RISPONDERIA DELL'ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA**

La proposta di perimetrazione definisce aree dense, libere e di transizione, individuate con modalità descritte nel paragrafo successivo, che presentano le seguenti caratteristiche in relazione ai disposti di cui all'art. 15:

- Escludono nuovi ambiti urbanistici di espansione dispersi sul territorio libero – non urbanizzato – o allineati lungo gli assi stradali.
- Perseguono l'obiettivo di realizzare forme compatte degli insediamenti e impedire l'uso del suolo libero.

Inoltre le aree dense e di transizione rispondono alle caratteristiche indicate ai commi 2 e 3 dell'art. 16:

- Le aree dense sono costituite dalle porzioni di territorio urbanizzato caratterizzate dalla presenza di un tessuto edilizio consolidato e dalle funzioni di servizio qualificato per la collettività.
- Le aree di transizione sono tutte porzioni di territorio limitrofo o adiacente alle aree già edificate facilmente raggiungibili dalle infrastrutture di base.

In relazione ai disposti di cui all'art.17:

- Le aree di transizione e dense non ricadono su terreni di classe I o II di capacità di uso dei suoli, in quanto sul territorio comunale la classe II è presente solo marginalmente nella parte sud del territorio comunale, in una zona che lambisce il Torrente Orco, pertanto il consolidamento e lo sviluppo del sistema insediativo avviene sulle sole aree di classe III.
- le aree di nuovo insediamento non interessano aree di cui all'art 17 c. 10 del PTC2 o aree sottoposte a vincolo idrogeologico.

• **METODOLOGIA DI ELABORAZIONE ADOTTATA**

Al fine di determinare la proposta di nuova perimetrazione delle aree dense, di transizione e libere si è adottato il seguente procedimento qualitativo-grafico, analizzabile con l'esplicitazione dei contenuti delle diverse tavole che compongono lo studio in oggetto. Per tutte le tavole esplicative del procedimento di elaborazione della proposta di nuova perimetrazione delle aree dense, libere e di transizione si è utilizzata come base cartografica la base dati vettoriale derivata dalla CTP Carta Tecnica Provinciale 2006 (scala 1:10.000), supporto con livello di dettaglio tale da permettere di evidenziare meglio le aree urbanizzate e le aree libere dall'edificazione.

- **Tavola 1:** questo elaborato illustra la perimetrazione delle aree urbane fornita dagli uffici provinciali. Come anche esplicitamente espresso nelle Linee Guida, il modello di densità proposto dalla Provincia di Torino (calcolato in automatico ed esteso all'intera provincia) fornisce una definizione delle aree dense e di transizione che non tiene conto di criteri rilevanti quali vincoli, infrastrutture, morfologia e le trasformazioni dei suoli successive al 2006, solo in sede locale risulta possibile tenere conto delle caratteristiche fisico-morfologiche, paesaggistiche, distributive, sociali ed economiche dei luoghi mediante l'elaborazione della proposta comunale, sviluppata con metodo esplicitato nelle tavole seguenti.
- **Tavola 2 e 3 :** elaborati esplicativi del procedimento adottato.

L'**elaborato 2.A** considera il PRGC vigente e le nuove aree previste nella Variante Strutturale al PRGC. Tale tavola rappresenta la base di partenza su cui sviluppare ogni possibile considerazione, infatti il PRGC contiene sia le aree già urbanizzate sia le aree attese di trasformazione, ormai definite (diritti ad edificare ormai acquisiti) ma non ancora avvenute (che quindi producono un consumo di suolo atteso e non ancora "attuato"). La mosaicatura di tali aree è stata eseguita distinguendo tra aree residenziali ed industriali, e a loro volta tra aree individuate nel PRGC vigente e quelle previste nella Variante Strutturale.

Il passo successivo è stato quello di aggregare tra loro le diverse aree di PRGC, così come raffigurato nell'**elaborato 2.B**, al fine di ottenere una più visibile perimetrazione del territorio comunale urbanizzato (esistente ed atteso). Tale rappresentazione mantiene ancora la distinzione tra aree individuate nel PRGC vigente e quelle previste nella Variante Strutturale di PRGC.

Sovrapponendo gli elaborati 2.A e 2.B si è ottenuto l'**elaborato 2.C**, restituzione grafica della rappresentazione geometrica delle superfici aggregate di PRGC, rappresentanti il territorio comunale urbanizzato (esistente, atteso ed in previsione di variante), con la perimetrazione delle aree urbane fornite dagli uffici provinciali. In questa carta si evince come il calcolo automatizzato fornito dagli uffici provinciali non tenga conto di porzioni di terreno (sia a nord che a sud del centro abitato) con diritti ad edificare ormai acquisiti, con trasformazioni edilizie in parte già realizzate ed in parte non ancora avvenute. Solo in minima parte risultano fuori da tale perimetro le aree previste nella Variante Strutturale del PRGC, comunque inserite in un contesto atto ad ottenere una distribuzione delle aree urbanizzate più compatta e densa possibile, nell'ottica generale di limitare i fenomeni di dispersione urbana (sprawl).

Si è pertanto formulata un'ipotesi di proposta di perimetrazione in base a quanto finora riportato, annettendo alla perimetrazione proposta dagli uffici provinciali le aree di PRGC vigente non comprese (aree con diritti ad edificare acquisiti), regolarizzando i contorni delle geometrie così ottenute ad una forma compatta e densa, comprensiva delle aree previste nella Variante Strutturale di PRGC e di alcune aree previste come settori di sviluppo futuro all'interno delle aree di transizione, prefigurando così una possibilità sul medio lungo periodo di sviluppi futuri dell'urbanizzazione comunale che saranno operati con future varianti: tali aree sono zone limitrofe al tessuto consolidato di frangia, facilmente urbanizzabili, e rappresentano quindi, tenuto conto della particolare morfologia urbanistica del territorio comunale, il naturale completamento del futuro sviluppo urbanistico del Comune di San Giusto.

A verifica di quanto definito, in maniera analoga a quanto fatto per la tavola 2.C, si è ottenuto l'**elaborato 3.A**, dove alle superfici aggregate di PRGC (elab. 2.B) si è sovrapposta la proposta di nuova perimetrazione delle aree urbane dense, di transizione e libere. Da tale carta si può apprezzare visivamente le superfici coinvolte nella ridefinizione dei perimetri differenziate tra aree comprese nel PRGC vigente, aree previste nella Variante Strutturale di PRGC, e quelle per futuri settori di sviluppo (aree comprese nel perimetro ma non campite dalle precedenti mosaicature).

Nell'**elaborato 3.B** si è eseguito un confronto della nuova perimetrazione con i vincoli e limitazioni di inedificabilità presenti sul territorio comunale. Si sono riportate le seguenti fasce di rispetto:

- vincolo di rispetto del pozzo utilizzato dall'acquedotto comunale;
- vincolo di rispetto del depuratore;
- vincolo di rispetto cimiteriale;

- vincolo di rispetto della viabilità stradale fuori dal centro abitato;
- vincolo di rispetto di torrenti e canali;
- vincolo geologico per la classe 3a;
- vincolo geologico per la classe 3b4;

Non risultano presenti sul territorio comunale urbanizzato ed interessato dalla perimetrazione oggetto di studio altri tipi di vincoli di inedificabilità.

Infine con l'**elaborato 3.C** si è rappresentata la proposta di nuova perimetrazione delle aree urbane dense, di transizione e libere sovrapposta alla carta di base e all'ortofotocarta digitale (volo Provincia di Torino 2006). Tale doppia rappresentazione permette una più facile comprensione delle destinazioni d'uso del territorio prevalenti, della presenza di aree boscate, della presenza di aree verdi, dei tipi di culture nelle aree libere, della presenza di impianti e strutture indistintamente classificati sia sulla Carta Tecnica, sia all'interno della zonizzazione di Piano Regolatore.

- **Tavola 4:** Sulla base delle valutazioni operate si è quindi elaborata la proposta di nuova perimetrazione delle aree dense, di transizione e libere. Data la natura della metodologia adottata, basata su considerazioni qualitative/grafiche, i nuovi perimetri proposti sono andati a variare unicamente la geometria dei confini tra aree di transizione e libere, lasciando invariata quella delle aree dense valutata in modo rigoroso con procedimento analitico con la metodologia utilizzata dagli uffici provinciali.

3. VERBALE DI CONFERENZA DEI SERVIZI



COMUNE DI
SAN GIUSTO CANAVESE
Provincia di Torino
Ufficio Tecnico Comunale

VERBALE E DETERMINAZIONE CONCLUSIVA

CONFERENZA DI SERVIZI

per la determinazione del modello morfologico insediativo per programmare la classificazione del territorio in Aree Dense, Aree di Transizione ed Aree Libere ai sensi del PTC2.

PREMESSO

– che, con atto di Determinazione del Responsabile dell'UTC in data 24/04/2012, n.93/9, è stata indetta, ai sensi degli artt. 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni, la Conferenza di servizi per la definizione e condivisione del modello morfologico insediativo per programmare la classificazione del territorio in Aree Dense, Aree di Transizione ed Aree Libere e conseguentemente procedere alla valutazione dei limiti ed opportunità delle nuove espansioni urbane;

– che, con nota in data 02/05/2012, prot. n. 2629 del presidente della conferenza, è stata convocata la riunione della suddetta Conferenza di servizi per il giorno 15/05/2012 alle ore 10,00 presso la Provincia di Torino, c.so Giovanni Lanza, 75 palazzina "C" P.T.;

– che sono stati invitati a partecipare alla Conferenza, per quanto di propria competenza:

- Regione Piemonte – Servizio Urbanistica;
- Provincia di Torino – Servizio Urbanistica;

– che, ai sensi dell'art. 14, comma 2 della legge 24 novembre 2000, n. 340, si è proceduto alla pubblicazione dell'avviso di convocazione della riunione della Conferenza di servizi mediante avviso pubblico in data 24/04/2012;

– che sono stati trasmessi ai soggetti invitati, per quanto di interesse, gli elaborati progettuali relativi all'oggetto anzidetto;

– che gli elaborati sono stati depositati agli atti della Conferenza.

TUTTO CIÒ PREMESSO, SI DÀ ATTO DI QUANTO SEGUE

L'anno 2012 (DUEMILADODICI) il giorno 15 (QUINDICI) del mese di MAGGIO in Torino c.so Giovanni Lanza, 75 presso la Provincia di Torino, si è tenuta la riunione dei partecipanti alla Conferenza di servizi, sotto la Presidenza di Barbieri Antonio. Le funzioni di segretario sono state svolte da Ansaldi Barbara.

Alle ore 10,00 il Presidente della Conferenza ha aperto la riunione.

Il Presidente ha esplicitato l'obiettivo della Conferenza odierna, volto a condividere una fotografia del territorio aggiornata con le banche dati delle diverse amministrazioni coinvolte nel procedimento di formazione della variante strutturale su cui definire il modello morfologico insediativo per programmare la classificazione del territorio in Aree Dense, Aree di Transizione ed Aree Libere presupposto necessario alla determinazione dei limiti ed opportunità delle nuove espansioni urbane in attuazione del PTC2.

Infine il Presidente, ha passato la parola al progettista Arch. Maria Luisa Ellena, per l'illustrazione della proposta di classificazione del territorio.

E', quindi intervenuto l'Arch. Ellena Maria Luisa, quale progettista incaricato per la stesura della predetta proposta di perimetrazione, evidenziando che la stessa è stata definita utilizzando le informazioni e le indicazioni presenti nelle Linee Guida (Allegato 5 al PTC2) ed è stata sviluppata ponendo alla base del ragionamento criteri di assoluta preservazione delle aree libere, e mediante una logica di "compattezza" e di densificazione degli ambiti già edificati, al fine di limitare quanto più possibile i fenomeni di dispersione urbana.

Dopo questa breve introduzione spiega che, il progetto relativo alla proposta di nuova perimetrazione delle aree dense, libere e di transizione oggetto della presente Conferenza è stato elaborato utilizzando cartograficamente la base dati vettoriale derivata dalla Carta Tecnica Provinciale 2006, sviluppando poi le rappresentazioni grafiche di dettaglio che evidenziano le aree urbanizzate e le aree libere dall'edificazione.

Oltre alla relazione illustrativa, il progetto di cui trattasi si compone di n. 4 tavole così esposte:

- Tav. n. 1, che riporta la perimetrazione cartografica definita dalla Provincia,
- Tav. n. 2, che esplica il procedimento adottato per la redazione del progetto, suddivisa in:
 - elaborato 2A - Mosaicatura del P.R.G.C. vigente aggiornata ed integrata delle nuove aree relative alla variante strutturale in progetto. Tali aree (evidenziate in color verde) sono quelle definite dall'Amministrazione alla luce delle osservazioni relative al Documento Programmatico espresse dai funzionari della Regione Piemonte e della Provincia di Torino nella Conferenza di pianificazione.
Come anche esplicitamente espresso nelle Linee Guida, il modello di densità proposto dalla Provincia di Torino (calcolato in automatico ed esteso all'intera provincia) fornisce una definizione delle aree dense e di transizione che non tiene conto di criteri rilevanti quali vincoli, infrastrutture, morfologia e le trasformazioni dei suoli successive al 2006;
 - elaborato 2B, in tale grafica sono state aggregate tra loro le diverse aree di PRGC, al fine di ottenere una più visibile perimetrazione del territorio comunale urbanizzato (esistente ed atteso). Tale rappresentazione mantiene ancora la distinzione tra aree individuate nel PRGC vigente e quelle previste nella Variante Strutturale di PRGC.
 - elaborato 2C, qui si è sovrapposto la rappresentazione geometrica delle superfici aggregate di PRGC (elaborato 2B), rappresentanti il territorio comunale urbanizzato (esistente, atteso ed in previsione di variante), con la perimetrazione delle aree urbane fornite dagli uffici provinciali (elaborato 2A). In quest'ultima grafica si evince come il P.R.G.C. vigente superi la perimetrazione definita dalla Provincia, in quanto il calcolo automatizzato fornito dagli uffici provinciali non tiene conto di porzioni di terreno (sia a nord, che a sud del centro abitato) con diritto ad edificare ormai acquisito e con trasformazioni edilizie in parte già realizzate ed in parte non ancora avvenute.
Si evidenzia inoltre come, solo in minima parte, risultano fuori da tale perimetro le aree previste nella Variante Strutturale del PRGC proposta e che le stesse sono comunque inserite in un contesto atto ad ottenere una distribuzione delle aree urbanizzate più compatta e densa, limitando i fenomeni di dispersione urbana.
- Tav. n. 3 suddivisa in:
 - Elaborato 3A: a verifica di quanto sopra esposto si è proceduto alla sovrapposizione come per la predetta Tav. 2C, al fine di definire la perimetrazione del territorio comunale. In questa grafica sono evidenziate in diversa colorazione le superfici comprese nel PRGC vigente e quelle che potrebbero essere future aree di sviluppo.
 - elaborato 3B: in tale grafica si è invece confrontato la proposta di perimetrazione con i vincoli e le limitazioni presenti sul territorio comunale.
 - elaborato 3C: qui si è rappresentata l'ipotesi di perimetrazione sovrapponendola all'ortofotocarta della Provincia.
- Tav. 4 che riporta la proposta di nuova perimetrazione delle aree dense, di transizione e libere in cui i nuovi perimetri ipotizzati sono andati a variare unicamente la geometria dei confini tra aree di transizione e libere, lasciando invariata quella delle aree dense valutata in modo rigoroso con procedimento analitico, mediante la metodologia utilizzata dagli uffici provinciali.

Successivamente l'arch. Ellena chiede delucidazioni in merito alla trattazione:

- dell'area industriale esistente individuata a Sud (Stabilimento Mottura) che non ha previsione di ampliamento ed è stata considerata area di transizione;
- dell'area a vincolo cimiteriale anch'essa individuata come area di transizione.

Al termine dell'illustrazione il presidente invita gli intervenuti ad esprimersi circa la proposta di perimetrazione del territorio del Comune di San Giusto C.se.

- L'Arch. Madaro Raffaele, rappresentante la **Regione Piemonte**, non concorda sulla scelta, da parte dell'Amministrazione Comunale, di aver inserito nell'ipotesi di perimetrazione di cui trattasi anche aree di sviluppo future, che pertanto non sono ricomprese né nell'attuale P.R.C.G. Vigente e né nella cartografia relativa alla perimetrazione Provinciale.
Per quanto riguarda l'area industriale posta a sud (Stabilimento Mottura), considerato che non vi sono prospettive di ampliamento future, propone all'Amministrazione di pensare ad un ridimensionamento della stessa.
Puntualizza inoltre, che l'area Produttiva individuata a Nord del territorio Comunale, attualmente inserita nel P.R.G.C. vigente, è stata mantenuta nella sua completezza e non ridimensionata come prospettato durante la Conferenza di pianificazione relativa al Documento Programmatico.
Per quanto attiene alla cartografia relativa alla Tav. 3B (Confronto dell'ipotesi di perimetrazione con i vincoli gravanti sul territorio comunale), chiede se è stata verificata la presenza di terreni agricoli di classe 1°, 2° e boschi.
Quindi, alla luce di quanto detto, esprime le stesse perplessità già espresse in Conferenza di Pianificazione relativa al Documento Programmatico, circa la volontà da parte dell'Amministrazione Comunale di incrementare le aree di nuova edificazione, visto la capacità insediativa residuale ancora disponibile. Puntualizza che in tale sede, è necessario provvedere ad una riqualificazione del concentrato, apportando possibilmente alcune limitazioni, sottolinea che le aree di transizione non costituiscono un diritto acquisito all'edificazione e che le future varianti al P.R.C.G. verranno comunque valutate secondo gli elementi specifici previsti dal P.T.R. (Piano Territoriale Regionale) e dal P.T.C.2 (Piano Territoriale della provincia di Torino).
- L'Arch. Fiora Gianfranco, rappresentante la **Provincia di Torino**, spiega che l'area produttiva ha un ampio bacino a nord del territorio comunale a confine con quella del Comune di San Giorgio C.se, (vedasi Stabilimento Pinfarina e altre realtà già esistenti) ed è un ambito riconosciuto di 2° livello. La zona produttiva posta a Sud (Stabilimento Mottura) invece, non è rappresentativa, poiché costituisce un ambito isolato senza alcun collegamento con quella a nord e senza previsione di ampliamento.
Chiarisce inoltre, che i nuclei sparsi esistenti, non sono rilevanti e possono essere indicati in aree libere, poiché l'edificazione è comunque regolamentata dalle norme edilizie del P.R.G.C. vigente.
Per quanto riguarda la parte densa prevista nell'ipotesi di perimetrazione del territorio, afferma che è possibile ampliare tale area con l'inserimento delle zone aventi la stessa densità presenti nella fascia di transizione, riducendo quest'ultima. E' richiesto comunque, per una maggior valutazione che vengano calcolate e distinte le aree dense, le aree di transizione e le aree libere; è necessario poi evidenziare i terreni di classe 1°, 2° e 3°.
- Il Geom. Viotto, funzionario collaboratore all'urbanistica della Provincia di Torino, afferma che le norme regolamentari vigenti relative all'uso e consumo del territorio, impongono la

perimetrazione del territorio, essa però non ha valore di cogenza, bensì serve come base per lo sviluppo e per la progettazione di eventuali strumenti urbanistici futuri.

Il Piano Territoriale deve mitigare lo sviluppo lineare dell'edificazione; le future proposte di nuove edificazioni devono essere motivate e valutate sia in termini di equilibrio gestionale, sia in termini di economicità.

Chiarisce inoltre che, sia il PTC2, sia in parte anche il PTC prevedono la possibilità, se ben motivata soprattutto termini occupazionali, di poter ampliare un'area produttiva riducendone altre. In tal senso la Giunta Provinciale ha già in passato espresso parere favorevole, ma, visto le prospettive, tale casistica non è possibile per la zona produttiva posta a sud (Stabilimento Mottura).

Ricorda poi, che le Amministrazioni Comunali, al fine di tutelare l'attività edificatoria del territorio, hanno la facoltà in fase di redazione e stipula delle convenzioni urbanistiche di aggiungere ulteriori clausole di garanzia o sanzioni convenzionali, oltre a quelle già previste per legge.

Puntualizza inoltre, che nel riscontro dei vincoli posti sul territorio è necessario verificare presso il S.I.A.R. l'esistenza di eventuali vincoli scaturiti dalla presenza di attività a rischio d'incidente.

- L'Arch. Arrotini Corradino, funzionario collaboratore della Regione Piemonte, interviene sostenendo che il territorio del Comune di San Giusto Canavese è "*Un unicum*" nel suo esistere, in quanto non ha tessuti pressoché uguali e quindi deve essere trattato con particolare attenzione.

L'arch. Ellena Maria Luisa, , alla luce di quanto esposto interviene spiegando quanto segue:

- per quanto attiene ai vincoli posti sul territorio è stata verificata l'esistenza o meno sul territorio di aree agricole di classe 1° e 2° e aree boschive;
- l'area Produttiva individuata a Nord del territorio Comunale è stata mantenuta nella sua completezza, poiché attualmente inserita nel P.R.G.C. vigente ed in quanto sono state erose alcune aree residenziali proposte nel Documento Programmatico.

Il Sindaco Boggio Giosi ribadisce che le scelte da parte dell'Amministrazione Comunale sono fatte nel pieno rispetto del territorio in quanto, forse grazie alle sue origini contadine, è radicato nei cittadini sangiustesi un forte senso di tutela del suolo. Inoltre, spiega che l'edificazione storica esistente è quasi totalmente recuperata, è perciò necessario individuare delle aree di sviluppo future.

Il Presidente della Conferenza constata che dalla seduta è emersa una sostanziale condivisione di quanto relazionato tra le Parti in causa, sottolinea inoltre, che la stessa non costituisce approvazione della classificazione del territorio in Aree Densificate, Aree di Transizione ed Aree Libere ma momento necessario ad evidenziare gli interessi delle varie parti in causa per pervenire efficacemente ad una valutazione dei limiti ed opportunità delle nuove espansioni urbane.

Gli Enti intervenuti restano in attesa degli aggiornamenti e delle integrazioni proposti.

Si dà pertanto atto che, copia della documentazione sulla quale la conferenza si esprime viene consegnata ai rappresentanti degli enti intervenuti.

Il Presidente quindi conclude la seduta alle ore 11,20, ringrazia i partecipanti.

Torino, li 15/05/2012

Il Presidente della Conferenza di servizi

.....

4. CONTRODEDUZIONI

In seguito ai rilievi e ai suggerimenti evidenziati in conferenza dei servizi si è ritenuto opportuno una parziale revisione della proposta di perimetrazione, con l'individuazione di un diverso criterio di valutazione rispetto a quello individuato in precedenza, con il contemporaneo accoglimento delle osservazioni dei diversi enti. Di conseguenza viene eliminata l'area di transizione posta a sud del centro abitato in corrispondenza della zona industriale; la perimetrazione delle aree dense, di transizione e libere viene modificata in base a nuovi criteri esplicitati successivamente; vengono rappresentati cartograficamente come vincoli le aree boscate (presenti nella parte sud e sud est del territorio comunale) di cui si era già tenuto precedentemente conto senza esplicitarlo nella cartografia; si rileva che non vi sono vincoli sul territorio comunale dovuti alla presenza di attività a rischio di incidente rilevante (nella premessa della Relazione Illustrativa è stato specificato che il PRGC di San Giusto non deve essere adeguato alla variante di PTC denominata "Variante Seveso").

Per quanto riguarda la classe dei terreni si evidenzia che tutto il concentrico (e quindi la totalità del territorio considerato nella proposta di perimetrazione delle aree dense e di transizione) si trova nella classe III° di uso dei suoli (marginalmente risulta presente anche una limitata porzione di territorio in classe VI°). Sull'intero territorio comunale la classe I° non è presente e solo un ristretto settore ubicato nel margine meridionale, vicino al Torrente Orco, risulta in classe II°; pertanto nella tavola allegata *TAV. A9 - SOVRAPPOSIZIONE PROPOSTA NUOVA PERIMETRAZIONE AREE URBANE CON VINCOLI E LIMITAZIONI* non si evidenzia volutamente la classe III° in quanto la sua rappresentazione grafica comporterebbe una difficile lettura della tavola stessa.

Viene di seguito esplicitato il metodo utilizzato per la perimetrazione delle aree dense, di transizione e libere.

• STRUMENTI UTILIZZATI

Al fine di lavorare e di utilizzare basi di supporto all'opera omogenee ed unificate con tutte le istituzioni interessate, il Comune di San Giusto Canavese ha aderito alla convenzione "Protocollo d'intesa per la realizzazione di un sistema informativo unificato per il Governo del Territorio, attraverso gli strumenti di pianificazione urbanistica comunale", con cui la Provincia di Torino mette a disposizione dei Comuni e delle Comunità Montane tutte le informazioni (cartografiche e quantitative) relative al territorio ed in particolare quelle sul consumo di suolo derivanti dalle analisi dell'Osservatorio sul consumo del suolo. In seguito alla firma della convenzione gli uffici provinciali preposti, in data novembre 2011, hanno inviato all'Amministrazione Comunale la documentazione relativa.

- **CRITERI ADOTTATI**

In relazione a quanto detto precedentemente l'allegata proposta di perimetrazione delle aree dense, di transizione e libere, è stata definita utilizzando le informazioni e le indicazioni presenti nell'elaborato allegato al PTC² denominato *"ALLEGATO 5 – LINEE GUIDA Linee guida per la perimetrazione delle aree dense, di transizione, libere, di cui all'art. 16 delle Norme di Attuazione" – Approvata dal Consiglio della Regione Piemonte con deliberazione n. 121-29759 del 21/07/2011 e pubblicato sul BUR n. 32 del 11/08/2011.*

La proposta di perimetrazione è stata sviluppata ponendo alla base del ragionamento criteri di assoluta preservazione delle aree libere, da logiche di "compattezza" e densificazione al fine di limitare quanto più possibile i fenomeni di dispersione urbana (sprawl).

- **RISPONDELLA ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA**

La proposta di perimetrazione definisce aree dense, di transizione e libere, individuate con modalità descritte nel paragrafo successivo, che presentano le seguenti caratteristiche in relazione ai disposti di cui all'art. 15:

- Escludono nuovi ambiti urbanistici di espansione dispersi sul territorio libero – non urbanizzato – o allineati lungo gli assi stradali.
- Perseguono l'obiettivo di realizzare forme compatte degli insediamenti e impedire l'uso del suolo libero.

Inoltre le aree dense e di transizione rispondono alle caratteristiche indicate ai commi 2 e 3 dell'art. 16:

- Le aree dense sono costituite dalle porzioni di territorio urbanizzato caratterizzate dalla presenza di un tessuto edilizio consolidato e dalle funzioni di servizio qualificato per la collettività.
- Le aree di transizione sono tutte porzioni di territorio limitrofo o adiacente alle aree già edificate facilmente raggiungibili dalle infrastrutture di base.

In relazione ai disposti di cui all'art.17:

- Le aree di transizione e dense non ricadono su terreni di classe I o II di capacità di uso dei suoli, in quanto sul territorio comunale la classe II è presente solo marginalmente nella parte sud del territorio comunale, in una zona che lambisce il Torrente Orco, pertanto il consolidamento e lo sviluppo del sistema insediativo avviene sulle sole aree di classe III.
- le aree di nuovo insediamento non interessano aree di cui all'art 17 c. 10 del PTC2 o aree sottoposte a vincolo idrogeologico.

- **METODOLOGIA DI ELABORAZIONE ADOTTATA**

Al fine di determinare la proposta di nuova perimetrazione delle aree dense, di transizione e libere si è adottato il seguente procedimento qualitativo-grafico, analizzabile con l'esplicitazione dei contenuti delle diverse tavole che compongono lo studio in oggetto. Per tutte le tavole esplicative del procedimento di elaborazione della proposta di nuova perimetrazione delle aree dense, di transizione e libere si è utilizzata come base cartografica la base dati vettoriale derivata dalla CTP Carta Tecnica Provinciale 2006 (scala 1:10.000), aggiornata con i fabbricati presenti nelle mappe catastali fornite dagli uffici preposti aggiornati al dicembre 2011. Si è così ottenuto un supporto con livello di dettaglio tale da permettere di evidenziare meglio le aree urbanizzate e le aree libere dall'edificazione.

- **Tavola A01 – PERIMETRAZIONE AREE URBANE FORNITA DAGLI UFFICI PROVINCIALI:** questo elaborato illustra la perimetrazione delle aree urbane fornita dagli uffici provinciali all'Amministrazione Comunale in data novembre 2011. Come anche esplicitamente espresso nelle Linee Guida, il modello di densità proposto dalla Provincia di Torino (calcolato in automatico ed esteso all'intera provincia) fornisce una definizione delle aree dense e di transizione che non tiene conto di criteri rilevanti quali vincoli, infrastrutture, morfologia e le trasformazioni dei suoli successive al 2006, solo in sede locale risulta possibile tenere conto delle caratteristiche fisico-morfologiche, paesaggistiche, distributive, sociali ed economiche dei luoghi mediante l'elaborazione della proposta comunale, sviluppata con metodo esplicitato nelle tavole seguenti.
- **Tavola A02 – MOSAICATURA DEL PRGC AGGIORNATA ED INTEGRATA CON VARIANTE IN PROGETTO:** considera il PRGC vigente e le nuove aree previste nella Variante Strutturale al PRGC. Tale tavola rappresenta la base di partenza su cui sviluppare ogni possibile considerazione, infatti il PRGC contiene sia le aree già urbanizzate sia le aree attese di trasformazione, ormai definite (diritti ad edificare ormai acquisiti) ma non ancora avvenute (che quindi producono un consumo di suolo atteso e non ancora "attuato"). La mosaicatura di tali aree è stata eseguita distinguendo tra aree residenziali ed industriali, e a loro volta tra aree individuate nel PRGC vigente e quelle previste nella Variante Strutturale.
- **Tavola A03 – AREE DI PRGC AGGREGATE:** al fine di ottenere una più visibile perimetrazione del territorio comunale urbanizzato (esistente ed atteso) si sono aggregate tra loro le diverse aree di PRGC. Tale rappresentazione mantiene ancora la distinzione tra aree individuate nel PRGC vigente e quelle previste nella Variante Strutturale di PRGC.

- **Tavola A04 – SOVRAPPOSIZIONE PERIMETRAZIONE ARRE URBANE FORNITE DAGLI UFFICI PROVINCIALI CON AREE DI PRGC AGGREGATE:** sovrapponendo gli elaborati A01 e A03 si è ottenuta la rappresentazione geometrica delle superfici aggregate di PRGC, rappresentanti il territorio comunale urbanizzato (esistente, atteso ed in previsione di variante), con la perimetrazione delle aree urbane fornite dagli uffici provinciali. In questa carta si evince come il calcolo automatizzato fornito dagli uffici provinciali non tenga conto di porzioni di terreno (sia a nord che a sud del centro abitato) con diritti ad edificare ormai acquisiti, con trasformazioni edilizie in parte già realizzate ed in parte non ancora avvenute. Solo in minima parte risultano fuori da tale perimetro le aree previste nella Variante Strutturale del PRGC, comunque inserite in un contesto atto ad ottenere una distribuzione delle aree urbanizzate più compatta e densa possibile, nell'ottica generale di limitare i fenomeni di dispersione urbana (sprawl).
- **Tavola A05 – PERIMETRAZIONE AREE URBANE OTTENUTA DA CALCOLO AUTOMATIZZATO:** questo elaborato, analogo per contenuti alla tavola A01, è stato ottenuto sviluppando un'analisi computerizzata dei dati in nostro possesso, mediante lo sviluppo di un codice calcolo che a partire dalla base cartografica vettoriale precedentemente definita, ha analizzato l'intero territorio comunale e porzione di quello ad esso adiacente, generando un reticolo composto da celle di **5 metri** di lato, per ognuna delle quali poteva essere assegnato uno dei due possibili valori per descriverne lo stato: **1 se urbanizzato e 0 se non urbanizzato**. A partire da tale rilievo si è sviluppata un'analisi di densità in un intorno di **250 metri** con un risultato riferito alla densità di celle urbanizzate per ettaro. Per ogni cella si è valutato il numero di celle urbanizzate nel raggio imposto (in questo caso 250 metri) e successivamente tale valore è stato riportato ad un'unità di superficie omogenea. Si sono definite tre classi di densità:
 - **CLASSE 1 / AREE DENSE:** ricadono in questa classe le celle aventi valori di densità superiori a 76 celle urbanizzare per ettaro
 - **CLASSE 2 / AREE DI TRANSIZIONE:** ricadono in questa classe le celle aventi valori di densità compresi tra 40 e 76 celle urbanizzate per ettaro
 - **CLASSE 3 / AREE LIBERE:** ricadono in questa classe le celle aventi valori di densità inferiori a 40 celle urbanizzate per ettaro

Tale caratterizzazione ha restituito un delimitazione simile alla tavola A01 seppur con un estensione lievemente più ampia delle zone dense e di transizione.
- **Tavola A06 – SOVRAPPOSIZIONE PERIMETRAZIONE AREE URBANE OTTENUTA DA CALCOLO AUTOMATIZZATO CON AREE DI PRGC AGGREGATE:** analogamente a quanto fatto per la tavola A04, si no sovrapposti gli elaborati A05 e A03. Anche in questo caso si evince come il calcolo automatizzato non possa tener conto di porzioni di terreno (sia a nord che a sud del centro

abitato) con diritti ad edificare ormai acquisiti, con trasformazioni edilizie in parte già realizzate ed in parte non ancora avvenute. Rispetto alla tavola A04 si riducono drasticamente le porzioni di PRGC aggregato fuori dalla perimetrazione individuata.

- **Tavola A07 – PROPOSTA DI NUOVA PERIMETRAZIONE AREE URBANE:** si è pertanto formulata un'ipotesi di proposta di perimetrazione in base a quanto finora riportato, annettendo alla perimetrazione ottenuta dal calcolo automatizzato (tavola A05) le limitate aree di PRGC vigente non comprese (aree con diritti ad edificare acquisiti), regolarizzando i contorni delle geometrie così ottenute ad una forma compatta, comprensiva delle piccolissime porzioni di aree previste nella Variante Strutturale di PRGC esterne a tale delimitazione e di alcune aree previste come settori di sviluppo futuro all'interno delle aree di transizione, prefigurando così una possibilità sul medio lungo periodo di sviluppi futuri dell'urbanizzazione comunale che saranno operati con future varianti: tali aree sono zone limitrofe al tessuto consolidato di frangia, facilmente urbanizzabili, e rappresentano quindi, tenuto conto della particolare morfologia urbanistica del territorio comunale, il naturale completamento del futuro sviluppo urbanistico del Comune di San Giusto.
- **Tavola A08 – SOVRAPPOSIZIONE PROPOSTA DI NUOVA PERIMETRAZIONE AREE URBANE CON AREE DI PRGC AGGREGATE:** a verifica di quanto definito, in maniera analoga a quanto fatto per le tavole A04 e A06, si è ottenuto un elaborato dove alle superfici aggregate di PRGC (tav. A03) si è sovrapposta la proposta di nuova perimetrazione delle aree urbane. Da tale carta si può apprezzare visivamente le superfici coinvolte nella ridefinizione dei perimetri differenziate tra aree comprese nel PRGC vigente, aree previste nella Variante Strutturale di PRGC, e quelle per futuri settori di sviluppo (aree comprese nel perimetro ma non campite dalle precedenti mosaicature).
- **Tavola A09 – SOVRAPPOSIZIONE PROPOSTA DI NUOVA PERIMETRAZIONE AREE URBANE CON VINCOLI E LIMITAZIONI:** in questo elaborato si è eseguito un confronto della nuova perimetrazione con i vincoli e limitazioni di inedificabilità presenti sul territorio comunale. Si sono riportate le seguenti fasce di rispetto:
 - vincolo aree boscate (Art.142 D.Lgs. 42/2004);
 - vincolo di rispetto del pozzo utilizzato dall'acquedotto comunale;
 - vincolo di rispetto del depuratore;
 - vincolo di rispetto cimiteriale;
 - vincolo paesaggistico corsi d'acqua (Art. 142. D.Lgs. 42/2004);
 - vincolo di rispetto di torrenti e canali;
 - vincolo di rispetto della viabilità stradale fuori dal centro abitato;
 - tratto panoramico vincolato (Art. 142 D.Lgs. 42/2004);

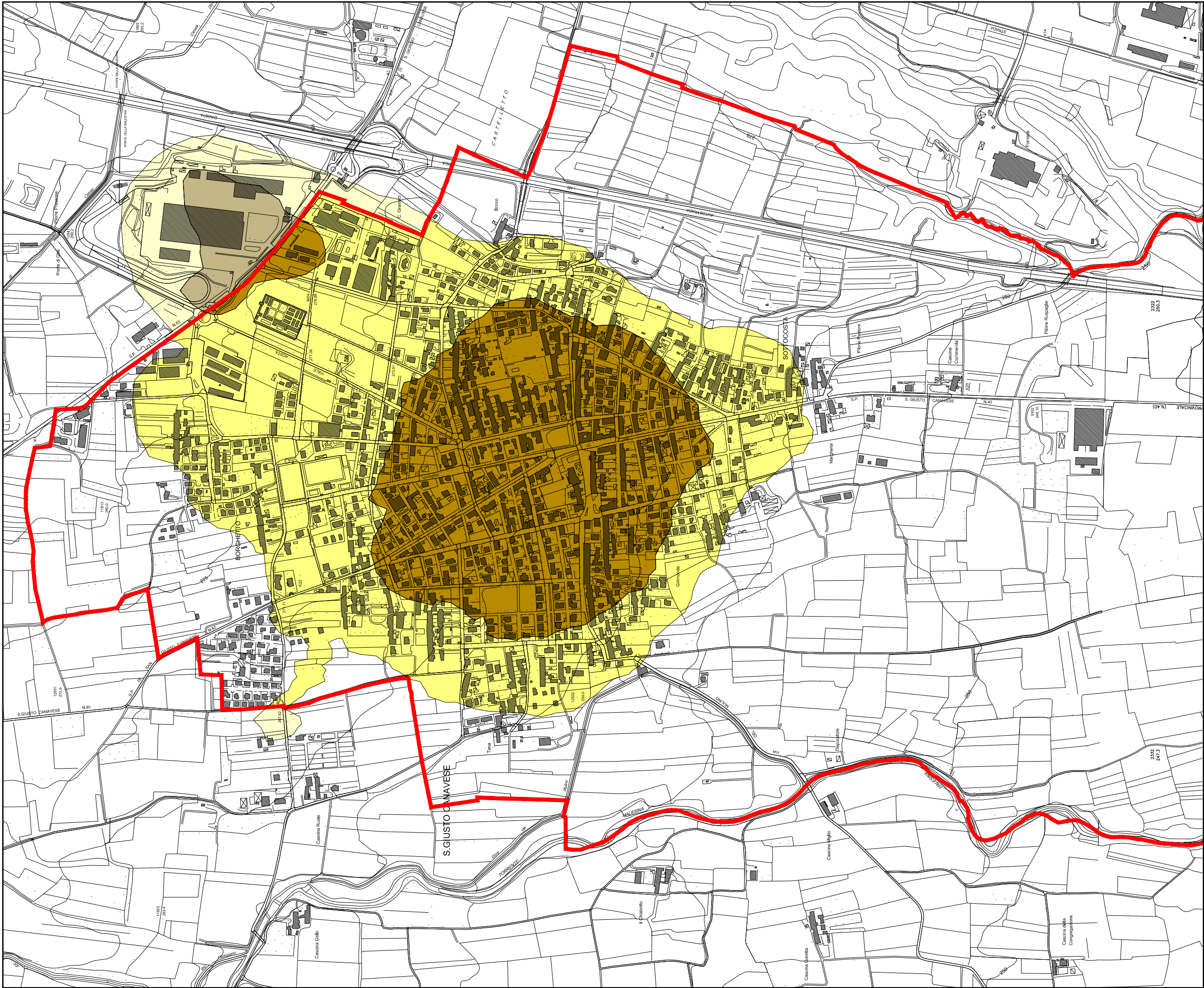
- vincolo geologico per la classe 3a;
- vincolo geologico per la classe 3b4;

Non risultano presenti sul territorio comunale urbanizzato ed interessato dalla perimetrazione oggetto di studio altri tipi di vincoli di inedificabilità. Come già evidenziato inizialmente per quanto riguarda la classe dei terreni si ribadisce che tutto il concentrico (e quindi la totalità del territorio considerato nella proposta di perimetrazione delle aree dense e di transizione) si trova nella classe III° di uso dei suoli (marginalmente risulta presente anche una limitata porzione di territorio in classe VI°). Sull'intero territorio comunale la classe I° non è presente e solo un ristretto settore ubicato nel margine meridionale, vicino al Torrente Orco, risulta in classe II°; pertanto in questa tavola non si evidenzia volutamente la classe III° in quanto la sua rappresentazione grafica comporterebbe una difficile lettura dell'elaborato stesso. Si ribasce inoltre che non vi sono vincoli sul territorio comunale dovuti alla presenza di attività a rischio di incidente rilevante.





Sulla base delle valutazioni precedenti, sulla base della perimetrazione ottenuta nella tavola A07, si è quindi elaborata sull'intero territorio comunale la proposta di nuova perimetrazione delle aree dense, di transizione e libere redigendo la **Tavola 24v4** della presente Variante Strutturale di PRGC.



Come da richiesta degli uffici competenti, vengono qui di seguito quantificati i terreni destinati ad aree dense, aree di transizione e aree libere:

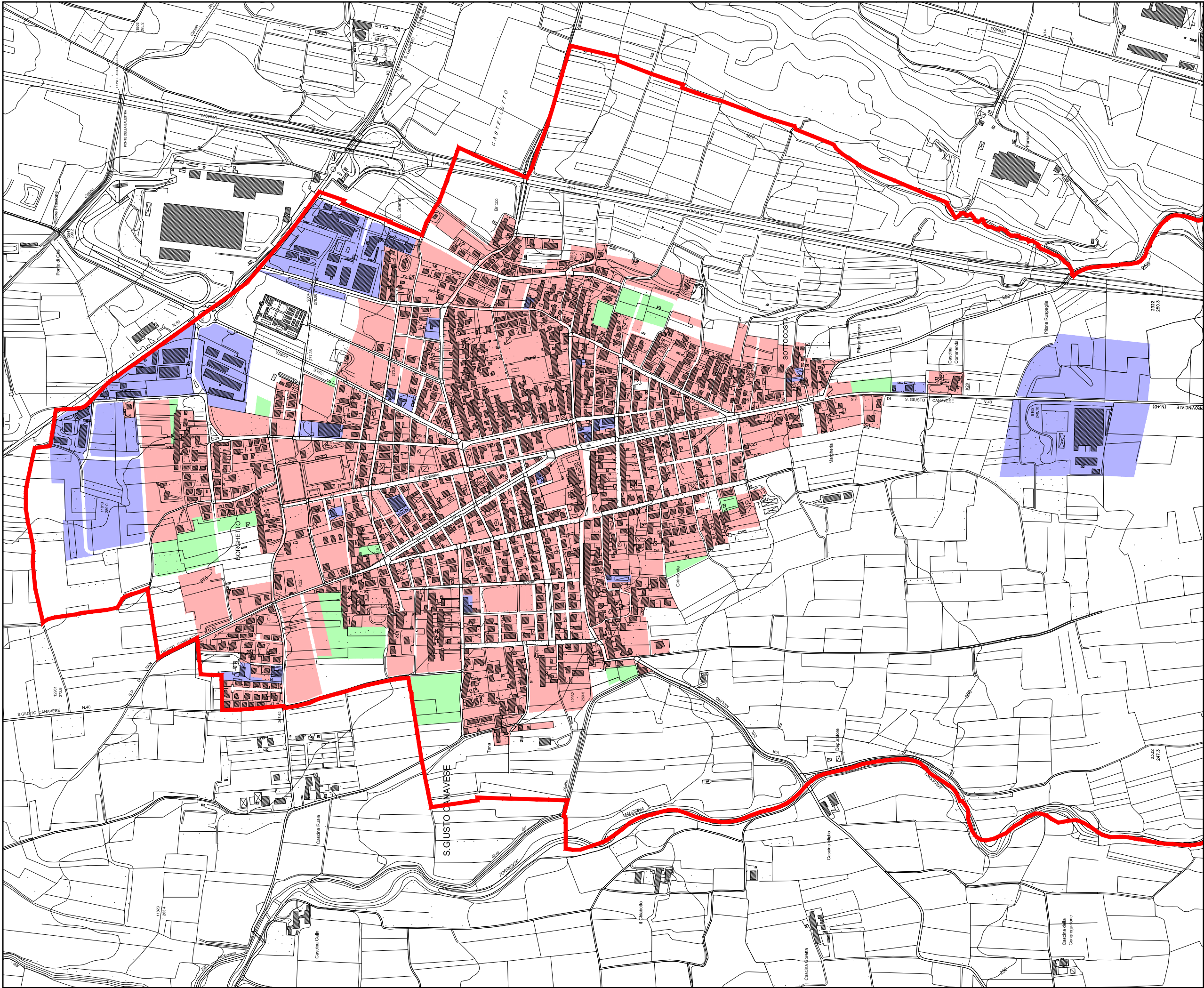
- AREE DENSE : **156,40 ha** pari al 16,2% del territorio comunale
- AREE DI TRANSIZIONE : **86,66 ha** pari al 9,0% del territorio comunale
- AREE LIBERE : **721,94 ha** pari al 74,8% del territorio comunale
- SUPERFICIE COMPLESSIVA : **965,00 ha**



A01 PERIMETRAZIONE AREE URBANE FORNITA DAGLI UFFICI PROVINCIALI

-  AREE DENSE all'interno dei confini comunali così come fornite dagli uffici provinciali
-  AREE DI TRANSIZIONE all'interno dei confini comunali così come fornite dagli uffici provinciali
-  AREE DENSE al di fuori dei confini comunali così come fornite dagli uffici provinciali
-  AREE DI TRANSIZIONE al di fuori dei confini comunali così come fornite dagli uffici provinciali

-  AREE LIBERE
-  CONFINE COMUNALE



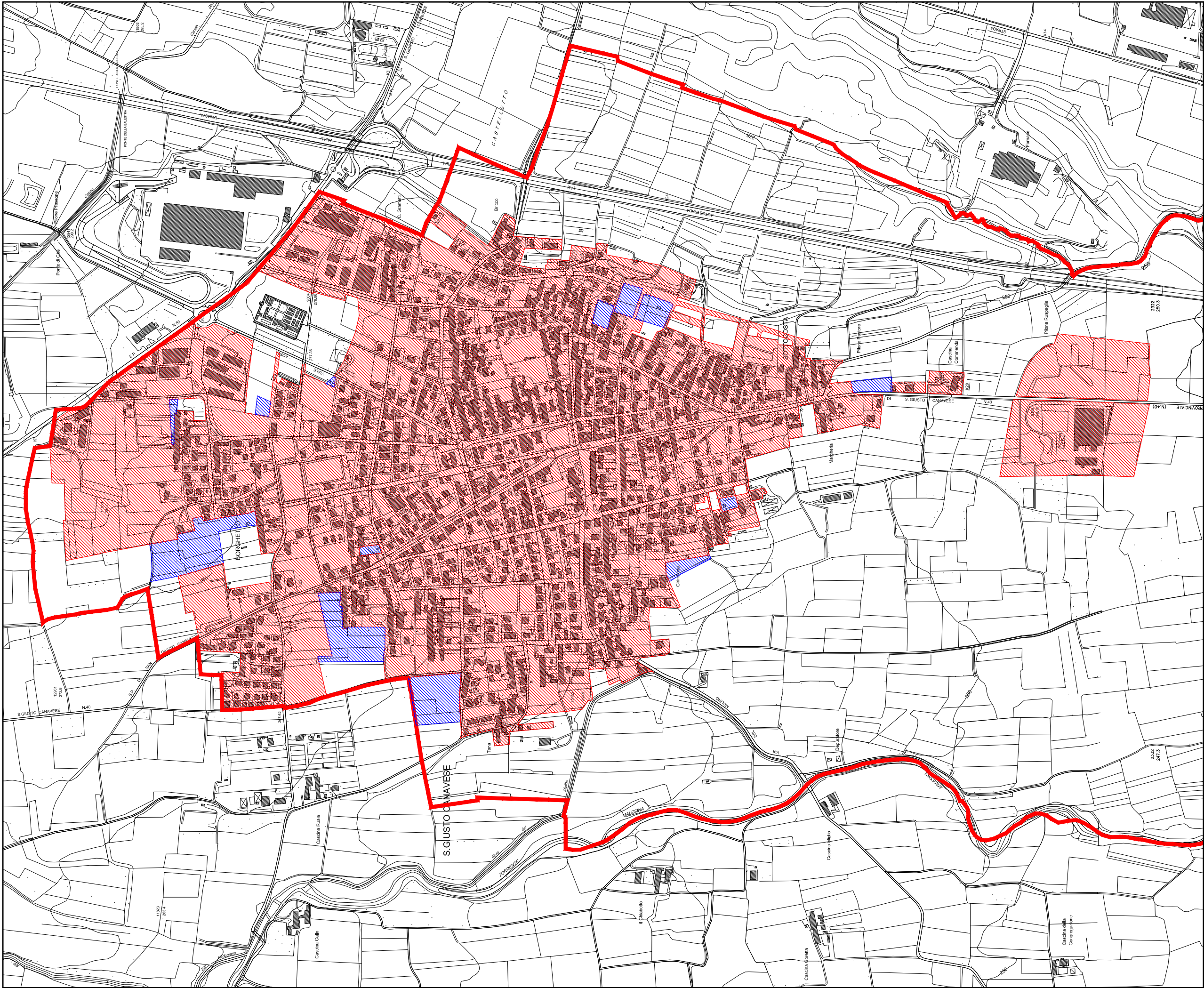
A02 MOSAICATURA DEL PRGC AGGIORNATA ED INTEGRATA CON VARIANTE IN PROGETTO

Aree industriali e commerciali previste nel PRGC vigente


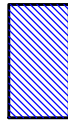
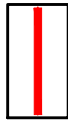
Aree residenziali previste nel PRGC vigente

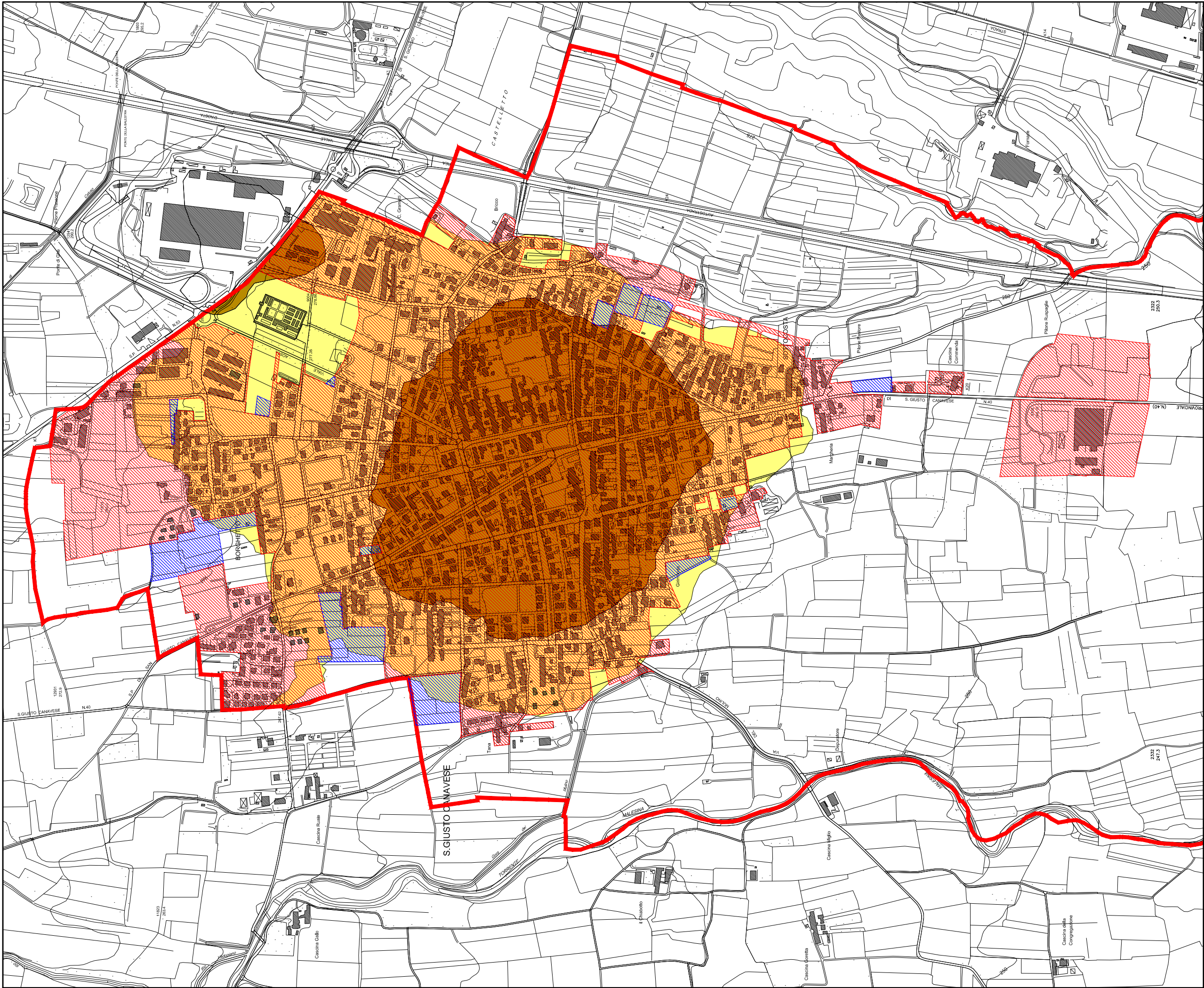
Nuove aree residenziali previste nella variante di PRGC

Confine comunale



A03 AREE DI PRGC AGGREGATE

-  Aree individuate nel PRGC vigente
-  Nuove aree previste nella variante di PRGC
-  Confine comunale



AREE DENSE all'interno dei confini comunali così come fornite dagli uffici provinciali

AREE DI TRANSIZIONE all'interno dei confini comunali così come fornite dagli uffici provinciali

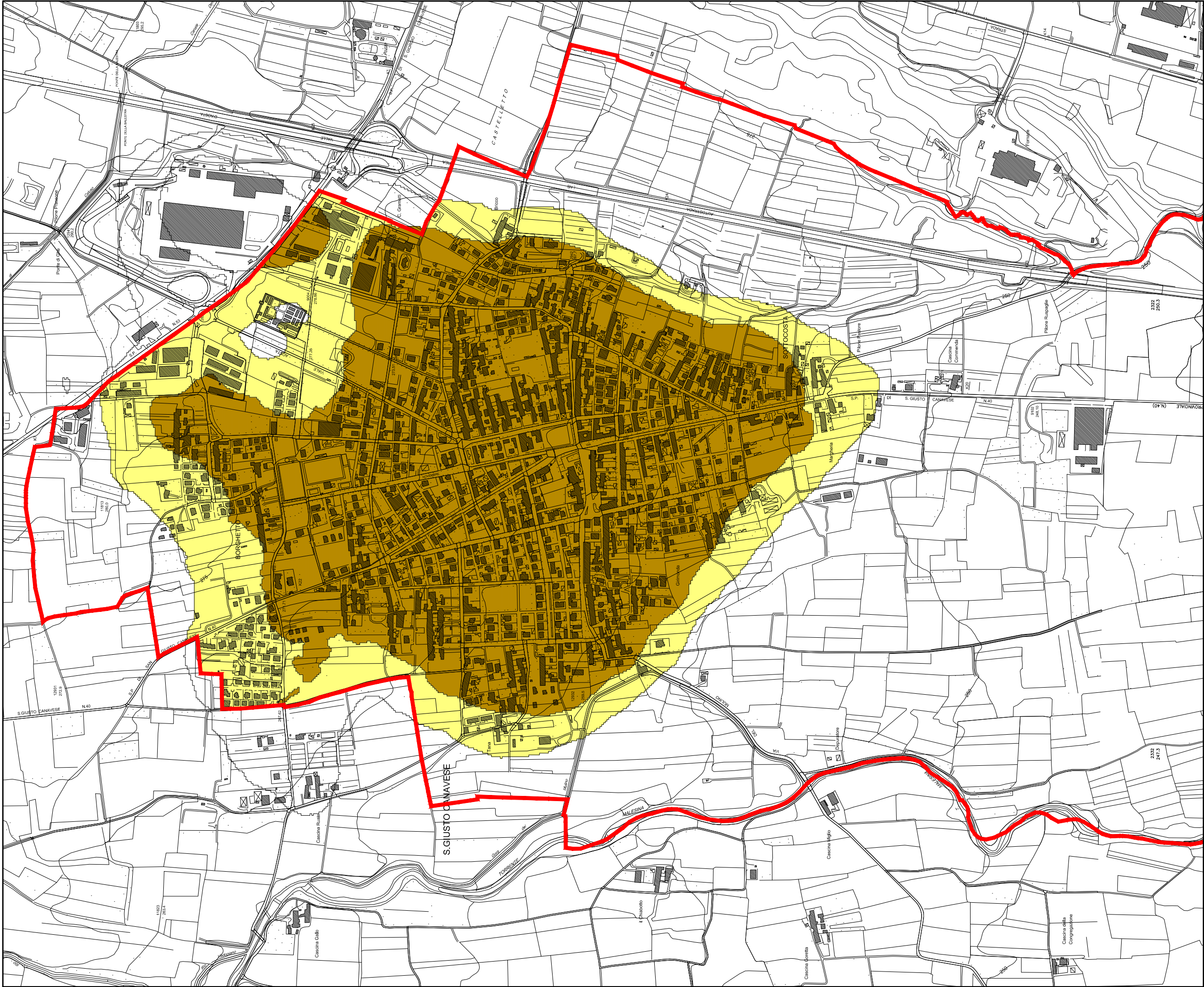
Are individuate nel PRGC vigente

Nuove aree previste nella variante di PRGC





Confine comunale

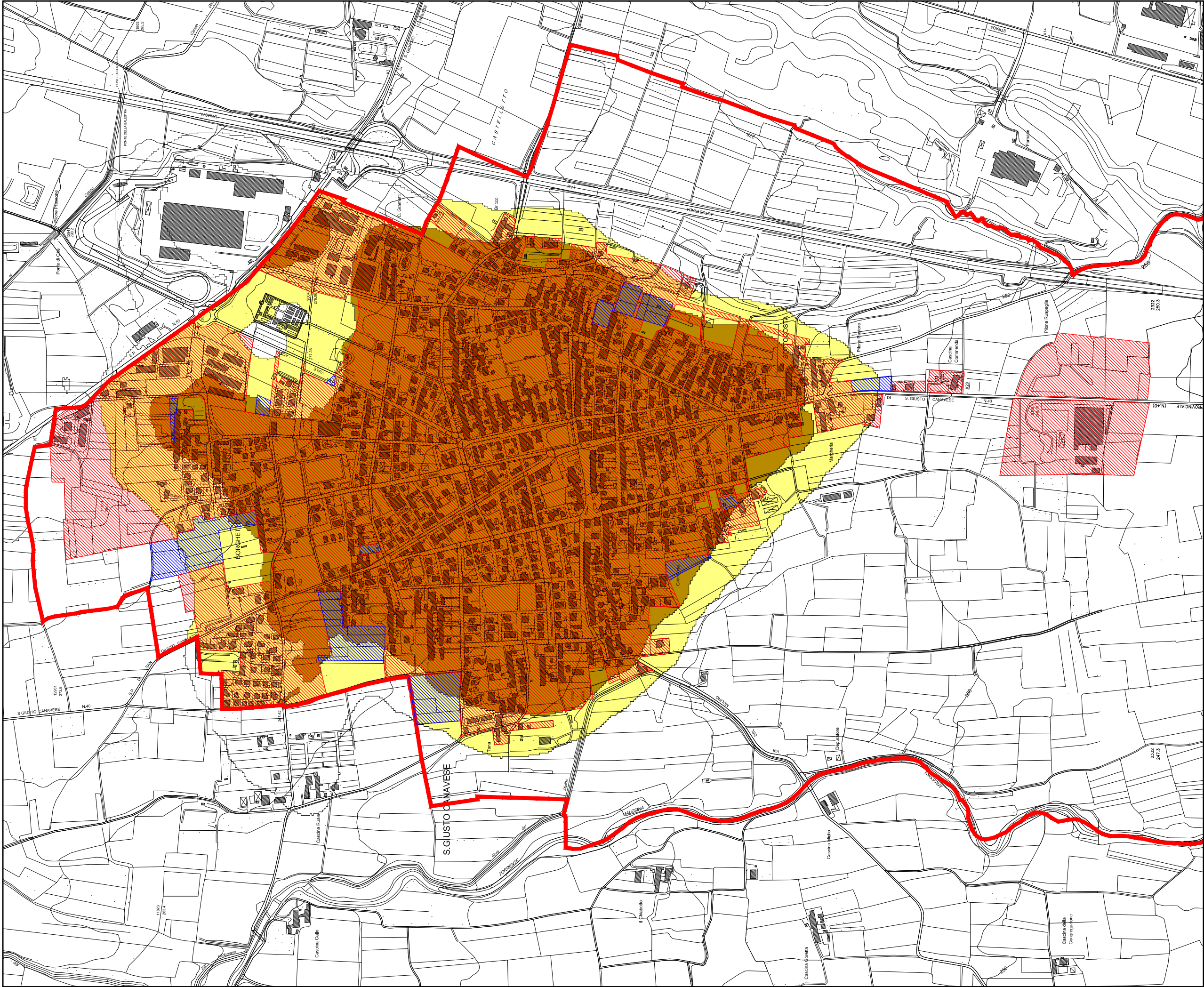
A04

SOVRAPPOSIZIONE PERIMETRAZIONE AREE URBANE FORNITE DAGLI UFFICI PROVINCIALI CON AREE DI PRGC AGGREGATE



A05 PERIMETRAZIONE AREE URBANE OTTENUTA DA CALCOLO AUTOMATIZZATO

-  AREE DENSE all'interno dei confini comunali ottenute da calcolo automatizzato mediante GRID con celle di lato 5 metri, analisi densità di raggio 250 metri con valore oltre 76 celle urbanizzate/ha
-  AREE DI TRANSIZIONE all'interno dei confini comunali ottenute da calcolo automatizzato mediante GRID con celle di lato 5 metri, analisi densità di raggio 250 metri con valore tra 40 e 76 celle urbanizzate/ha
-  AREE LIBERE all'interno dei confini comunali ottenute da calcolo automatizzato mediante GRID con celle di lato 5 metri, analisi densità di raggio 250 metri con valore inferiore a 40 e 76 celle urbanizzate/ha
-  CONFINI COMUNALE



A06

SOVRAPPOSIZIONE PERIMETRAZIONE AREE URBANE OTTENUTA DA CALCOLO AUTOMATIZZATO CON AREE DI PRGC AGGREGATE

AREE DENSE all'interno dei confini comunali ottenute da calcolo automatizzato mediante GRID con celle di lato 5 metri, analisi densità di raggio 250 metri con valore oltre 76 celle urbanizzate/ha

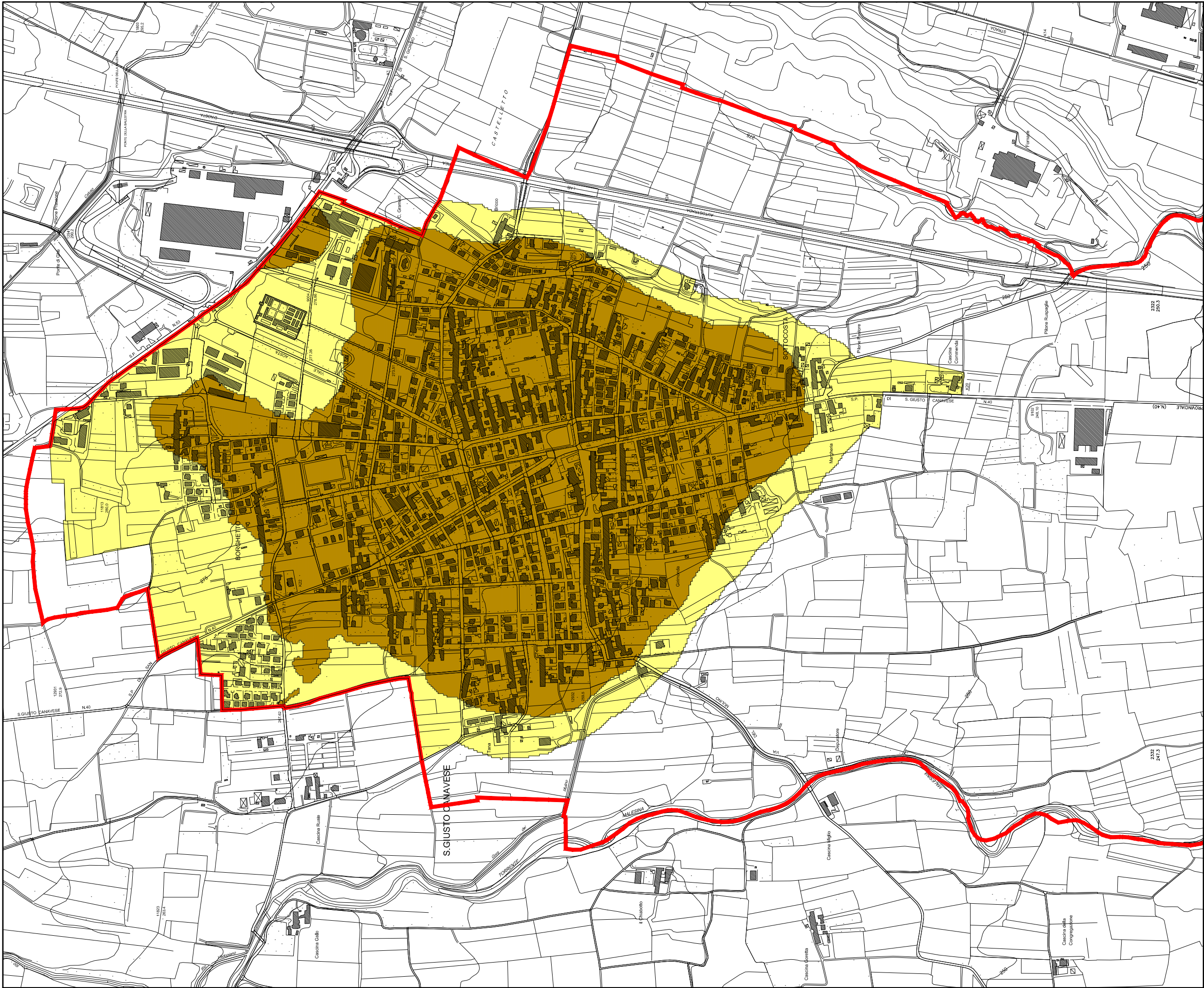
AREE DI TRANSIZIONE all'interno dei confini comunali ottenute da calcolo automatizzato mediante GRID con celle di lato 5 metri, analisi densità di raggio 250 metri con valore tra 40 e 76 celle urbanizzate/ha

AREE LIBERE all'interno dei confini comunali ottenute da calcolo automatizzato mediante GRID con celle di lato 5 metri, analisi densità di raggio 250 metri con valore inferiore a 40 e 76 celle urbanizzate/ha

CONFINO COMUNALE

Aree individuate nel PRGC vigente

Nuove aree previste nella variante di PRGC



A07 PROPOSTA DI NUOVA PERIMETRAZIONE AREE URBANE



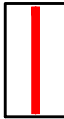
AREE DENSE proposte con la nuova perimetrazione



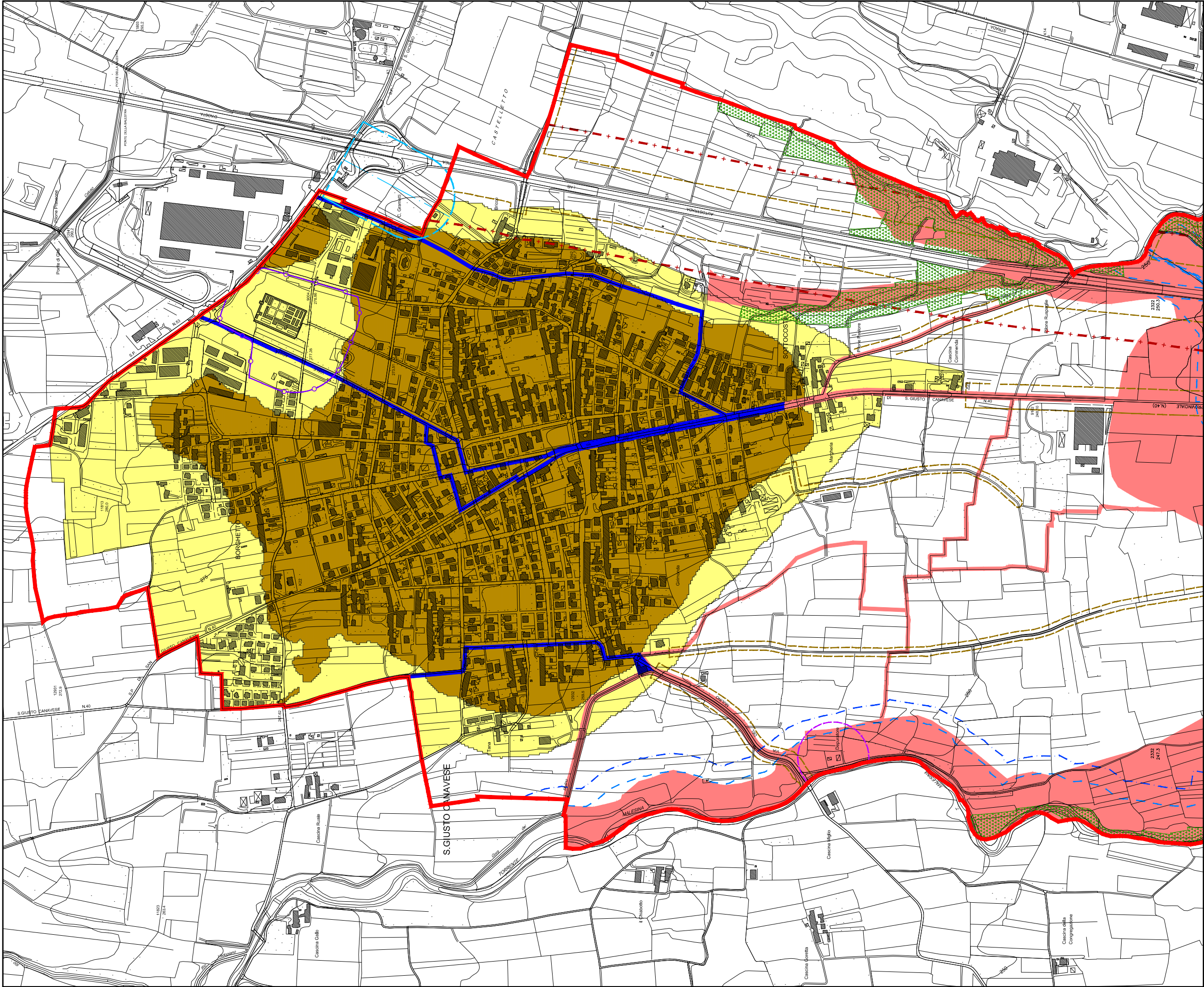
AREE DI TRANSIZIONE proposte con la nuova perimetrazione



AREE LIBERE proposte con la nuova perimetrazione



CONFINO COMUNALE



A09 SOVRAPPOSIZIONE PROPOSTA DI NUOVA PERIMETRAZIONE AREE URBANE CON VINCOLI E LIMITAZIONI

- AREE DENSE proposte con la nuova perimetrazione
- AREE DI TRANSIZIONE proposte con la nuova perimetrazione
- AREE LIBERE proposte con la nuova perimetrazione
- CONFINI COMUNALI

- AREE BOSCHIVE (Art.142 D.Lgs. 42/2004)
- VINCOLO RISPETTO POZZO
- VINCOLO RISPETTO DEPURATORE
- VINCOLO RISPETTO CIMITERIALE

- VINCOLO PAESAGGISTICO CORSI D'ACQUA (art.142 D.Lgs.42/2004)
- VINCOLO RISPETTO CORSI D'ACQUA
- VINCOLO RISPETTO VIABILITA' FUORI CENTRO ABITATO
- TRATTO PANORAMICO VINCOLATO (Art.136 D.Lgs. 42/2004)

- VINCOLO GEOLOGICO CLASSE 3a
- VINCOLO GEOLOGICO CLASSE 3b4

ALLEGATO 2

REITERAZIONE DI VINCOLI ESPROPRIATIVI

1. REITERAZIONE DI VINCOLI ESPROPRIATIVI	A2-2
--	------

1. REITERAZIONE DI VINCOLI ESPROPRIATIVI

Le superfici destinate dal Piano Regolatore a servizi pubblici (parcheggi, aree a verde, ecc), o interessate da previsioni realizzative riguardanti infrastrutture come la viabilità, devono essere distinte in tre categorie:

- aree per servizi e infrastrutture già realizzate;
- aree per servizi e infrastrutture individuate ex-novo dalla presente Variante Strutturale al PRGC;
- aree per servizi e infrastrutture già previste nel PRGC vigente e riconfermate nella loro localizzazione, la cui realizzazione è stata rimandata per scelte di bilancio o per problematiche riferite ai tempi tecnici degli interventi.

Per le aree di cui all'ultimo punto, la conferma nelle previsioni di Piano comporta la reiterazione del vincolo espropriativo che le riguardava, scaduto dopo 5 anni dalla pubblicazione del PRGC sul BUR.

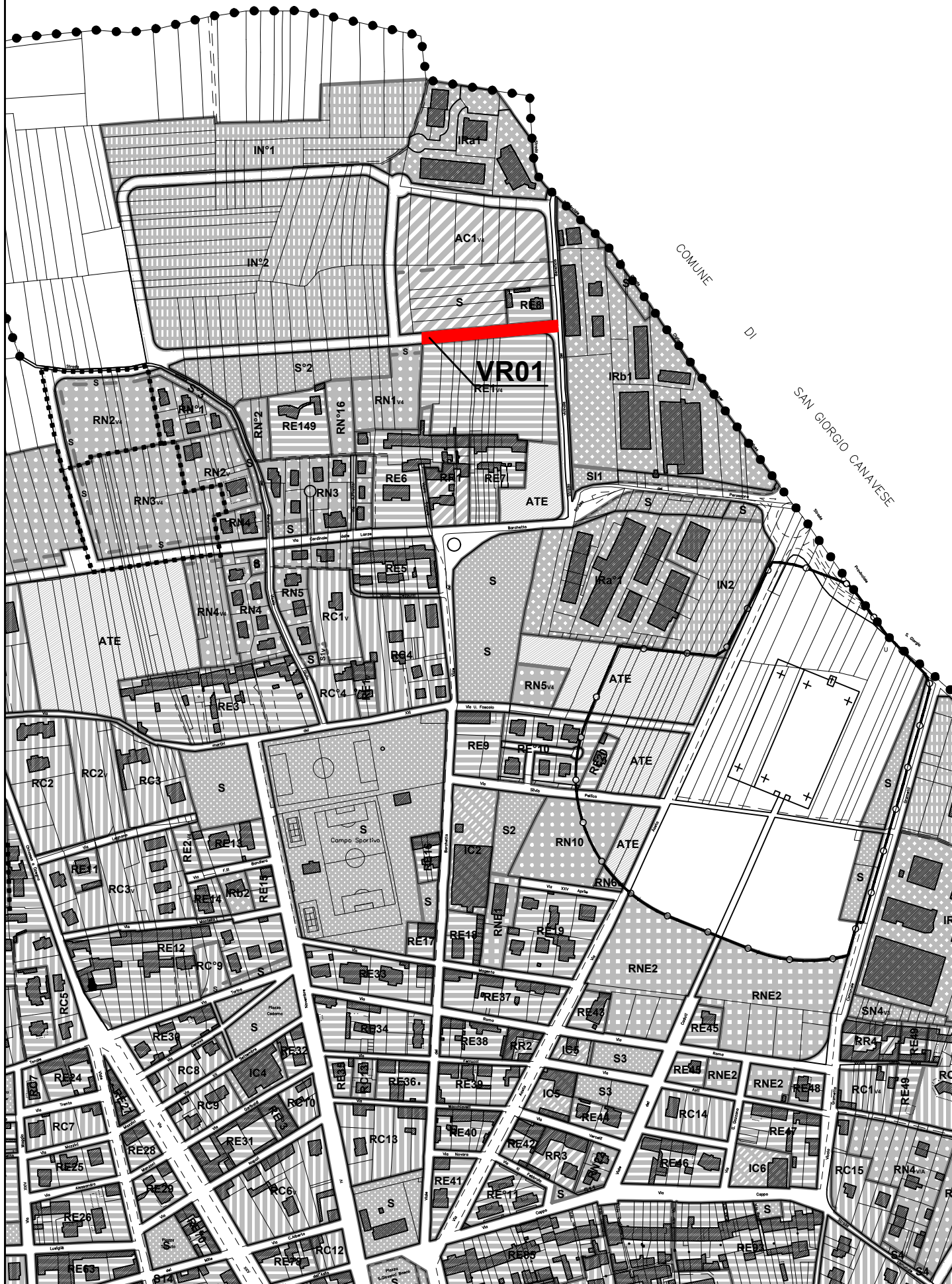
Infatti la sentenza della Corte Costituzionale n. 179 del 12-20 maggio 1999 a proposito della durata e reiterazione dei vincoli ha evidenziato la possibilità di reiterare vincoli a servizi o all'inedificabilità in relazione a eventuali previsioni di indennizzo nei confronti dei privati e ha precisato che sono al di fuori dello schema ablatorio – espropriativo i vincoli che importano una destinazione realizzabile ad iniziativa privata o promiscua pubblico-privata e quindi siano attuabili anche da soggetto privato e senza necessità di previa ablazione del bene.

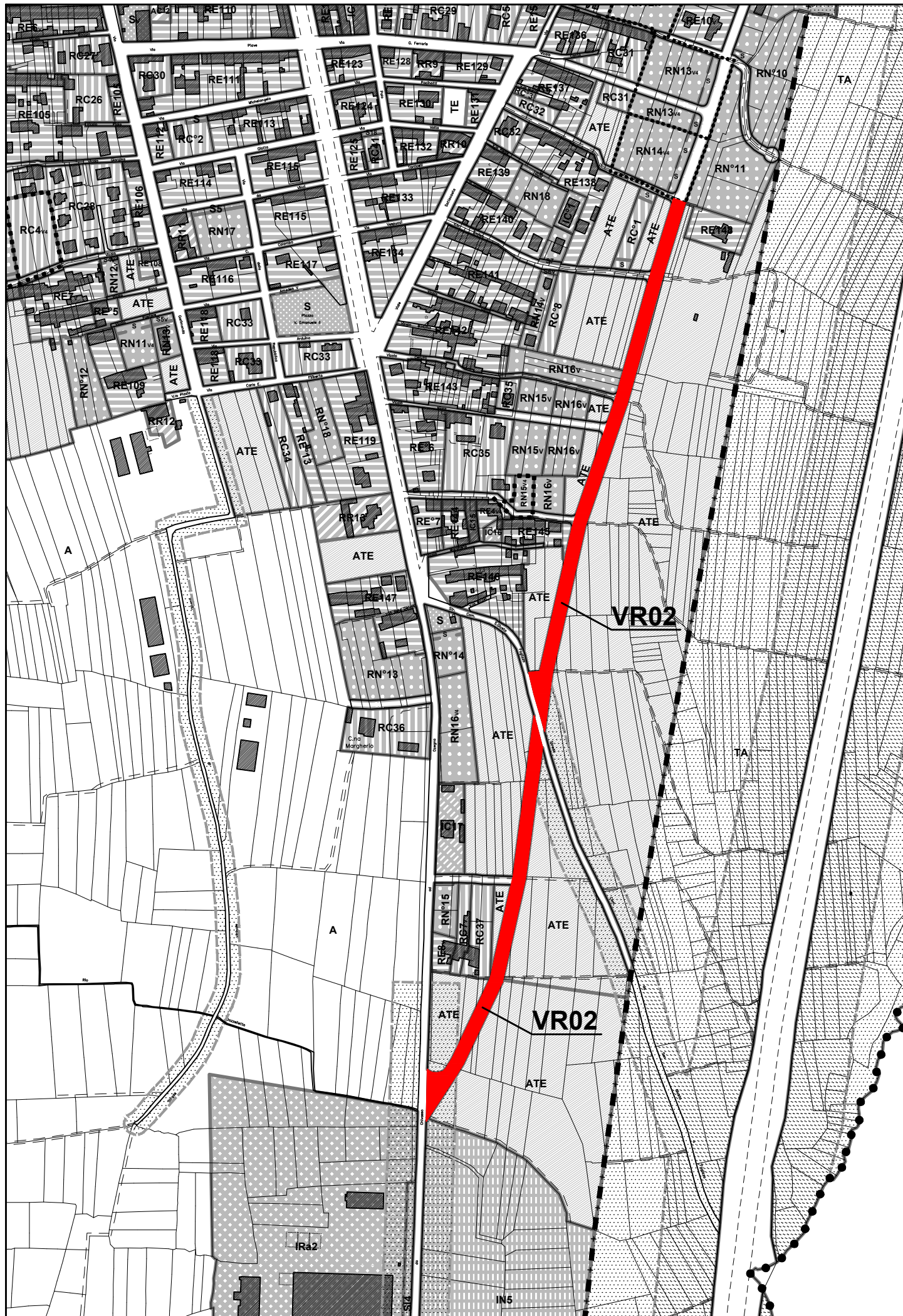
Il comune può reiterare i vincoli di cui al comma precedente motivando adeguatamente la scelta in relazione alle effettive esigenze urbanistiche e, ai sensi dell'art. 39 del DPR 327/2001, provvederà ad istituire un capitolo di bilancio per far fronte alle eventuali richieste di indennizzo da parte dei proprietari dei terreni interessati dai vincoli espropriativi reiterati con la stesura della presente Variante.

Secondo l'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. *"Nel Piano Regolatore Generale deve essere assicurata, una dotazione complessiva di aree per servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico, esistenti ed in progetto, commisurate all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali, turistici".* La variante inserisce nuove aree destinate a servizi unicamente interne alle aree di nuovo insediamento o modificate in seguito alla rilocalizzazione delle aree commerciali; si evidenzia, comunque, che il Comune di San Giusto è dotato di una quantità di aree a servizio pubblico che già soddisfano gli standards minimi richiesti per legge: infatti le aree a servizio pubblico garantiscono un rapporto di m² 37,36 per abitante se riferiti alla popolazione attuale pari a 3.308 abitanti

Non si è ritenuto di reiterare il vincolo sulle aree legate alla realizzazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi (aree a parcheggio, verde e strade) sia in ambito residenziale sia in ambito produttivo in quanto regolata da norme perequative dei diritti urbanistici; la tabella seguente riporta l'elenco delle aree destinate ad infrastrutture oggetto della reiterazione del vincolo espropriativo, specificandone le superfici che, derivanti da misurazioni sul modello informatico, sono da considerarsi indicative e dovranno, ovviamente, essere oggetto di verifica catastale e le motivazioni della conferma nel pubblico interesse; considerato che si tratta di due porzioni di strada comunale che interessano più mappali si è deciso di individuare le due aree oggetto di intervento su una cartografia allegata qui di seguito, individuando con una sigla identificativa le aree oggetto di reiterazione del vincolo.

SIGLA IDENTIFICATIVA DELL'AREA INDIVIDUATA SULLA CARTOGRAFIA ALLEGATA	SUPERFICIE INDICATIVA DELLE AREE INTERESSATE DALLA REITERAZIONE DEL VINCOLO	MOTIVO DELLA REITERAZIONE DEL VINCOLO
VR 01	1480 m ²	Area individuata a porzione di strada di completamento, di cui si prevede la reiterazione, data la sua utilità per la circolazione del traffico delle vie in essa confluenti.
VR 02	13.060 m ²	Area individuata a porzione di strada di completamento, di cui si prevede la reiterazione, data la sua utilità sia come strada di penetrazione sia come strada di distribuzione per le vie secondarie in essa confluenti.





ALLEGATO 3

“SCHEDA C” come da Circolare Presidente Giunta Regionale n. 16/URE

Dati di progetto riferiti a ciascuna area normativa: destinazione d'uso industriali o artigianali e terziarie

(Come da modello di cui scheda C della C.R. 16/URE)

Aree normative	1. Superficie territoriale	2. Sup. territoriale occupata esistente	3. Superfici per servizi pubblici	4. Superficie coperta o superficie lorda	
				Esistente	Prevista
	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.
IN°3 (-)	-8.670	0	-1.734	0	-4.043
IN1 (-)	-9.942	0	-1.988	0	-3.314
AC°1 (-)	-19.000	0	-7.170	0	-15.200
IC13 (-)	-726	-726	-73	-421	0
IC14 (-)	-870	-870	-87	-444	0
IC13 (+)	388	388	0	260	0
IC14 (+)	300	300	0	275	0
AC1v4	19.762	0	7.507	0	7.507
TOTALE	-18.759	-908	-3.545	-330	-15.050

Dati di progetto riferiti a ciascuna area normativa: destinazione d'uso residenziale

(Come da modello di cui scheda C della C.R. 16/URE)

Aree normative	1. Superficie territoriale	2. Superficie fondiaria libera	3. Densità massima consentita	4. Volumi e vani residenziali				5. Abitanti		6. Superfici per servizi pubblici
				Esistenti		Previsti		Esistenti	Previsti	
	mq.	mq.	mc./mq.	mc.	n.	mc.	n.	n.	n.	mq.
RN°9 (-)	-6.680	-5.055	0,5	0	0	-3.340	-42	0	-15	-1625
RN°17 (-)	-3.535	-3.335	0,5	0	0	-1.768	-22	0	-8	-200
RN1v4	4.690	4.112	0,5	0	0	2.345	29	0	11	275
RN2v4	8.772	6.139	0,5	0	0	4.386	55	0	20	1035
RN3v4	14.273	10.754	0,5	0	0	7.137	89	0	32	1259
RN4v4	4.044	3.818	0,5	0	0	2.022	25	0	9	225
RN5v4	2.223	2.098	0,5	0	0	1.111	14	0	5	125
RN6v4	400	375	0,8	0	0	320	4	0	2	50
RN7v4	11.026	9.652	0,5	0	0	5.513	69	0	25	625
RN8v4	10.800	8.835	0,5	0	0	5.400	67	0	24	600
RN10v4	7.007	4.796	0,5	0	0	3.504	44	0	16	543
RN11v4	1.726	1.413	0,5	0	0	863	11	0	4	
RN12v4	3.291	3.020	0,5	0	0	1.646	21	0	8	200
RN13v4	7.544	4.955	0,5	0	0	3.772	47	0	17	625
RN14v4	5.766	4.032	0,5	0	0	2.883	36	0	13	570
RN15v4	1.046	690	0,5	0	0	523	7	0	3	75
RN16v4	4.011	3.786	0,5	0	0	2.006	25	0	9	225
TOTALE	76.405	60.086		0	0	38.322	479	0	175	4.607

Volume in progetto	mc.	38.322
Vani in progetto	n.	479
Nuovi abitanti	n.	175
Superficie a servizi prevista	mq.	4.607

Dati di progetto riferiti a ciascuna area normativa: destinazione d'uso residenziale

(Come da modello di cui scheda C della C.R. 16/URE)

Aree normative	1. Superficie territoriale mq.	2. Superficie fondiaria libera mq.	3. Densità massima consentita mc./mq.	4. Volumi e vani residenziali				5. Abitanti		6. Superfici per servizi pubblici mq.
				Esistenti		Previsti		Esistenti	Previsti	
				mc.	n.	mc.	n.	n.	n.	
RE12 (-)	-11.807	0	0	-9.832	-56	-9.832	-56	-42	-42	0
RE12 (+)	13.390	0	0	9.832	56	9.832	56	42	42	0
RE136 (-)	-3.295	-3.295								
RE136 (+)	3.555	3.555								
RE1v4	14.848	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RE2v4	860	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RE3v4	338	0	0	0	0	438	5	0	2	0
RE4v4	1.080	0	0	918	4	918	4	4	4	0
RE5v4	986	0	0	1.140	7	1.140	7	7	7	0
RE6v4	570	0	0	460	5	460	5	2	2	0
TOTALE	20.525	260	0	2.518	16	2.956	21	13	15	0

Volume in progetto	mc.	438
Vani in progetto	n.	5
Nuovi abitanti	n.	2
Superficie a servizi prevista	mq.	0

Dati di progetto riferiti a ciascuna area normativa: destinazione d'uso residenziale

(Come da modello di cui scheda C della C.R. 16/URE)

Aree normative	1. Superficie territoriale	2. Superficie fondiaria libera	3. Densità massima consentita	4. Volumi e vani residenziali				5. Abitanti		6. Superfici per servizi pubblici
				Esistenti		Previsti		Esistenti	Previsti	
	mq.	mq.	mc./mq.	mc.	n.	mc.	n.	n.	n.	mq.
RC°5 (-)										-200
RC3v (-)	-10.792	-5.446	0,65	-4.037	-50	-7.015	-88	-18	-31	-775
RC3v (+)	9.932	4.586	0,65	4.037	50	6.456	81	18	29	775
RC6v (-)	-6.975	-5.053	0,9	-2.084	-21	-6.278	-78	-9	-27	-675
RC6v (+)	7.468	4.130	0,9	2.084	21	5.801	73	9	20	500
RC31	-4.185	-4.185	0,6							
RC31	3.925	3.925	0,6							
RC1v4	2.572	2.163	0,65	0	0	1.672	21	0	8	200
RC2v4	1.474	1.349	0,65	0	0	958	12	0	5	125
RC3v4	2.060	1.910	0,65	0	0	1.339	17	0	6	150
RC4v4	3.919	3.394	0,65	0	0	2.548	32	0	12	300
TOTALE	9.399	6.773	7	0	0	5.481	70	0	22	400

Volume in progetto	mc.	5.481
Vani in progetto	n.	70
Nuovi abitanti	n.	22
Superficie a servizi prevista	mq.	400

Dati di progetto riferiti a ciascuna area normativa: destinazione d'uso residenziale

(Come da modello di cui scheda C della C.R. 16/URE)

Aree normative	1. Superficie territoriale	2. Superficie fondiaria libera	3. Densità massima consentita	4. Volumi e vani residenziali				5. Abitanti		6. Superfici per servizi pubblici
	mq.	mq.	mc./mq.	Esistenti		Previsti		Esistenti	Previsti	mq.
				mc.	n.	mc.	n.	n.	n.	
RR4 (-)	-4.965	0	-	-3.449	-17	-3.449	-17	-14	-14	0
RR4 (+)	2.393	0	-	3.449	17	3.449	17	14	14	0
RR14 (-)	-2.126	0	-	-918	-4	-918	-4	-4	-4	0
TOTALE	-4.698	0	0	-918	-4	-918	-4	-4	-4	0

Volume in progetto	mc.	-918
Vani in progetto	n.	-4
Nuovi abitanti	n.	-4
Superficie a servizi prevista	mq.	0

Dati di progetto riferiti a ciascuna area normativa: destinazione d'uso residenziale

(Come da modello di cui scheda C della C.R. 16/URE)

Aree normative	1. Superficie territoriale	2. Superficie fondiaria libera	3. Densità massima consentita	4. Volumi e vani residenziali				5. Abitanti		6. Superfici per servizi pubblici
				Esistenti		Previsti		Esistenti	Previsti	
	mq.	mq.	mc./mq.	mc.	n.	mc.	n.	n.	n.	mq.
RN	76.405	60.086	-	0	0	38.322	479	0	175	4.607
RC	9.399	6.773	-	0	0	5.481	70	0	22	400
RE	20.525	260	-	2.518	16	2.956	21	13	15	0
RR	-4.698	0	-	-918	-4	-918	-4	-4	-4	0
IC (res)									-2	-40
TOTALE	101.631	67.119	-	1.600	12	45.841	566	9	206	4.967

Volume in progetto	mc.	44.241
Vani in progetto	n.	554
Nuovi abitanti	n.	197
Superficie a servizi prevista	mq.	4.967