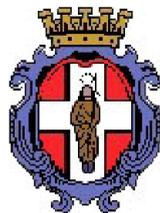


*CITTA' DI*



*RACCONIGI*

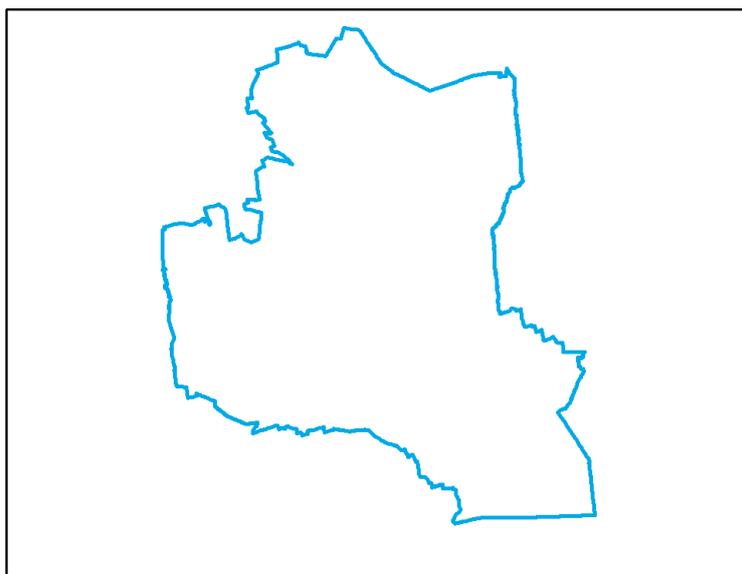
*PROVINCIA DI CUNEO*

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

# *VARIANTE GENERALE AL P.R.G.C.*

*PROGETTO DEFINITIVO*

*Progetto preliminare aggiornato: delibera del C.C. n° 6 del 15-3-2014*



Progetto

STUDIO MELLANO ASSOCIATI

ARCHITETTURA URBANISTICA

C.so Moncalieri, 56 - 10133 TORINO

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

Gianpiero Brunetti  
Giacomo Rosso  
Paolo Flesia  
Piergiorgio Tuninetti

giugno 2015

**P1/1**  
**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

**INDICE**

1	ASPETTI GENERALI .....	2
1.1	La strumentazione urbanistica vigente e il processo formativo della Città.....	5
1.2	Le motivazioni della revisione al P.R.G. ....	13
1.3	Riferimenti legislativi .....	18
2	INDIRIZZI DI PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE .....	19
2.1	Le previsioni di trasformazione territoriale .....	19
2.1.1	Adeguamento al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Cuneo.....	25
3	LE INDAGINI CONOSCITIVE DELLO STATO DI FATTO.....	33
3.1	Collocazione geografica e inquadramento geomorfologico .....	33
3.2	Riferimenti storici .....	34
3.2.1	Dal X al XIII secolo .....	34
3.2.2	Dal XIV al XVI secolo.....	35
3.2.3	Dal XVII al XVIII secolo.....	35
3.2.4	Il XIX secolo.....	39
3.3	La struttura demografica .....	41
3.4	La metodologia di indagine .....	46
3.5	Il patrimonio edilizio esistente e la condizione abitativa .....	69
3.6	L'uso del suolo in atto ai fini agricoli, forestali ed estrattivi .....	72
3.7	I servizi pubblici .....	73
3.8	Il sistema della mobilità.....	74
3.9	Il settore economico .....	75
3.10	La salvaguardia ambientale.....	78
4	OBIETTIVI SPECIFICI E CONTENUTI DELLA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE VIGENTE.....	79
4.1	Lo stato di attuazione del P.R.G.C. vigente.....	80
4.2	Indirizzi e contenuti della revisione del P.R.G.C. – Schema Direttore.....	86
4.3	Il sistema delle infrastrutture e dei trasporti.....	96
4.4	Il sistema insediativo urbano .....	97
4.5	Insediamenti urbani aventi carattere ambientale.....	99
4.6	Tutela ambientale.....	100
4.7	I valori compositivi e formali dell'ambiente urbano .....	105
4.8	Gli approfondimenti progettuali introdotti nel corso dell'iter approvativo del PRGC. ....	107
5	IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO .....	110
5.1	La capacità insediativa aggiuntiva prevista dal Piano.....	110
5.2	I servizi pubblici .....	119
5.2.1	Standards urbanistici e servizi sociali ed attrezzature a livello comunale ex art. 21 L.R. 56/77.....	119
5.2.2	Standards urbanistici e servizi sociali ed attrezzature di interesse generale ex art. 22 L.R. 56/77.....	121
5.3	Analisi di soglia .....	122
5.4	Salvaguardia del suolo agricolo .....	124
5.4.1	Valutazioni sulla compromissione dell'uso dei suoli .....	124
5.4.2	La compensazione ecologica del Piano .....	127

# 1 ASPETTI GENERALI

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

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

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

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

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

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

La delibera di adozione e gli elaborati costituenti il progetto preliminare, comprensivi del Rapporto Ambientale e della Sintesi non tecnica, sono stati depositati e posti in libera visione al pubblico presso la Segreteria Comunale e pubblicata all'Albo Pretorio per trenta giorni consecutivi e precisamente dal 06/03/2012 al 04/04/2012 e che di tale deposito e pubblicazione si è data notizia mediante specifico avviso sul B.U.R. e all'Albo Pretorio secondo quanto previsto dall'art.15 della L.R.56/77 e s.m.i.. Nei trenta giorni successivi, dal 05/04/2012 al 04/05/2012 chiunque ha potuto presentare osservazioni, nel pubblico e generale interesse.

---

<sup>1</sup> Rif. LR 56/77, art. 17, comma 2

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

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

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

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

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

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

Il Progetto Preliminare Modificato della variante di revisione generale, unitamente alla controdeduzione alle osservazioni pervenute, è stato adottato con DCC n. 06 del 15 marzo 2014.

La delibera di adozione e gli elaborati costituenti il progetto preliminare modificato, comprensivi del Rapporto Ambientale e della Sintesi non tecnica, sono stati depositati e posti in libera visione al pubblico presso la Segreteria Comunale e pubblicati a

termini di legge dal 04/04/2014 al 03/05/2014. Nei trenta giorni successivi, dal 04/05/2014 al 02/06/2014 chiunque ha potuto presentare osservazioni, nel pubblico e generale interesse.

In questa fase sono pervenute nei termini n. **32 osservazioni**; le osservazioni pervenute fuori termine, presentate successivamente al 03/06/2014, non sono state esaminate da parte dell'Amministrazione Comunale. Sono inoltre pervenuti **7 pareri** da parte degli enti competenti in materia di governo del territorio e tematiche ambientali.

Nel corso dell'iter di esame e valutazione delle osservazioni pervenute, con Determinazione A.I.Po n. 1247 in data 14/11/2014 è stato approvato il progetto preliminare dei lavori di completamento delle opere di difesa idraulica sul Torrente Maira nel comune di Racconigi, (classifica A.I.Po CN-E-1183). Nell'ambito del procedimento è stata adeguata la conformità urbanistica con apposita variante per opere PAI ai sensi del comma 7 bis - art. 6 - della L.R. 54/1975 e s.m.i., inerente l'inserimento del completamento delle opere arginali a difesa del torrente Maira a valle del ponte di Borgo Macra.

Nell'ambito del procedimento è stato richiesto il recepimento delle opere e degli effetti di difesa nella presente variante generale.

Il Progetto definitivo recepisce pertanto tali variazioni unitamente alle osservazioni tecniche formulate da AIPo in relazione alle difese spondali sul Maira.

Alle osservazioni pervenute nei termini si è puntualmente controdedotto modificando per quelle accolte i contenuti del Progetto di PRGC.



## **1.1 La strumentazione urbanistica vigente e il processo formativo della Città**

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

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

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

Inoltre nel corso del periodo di esame delle osservazioni pervenute al Progetto Preliminare Modificato è proseguito l'iter approvativo della variante parziale n. 36, inerente l'area R4 f (riportata nel presente progetto definitivo in zona CR.3/07). La procedura ambientale si è conclusa con la presa d'atto delle determinazioni dell'Organo Tecnico (DGC 101 25/05/2014) e si è proceduto all'approvazione della variante .

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

Nel corso dell'iter approvativo della presente variante di revisione generale, con la definizione del perimetro del centro abitato ai sensi dell'art. 12, comma 5bis della L.R. 56/77 (approvato con deliberazione DCC n. 5 del 15/03/2014) il Comune di Racconigi ha disposto un aggiornamento dei criteri commerciali (DCC n. 4 del 15/03/2014), sulla base del quale si sono aggiornate le definizioni e le localizzazioni riportate anche sulle tavole di progetto e nelle norme della revisione al PRGC.

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

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

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

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

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

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

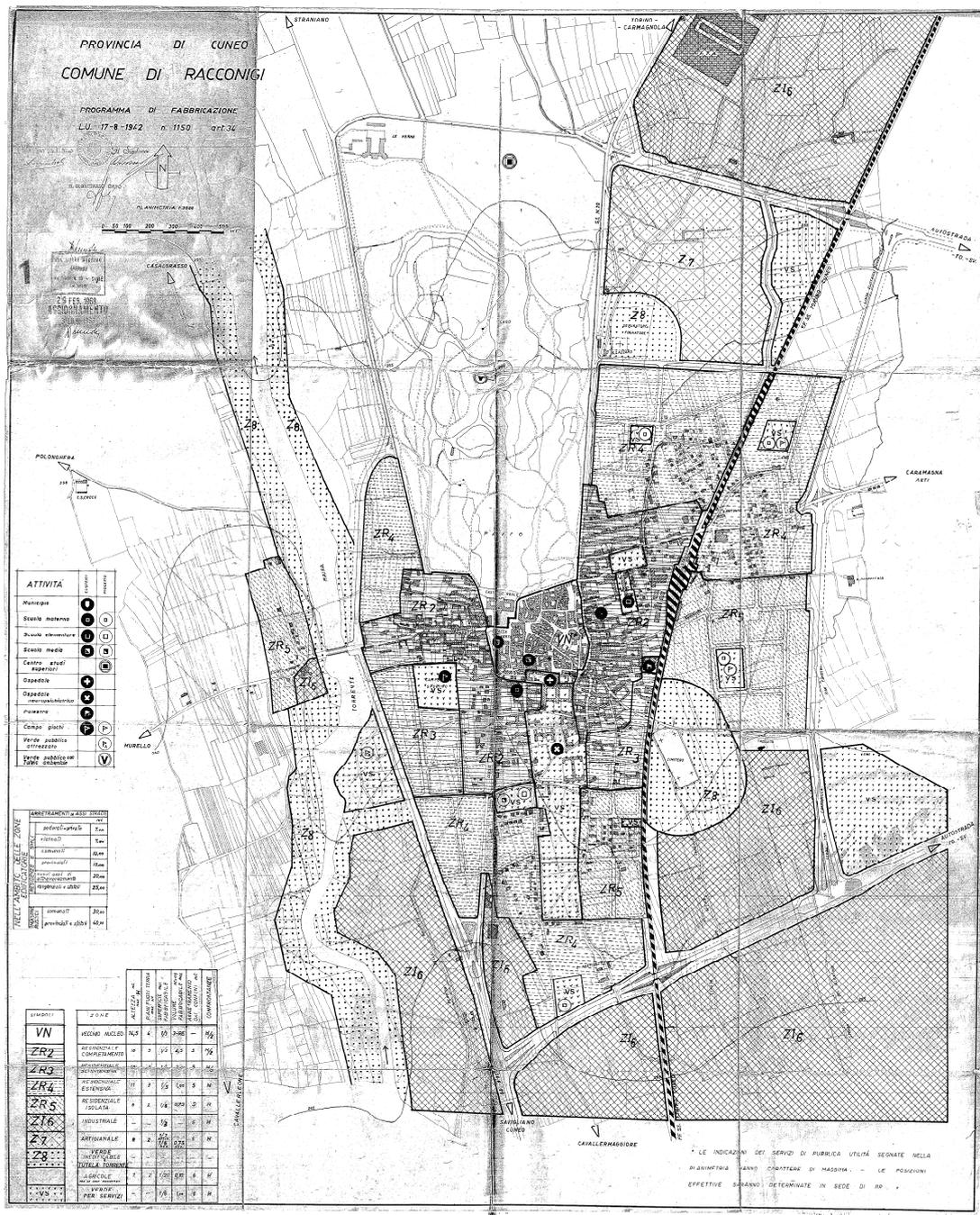
Nel 1974, viene infine approvato l’ultimo Programma di Fabbricazione, che, attraverso un’analisi più approfondita delle esigenze e dell’evoluzione storica del territorio, prevede una zonizzazione urbanistica più dettagliata e ridimensiona alcuni insediamenti previsti dai precedenti PdF e mai realizzati,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

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

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

Tale processo di progressivo “sfilacciamento” dell’abitato in senso nord sud e, soprattutto lontano dal nucleo storico, è stato confermato dal primo Piano Regolatore Generale,

adottato il 17/11/1979 e approvato con D.G.R. n. 12 del 28/10/1980, che riconferma le previsioni del Programma di Fabbricazione del 1974, dettagliandone ulteriormente la zonizzazione e reinserendo una viabilità di circonvallazione a est ed ovest dell'abitato



Estratto della tavola 1 del Programma di Fabbricazione del 1968

Il Piano vigente, adottato dal Consiglio Comunale con DCC n. 59 del 20.12.1995 e approvato dalla Regione Piemonte circa tre anni più tardi con DGR n. 15-25593 del 07.10.1998, si è posto tre obiettivi principali: la tutela, la valorizzazione e il recupero del nucleo di impianto originario e dei valori ambientali presenti sul territorio, in particolare l'ex tenuta reale; la valorizzazione della vocazionalità agricola del territorio; l'attivazione

delle funzioni terziarie in relazione alle preesistenze storico – ambientali e ad un'utilizzazione alternativa dell'ex Ospedale neuro-psichiatrico. Tali obiettivi si sono tradotti in alcune scelte urbanistiche preponderanti: la riorganizzazione della viabilità principale di attraversamento con l'inserimento della circonvallazione est e della "bretella provinciale" ad ovest all'abitato; la ridefinizione delle aree interne con il riequilibrio distributivo delle aree a servizi, l'individuazione delle zone di recupero, la verifica del rapporto tra edilizia pubblica e privata e la valutazione delle aree produttive; l'attenzione verso il nucleo di impianto originario (centro storico), con l'individuazione puntuale delle modalità d'intervento; la rielaborazione delle Norme di Attuazione con puntualizzazioni prescrittive e alcune chiarificazioni.

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

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

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

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



Programma di Fabbricazione 1964 – Stralcio della planimetria di progetto



Programma di Fabbricazione 1968 – Stralcio della planimetria di progetto



Programma di Fabbricazione 1974 – Stralcio della planimetria di progetto



*Piano Regolatore Generale 1980 – Stralcio della planimetria di progetto*

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

Il vigente Piano Regolatore Generale di Racconigi, durante gli anni della sua attuazione, ha subito 35 varianti parziali (una ulteriore variante, la n. 36, è in corso di imminente approvazione), determinate da esigenze di diversa natura, così sintetizzabili:

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

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

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

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

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

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

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

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

Infine la recente riforma della legge urbanistica regionale, sebbene l'iter approvativo della revisione segua ancora la vecchia procedura, richiede sicuramente una diversa impostazione dei piani regolatori di nuova generazione, capace di attualizzarne continuamente le scelte, rispetto ad un panorama di situazioni interne ed esterne in rapida e significativa evoluzione.

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

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

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

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

In primo luogo, i lavori preparatori del P.R.G.C. hanno voluto tenere conto delle indicazioni contenute nei principali documenti programmatori predisposti dalla Regione negli ultimi anni, Programma Regionale di Sviluppo e Piano Territoriale Regionale, e dalla Provincia di Cuneo, Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, oltreché delle nuove disposizioni introdotte in tema di commercio, tutela ambientale e assetto idrogeologico del territorio. Se del raccordo con le indicazioni della pianificazione si parlerà più approfonditamente nel successivo Cap. 2.1, per quanto attiene al tema del Commercio i riferimenti legislativi sono rappresentati dal D. Lgs. 114/98, dalla successiva L.R. n° 28/99 e dal DCR 59-10831 del 24 marzo 2006. Sulla base delle disposizioni in esso contenute il Comune ha approvato con DCC n° 53 del 26/10/2001 i "Criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del Commercio al Dettaglio", successivamente adeguati ai disposti del Decreto Regionale fino al recente aggiornamento approvato con DCC n. 4 del 15/03/2014. Tale documento contenente le scelte formulate dall'Amministrazione Comunale in merito alla politica degli insediamenti commerciali di vendita al dettaglio è stato recepito dal nuovo progetto di Piano. Infatti l'apparato normativo, opportunamente predisposto, richiede sempre di verificare la necessaria compatibilità tra prescrizione urbanistica ed i Criteri di programmazione commerciale garantendo il rispetto delle volontà comunali.

In relazione al tema ambientale con la L.R. 40/98 la Regione Piemonte ha inteso sollecitare una prima verifica ambientale degli interventi proposti già in fase di programmazione urbanistica. Dopo l'approvazione della delibera programmatica, le successive fasi dell'iter seguito per la formazione del Piano sono state condotte nel rispetto delle disposizioni regionali, anche rispetto a quelle recentemente richiamate e precisate anche nella revisione della legge urbanistica.

E' stata quindi avviata la procedura di Valutazione Ambientale Strategica della quale si riassumono di seguito i passi principali:

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

- i soggetti competenti in materia ambientale da consultare;
  - i soggetti interessati da consultare;
  - il responsabile del procedimento;
  - le modalità di informazione, pubblicizzazione e partecipazione.
- Con D.C.C. n. 26 del 07/06/2010 è stato approvato il Documento Tecnico Preliminare (Documento di Scoping) ed avviata la fase di scoping, fase conclusasi con l'avvenuto ricevimento dei pareri di competenza.
- Con D.C.C. n° 14 del 23/02/2012, con l'adozione del Progetto Preliminare, sono stati redatti ed adottati i documenti costituenti il Rapporto Ambientale (VAS1, comprensivo del Piano di monitoraggio), la Valutazione di Incidenza (VAS2) e la Sintesi non Tecnica (VAS3);
- Con DCC n. 06 del 15 marzo 2014, con l'adozione del Progetto Preliminare Modificato e la sua successiva ripubblicazione, si è data risposta alle osservazioni pervenute ed ai pareri degli Enti competenti. In questa fase si è provveduto al conseguente adeguamento ed aggiornamento della documentazione di VAS in considerazione delle modificazioni al progetto di PRG emerse nella fase di valutazione delle osservazioni pervenute.

Infine, in relazione alle osservazioni pervenute nel merito del progetto preliminare modificato, si è data risposta alle osservazioni esaminate ed ai pareri formulati dagli Enti competenti, procedendo all'aggiornamento e all'integrazione della documentazione di VAS e delle prescrizioni normative ad essa connesse, costituenti il Progetto Definitivo del nuovo PRGC.

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

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

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

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

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

- da un lato guarda alle esigenze di breve e brevissimo termine, per dare risposte adeguate e in tempi ravvicinati alla domanda complessiva di crescita che la collettività locale è ancora fisiologicamente in grado di esprimere.  
Ciò attraverso un quadro generale di crescita preliminarmente basato sulle risorse endogene della società racconigese, in termini di riqualificazione dei tessuti urbani, di rilancio del commercio al servizio di una clientela non solo locale, di completamento degli insediamenti organici alla natura della città e, soprattutto, di adeguata risposta alla domanda imprenditoriale espressa dalle forze presenti in città;
- da un altro lato individua un traguardo molto più ambizioso da concretizzare in tempi più lunghi, ma da perseguire con azioni amministrative coerentemente definite nello strumento urbanistico generale, mediante le necessarie cooperazioni con le energie private, ma soprattutto mediante la ferma determinazione di non tralasciare nessuna iniziativa capace di inserire il Comune di Racconigi nel circuito virtuoso delle grandi alleanze territoriali; e ciò in termini amministrativi, culturali, imprenditoriali e politici.

Su queste basi il nuovo PRG dà risposta alle due prospettive sopra individuate, predisponendo una struttura snella ma puntuale, capace di adeguarsi facilmente alle diverse sollecitazioni che potranno intervenire sia dall'interno che dall'esterno, in grado di alleggerire per quanto possibile il trait d'union fra il momento in cui le iniziative vengono concepite e quello in cui possono tradursi in opere, immagini, servizi, risorse economiche. In virtù di tali principi è stato possibile già nel corso del complesso iter di formazione del Piano, recepire le flessioni dello sviluppo socio economico e congiunturale, senza abbandonare gli indirizzi strategici delineati dalla delibera programmatica.

D'altro canto, il PRG non rinuncia a generare il necessario entusiasmo per un futuro più lontano, da costruire con l'apporto di tutta la collettività e soprattutto delle giovani energie, le quali devono sentire l'impegno e l'orgoglio di partecipare come attori alla costruzione di una fase importante della storia del loro Comune.

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

- la riqualificazione delle aree storiche della città e del suo territorio;
- un misurato completamento e riordino delle parti più recenti dell'edificato, con particolare attenzione alle aree a bassa densità;
- la valorizzazione delle eccellenze di Racconigi, a partire dal Castello e dal complesso dell'ex ospedale psichiatrico;
- la riqualificazione del settore commerciale;
- il riconoscimento del giusto ruolo del comparto produttivo, con l'individuazione di nuovi insediamenti che assicurino un'offerta adeguata alle esigenze comunali e intercomunali e razionalizzino la loro localizzazione, evitando il nascere di insediamenti ibridi lungo le strade di grande comunicazione;
- il miglioramento della viabilità interna e della distribuzione dei parcheggi, soprattutto nel centro urbano e in connessione con la stazione ferroviaria;
- la riqualificazione degli spazi urbani nell'ottica di migliorare i servizi di accessibilità e ricettività;
- il giusto equilibrio fra la struttura urbana e la qualità dell'ambiente naturale, a partire dalla salvaguardia dell'economia agricola;

- l'adozione di un quadro normativo aggiornato agile in grado di essere applicato correttamente da tutti gli operatori del settore;
- necessità di soddisfare la domanda di abitazioni di tipo economico-popolare;
- la riqualificazione degli ingressi alla città a nord e sud dell'abitato, alla luce della realizzazione della nuova circonvallazione est, con il conseguente declassamento del tratto urbano della SR 20;
- la riorganizzazione ed il completamento del tessuto urbano in relazione al progetto della nuova bretella ovest di competenza provinciale;
- il completamento delle connessioni e dei circuiti ciclopedonali;
- la salvaguardia dei corridoi ecologici, la realizzazione delle fasce di protezione ambientale previste ai margini delle aree urbanizzate.

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

### 1.3 Riferimenti legislativi

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

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

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

Il Piano si attiene inoltre alle disposizioni ed agli indirizzi derivanti dal Piano Territoriale Regionale (PTR), al Piano Paesaggistico Regionale (PPR) ed al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTC).



## 2 INDIRIZZI DI PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE

### 2.1 Le previsioni di trasformazione territoriale

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

- Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) del bacino del fiume Po, adottato dal Comitato Istituzionale con Deliberazione n° 1/99 dell'11/05/1999;
- Piano Territoriale Regionale (P.T.R.), approvato con D.C.R. n° 388-9126 del 19/06/1997 e s.m.i. e "Nuovo Piano Territoriale Regionale" adottato con D.G.R. n. 16-10273 del 16/12/2008 ed approvato DCR n. 122-29783 del 21 luglio 2011;
- Schema del Programma Regionale di Sviluppo (P.R.S.) 1998-2000, adottato con D.G.R. n° 22-5448 del 15/09/1998;
- Piano Paesaggistico Regionale (PPR) la cui proposta, predisposta dalla Giunta Regionale nel febbraio 2009, è stata adottata la prima volta con D.G.R. n. 53-11975 del 4 agosto 2009, e risulta attualmente in fase di revisione in accordo e congiuntamente con il MiBACT;
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTC) della Provincia di Cuneo approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n° n. 241-8817 del 24/02/2009.

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

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

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

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

condizione deriva l'assoluta importanza di questo strumento di pianificazione di settore i cui contenuti non possono non ripercuotersi sulla strumentazione di livello locale.

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

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

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

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

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

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

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

Il territorio racconigese rientra inoltre tra le "Architetture e insiemi architettonico-ambientali di interesse diretto della Regione Piemonte" che ha individuato una serie di edifici o sistemi che rivestono rilevanza specifica e peculiare per la caratterizzazione e per la stessa immagine del Piemonte. Racconigi risulta all'interno della "Corona di delizie" (residenze sabaude): residenze esterne di *loisir* e produttive, per la presenza del Castello e del parco annesso e per la presenza di archeologia del lavoro. Sotto questo ultimo aspetto il

P.T.R. demanda alla pianificazione subregionale il compito di individuare, catalogare e tutelare i sistemi produttivi paleoindustriali: i sistemi dei canali e dei mulini (ruote e macchinismo) presenti nel comune.

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

#### SISTEMA POLICENTRICO REGIONALE

Livelli di gerarchia urbana

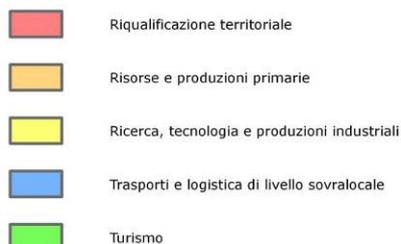


TORINO Poli capoluogo di provincia

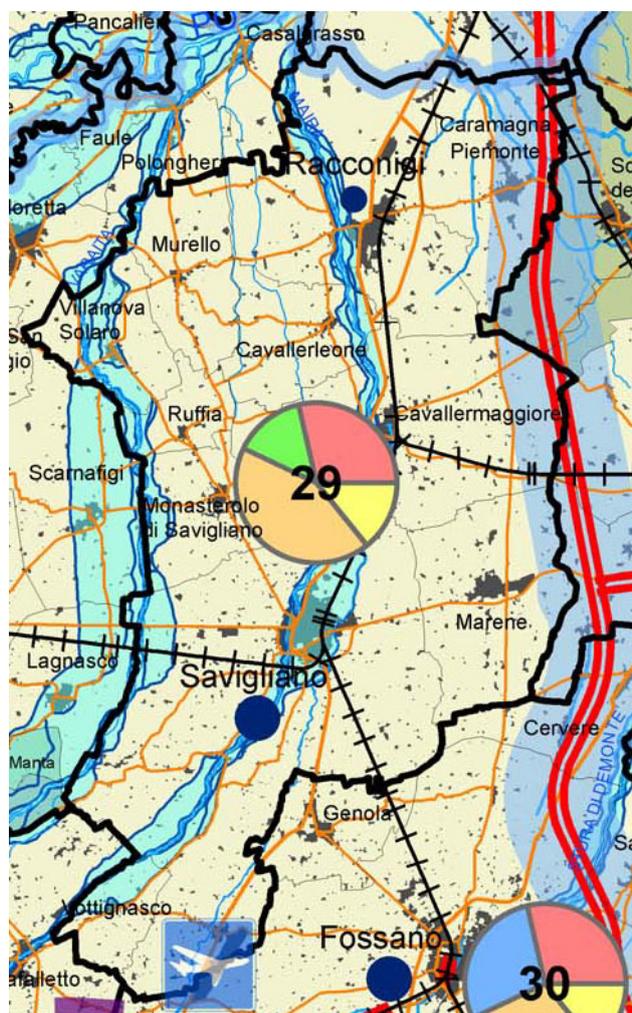
Chivasso Altri poli

**33** Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT)

#### TEMI STRATEGICI DI RILEVANZA REGIONALE



Presenza proporzionale dei singoli temi per AIT

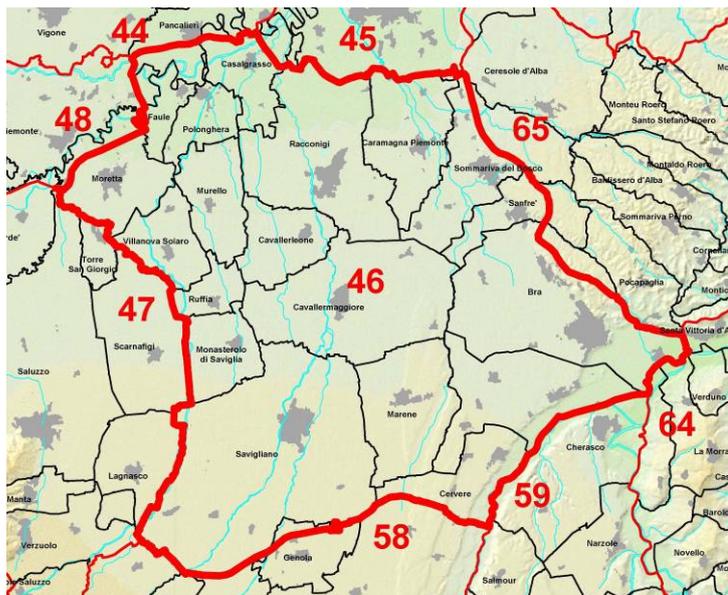


*Nuovo PTR - Stralcio della Tavola di Progetto*

Il **Nuovo Piano Territoriale Regionale** interpreta la struttura del territorio, riconosce gli elementi caratterizzanti le varie parti del territorio (fisici, ecologici, paesaggistici, culturali, insediativi, infrastrutturali e urbanistici) e stabilisce le regole per la conservazione, riqualificazione e trasformazione. In particolare è stata riconosciuta la struttura policentrica del territorio piemontese attraverso l'individuazione di Ambiti di Integrazione Territoriale costituiti dalle perimetrazioni di sistemi di aggregazioni a carattere sovra comunale e infraprovinciale. Racconigi, inserito nell'AIT n. 29 – Savigliano, aggregato nel sub ambito

29.2 con Caramagna P.te, Cavallerleone, Murello, Ruffia e Villanova Solaro, è riconosciuto come centro a livello di gerarchia urbana inferiore, con Centro Storico di maggior rilievo. I temi strategici prevalenti sono la riqualificazione territoriale (conservazione e gestione del patrimonio idrico, pedologico, del Castello e degli altri complessi o singoli manufatti di valore storico-monumentale di Racconigi) e le risorse e produzione primarie (sostegno della zootecnia, produzione casearia e cerealicola); i temi strategici minori sono la ricerca, la tecnologia, le produzioni industriali e il turismo (valorizzazione turistica del patrimonio storico-architettonico nell'ambito del circuito delle Residenze sabaude); è invece assente il tema strategico dei trasporti e logistica di livello sovra locale. Infine tra questi temi strategici il nuovo PTR distingue quelli previsti a livello regionale (QRS, PSR ecc) e provinciale (PTCP, PTI ecc).

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



*Schede degli Ambiti di paesaggio – Ambito n. 46*

naturalistico, storico-culturale, urbanistico-insediativo e percettivo-identitario). Tale Quadro di Riferimento Strutturale (QRS) rappresenta lo strumento di base anche del Nuovo Piano Territoriale Regionale e offre una visione d'insieme transdisciplinare. Dall'inquadramento strutturale emergono brani territoriali strutturati unitariamente (sotto il profilo geomorfologico, storico o urbano) e raggruppati in 76 ambiti di paesaggio. La città di Racconigi ricade nell'Ambito 46 – Piana tra Po e Stura di Demonte, costituito dai territori di Casalgrasso, Faule, Polonghera, Moretta, Villanova Solaro Ruffia, Monasterolo di Saviglia, Savigliano, Marene, Cervere, Cherasco, Bra, Sanfrè, Sommariva del Bosco, Caramagna Piemonte e Cavallermaggiore. Il territorio agricolo è caratterizzato principalmente da coltivazioni intensive con isolate superfici forestali (il SIC del Parco del castello e le aree prossime ai corsi d'acqua). Tra le emergenze fisico-naturalistiche, oltre al Parco, è segnalato il "Centro Cicogne e Anatidi" della LIPU, mentre tra i fattori strutturanti, caratterizzanti e qualificanti sono citati: il sistema con il castello e il parco (WHL dell'Unesco) integrati e connessi con il sistema razionalizzato delle cascate di pianura già di competenza sabauda e dei relativi percorsi, con trama irrigua e filari di alberi; gli insediamenti proto industriali (ex setifici) e gli ambiti urbani porticati. Inoltre è individuata nel territorio comunale l'Unità di Paesaggio n. 4601 – La piana di Racconigi. Infine il PPR individua alcuni indirizzi e orientamenti strategici, tra i quali i più significativi sotto l'aspetto urbanistico sono: normative specifiche attuative per le trasformazioni delle cascate e del contesto territoriale e per le trasformazioni interne ai

nuclei storici; contenimento e regolamentazione delle modalità di espansione dei nuclei storici e delle aree connesse alle circonvallazioni e alle infrastrutture varie (rotatorie).

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

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

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

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

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

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

- Prog. n° 13: riguardante la realizzazione degli interventi previsti dal d.d.l. n° 374 in materia di bonifica e di irrigazione. In particolare prevede la formazione del Sistema Informativo Bonifica e Irrigazione (SIBI), la predisposizione di un apposito Piano regionale di settore e del contestuale Programma triennale per il finanziamento delle opere e delle iniziative ivi previste;
- Prog. n° 50: “Progetto Sinergie”, riguardante la predisposizione di criteri e metodologie per la progettazione e la realizzazione dei tipi di interventi ammessi al finanziamento erogato dalla Regione nel settore della pianificazione e gestione urbanistica.
- Prog. n° 52: “Progetto Paesaggio”, per la predisposizione di studi inerenti il paesaggio non edificato con l’individuazione degli elementi significativi naturali e/o documentari dell’evoluzione e dell’uso del territorio (boschi, parchi, sentieri, rogge, vigne, ecc.).
- Prog. n° 58: “Ridefinizione degli ambiti territoriali assoggettati al vincolo idrogeologico”. Il progetto riguarda l’individuazione di criteri legati alla pericolosità ed

al rischio, l'individuazione degli ambiti da assoggettare a modifiche, l'aggiornamento della normativa.

- Prog. n° 135: "Riqualificazione ambientale, culturale e urbana dei centri piemontesi". La complessità del progetto prevede per la sua attuazione la collaborazione di diversi settori regionali (Offerta Turistica e Interventi comunitari in materia turistica, Gestione Beni Ambientali, Pianificazione Aree Protette, Beni Culturali, Pianificazione Territoriale, Urbanistica), Enti ed istituzioni locali ed ecclesiastici, Associazioni di categoria (commercio, alberghiero, ristorazione).

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

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

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

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

Per quanto riguarda "Territorio e ambiente" il programma delinea politiche territoriali mirate a sviluppare e curare il patrimonio naturale e culturale, a sviluppare un sistema di città policentrico e a realizzare un sistema di trasporti e di comunicazioni. La posizione geografica del Piemonte costituisce un vantaggio da utilizzare, garantendo e sviluppando l'accessibilità ai centri regionali e alle regioni contigue, posizionandosi così allo snodo degli spazi territoriali definiti dai due grandi corridoi di collegamento: il corridoio est-ovest (Frejus-Torino-Milano, a cui si aggiunge la variante Nizza-Cuneo-Asti-Alessandria-Piacenza connesso al corridoio europeo 5 Barcellona - Kiev) e il corridoio nord-sud (Genova-Alessandria-Vercelli-Novara-Sempione che si immette a nord sull'asta del Reno e a sud verso il Mediterraneo, a cui si aggiunge la variante verso Aosta- Monte Bianco che punta sull'Ile-de-France, la Svizzera e la Manica).

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

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

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

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

### **2.1.1 Adeguamento al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Cuneo**

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

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

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

Nel processo di redazione della presente Variante di Revisione si procede pertanto all'analisi e successiva specificazione progettuale delle componenti di PTP che interessano i temi proposti dalla variante stessa, con l'obiettivo di garantire non solo la compatibilità con i contenuti del Piano Territoriale, ma anche attuarne quelle previsioni di PTP che devono trovare alla scala locale la dimensione progettuale.

Con l'obiettivo di dimostrare attraverso quali criteri e scelte la redigenda Variante di Revisione attua le politiche del PTP, ai sensi dell'art. 1.8 delle NTA del PTP, di seguito verranno prese in considerazione e valutate le previsioni del Piano provinciale, come indicato nel documento "*Indicazioni procedurali inerenti l'adeguamento dei PRGC al PTP a seguito dell'approvazione della L.R. 3/2013*". Di seguito pertanto, sulla base di quanto contenuto nel succitato documento, saranno esaminati i contenuti di Piano.

<b>NORMA PTP</b>	<b>CRITERI E SCELTE DEL PRGC</b>
<p><b>Art. 2.2 - Boschi e foreste</b>            comma 4:  <i>"[...]Nelle aree di pianura, i P.R.G. provvedono al censimento delle siepi arboree ed arbustive di significativa importanza botanica e paesaggistica, nonché dei principali filari alberati."</i></p>	<p>Essendo il territorio racconigese pianeggiante, si è provveduto nel corso delle indagini territoriali svolte per il PRG ad una analisi dedicata dello stato di fatto, sia con sopralluoghi ed analisi dirette sia mediante analisi fotointerpretative.</p> <p>All'interno del parco del Castello è riconosciuto un albero monumentale (Zelcova di Raccongi), individuato nelle schede del PPR, con numero di riferimento C012 e Dichiarazione di notevole interesse pubblico di cui alla D.G.R. n. 37-8157 del 30/12/2002.</p> <p>Per quanto riguarda invece i filari alberati, questi sono stati riportati in cartografia con la seguente distinzione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Filari e alberi monumentali esistenti da tutelare;</li> <li>- Filari in progetto da impiantare e/o integrare.</li> </ul> <p>L'indicazione cartografica trova pertanto rispondenza normativa nell'art. 46 "Aree di Interesse paesaggistico-ambientale" al comma 1 lettera g)</p>
<p><b>Art. 2.3 - Laghi e corsi d'acqua</b>            comma 3 fino a "pertinenza fluviale":  <i>"3. I comuni in sede di revisione e adeguamento degli strumenti urbanistici:            a) riconoscono le fasce A e B del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) anche come ambito paesistico di pertinenza fluviale"</i></p>	<p>La porzione di territorio compresa tra le fasce A e B del PAI, anche se non propriamente definita "ambito paesistico di pertinenza fluviale con funzione di corridoio ecologico" è stata classificata del PRG quale zona normativa EA, sottozona EA/sa. Tale specifica destinazione è stata assegnata a quelle parti di territorio prevalentemente libere ed attualmente utilizzate in prevalenza per attività agricole, forestali o boscate e costituenti, in alcuni casi, corridoi faunistici e prospettive visuali verso il paesaggio agricolo. Attraverso tale classificazione il Piano garantisce, per queste aree sensibili sia per i loro connotati ambientali/naturalistici, che per la valenza paesaggistica, particolari forme di tutela e salvaguardia.</p>
<p><b>Art. 2.4 - Zone umide</b>            commi 1 e 2:  <i>"1. La pianificazione locale (cioè gli strumenti di pianificazione comunale e gli strumenti di pianificazione territoriale aventi gli effetti della pianificazione comunale) individua puntualmente le zone umide, per le quali valgono i disposti di cui al DPR 448/76, e prescrive per esse norme di tutela e salvaguardia naturale. Se tali zone sono adiacenti a corsi d'acqua, entrano a far parte degli ambiti paesistici di pertinenza fluviale di cui all'art. 2.3.            2. La pianificazione locale istituisce fasce di rispetto finalizzando l'uso del suolo ad attività compatibili con la tutela dell'ambiente."</i></p>	<p>Sul territorio comunale di Racconigi non sussistono zone classificate umide ai sensi del DPR 448/76.</p>
<p><b>Art. 2.5 - Aree sommitali e di crinali</b>            commi 2 e 5  <i>"2. I Comuni provvedono ad individuare le aree al di sopra del limite storico all'insediamento umano stabile e a definire le funzioni ammissibili nelle aree caratterizzate da limitate possibilità insediative (strutture per l'alpeggio, sport invernali, turismo escursionistico, ricerca scientifica, accesso e sosta mezzi, ecc.)."</i></p>	<p>Essendo il territorio racconigese pianeggiante, non si è tenuto conto di tale disposto normativo.</p>

<p>[...]</p> <p>5. I Comuni in sede di revisione dei propri strumenti urbanistici, sulla base di studi relativi al paesaggio e, alla morfologia del territorio, provvedono a perfezionare la localizzazione della linea di riferimento del sistema delle dorsali alpine, precisano l'individuazione dei principali crinali operata dal P.T.P. nelle tavole della Matrice ambientale (Naturalità della vegetazione e Inventario degli elementi per la definizione del rischio ambientale) e localizzano eventuali ulteriori crinali necessitanti di particolari tutele.”</p>	
<p><b>Art. 2.6 - I circhi glaciali e i geotopi</b>          commi 2 e 4:          “2. I Comuni in sede di revisione dei loro strumenti urbanistici verificano la localizzazione e la perimetrazione delle aree, integrando l'insieme dei circhi glaciali presenti nel proprio territorio con gli altri elementi della morfologia glaciale ritenuti rilevanti.          4. In sede di revisione degli strumenti urbanistici e nel corso degli studi geologici, i Comuni individuano gli elementi della morfologia glaciale di cui al secondo comma, nonché gli elementi della geomorfologia (geotopi) ulteriormente meritevoli di tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e ne disciplinano le forme.”</p>	<p>Essendo il territorio racconigese pianeggiante, non sussistono circhi glaciali e pertanto non si è tenuto conto di tale disposto normativo.          Analoga conclusione con riferimento ai geotopi tutelati dal D. Lgs 42/2004, in quanto non riscontrabili nel territorio di Racconigi.</p>
<p><b>Art. 2.9 - Aree di individuazione della Rete Natura 2000</b>          comma 5:          “5. I Comuni in sede di revisione degli strumenti urbanistici acquisiscono la perimetrazione dei Siti della Rete Natura 2000 che interessano il loro territorio comunale e possibilmente per tali aree e per un loro conveniente intorno:          - redigono uno studio conoscitivo finalizzato ad aggiornare il loro sistema informativo territoriale in merito ai seguenti temi:          - un uso del suolo a taglio agrovegetazionale;          - qualità delle acque dei corpi idrici presenti nel SIC;          - valutazione della biodiversità degli habitat e delle specie presenti nel SIC;          - valutazione della connessione ecologico-funzionale con gli ambienti naturali presenti lungo le fasce perimetrali del SIC;          - presenza di sorgenti di impatto;          - applicano le appropriate forme di tutela e gestione ai fini della conservazione dei valori naturali ivi presenti;          - redigono la relazione d'incidenza delle previsioni di piano ai sensi del D.P.R. 357/97 e s.m.i. e del regolamento regionale 16.11.2001 n. 16/R;          - propongono alla Regione eventuali perfezionamenti della perimetrazione dei SIC.</p>	<p>Le analisi e i dati richiesti all'art. 2.9 delle NTA del PTP sono contenuti nell'elab. VAS 2 "Valutazione d'incidenza”.</p>
<p><b>Art. 2.11 - Paesaggi agrari di interesse culturale</b>          comma 3:          “3. I Comuni, in sede di revisione degli strumenti urbanistici, provvedono a precisare le delimitazioni operate dal P.T.P. e a individuare le forme della</p>	<p>Con riferimento al tema della conservazione e valorizzazione dei paesaggi agrari, il Piano Regolatore ha riconosciuto, pur in presenza di preesistenze edificate sparse, a destinazione diversa da quella agricola, il prevalente carattere rurale a</p>

<p>tutela idonee a garantire la conservazione della risorsa e la valorizzazione del paesaggio e dell'ambiente rurale.”</p>	<p>tutela e salvaguardia delle attività a carattere rurale. All'interno dell'area agricola il Piano, a tutela dei caratteri ambientali e paesaggistici, distingue gli insediamenti a matrice tradizionale e quelli segnalati di valore storico documentario, prevedendo specifiche misure per incentivare il recupero dei caratteri tradizionali e l'eliminazione degli elementi incongrui.</p> <p>Inoltre all'interno delle aree agricole il P.R.G.C. ha individuato zone di particolare valenza ambientale finalizzate al recupero o alla conservazione delle visuali paesaggistiche e dei corridoi faunistici.</p> <p>Dal punto di vista normativo tali aspetti sono regolamentati agli art. 40 “Zona agricola - EA e relative sottozone”, inoltre con riferimento al territorio interessato dal Galassino il Piano, oltre a recepire le disposizioni di carattere sovraordinato implementa la normativa all'art. 46 “Aree di interesse paesaggistico-ambientale”, comma 1 lettera f).</p>
<p><b>Art. 2.13 - Centri storici</b>          comma 3 lettere a) e b):  <i>“3. I Comuni, in sede di formazione o revisione dei propri strumenti urbanistici generali, provvedono:</i>  <i>a) a recepire, verificare, adeguare e integrare l'elenco dei centri storici operato dal P.T.P con l'individuazione di eventuali altri tessuti storici, ivi compresi i borghi rurali e i villaggi alpini, di analoghe caratteristiche e valore non precedentemente censiti;</i>  <i>b) a verificare e definire la perimetrazione dei centri storici, prestando particolare attenzione alle aree inedificate di margine, funzionalmente e/o paesisticamente connesse ad edifici facenti parte del tessuto storico quali parchi e giardini, fossati, ecc.;”</i></p>	<p>In sede di formazione della presente Variante di Revisione generale si è recepito il perimetro del Centro Storico già coerentemente individuato dall'attuale PRG vigente. Non sono stati individuati altri tessuti storici tali da poter essere classificati in zona A1 del PRGC. Ciononostante il Piano definisce particolari zone urbanistiche per le Residenze Savoia, di cui all'art. 30 “Zone edificate a matrice tradizionale”, distinguendo tra zone edificate a matrice tradizionale di interesse storico ambientale (BR.4/s), zone edificate a matrice tradizionale rurale “cascine vecchie” (BR.4/t) e le zone edificate a matrice tradizionale (BR.4/e)</p>
<p><b>Art. 2.14 - Beni culturali isolati</b>          comma 4:  <i>“4. I Comuni, in sede di formazione o revisione dei propri strumenti urbanistici generali, provvedono:</i>  <i>a) a recepire, verificare, adeguare e integrare l'inventariazione operata dal P.T.P. rappresentando i beni individuati e le relative aree di pertinenza in scala opportuna;</i>  <i>b) a integrare i contenuti delle analisi condotte dal P.T.P. con l'individuazione di beni di analoghe caratteristiche e valore non precedentemente censiti;</i>  <i>c) a individuare in relazione a ciascun bene considerato gli ambiti di pertinenza paesistica percettiva da tutelare;</i>  <i>d) a individuare le interconnessioni funzionali, relazionali, gerarchiche che portano a sistema i beni prestando particolare attenzione alla rete per la mobilità leggera e sostenibile e alla individuazione di itinerari e circuiti di fruizione;</i>  <i>e) a dettare la specifica disciplina di tutela ed uso, avendo riguardo agli obiettivi indicati dal P.T.P. ed alla disciplina di cui all'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.;</i>  <i>f) ad attivare, sulla base delle risultanze delle analisi condotte, le procedure amministrative per</i></p>	<p>Con riferimento ai contenuti dell'art. 2.14 delle NTA del PTP, il Piano ha recepito l'inventario dei beni contenuti nel PTP e contestualmente si è integrato l'elenco dei beni culturali sia attraverso il recepimento dei beni con decreto di vincolo ai sensi del D.Lgs 42/04, sia considerando i beni segnalati ai sensi dell'art. 24, già contenuti nel PRGC vigente. Per tutti i beni “vincolati” sono stati valutati anche gli ambiti di pertinenza individuando tal volta dei vincoli indiretti (ai sensi degli artt. 45 e 136 del D.Lgs 42/2004) altre volte, anche con l'obiettivo di consolidare la connessioni percettive, classificando in area agricola di salvaguardia, di cui all'art. 40 delle NTA (EA/sa), le aree circostanti il bene, con l'obiettivo principale di tutelarne l'integrità paesaggistica e le attuali possibilità percettive.</p> <p>Relativamente agli immobili e alle aree di interesse storico artistico e a quelli segnalati dal P.R.G.C. ai sensi dell'art. 24 LR 56/77, il Piano riporta tali indicazioni negli Allegati Tecnici (AT2/2 - Carta delle emergenze architettoniche ed ambientali e AT2/3 - Documentazione fotografica delle emergenze architettoniche ed ambientali) e, nella Tavole di Progetto (P3/2 - Planimetria di Progetto: Territorio, scala 1:5.000; P3/3 - Planimetria di</p>

*l'apposizione dei vincoli di cui al D.Lgs. 42/2004, in relazione al rilievo dei beni ed al rischio di compromissione degli stessi.”*

Progetto: Concentrico e nuclei rurali, scala 1:2.000; P3/4 - Planimetria di Progetto: Insediamenti urbani a carattere ambientale (zone A.1), scala 1:500), con apposita grafia sintetica. Infine, con riferimento alle connessioni e alla rete per la mobilità leggera si sono individuati percorsi ciclopedonali, talvolta esistenti, altre volte in progetto, volti all'individuazione di itinerari e circuiti di fruizione.

Per quanto riguarda le disposizioni della lettera f) dell'art. 2.14 del PTP, sulla base delle disposizioni del DLgs 42/2004, per cui sono soggetti alle disposizioni di tutela tutti i beni culturali individuati ai sensi dell'art. 10 e 11 e soggetti alla verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 comma 2 se rientranti tra le cose e gli immobili di cui all'art. 12 comma 1, si sono evidenziati, con apposita simbologia puntuale, gli immobili che, sulla base delle conoscenze di Piano e delle informazioni degli Uffici Comunali sarebbero soggetti a verifica di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del DLgs 42/2004.

**Art. 3.2 - Aree ad alta fertilità e a forte specializzazione produttiva**

*“1. Il P.T.P. individua con apposita rappresentazione cartografica nelle tavole della serie I.G.T. le aree di prima e seconda classe di fertilità dalla carta della capacità d'uso dei suoli della Regione Piemonte nonché le aree interessate dalle colture viticole nelle aree di specializzazione (DOC) riportate nelle tavole della serie C.T.P., per le quali stabilisce l'indirizzo ai P.R.G. di **minimizzare gli usi del territorio** riduttivi della risorsa e di **valorizzare** viceversa i **contenuti paesaggistici e fruitivi dei paesaggi agrari**, specie collinari, fatto comunque salvo il rispetto del quinto comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.”*

**Art. 3.3 - Insediamento rurale**

commi 1 e 2:

*“1. I P.R.G. disciplinano le azioni di conservazione, recupero e trasformazione del patrimonio edilizio rurale anche in relazione alla determinazione degli usi ammessi, avendo prioritario riferimento alle seguenti esigenze:*

*a) di favorire il consolidamento di assetti produttivi e fondiari improntati a condizioni di efficienza e funzionalità delle aziende agricole limitando l'inserimento di funzioni extragricole nel recupero dei manufatti esistenti, nelle aree di particolare vocazione agraria (1° e 2° classe di fertilità);*

*b) di garantire e promuovere la conservazione dei beni di valore storico culturale individuati dal P.T.P. e dai P.R.G. stessi, in tutte le aree del territorio provinciale;*

*c) di promuovere la utilizzazione del patrimonio edilizio rurale ai fini della fruizione e della valorizzazione ambientale, specialmente nelle aree collinari e montane, con particolare riferimento alle aree interessate dai Progetti di Tutela, Recupero e Valorizzazione Ambientale in relazione alle finalità e con le limitazioni conseguenti agli stessi progetti di*

Nel progetto del presente Piano Regolatore, particolare attenzione è stata posta al tema del territorio agricolo, non solamente quale territorio da salvaguardare, specie nella porzione con alta valenza paesaggistica (vedi perimetro Galassino), ma anche e soprattutto in riferimento alla definizione di politiche atte alla salvaguardia degli insediamenti rurali, alle loro possibilità di recupero, alle funzioni insediabili e alla definizione di azioni in grado di intervenire sugli immobili incongrui in area agricola.

<p>valorizzazione.</p> <p>2. I P.R.G. individuano per il territorio rurale delle aree collinari e montane gli insediamenti storici annucleati e sparsi, che costituiscono il riferimento per la catalogazione e la valorizzazione del patrimonio edilizio storico, per la disciplina delle trasformazioni e per la individuazione delle dotazioni territoriali necessarie allo sviluppo rurale.”</p>	
<p><b>Art. 3.4 - Aree a dominante costruita</b> comma 4:</p> <p>“4. Nell’ambito delle aree a dominante costruita i Comuni individuano attraverso i propri strumenti urbanistici le porzioni di territorio e le componenti territoriali oggetto di azioni e progetti di riqualificazione urbana, avendo particolare attenzione ai temi della qualità formale, sociale ed ecologica degli spazi pubblici.”</p>	<p>Con riferimento al tema della riqualificazione urbana e della trasformazione di ambiti dismessi, il Piano individua, con la zona urbanistica TR, gli ambiti ove, attraverso strumenti urbanistici esecutivi, saranno attuati processi di riqualificazione urbana, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica.</p> <p>All’interno del tessuto residenziale è stata pertanto riscontrata la presenza puntuale di alcune disomogeneità provocate sia dalla localizzazione di insediamenti produttivi a carattere prevalentemente artigianale che di impianti industriali, ormai inglobati nella struttura urbana, con caratteristiche edilizie spesso non compatibili con la residenza. Il P.R.G.C. ha previsto la rilocalizzazione di tali insediamenti attraverso l’inserimento di aree di trasformazione, a prevalente destinazione residenziale, e l’offerta di nuove aree produttive e artigianali, concentrate nella zona est del territorio comunale, in cui trasferire le attività ancora in essere.</p> <p>Per tali zone di territorio il Piano, nelle relative Schede d’area definisce le regole e le prescrizioni che ogni ambito di trasformazione dovrà rispettare al fine di portare a compimento il progetto di Piano.</p>
<p><b>Art. 3.5 - Dimensionamento dei PRG</b> commi 11 e 12:</p> <p>“11. I Comuni devono produrre in sede di P.R.G. un bilancio dell’insediamento rurale che misuri l’offerta insediativa residenziale (e quella produttiva extragricola) già esistente e quella producibile attraverso il recupero del patrimonio edilizio, per effetto degli indirizzi normativi definiti dal P.R.G. stesso, sottoponendo tale bilancio a valutazione di sostenibilità.</p> <p>12. Il solo patrimonio edilizio rurale di cui al comma precedente non concorre comunque al dimensionamento del P.R.G.”</p>	<p>Relativamente al dimensionamento del PRG e alla valutazione delle capacità insediative teoriche esistenti ed in progetto, anche per le parti esterne al centro abitato, si fa riferimento a quanto relazionato al successivo capitolo 5.</p> <p>Si ritiene che le previsioni del nuovo PRG rispondano correttamente agli indirizzi normativi e alle prescrizioni del PTC, anche in termini di dimensionamento.</p>
<p><b>Art. 3.9 - Dotazioni territoriali e standard urbanistici</b> commi 3 e 5:</p> <p>“3. I Comuni, in sede di variante strutturale ai sensi del 4° comma dell’art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., avente caratteristiche di variante generale o di nuovo piano, verificano la congruità dei propri standard urbanistici con le indicazioni di cui al precedente comma 2, motivando eventuali scostamenti e carenze, fatti salvi gli standard minimi di legge. La popolazione di riferimento potrà in ogni caso essere modificata sulla base di studi motivati, in relazione alle peculiarità ed ai fattori di attrazione dei singoli centri.</p> <p>[...]</p>	<p>In sede di redazione della presente Variante di Revisione generale si è provveduto, in fase di indagine conoscitiva all’analisi della dotazione di standard urbanistici presenti sul territorio, distinguendo tra quelli in progetto e quelli già attuati, e, nella successiva fase di progettazione, a dimensionare l’offerta di standard urbanistici sulla base della capacità insediativa residenziale teorica generata dalla Variante e per l’eventuale quota di fabbisogno pregresso del Piano.</p> <p>I dati circa il dimensionamento degli standard urbanistici del Piano sono riportati al paragrafo 5.2 della presente Relazione Illustrativa.</p>

<p>5. Eventuali scostamenti dalle indicazioni del P.T.P. possono essere adeguatamente argomentati e motivati in sede di P.R.G. in relazione a specifiche condizioni di assetto e, in particolare, alle diverse localizzazioni delle funzioni interessate all'esterno del territorio comunale nell'ambito dei poli funzionali individuati dal P.T.P.”</p>	
<p><b>Art. 3.12 - Rete autostradale</b>          comma 3:          “3. Il P.T.P. individua inoltre un nuovo casello tra l'Autostrada Torino- Savona e la rete stradale ordinaria (da potenziare) all'altezza di Sommariva Bosco e Racconigi, (S.P. n° 165 e S.P. n° 29) affidandone la verifica e localizzazione ad apposito studio di fattibilità eventualmente da sviluppare nell'ambito del PRUIS relativo (art. 6.1, 2° comma n° 4) o del Piano di settore (PTVE: art. 6.1, 3° comma n° 1).”</p>	<p>Il Piano prende atto dell'infrastruttura in progetto, riportandone il tracciato e le relative fasce di rispetto sugli elaborati grafici. Dal punto di vista normativo l'infrastruttura in progetto è normata all'art. 48 - Il sistema della viabilità, comma 1, lettera e).</p>
<p><b>Art. 3.13 - Rete stradale</b>          commi 4 e 5:          “Il P.T.P. individua la rete della viabilità primaria, qualificandone i ruoli, in relazione alle caratteristiche della mobilità servita ed alle condizioni ambientali del contesto, nelle seguenti categorie:          [...]”          “Strade rosse”: Viabilità primaria di integrazione interurbana da riqualificare e, localmente, completare in modo da estendere l'accessibilità territoriale alla rete dei poli integrativi di primo livello e alle polarità funzionali di rilievo territoriale, garantendo la migliore integrazione con i tessuti urbani interessati, anche attraverso la razionalizzazione della rete del trasporto pubblico locale e politiche di moderazione del traffico.          [...]”          4. La disciplina di tutela della viabilità primaria è stabilita dal P.T.V.E. con specifica attenzione alle esigenze di evitare le presenze di accessi e intersezioni non svincolate sulla rete di grande comunicazione (strade blu) o a selezionarle, organizzandole, in forma opportuna per la viabilità primaria di integrazione urbana (strade rosse). In pendenza di tale disciplina i comuni assumeranno i medesimi criteri come indirizzo per la pianificazione di propria competenza, con particolare riferimento alle tratte di nuovo impianto e/o di potenziamento.          5. La viabilità provinciale, in pendenza della formazione del PTVE, è classificata come viabilità extraurbana secondaria (Classe C) ai sensi e per gli effetti del nuovo codice della strada.”</p>	<p>Il progetto della presente Variante di Revisione Generale al PRGC ha tenuto conto del tracciato della rete viabilistica primaria di connessione interurbana (strade rosse), che nel territorio di Racconigi risulta in progetto. Tale tracciato è stato riportato negli elaborati grafici e, dal punto di vista normativo, regolamentato all'art. 48 - Il sistema della viabilità, comma 1, lettera e).</p>
<p><b>Art. 3.14 - Rete di fruizione escursionistica e sportiva</b>          comma 2:          “2. I comuni, in sede di revisione degli strumenti urbanistici, provvedono a verificare e integrare la prima individuazione dei sentieri operata dal P.T.P., organizzando i Nodi di Interscambio tra rete viabilistica, stazioni ferroviarie e rete escursionistica con adeguate previsioni di attrezzature di</p>	

accoglienza e spazi per la sosta.”

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

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

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

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

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

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

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



*Immagine panoramica del Centro Storico di Racconigi ripresa dalla torre civica.*

### **3 LE INDAGINI CONOSCITIVE DELLO STATO DI FATTO**

#### **3.1 Collocazione geografica e inquadramento geomorfologico**

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

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

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

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

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

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

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

Fatta eccezione per il fiume Maira, l'idrografia attuale è rappresentata da un reticolo di bealere e canali. Per esigenze colturali spesso tali tracciati risultano essere stati rettificati e solo per brevi tratti conservano ancora un andamento più vario. Nel corso dei mesi estivi, i canali risentono di una diminuzione di portata, causata soprattutto dall'utilizzo agricolo.

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

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

## **3.2 Riferimenti storici**

### **3.2.1 Dal X al XIII secolo**

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

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

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

Un ulteriore impulso alla crescita di Racconigi fu impresso dal Marchese nel 1266 con la decisione di costruire una cinta muraria che difendesse il centro abitato. Tuttavia, trent'anni dopo, l'opera non era stata ancor completata, e finì per rappresentare solamente una linea di separazione interna al centro abitato tra la parte nobiliare e mercantile della cittadinanza e quella più povera. Nonostante ciò, a seguito di quel periodo ci fu un momento di intenso sviluppo economico durante il quale furono costruiti, nei pressi delle bealere e delle fortificazioni, numerosi mulini ad acqua, segherie battitori da canapa e folloni. Queste nuove possibilità di lavoro richiamarono dalla campagna molti lavoratori stagionali, contribuendo ad accrescere la centralità di Racconigi nel territorio.

### **3.2.2 Dal XIV al XVI secolo**

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

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

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

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

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

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

### **3.2.3 Dal XVII al XVIII secolo**

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

In questo periodo infatti, avviene un cambiamento nella gestione della lavorazione della seta. Da una produzione prevalentemente domestica, che ogni proprietario gestiva in modo autonomo, si passa alla lavorazione in grandi complessi, dove la forza lavoro da

proprietaria diventa subordinata. In quegli anni parte del processo produttivo diventa meccanizzato grazie allo sfruttamento della forza motrice dei mulini ad acqua. Verso la fine del XVIII secolo si contavano, sul territorio racconigese, circa 30 filatoi dove lavoravano circa 4000 addetti.

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

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

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

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



Carta dello Stato del Piemonte del Mangini - 1620



### 3.2.4 Il XIX secolo

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

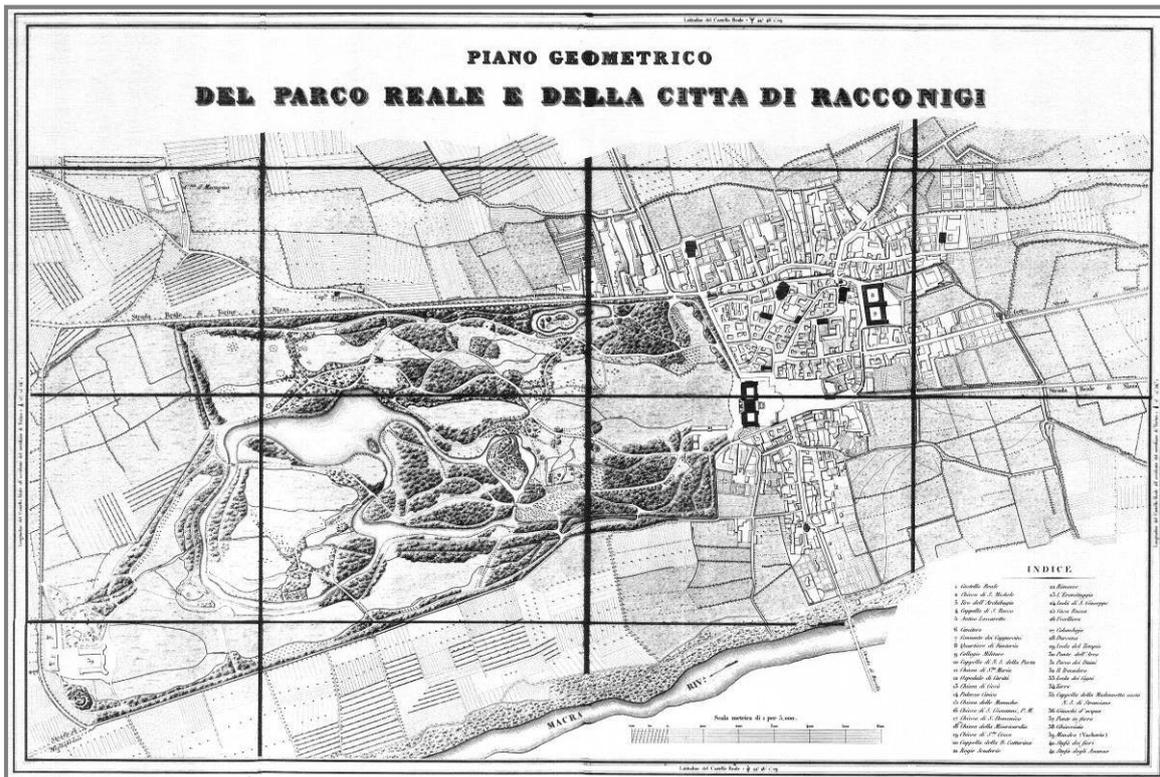
In quel periodo si nota una grande attenzione alla realizzazione di infrastrutture: molti canali di irrigazione vengono inalveati e rettificati, allo stesso modo vengono ritracciate numerose strade sul territorio del comune, in particolare la strada tra Torino e Nizza e quella tra Racconigi e Pollenzo.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

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

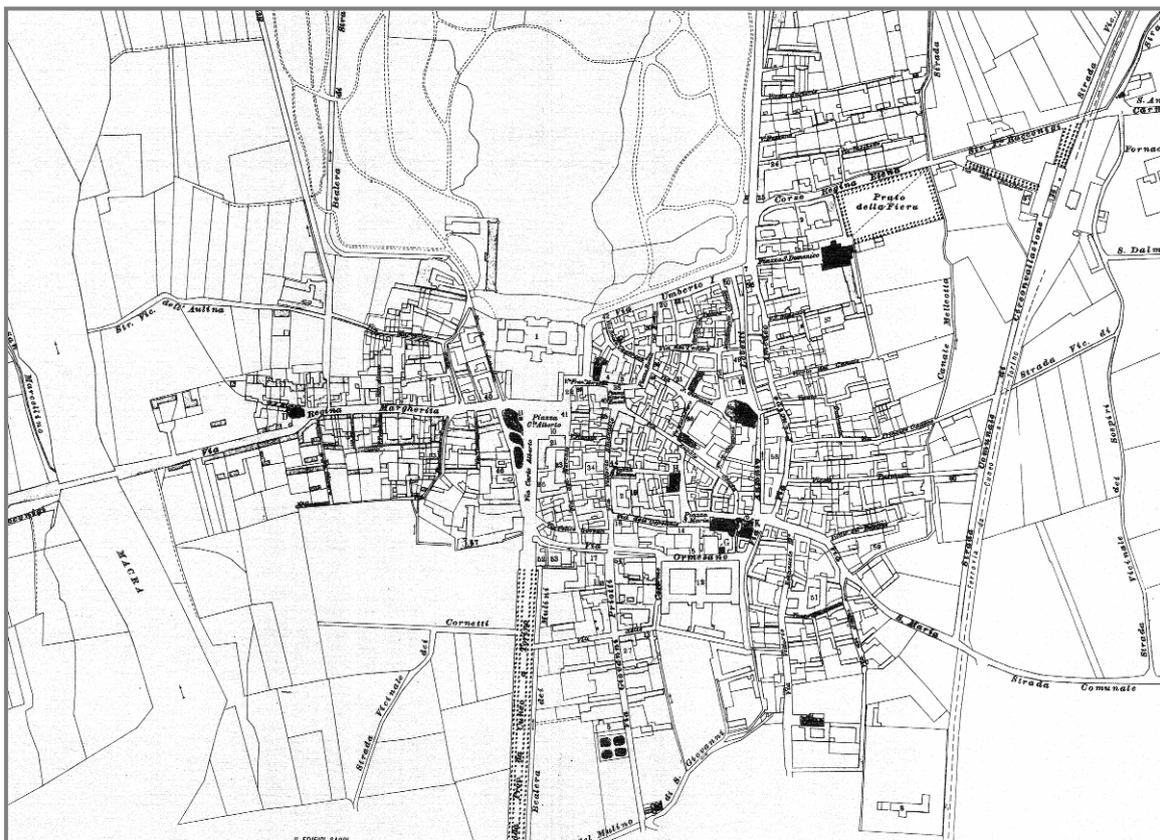
Anche il centro abitato è protagonista di numerose trasformazioni: in primo luogo il castello viene completato e assume la forma attuale, si esegue inoltre uno sventramento del tessuto urbano di fronte al castello, realizzando Piazza Carlo Alberto e si traccia il viale alberato monumentale. Nell'ambito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

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

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



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



Stralcio della Pianta della città di Racconigi - 1890 circa

### 3.3 La struttura demografica

La situazione specifica del Comune di Racconigi è valutabile, in attesa della disponibilità dei dati definitivi del Censimento generale della popolazione del 2011, sulla base dei dati ISTAT rilevati per il decennio 1991-2001 e sintetizzati negli schemi allegati. Data la posizione in cui si colloca il territorio racconigese, a confine tra due province, le dinamiche demografiche risultano influenzate dagli effetti indotti sia dall'hinterland torinese sia dalla realtà cuneese. Nello specifico, con riferimento ai dati sulla popolazione, nel decennio in esame si evidenzia un incremento della popolazione residente pari a +1,8%, dato più contenuto rispetto a quanto registrato sia in provincia di Cuneo (5,4%) sia in quella di Torino (+3,79%). A fronte di una crescita contenuta della popolazione residente, si registra però un incremento del numero dei nuclei familiari (+8,4%), passando da 3.905 unità a 4.233 unità, in linea con i dati provinciali +8,8%, facendo emergere un tessuto caratterizzato da famiglie composte mediamente da 2,3 unità. Incrementi ancora più significativi si riscontrano relativamente al numero di abitazioni occupate (+6,71%). I dati relativi al numero di stanze occupate, non sono disponibili a livello comunale nel Censimento della Popolazione 2011 e pertanto non potranno essere analizzati.

Negli ultimi anni, secondo i dati disponibili presso gli uffici anagrafici del Comune di Racconigi, (consultazione dei dati anagrafici comunali dal 2005 al 31/01/2015) risulta un apprezzabile incremento della popolazione residente, pari a + 3,25%. In particolare l'andamento demografico del Comune di Racconigi e delle Province di Cuneo e di Torino è riassumibile nelle tabelle seguenti, elaborate con i dati desunti dai Censimenti ISTAT e dall'Anagrafe Comunale.

POPOLAZIONE DI RACCONIGI DAL 1861 AL 2003 (Tabella 3.3 A)				
ANNO	M	F	M+F	VARIAZIONE
1861 <sup>(1)</sup>			11.656	
1871 <sup>(1)</sup>			9.680	-1.976
1881 <sup>(1)</sup>			9.471	-209
1901 <sup>(1)</sup>			9.077	-394
1911 <sup>(1)</sup>			9.566	+489
1921 <sup>(1)</sup>			9.071	-495
1931 <sup>(1)</sup>			8.689	-382
1936 <sup>(1)</sup>			8.209	-480
1951 <sup>(1)</sup>			8.468	+259
1961 <sup>(1)</sup>			8.570	+102
1971 <sup>(1)</sup>			9.646	+1.076
1981 <sup>(1)</sup>			9.813	+167
1991 <sup>(1)</sup>			9.912	+99
2001 <sup>(1)</sup>			9.856	-56
2002 <sup>(2)</sup>	4.837	4.972	9.809	-59
2003 <sup>(2)</sup>	4.843	4.982	9.825	+16
2004 <sup>(2)</sup>	4.882	5.004	9.886	+61
2005 <sup>cc</sup>	4.853	4.951	9.804	-82
2006 <sup>(2)</sup>	4.894	5.014	9.908	+104
2007 <sup>(2)</sup>	4.942	5.056	9.998	+90
2008 <sup>(2)</sup>	4.972	5.096	10.068	+70
2010 <sup>(2)</sup>			10.161	+93
2011 <sup>(1)</sup>	4.992	5.126	10.118	-43
2012 <sup>(2)</sup>	4.986	5.138	10.124	+6
2013 <sup>(2)</sup>	4.997	5.152	10.149	+25
2014 <sup>(2)</sup>	4.980	5.132	10.112	-37
2015 <sup>(2)</sup>	4.979	5.150	10.129	+17

(1) - fonte: dati Istat

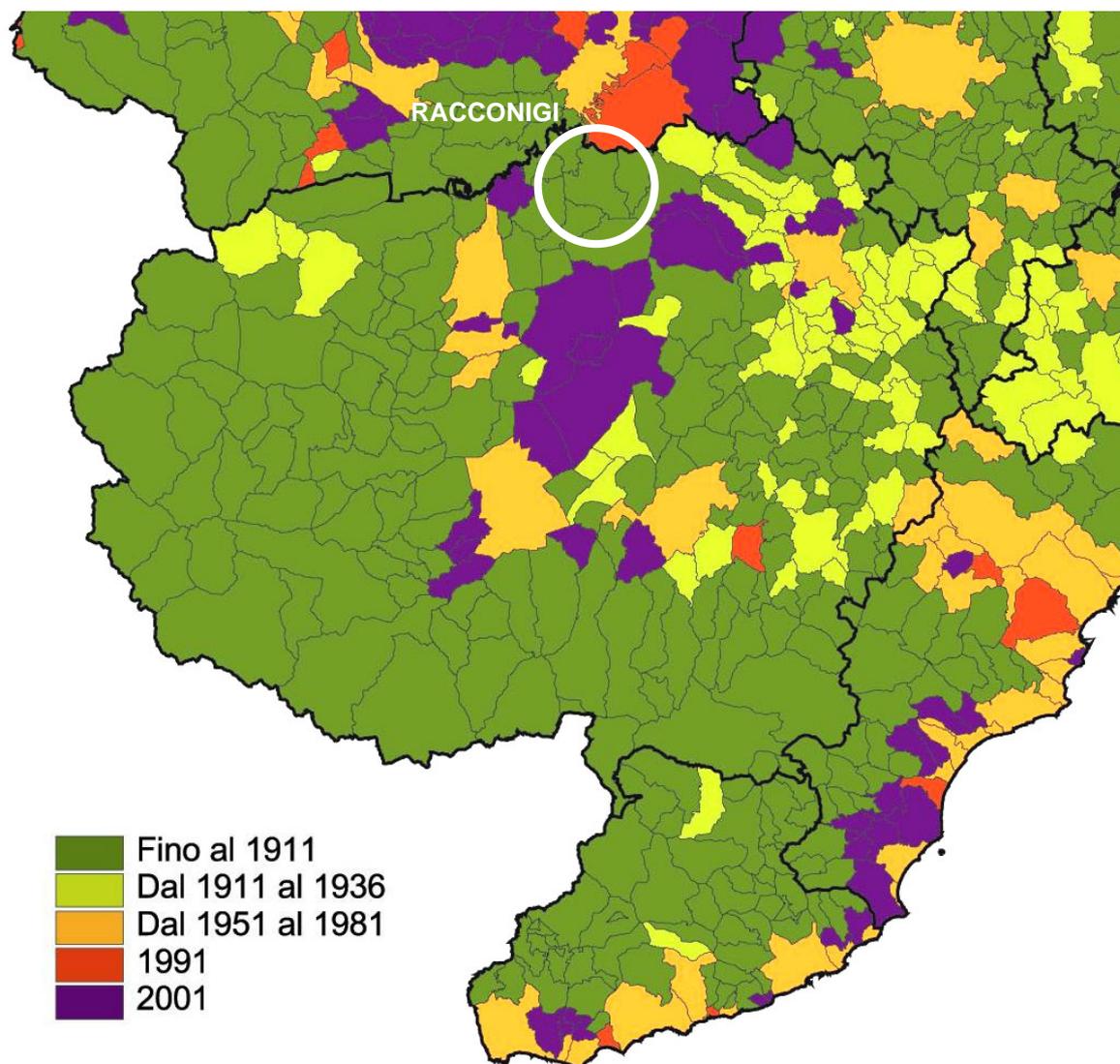
(2) - fonte: dati Comune Racconigi – Ufficio Anagrafe

POPOLAZIONE E ABITAZIONI 2001 E 2011 - VALORI ASSOLUTI E VARIAZIONI % (Tabella 3.3 B)																
TERRITORIO	POPOLAZIONE E ABITAZIONI	2001					2011					VARIAZIONI %				
		N.	SLP delle abitazioni occupate (mq)	SLP abitaz. occ./ pop. res. (mq)	SLP abitaz. occ./ stanze occ. (mq)	Stanze abitaz. occ./ pop. res.	N.	SLP delle abitazioni occupate (mq)	SLP abitaz. occ./ pop. res. (mq)	SLP abitaz. occ./ stanze occ. (mq)	Stanze abitaz. occ./ pop. res.	N.	SLP delle abitazioni occupate	SLP abitaz. occ./ pop. res.	SLP abitaz. occ./ stanze occ.	Stanze abitaz. occ./ pop.
RACCONIGI	Abitazioni occupate	3.904	370.702	-	-	-	4.166	396.897	-	-	-	+6,71	-	-	-	-
	Abitazioni totali	4.137	-	-	-	-	4.696	-	-	-	-	+13,51	-	-	-	-
	Stanze occupate	15.611	-	-	23,74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Stanze totali	16.358	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Popolazione residente	9.856	-	37,61	-	1,58	10.033	-	39,56	-	-	+1,80	-	+5,18	-	-
	Famiglie residenti	3.905	-	-	-	-	4.233	-	-	-	-	+8,40	-	-	-	-
PROVINCIA DI CUNEO	Abitazioni occupate	230.418	22.269.283	-	-	-	248.156	25.067.691	-	-	-	+7,70	+12,57	-	-	-
	Abitazioni totali	330.531	-	-	-	-	374.604	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Stanze occupate	953.230	-	-	23,36	-	1.051.152	-	-	23,84	-	+10,27	-	-	+2,05	-
	Stanze totali	1.264.176	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Popolazione residente	556.330	-	40,02	-	1,71	586.378	-	42,75	-	1,79	+5,40	-	+6,82	-	+4,68
	Famiglie residenti	231.551	-	-	-	-	251.924	-	-	-	-	+8,80	-	-	-	-
PROVINCIA DI TORINO	Abitazioni occupate	920.264	79.103.076	-	-	-	997.325	91.730.555	-	-	-	+8,37	-	-	-	-
	Abitazioni totali	1.078.003	-	-	-	-	1.185.086	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Stanze occupate	3.337.326	-	-	23,70	-	3.776.586	-	-	24,29	-	+13,16	-	-	+2,49	-
	Stanze totali	3.813.855	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Popolazione residente	2.165.619	-	36,53	-	1,54	2.247.780	-	40,81	-	1,68	+3,79	-	+11,72	-	+9,09
	Famiglie residenti	924.665	-	-	-	-	1.014.190	-	-	-	-	+9,68	-	-	-	-

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

IMPRESE, ISTITUZIONI E ADDETTI AL 2011 – VALORI ASSOLUTI (Tabella 3.3 D)												
TERRITORI	IMPRESE						ISTITUZIONI			TOTALE		Addetti ogni 100 abitanti
	Tot.	di cui artigiane	Unità locali		Addetti Unità loc.		Tot.	Unità locali	Addetti Unità locali	Unità locali	Addetti Unità locali	
			Tot.	di cui artigiane	Tot.	di cui artigiani						
Racconigi	693	-	740	-	1.782	-	74	105	375	845	2.157	21,50
Alba	3.306	-	3.678	-	25.807	-	302	430	3.290	4.108	29.097	94,46
Savigliano	1.750	-	1.896	-	8.536	-	158	212	2.118	2.108	10.654	50,89
Saluzzo	1.817	-	1.991	-	5.113	-	154	232	1.847	2.223	6.960	41,09
Cuneo	5.041	-	5.579	-	19.198	-	684	887	8.248	6.466	27.446	49,89
Provincia di CN	47.408	-	51.616	-	192.173	-	4.887	6.520	33.496	56.503	225.669	38,49

UNITÀ LOCALI E ADDETTI PER SETTORE ECONOMICO AL 2011 (Tabella 3.3 E)														
TERRITORI	AGRICOLTURA			INDUSTRIA			COMMERCIO			ALTRI SERVIZI			TOTALE	
	Unità locali	Add.	% addetti sul Totale	Unità locali	Add.	% addetti sul Totale	Unità locali	Add.	% addetti sul Totale	Unità locali	Add.	% addetti sul Totale	Unità locali	Add.
Racconigi	2	3	0,12	222	1.114	43,91	209	414	16,32	411	1.006	39,65	844	2.537
Alba	26	35	0,16	715	8.202	38,26	941	3.352	15,64	2.411	9.847	45,94	4.093	21.436
Savigliano	8	26	0,24	444	4.263	39,58	496	1.601	14,86	1.154	4.881	45,32	2.102	10.771
Saluzzo	9	21	0,28	437	1.683	22,19	560	1.556	20,51	1.199	4.325	57,02	2.205	7585
Cuneo	21	51	0,17	1.061	6.877	23,40	1.412	5.191	17,66	3.925	17.270	58,76	6.419	29389
Provincia di CN	397	784	0,36	15754	87285	39,72	13389	38660	17,59	28179	93031	42,33	57719	219760



*Periodo di massimo popolamento storico dei comuni*

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

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

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

Inoltre il confronto dei dati demografici rileva un incremento dei nuclei famigliari unito ad una significativa riduzione in termini di componenti. A Racconigi, in particolare, le famiglie monocomponenti risultano essere circa il 24,9% del totale, quelle con due componenti il 29,7%, mentre il numero medio di componenti per famiglia è pari a 2,49 unità.

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

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

(1) fonte: dati Istat – Censimento 2001

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

### 3.4 La metodologia di indagine

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

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

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

Completa il quadro conoscitivo territoriale, anche a supporto delle considerazioni e delle analisi di cui al successivo capitolo 5.4, l'elaborato seguente, a valore di sussidio illustrativo della Relazione Illustrativa:

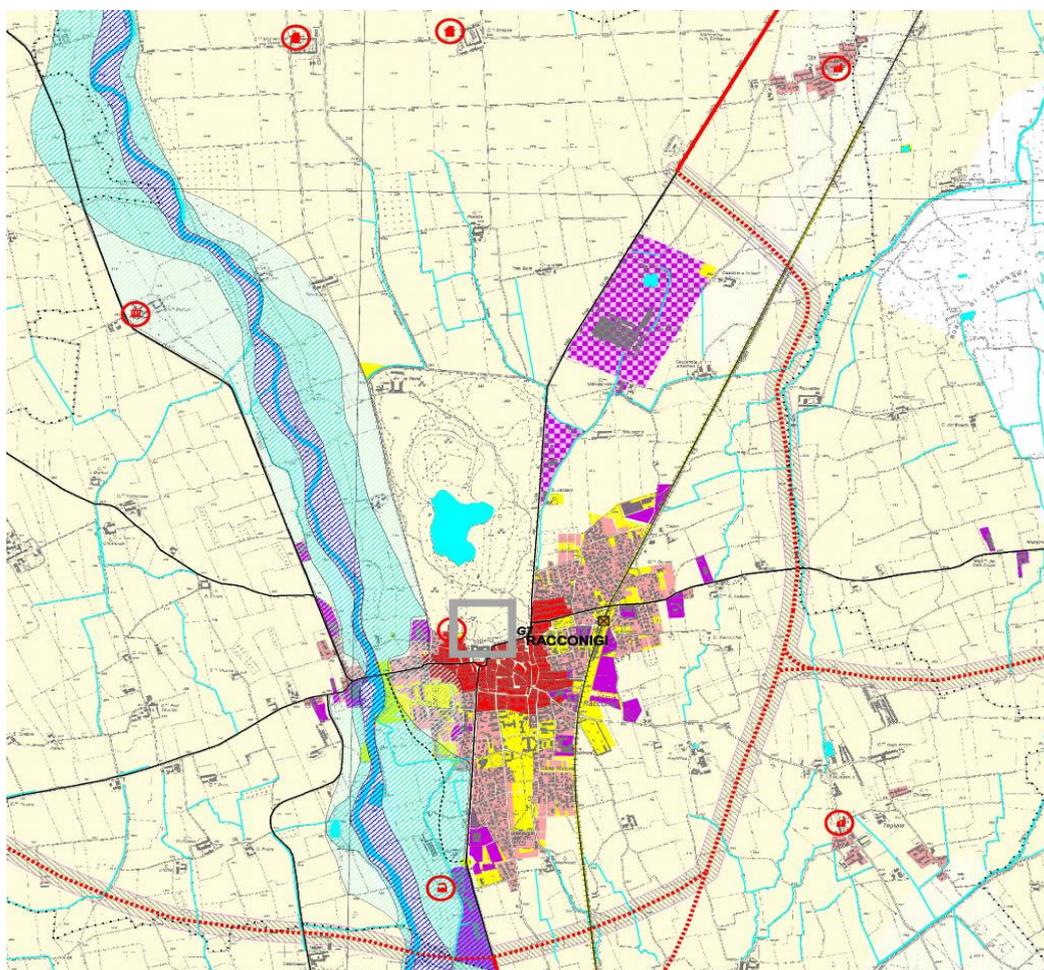
P1/4	Analisi sulla compromissione dell'uso dei suoli	1:10.000
------	---	----------

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

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

La tavola individua sul territorio del Comune di Racconigi:

- le aree a dominante costruita, in cui emergono il nucleo a matrice storica presso il castello, l'ampia area a servizi dell'ex ospedale neuropsichiatrico e una prevalenza di aree produttive ad est della ferrovia e a sud dell'abitato;
- i Beni Culturali, tra i quali sono presenti: beni rurali (cascine ex-Savoia), beni civili (villa Berroni), beni militari (Castello), archeologia industriale (ex setifici) e beni religiosi (chiese di Oja, Tagliata e Canapile);
- il polo funzionale "G7 – Castello e parco" ai sensi dell'art. 3.8, 1° comma delle NTA;
- due aree produttive di rilievo sovracomunale (a est della SR 20, a nord dell'abitato)
- rete viabilistica primaria di connessione interurbana in progetto, in cui sono individuati come corridoi infrastrutturali la circonvallazione est esistente, i collegamenti tra la circonvallazione est e Murello e Caramagna;
- la "bretella" ovest come altra viabilità provinciale di progetto



Stralcio della "Carta degli indirizzi di governo del territorio" del PTCP

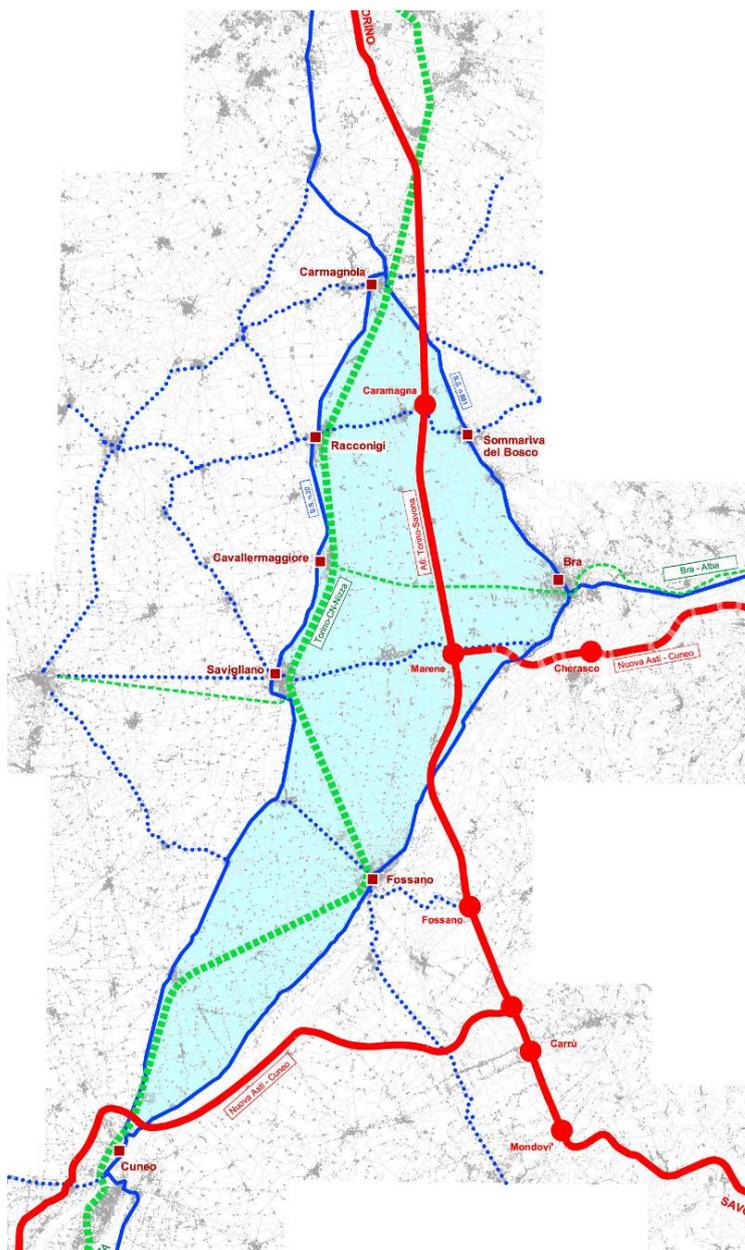
### Inquadramento territoriale – Assetto infrastrutturale territoriale

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

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

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

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

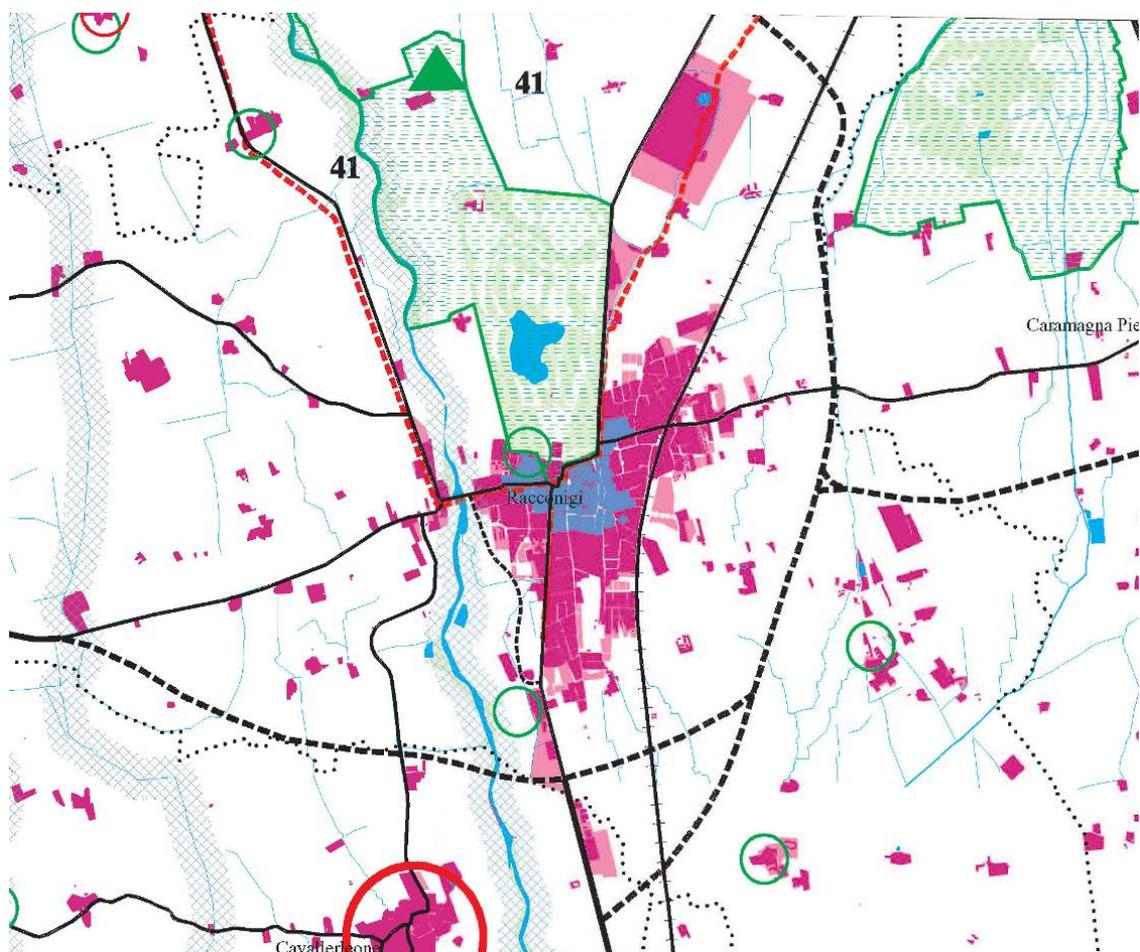


### Vincoli limitazioni e valori – Carta dei vincoli derivanti dai piani sovraordinati: valori paesistici e fasce di rispetto

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

In particolare sono stati segnalati i seguenti vincoli:

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

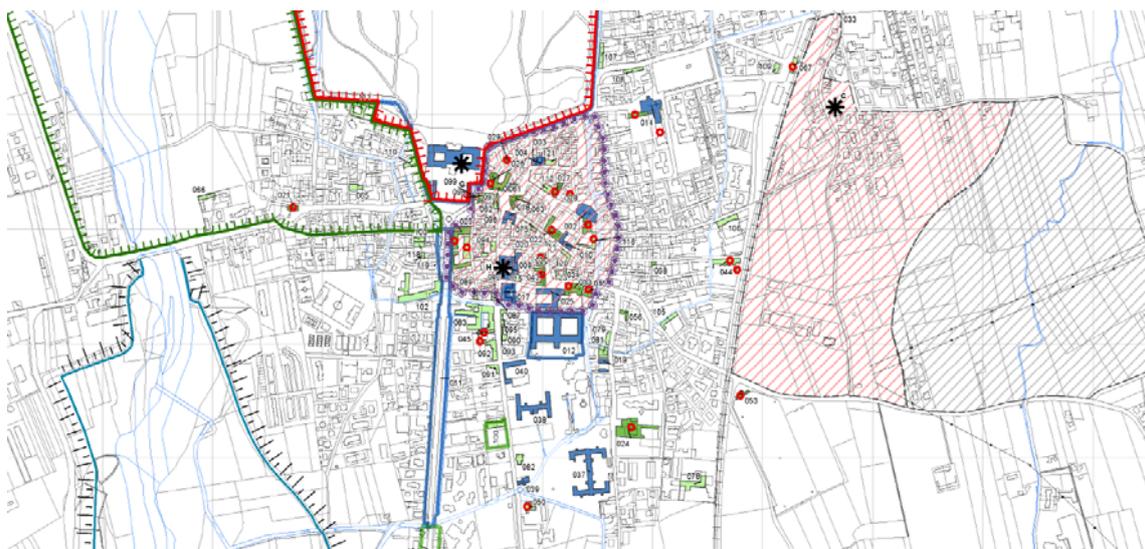


Stralcio della “Carta dei caratteri territoriali e paesistici” del PTCP

### Vincoli limitazioni e valori – Carta delle emergenze architettoniche ed ambientali

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

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



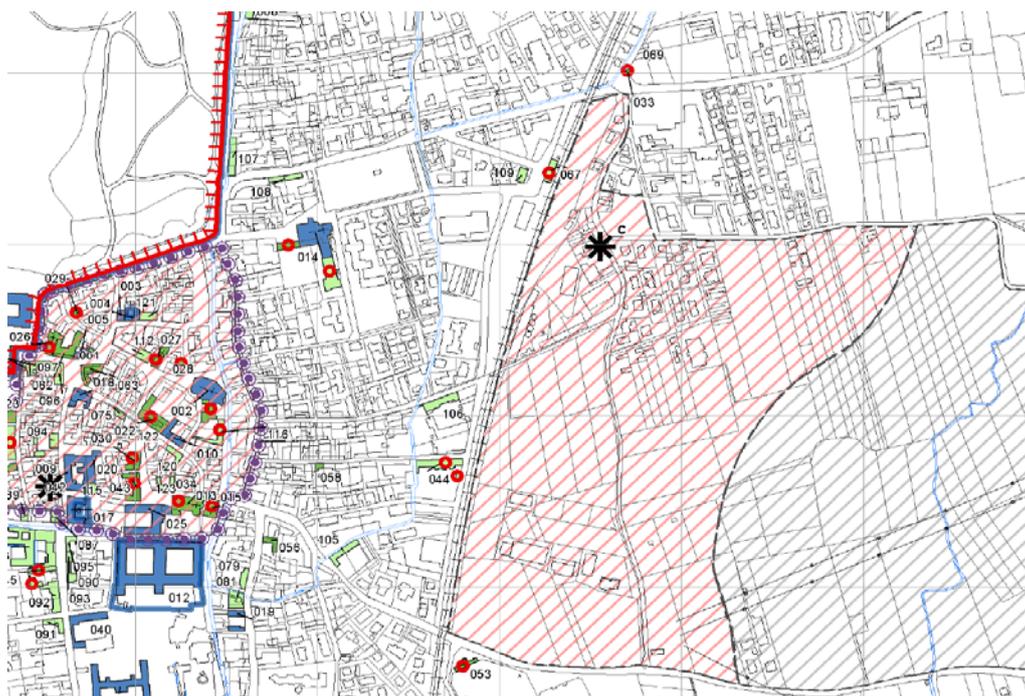
*Illustrazione della “Carta delle emergenze architettoniche ed ambientali”(AT2/2) riferito alla zona urbana con individuazione in colore blu degli immobili di interesse storico-artistico dichiarati di interesse ai sensi del DLgs 42/2004 con decreto di vincolo, in colore verde scuro gli edifici e le aree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

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

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

Gli ambiti a rischio di reperimento archeologico sono così localizzati:

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



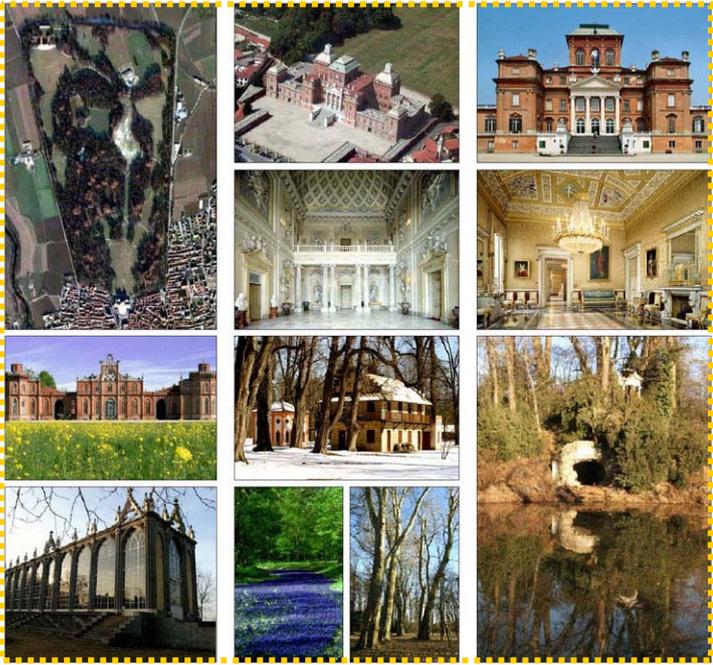
Stralcio della "Carta delle emergenze architettoniche ed ambientali" (AT2/2) ove sono riportati con il tratteggio rosa, degli ambiti a rischio archeologico, mentre con il tratteggio grigio, gli ambiti di interesse archeologico. Gli asterischi fanno invece riferimento agli ambiti di reperimento archeologico.

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

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

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

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

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

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

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

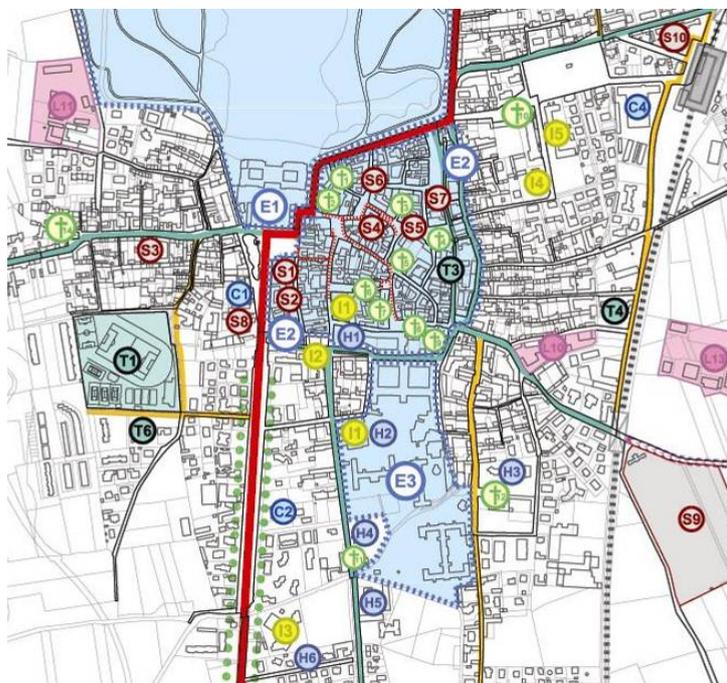
Tale elaborato ha carattere illustrativo e si demanda alla fase di attuazione degli interventi pianificati dal PRGC la verifica puntuale sulla effettiva classificazione dei suoli e sulla sussistenza di aree definibili “boscate” sulla base delle norme vigenti al momento dell’intervento, ai sensi dell’art.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

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

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

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

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

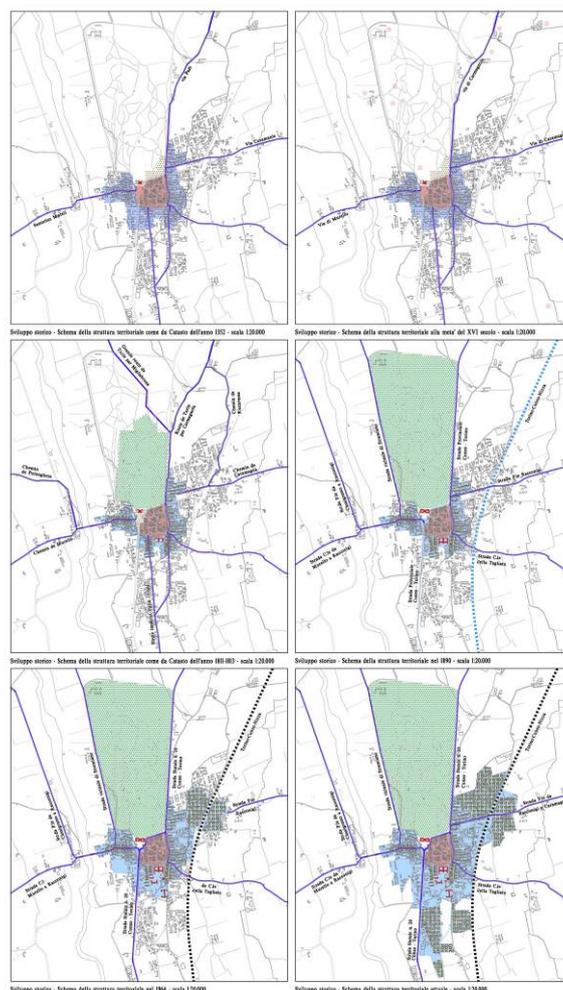


Stralcio della “Carta delle polarità urbane e loro connessioni” riferito al territorio circostante il centro urbano.

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

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

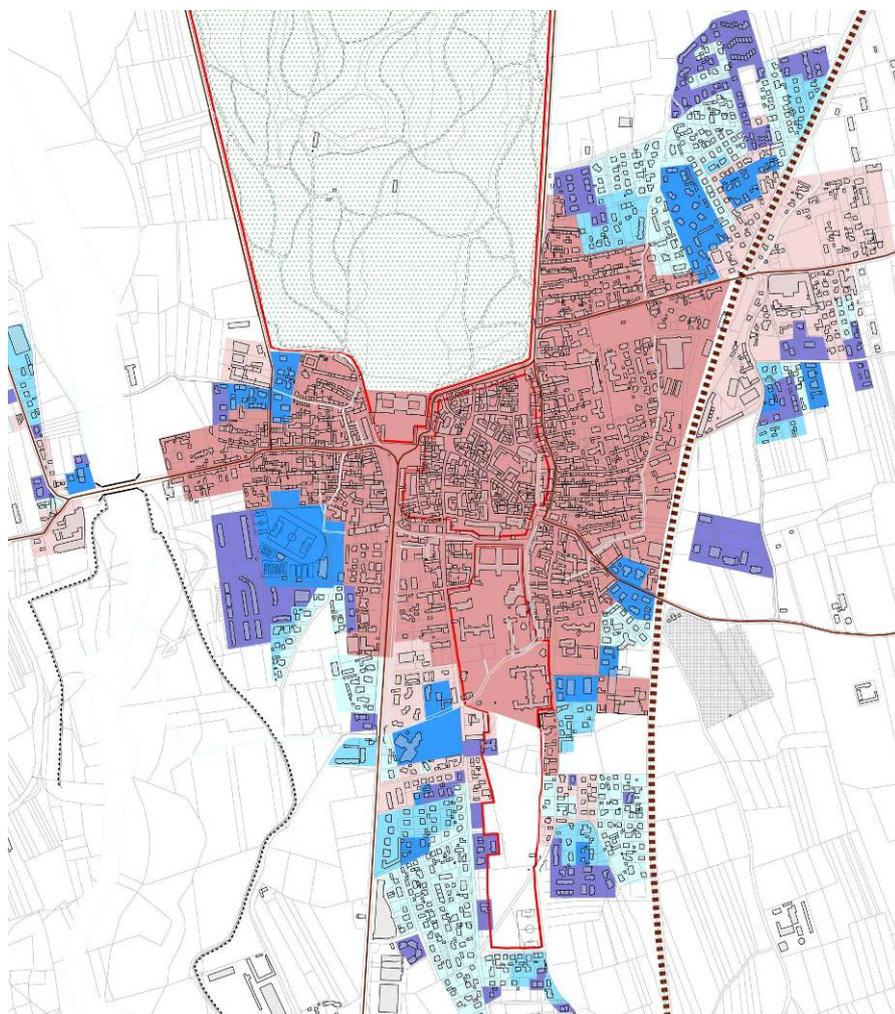
Per quanto riguarda lo sviluppo storico i documenti dimostrano che il Comune si è sviluppato per circa cinque secoli in modo compatto intorno al nucleo di impianto originario, appena condizionato dai lembi del parco e dalla viabilità Carmagnola – Cuneo. Oltre al nucleo di impianto originario, che possiede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



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

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

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



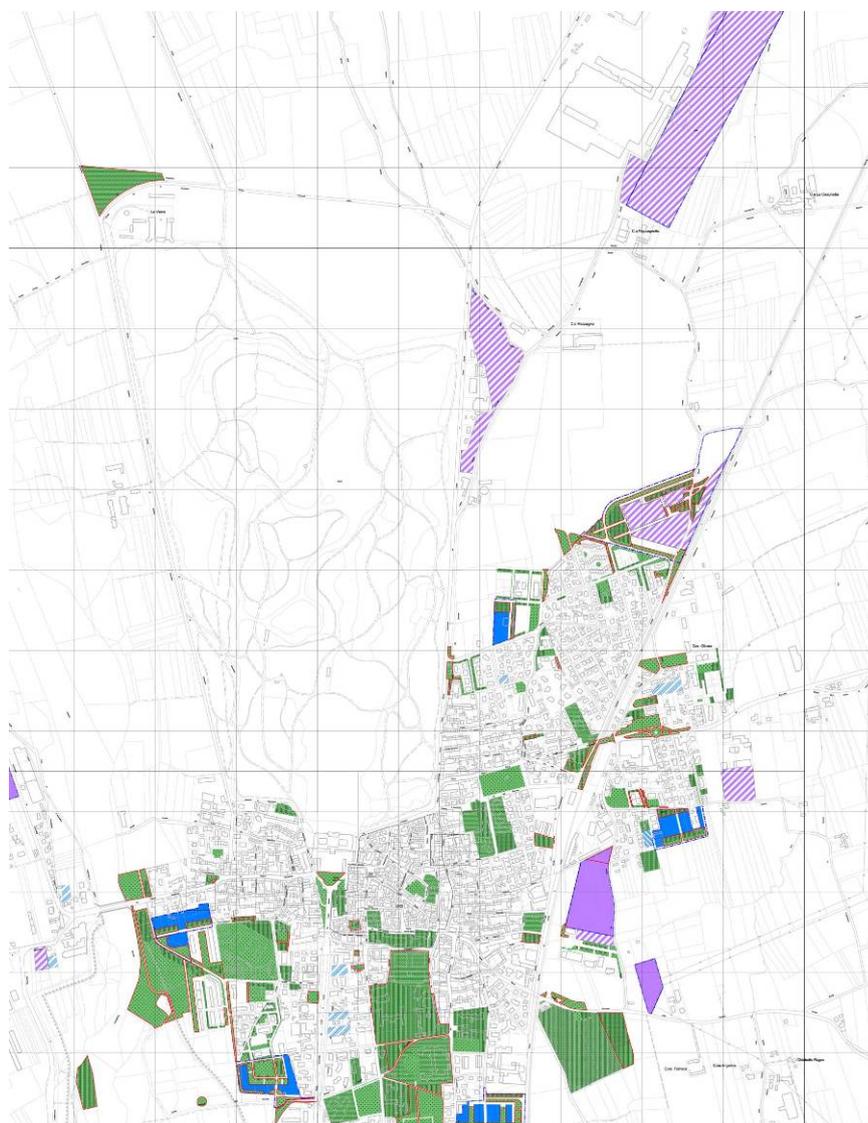
*Stralcio dello schema dello sviluppo in attuazione, analizzato in relazione alla pianificazione urbanistica storica.*

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

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

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

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



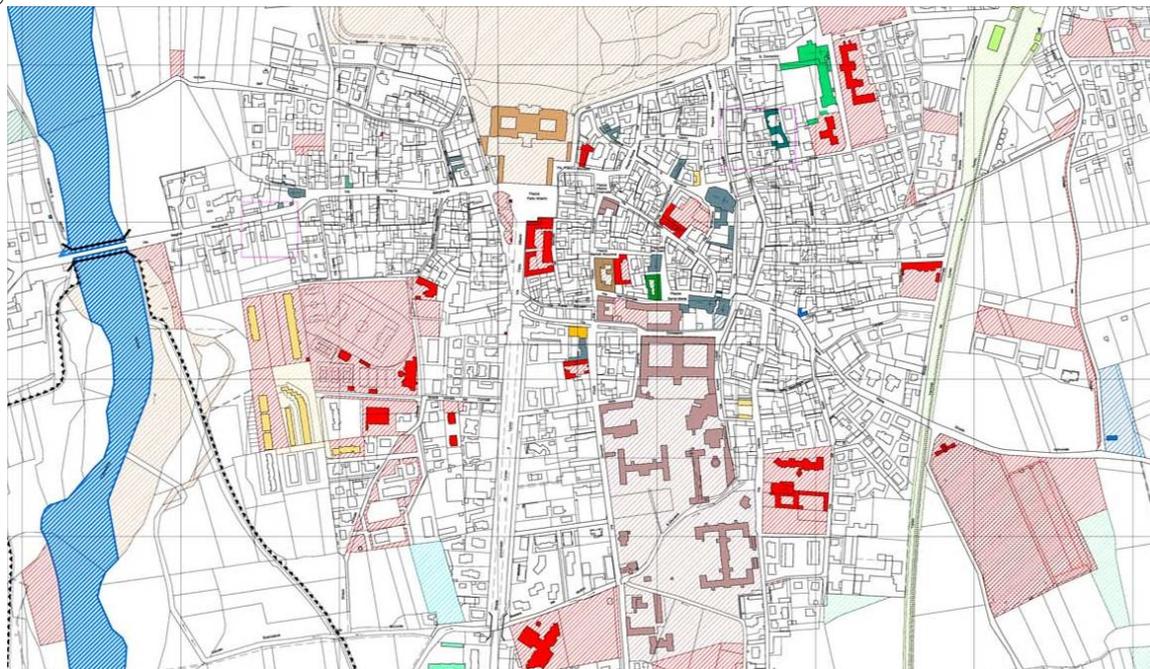
*Stralcio illustrativo dell'elaborato AT5/1 "Attuazione del P.R.G.C. vigente – residui di Piano: analisi delle aree edificabili e delle aree a servizi".*

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

#### I LUOGHI DELL'ABITATO - AMBITO URBANO

##### *- Il tessuto storico:*



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

##### *- Il tessuto di edilizia mono-bifamiliare:*



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

##### *- Il tessuto di edilizia plurifamiliare:*



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

## I LUOGHI DELL'ABITATO - AMBITO AGRICOLO

### - Insediamenti di impianto tradizionale:



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

### - Insediamenti di impianto recente:



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

## I LUOGHI DEL LAVORO - AMBITO URBANO

### - *Complessi commerciali e terziari*



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

### - *Ambiti produttivi a tipologia industriale*



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

### - *Ambiti misti a prevalenza artigianale*



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

## I LUOGHI DEL LAVORO - AMBITO AGRICOLO

### *- Ambiti produttivi agricoli di impianto tradizionale:*



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

### *- Ambiti produttivi agricoli di impianto recente:*



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

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

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

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

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

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

*Edifici da tutelare:*



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



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

*Edifici ordinari:*



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



Edifici ordinari riconducibili all'impianto originario



Edifici ordinari senza caratteri di pregio



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



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



Edificio diruto

Per gli edifici di pregio vengono

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

Si riporta di seguito una breve antologia di tali elementi, riportata con apposita simbologia sintetica sulla tavola di progetto relativa al Centro Storico (*P3/4: Planimetria di Progetto: Insediamenti urbani a carattere ambientale (zona A.1) – Centro Storico – scala 1:500*).



Torri e campanili, altane



Androni, scale



Portali, portoni ad arco



Cortili chiusi con terrazze su fronte pubblico.



Balconi



Manufatti di pregio

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



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

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

In particolare sono state riportate con grafia sintetica i tratti principali delle seguenti infrastrutture, individuati con aggiornamento al 2009 sulla base delle indicazioni fornite dagli Uffici comunali: la rete idrica principale, le condotte dell'acquedotto, i depuratori, i pozzi, la rete fognaria nera, la rete di distribuzione del gas metano, la rete di distribuzione dell'energia elettrica (linee interrato e aeree a media tensione e alta tensione), la rete del teleriscaldamento<sup>2</sup> e gli impianti di telefonia mobile, di cui di seguito si riporta l'elenco completo dei luoghi ove tali infrastrutture sono localizzate:

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



*Stralcio dell'elaborato di indagine sulle reti infrastrutturali.*

A seguito delle osservazioni pervenute al progetto preliminare, sulla base delle indicazioni evidenziate dagli Enti gestori delle infrastrutture a rete, per alcune aree di nuovo impianto e trasformazione sono state integrate le prescrizioni e gli obblighi di integrazione infrastrutturale segnalate dagli stessi Enti.

<sup>2</sup> Aggiornamento dicembre 2013

### 3.5 Il patrimonio edilizio esistente e la condizione abitativa

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

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

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

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

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

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

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

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

Dai dati dell'ultimo Censimento Generale della popolazione (2001), si può rilevare come le abitazioni presenti siano 4.137, di cui il 90,5% occupate. La loro superficie media è di 95 mq, mentre il numero di metri quadri per ogni occupante è pari a 37,6. Il totale delle stanze delle abitazioni occupate risulta invece essere 15.611.

Relativamente alla quota edificata che rispetto al censimento risulterebbe non occupata, si osserva come tali quantità non necessariamente si riferiscano ad abitazioni in stato di abbandono. Infatti come è risultato anche dai sopralluoghi eseguiti nella fase delle analisi propedeutiche alla formazione del progetto, non è emersa una quota significativa di edifici residenziali diroccati o in stato di abbandono. Tali parti risultano invece in gran parte occupate da usi ed attività non residenziali quali studi professionali, sedi terziarie o attività diverse dall'utilizzo residenziale stabile.

Diverse considerazioni invece possono valere per gli edifici accessori, ancora presenti negli spazi pertinenziali del tessuto urbanizzato. Per questi fabbricati, a volte non adatti alle esigenze attuali o non convertibili ad altri utilizzi, il Piano regolatore, nell'ambito delle attività incentivanti la riqualificazione e la rigenerazione del patrimonio edificato esistente, prevede meccanismi di recupero delle superfici esistenti e la possibilità di una loro ricollocazione in coerenza con le caratteristiche tipologiche ed architettoniche del contesto in cui si collocano.

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

*Numero delle abitazioni – Censimento 2001*

<b>Tabella 3.5 C</b>	<b>Abitazioni occupate</b>	<b>Abitazioni vuote</b>	<b>Totale</b>
Valore assoluto	4166	530	4696
Percentuale	88,7	11,3	-

*Numero delle abitazioni, classificate in base allo stato di occupazione - Censimento 2011*

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

Questa considerazione è riscontrabile anche dall'analisi dell'attività edilizia rilevabile dagli Uffici. A fronte della sostanziale stasi delle dinamiche demografiche, fatti salvi gli effetti della crisi economica degli ultimi tempi, gli interventi edilizi proposti sul tessuto edificato esistente tendono ad un sostanziale miglioramento della qualità abitativa ed ad una maggiore richiesta di dotazione di spazi. Questo avviene sia in ragione dei necessari adeguamenti igienico funzionali sia in relazione alla richiesta di una maggiore articolazione delle stanze disponibili.

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

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

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

Lo studio dell'edificato ha evidenziato quanto segue:

- nel nucleo di impianto originario e nei palazzi a cortina si concentra il maggior numero di alloggi con una superficie inferiore a quella media indicata dall'ISTAT.
- si osserva una significativa ricerca, da parte degli abitanti, di una residenza che privilegi altri aspetti dell'abitare rispetto a quelli propri del Nucleo di impianto originario, quali la disponibilità del giardino e parcheggio privato, l'illuminazione naturale, la privacy, non disponibili in centro se non in limitatissimi casi. Tale fenomeno risulta ad oggi ancora attivo considerata la richiesta di edifici mono-bifamiliari, tendenza che è rilevabile anche negli interventi di ristrutturazione del patrimonio esistente con una domanda crescente di miglioramento della qualità abitativa e, di conseguenza, della richiesta maggior disponibilità di spazi a parità di numero di abitanti.
- il privilegiare gli aspetti abitativi prima richiamati ha portato ad un minore gradimento dell'edilizia pluripiano e del vivere in condominio in genere;
- parallelamente si rileva una maggior attenzione al recupero dell'edilizia tradizionale e alla riqualificazione del patrimonio esistente.
- per i motivi richiamati risultano in crescita la richiesta di abitazioni di pregio all'interno del Nucleo di impianto originario e di abitazioni isolate.

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

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

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

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

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

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



### 3.7 I servizi pubblici

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

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

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

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

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

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

Rispetto a tali considerazioni il progetto di revisione del P.R.G.C. si è posto come obiettivo l'esigenza di integrare tali dotazioni al fine di elevare lo standard disponibile e migliorare la distribuzione dei servizi pubblici anche nei nuclei frazionali e nelle zone di recente edificazione, soprattutto per le parti di frangia, ancora da completare anche in termini di dotazione di servizi e funzioni aggregative.

### 3.8 Il sistema della mobilità

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Piano Territoriale della Provincia di Cuneo, con progetto approvato da Parte della provincia di Cuneo.

Tale opera potrà inoltre regolare i margini ancora non ben delineati del tessuto urbano verso ovest.

Per quanto riguarda la viabilità interna al capoluogo si nota la presenza di numerose strade non concluse o interrotte, spesso realizzate a servizio di nuovi insediamenti residenziali. La Variante Generale, parallelamente ad aree di nuovo impianto, ha programmato un completamento organico e funzionale del sistema della viabilità, prevedendo i necessari prolungamenti o allacci stradali, da realizzarsi in sede di attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi. Questo processo potrà essere attuato anche per parti in funzione di stralci funzionali attivabili sulla base dei progetti delle opere di urbanizzazione che saranno richiesti in fase di formazione degli SUE.

Infine, analizzando il sistema della mobilità ciclopedonale, si può notare da un lato il massiccio utilizzo della bicicletta da parte degli abitanti di Racconigi, dall'altro l'assenza di piste ciclo-pedonali dedicate e tracciate. Il nuovo piano potrà essere l'occasione per progettare un sistema di piste ciclo-pedonali sia a carattere turistico, per raggiungere i luoghi di interesse culturale o naturalistico, sia di fruizione locale, per collegare le principali zone del capoluogo e i nuclei frazionali. Il progetto del nuovo Piano promuove pertanto un completamento organico dei circuiti ciclopedonali, la cui progressiva attuazione potrà essere attivata anche nell'ambito degli approfondimenti progettuali prescritti per la formazione dei SUE da parte degli operatori privati.

### **3.9 Il settore economico**

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

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

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

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

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

Per non rallentare la crescita o la tenuta del settore produttivo, il PRG si infine fatto carico di dare risposta ad una domanda non soddisfatta per aree produttive anche di

piccole e medie dimensioni, che può essere orientata a localizzarsi al di fuori del Comune.

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

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

A completamento delle indagini svolte è stata analizzata la situazione occupazionale al Censimento Generale della Popolazione del 2001 nel Comune di Racconigi confrontandola con quella della Provincia di Cuneo, della Provincia di Torino e della Regione Piemonte I dati statistici al momento dell'adozione del Progetto preliminare risultano i seguenti:

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

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

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

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

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

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

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

In merito al settore economico riguardante le attività commerciali in sede fissa, si richiamano inoltre le più approfondite e recenti indagini allegate ai "Criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del Commercio al Dettaglio", approvati con DCC n. 35 del 25/10/2011 e successivamente aggiornati nel 2015, con i quali l'Amministrazione Comunale ha adeguato i criteri per il rilascio di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio in sede fissa, ridefinendo con tale provvedimento anche gli addensamenti, le localizzazioni e la perimetrazione del tessuto residenziale

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

I lavoratori del settore hanno dimostrato una grande sensibilità nel richiedere la salvaguardia del carattere sostanzialmente agricolo del territorio extraurbano, parte del quale, nella porzione dei latifondi delle "ex caschine Savoia" a nord del parco del Castello, riconosciuti nella buffer-zone dei beni individuati nel patrimonio UNESCO.

Il terreno agricolo viene inteso in primo luogo come strumento di produzione dei generi agricoli, come luogo per abitarvi, come luogo per insediare piccole attività rivolte al turismo e alla ricettività, ma anche come patrimonio ambientale irrinunciabile il cui valore, economico e territoriale, dipende direttamente dal grado di salvaguardia ed integrità paesaggistica. Le attività ammesse sono prefigurate in sinergia con il nuovo ruolo che vanno assumendo alcune località nel panorama dell'immagine e dell'attrattività turistica a livello regionale e nazionale.

### 3.10 La salvaguardia ambientale

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

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

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

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

## **4 OBIETTIVI SPECIFICI E CONTENUTI DELLA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE VIGENTE**

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

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

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

- elevazione della qualità ambientale urbana e salvaguardia delle peculiarità naturali;
- miglioramento dell'immagine urbana;
- razionalizzazione della mobilità;
- individuazione e programmazione di ambiti strategici suscettibili di rigenerazione edilizia, all'interno del tessuto urbanizzato esistente, intese come fattore di riqualificazione generale di vaste aree circostanti;
- incentivazione mediante normativa dedicata degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto dei caratteri tradizionali del contesto insediativo ed ambientale in cui si collocano;
- risposta alla tendenza di incremento della qualità abitativa anche negli interventi di recupero e rigenerazione edilizia del patrimonio esistente;
- programmazione e individuazione delle nuove zone di edificazione residenziale e industriale utilizzate come occasione per completare il disegno urbano, dotando le aree più marginali del nucleo centrale di aree a servizi e contestualmente definendo una nuova offerta di aree produttive, attualmente esaurite sul Piano vigente;
- presenza attiva nei progetti infrastrutturali di interesse comunale.

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



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

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

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

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

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

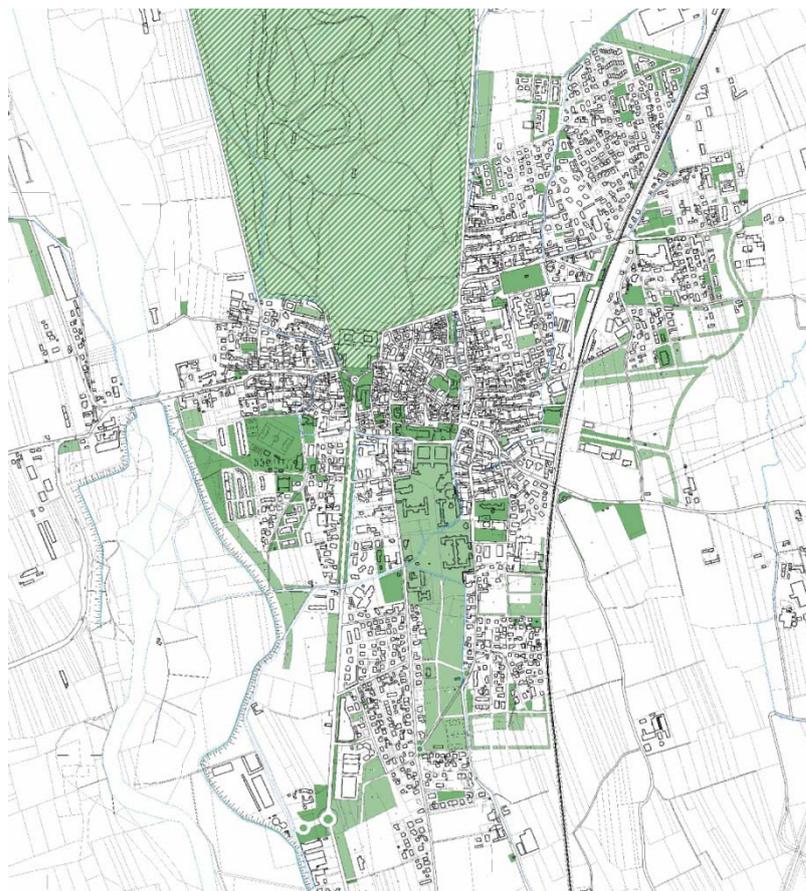
Come si evince dall'analisi delle tabelle relative alla percentuale di servizi esistenti sul territorio racconigese (di seguito riportate) la dotazione di standard richiesta ai sensi della L.R. 56/1977 risulta soddisfatta .

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

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

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

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



*Elaborazione tematica del PRGC: in evidenza le aree destinate alla “città pubblica”*

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

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

Destinazione	Stato di attuazione		
	ATTUATE	NON ATTUATE	TOTALE

AREE A SERVIZI RESIDENZA	Servizi pubblici - Istruzione (S1)	33.429	37.793	71.222
	Servizi pubblici - Verde Gioco Sport (S2)	101.194	170.059	271.253
	Servizi pubblici - Parcheggi (S3)	41.317	69.563	110.880
	Servizi pubblici - Interesse comune (S4)	89.757	1.775	91.532
	<b>TOTALE</b>	<b>265.697</b>	<b>279.190</b>	<b>544.887</b>
	<b>TOTALE IN %</b>	<b>49%</b>	<b>51%</b>	<b>100%</b>

AREE A SERVIZI PRODUTTIVO	Servizi pubblici per Insediamenti Produttivi (S5)	19.170	75.505	94.675
	<b>TOTALE</b>	<b>19.170</b>	<b>75.505</b>	<b>94.675</b>
	<b>TOTALE IN %</b>	<b>20%</b>	<b>80%</b>	<b>100%</b>

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

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

<b>RESIDUI DI PIANO: AREE A SERVIZI EX ART. 21 L.R. 56/77 (tabella 4.1 C)</b>			
Dati desunti sulla base delle indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale secondo la misura informatizzata delle aree sulla versione digitalizzata del PRGC vigente adottata con Modificazione non costituente variante con DCC n.			

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

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

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

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

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

Lo stato di attuazione: le previsioni residue del PRG vigente

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

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

<b>RESIDUI DI PIANO: AREE RESIDENZIALI / PRODUTTIVE ARTIGIANALI TERZIARIE-COMMERCIALI (tabella 3.1 D)</b>				
Dati aggiornati a maggio 2009, sulla base delle indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale, delle quantità totali desunte dalla relazione illustrativa di dimensionamento del PRG vigente e dalla misura delle superfici delle aree ancora non attuate sulla cartografia informatizzata del PRGC				
(aggiornamento Variante parziale n. 32 al P.R.G.C. vigente - DCC n. 12 del 28/05/2008). (Tabella 4.1 D)				
Destinazione		Stato di attuazione		
		ATTUATE	NON ATTUATE	TOTALE
<b>AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI INDUSTRIALI</b>	Aree produttive artigianali industriali di riordino e completamento - P2	515.713	292115	807.828
	Aree produttive artigianali industriali di nuovo impianto - P3	4.480	76640	81.120
	<b>TOTALE</b>	<b>520.193</b>	<b>368755</b>	<b>888.948</b>
	<b>TOTALE IN %</b>	<b>59%</b>	<b>41%</b>	<b>100%</b>
<b>AREE PRODUTTIVE TERZIARIO COMMERCIALI</b>	Aree produttive artigianali industriali di riordino e completamento (destinazione terziaria commerciale) - P2b	0	58.135	58.135
	<b>TOTALE</b>	<b>0</b>	<b>58.135</b>	<b>58.135</b>
	<b>TOTALE IN %</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>AREE RESIDENZIALI</b>	Insedimenti residenziali di completamento non edificati - R3	29561	16.400	45.961
	Insedimenti residenziali di completamento non edificati subordinati a convenzione - R3c	34926	2700	37.626
	Insedimenti residenziali di nuovo impianto - R4	87.562	98.571	186.133
	<b>TOTALE</b>	<b>152.049</b>	<b>117.671</b>	<b>269.720</b>
<b>TOTALE IN %</b>	<b>56%</b>	<b>44%</b>	<b>100%</b>	

Dall'analisi dei dati desunti dal confronto tra le previsioni del P.R.G.C. vigente ed il rilievo condotto per la Variante di Revisione, emerge che per quanto riguarda la residenza a completamento del tessuto edilizio consolidato ("Insedimenti residenziali di completamento non edificati - R3", "Insedimenti residenziali di completamento non edificati subordinati a convenzione - R3c", "Insedimenti residenziali di nuovo impianto - R4"), a fronte di una superficie prevista dal P.R.G.C. vigente di circa 270.000 mq, risultano ancora da realizzare circa 117.671 mq, queste ultime corrispondono a circa il 44% delle aree previste a residenza di completamento all'abitato.

Per quanto riguarda il comparto terziario in progetto ("Aree produttive artigianali industriali di riordino e completamento a destinazione terziaria commerciale - P2b"),

l'unica area prevista risulta ancora da realizzare (localizzazione ad est del viale monumentale in adiacenza alla rotonda alberata).



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

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

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



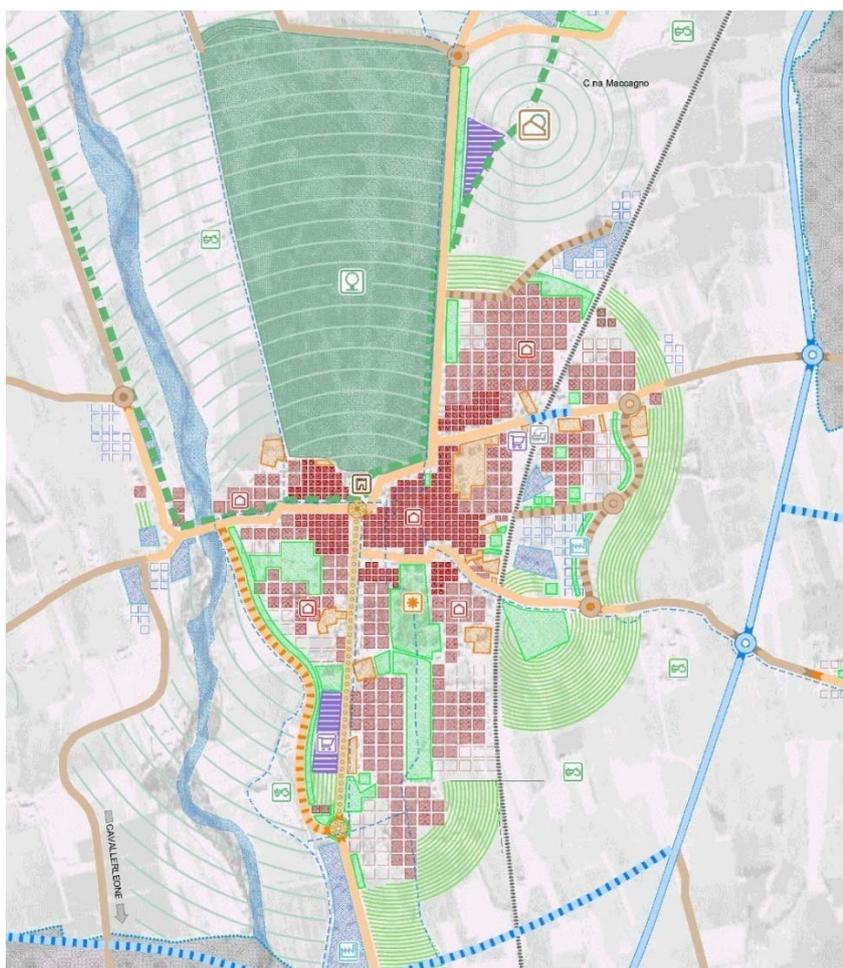
*L'ambito dell'attuale zona industriale “ILVA-Profilmec” compresa tra la SR20 e la variante Est di Racconigi*

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

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

La costruzione di uno schema direttore (*rif. Elaborato P1.3*) ha costituito dunque il primo e principale impegno di questo progetto, in modo da poter trarre ogni successiva scelta attraverso un quadro di coerenza, di priorità e di complementarietà indispensabili in un lavoro complesso come un piano regolatore.

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



Estratto della tavola P1.3 "Schema Direttore"

Con il nuovo Piano Regolatore vengono dunque fissati gli elementi portanti dell'intero assetto territoriale, alcuni traendoli dalla sua storia e dal suo sviluppo recente, altri assumendoli come nuovi punti di forza, irrinunciabili, per un programma di lungo periodo. Gli elementi portanti su cui si è costruito e articolato il nuovo progetto di Piano ruotano attorno a concetti chiave, imprescindibili per la definizione della nuova strategia di Piano, quali: la rilevanza delle componenti naturalistico ambientali, da cui derivano le politiche di Piano tese alla conservazione delle aree protette, alla valorizzazione dei paesaggi agrari; il riconoscimento della componente storico-culturale di cui è dotato il territorio che, oltre alla catalogazione e alla definizione di una normativa tesa alla conservazione del patrimonio esistente, ha permesso la definizione di politiche di valorizzazione e riqualificazione tese al riconoscimento di una nuova valenza del patrimonio storico orientato al riuso. La nuova norma è, inoltre, volta ad agevolare gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, con l'obiettivo di prevenire l'abbandono del tessuto edificato esistente e contestualmente salvaguardare il consumo di suolo.

Di assoluto rilievo nella definizione del nuovo progetto di piano in quanto strettamente connessa alla valorizzazione delle prime due componenti, hanno riguardato gli aspetti percettivo-identitari, ai quali si è dedicata particolare attenzione normativa e compositiva per il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri del territorio, riconosciuti sia in ambito agricolo, sia all'interno del tessuto edificato.

Attraverso ognuna di queste componenti si sono definite ed individuate le azioni di piano, con particolare attenzione

Gli elementi strutturali e strutturanti, di seguito riportati sono stati definiti traguardando le componenti territoriali di cui sopra, determinando le seguenti diverse categorie di azione del piano:

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

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

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

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

- b.1 il nucleo di impianto originario, ritenuto ancora capace di offrire una buona qualità di rapporti sociali ed economici e dunque da riqualificare attraverso piani di conservazione, recupero e rinnovo attenti ad offrire adeguati livelli di standard abitativi compatibili però con la natura e la possibilità di trasformazione di strutture storiche;
- b.2 il sistema insediativo di più recente costruzione, il quale spesso si è sviluppato con scarsa attenzione ai valori d'insieme o meglio all'integrazione fra progetto edilizio

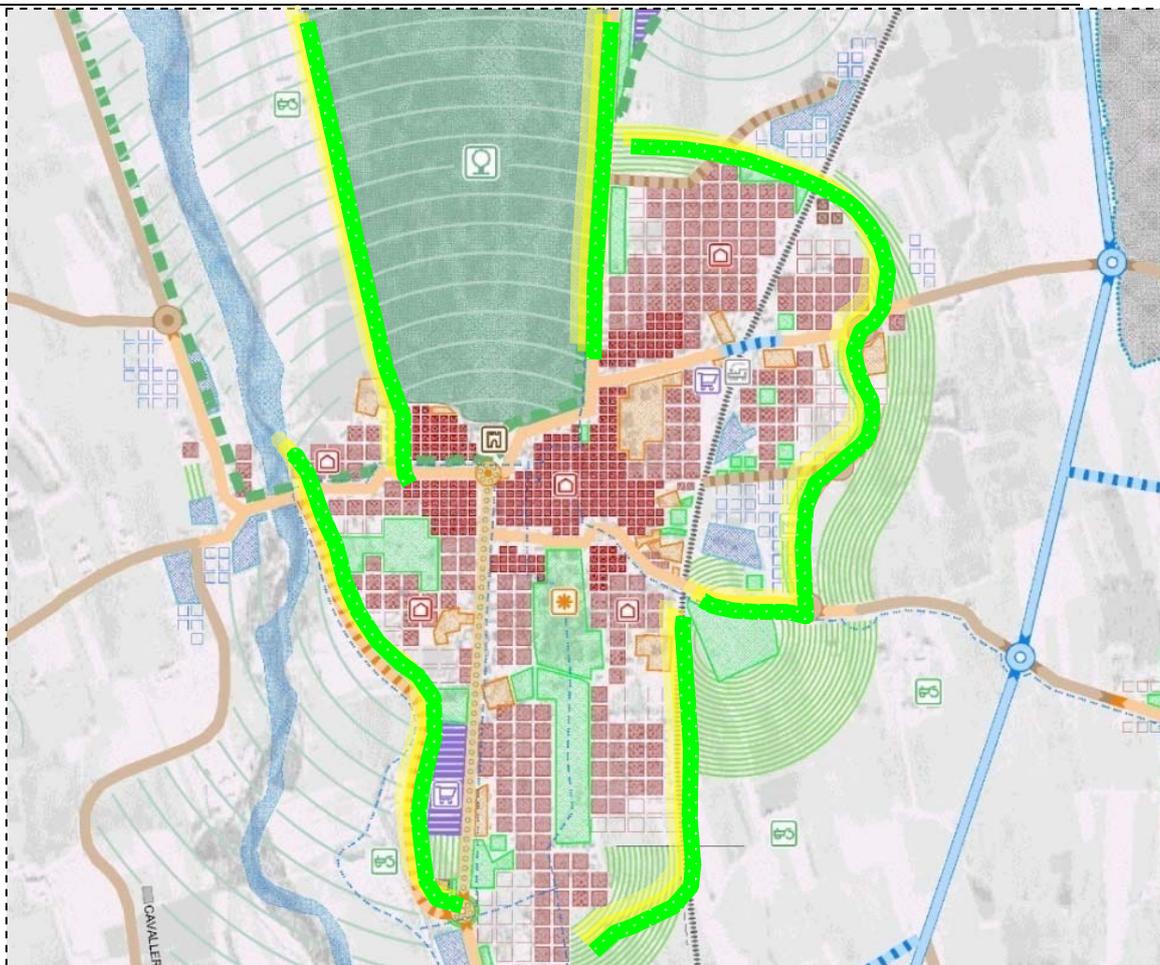
e tessuto urbanistico. Tale sistema ha necessità in alcuni casi di essere rivisitato attraverso interventi di ricucitura di varia natura: dal completamento edilizio, alla ridefinizione del tessuto urbanistico, alla riprogettazione e percezione degli spazi pubblici e dei servizi;

b.3 il sistema insediativo di nuovo impianto, al quale è stato affidato il compito di rendere riconoscibili, integrate e più vivibili alcune parti marginali e poco omogenee. La nuova edificazione è stata comunque intesa non come “ampliamento” o semplice crescita fisica dell’esistente, bensì come occasione per ridefinire e ridisegnare una parte della città priva di caratteri distintivi e divenuta quindi estranea ai suoi abitanti. Un caso significativo di questo disagio è costituito dalla parte di città ad est della ferrovia. Questo settore urbano ha subito nel tempo una crescita minore rispetto ad altre zone della città, ma in modo non omogeneo e unitario, senza un disegno ordinatore. In questa zona emergono soprattutto quattro fattori di carenza:

- la mancanza di complementarità tra funzioni urbane di diversa natura: la residenza, gli insediamenti produttivi e le aree pubbliche;
- la mancanza di un sistema di servizi pubblici, intesi sia come aree libere sia come attrezzature o spazi aggregativi. Laddove esistono non costituiscono punti di aggregazione e parti di un sistema integrato, riconoscibile e goduto; diversamente in queste aree le esigenze sono sopperite dai servizi presenti nel nucleo centrale al di là della ferrovia;
- la difficoltà di collegamento con il centro riconosciuto della città, dovuto alla “frattura” della linea ferroviaria;
- la promiscuità fra caratteri urbani e caratteri rurali al margine dell’insediamento.

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

Le nuove viabilità “di gronda” sia nella porzione ad est sia per le parti interessate dalla previsione della bretella provinciale ovest, costituiscono peraltro l’occasione per una puntuale ricucitura del tessuto urbano di frangia caratterizzandone fisicamente il margine con le aree agricole. L’identificazione del margine viene opportunamente completata con l’individuazione di fasce filtro e di corridoi verdi, attrezzati con continuità con percorsi ciclopedonali ed aree attrezzate verdi, le quali oltre a garantire la funzione di fascia di transizione tra parti urbanizzate ed aree agricole assolvono e costituiscono il completamento dei tratti di raccordo con i corridoi ecologici.



*Estratto dallo schema direttore; sono evidenziati con colore giallo/verde i corridoi verdi previsti a completamento della continuità delle connessioni ecologiche e dei circuiti ciclopdonali*

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

Da ultimo, confrontandosi con il sistema naturale, costituente anch'esso invariante al Piano, la riorganizzazione urbana di tale ambito rappresenta anche l'ultima possibilità di crescita urbana in direzione est-ovest, cioè in senso trasversale rispetto al continuo espandersi lungo l'asse nord-sud, affermatosi negli ultimi decenni, definendosi inoltre quale occasione per determinare il confine tra "urbano" e suolo libero, mediante il contenimento della dispersione insediativa e il disegno di bordi urbani netti;

- b.4 il sistema insediativo delle frazioni, al quale è stata affidata la primaria funzione di presidio di un territorio extraurbano sempre più propenso ad impoverirsi nei suoi caratteri rurali. Oltre alla possibilità di recuperare l'esistente patrimonio edilizio, ancorché di origine agricola, a tutte le frazioni è stata data la possibilità di

realizzare alcuni, anche se modesti, interventi di adeguamento e, nella frazione della Tagliata, è stata individuata una zona di trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale. L'obiettivo è duplice: fermarne lo spopolamento, innestando occasioni di nuove attività e presenze giovani, ed elevare inoltre la presenza residenziale al di sopra della soglia minima capace di sostenere alcune elementari attività commerciali ed alcuni servizi;

- b.5 il sistema insediativo sparso, per il quale è stata chiaramente individuata la presenza di aziende agricole al fine di concentrarne eventuali espansioni, evitando di compromettere ulteriormente il paesaggio agricolo e riconoscendo i caratteri storico tradizionali di alcune cascine.

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

Essa assume come strutturali i seguenti elementi:

- c.1 la circonvallazione regionale a est, che libera la città dal traffico di attraversamento e favorisce nuovi rapporti con il sistema territoriale tanto a media distanza (Torino) quanto a breve distanza (Caramagna, Sommaria del Bosco, Carmagnola e Cavallermaggiore). Tale infrastruttura costituisce inoltre una nuova opportunità di accesso diretto per il nuovo insediamento per le attività produttive previsto ad est della ferrovia;
- c.3 la nuova bretella ovest in progetto, di collegamento tra la rotonda di accesso sud alla città e il ponte sul Maira, che libera il viale monumentale e il Borgo Macra dal traffico verso Murello, Cavallerleone e Casalgrasso, restituendo al viale di accesso a Racconigi una funzione più urbana, determinando i presupposti per una sua definitiva riqualificazione e valorizzazione anche con valenze turistiche;
- c.4 la viabilità esistente ed in progetto a servizio dei nuovi insediamenti a est della ferrovia (viabilità di gronda compresa a margine dell'edificato tra la ferrovia e la circonvallazione regionale), che rappresenta il nuovo confine dell'area urbana comprendendo le aree filtro di transizione tra il tessuto urbanizzato ed il territorio agricolo.  
Il completamento della viabilità di gronda, possibile per settori contestualmente all'attuazione delle trasformazioni previste dal PRG, consentirà di migliorare la distribuzione alle aree interne ed i collegamenti con gli assi di penetrazione che dalla circonvallazione servono il tessuto consolidato e le aree produttive esterne alle zone più prettamente residenziali;
- c.5 il miglioramento della viabilità interna e della distribuzione dei parcheggi, soprattutto nel centro urbano e in connessione con la stazione ferroviaria, con la previsione di un sottopasso ferroviario e la razionalizzazione degli spazi per la sosta.

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

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

parti costruite, quanto negli spazi aperti, caratterizzati anch'essi da splendidi viali alberati, nonché da spazi di potenziale socializzazione difficilmente ritrovabili altrove, e anche attraverso una nuova viabilità di distribuzione.

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



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

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



*I ruderi dell'ex dell'ex-zuccherificio:  
in alto vista dalla SR 20 in direzione di Racconigi ed in prossimità dell'innesto con la circonvallazione  
est;  
in basso veduta panoramica dalla strada per Streppe- Migliabruna, all'interno dell'area individuata  
nella buffer-zone del patrimonio UNESCO*



- d.4 il riconoscimento e la salvaguardia delle aree a latifondo, con espresso riferimento al sistema agricolo unitario delle ex cascine Savoia.

Il Piano, in relazione anche con le esigenze di tutela individuate dai vincoli vigenti e dalle analisi territoriali condotte nella fase di indagine conoscitiva, introduce modalità di intervento e prescrizioni specifiche, differenziando le aree agricole in funzione delle esigenze di salvaguardia ambientale e dei caratteri di valore paesaggistico. Le prescrizioni introdotte dal Piano sono volte in primo luogo al mantenimento delle attività agricole in essere nel rispetto dei valori di pregio ambientale e dell'integrità paesaggistica, in secondo luogo indirizzano gli interventi auspicabili sui fabbricati esistenti, a volte in contrasto con le caratteristiche dei luoghi, guidandone la riqualificazione o la trasformazione ad un migliore inserimento ambientale e alla loro riconduzione ai caratteri estetici ed architettonici propri della tradizione insediativa agricola



*In alto il latifondo agricolo nei pressi del Parco del Castello di Racconigi, in basso la Cascina Migliabruna Nuova, complesso storico del sistema delle "ex Cascine Savoia" e le coltivazioni in vista dell'ex zuccherificio*



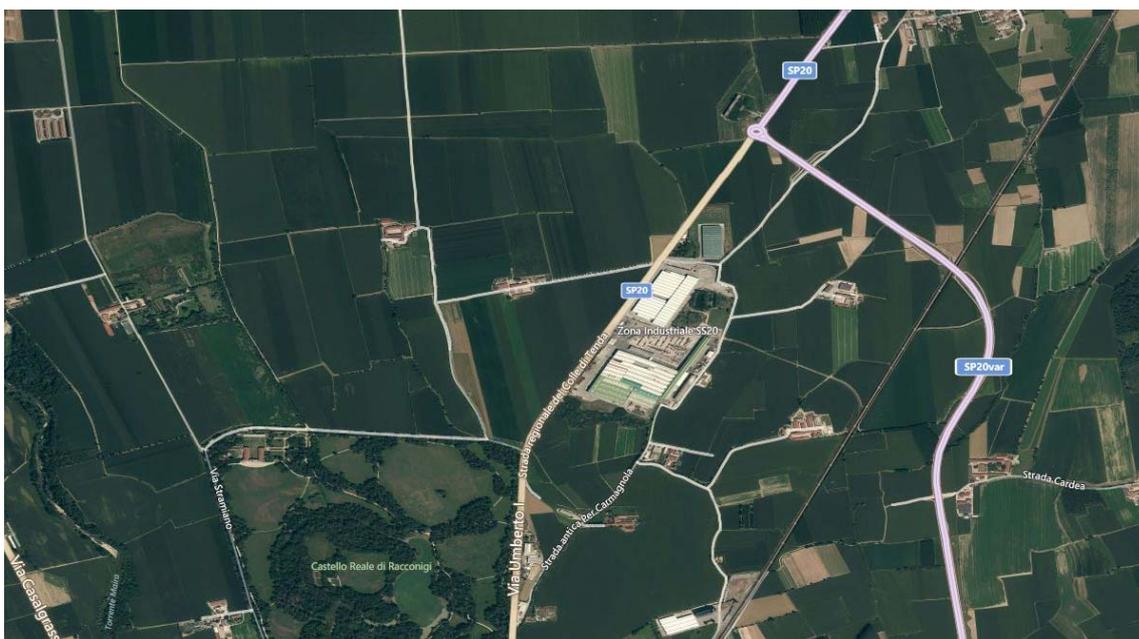


*Alcuni esempi di “fabbricati incongrui in area agricola”(NTA, art.40, c 25 ):in alto strutture recenti nei pressi dei Berroni, in basso edifici di tipologia recente accostati ai complessi storici di Migliabruna Vecchia e all’interno della corte della cascina Streppe.*

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

- e1 il piano, tenendo conto della realizzazione della nuova viabilità est di Racconigi, prevede la formazione di un nuovo comprensorio produttivo a est della ferrovia con un'integrazione delle vie di accesso dalle principali arterie periferiche. Tale previsione è finalizzata a rendere disponibile una offerta di aree per la rilocalizzazione delle attività produttive attualmente esistenti in aree improprie da riquilibrare (aree di trasformazione) e a soddisfare le richieste di nuove localizzazioni artigianali non diversamente insediabili con le attuali previsioni di Piano. L'attuazione delle nuove aree contribuisce alla realizzazione di un sistema infrastrutturale integrativo in grado di sgravare il traffico di attraversamento nel tessuto urbano a vocazione residenziale ed assolvere ai fabbisogni di standard indotti dai nuovi insediamenti;
- e2 adeguamento delle previsioni di insediamento commerciale alla localizzazione di tipo L1 individuata in sede di approvazione dei criteri commerciali (rif. DCC n. 35 del 25/10/2011), nel rispetto dell'integrità e della valorizzazione del viale monumentale su corso Principi di Piemonte, integrata con la previsione di nuove aree verdi per la sosta e la fruibilità pedonale.
- e3 approfondimento delle previsioni necessarie per l'adeguamento, l'esercizio e il proseguimento delle attività produttive esistenti nell'ambito industriale posto a nord del comune lungo la SR 20 (stabilimenti metallurgici ILVA, Profilmec,

Lita). Il Piano, riconoscendo le esigenze connesse con le attività produttive (attualizzate anche nella fase di confronto condotta nel corso dell'esame delle osservazioni pervenute), mantiene le previsioni di crescita ed ammodernamento industriale delle attività esistenti confermando le previsioni di ampliamento e nuovo impianto già presenti nel PRG vigente, modulandone e precisandone il rispetto delle prescrizioni ambientali in ragione della continuità dei corridoi ecologici, dell'integrazione e delle attenzioni di mitigazione paesaggistica in rapporto con la vicinanza con i latifondi delle ex casine Savoia e del territorio agricolo circostante



*L'ambito industriale in prossimità del piazzale di accesso sulla SR 20: stabilimenti ILVA, Profilmec, Lita, in alto ripresa satellitare della zona industriale.*

### 4.3 Il sistema delle infrastrutture e dei trasporti

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

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

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

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

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

Infine il P.R.G.C. ha tenuto conto del diffuso utilizzo della bicicletta come mezzo di trasporto, prevedendo un completo sistema di piste ciclabili utilizzabili sia a fini turistici, collegando i maggiori poli di interesse socio culturale (Castello, Cascine Savoia, ex Ospedale Neuropsichiatrico, sponde fiume Maira), sia per la fruizione quotidiana, come mobilità alternativa (collegamento Tagliata – Nucleo di impianto originario). Parte dei tracciati, pianificati in un sistema organico interconnesso, potranno essere realizzati, senza oneri aggiuntivi a carico dell'Amministrazione pubblica, contestualmente all'attuazione degli SUE di iniziativa privata nell'ambito delle opere di urbanizzazione previste per ciascuno di essi.<sup>46</sup>

#### 4.4 Il sistema insediativo urbano

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

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

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

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

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

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

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

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

- Le aree di impianto "recente" caratterizzate da insediamenti uni-bifamigliari, frutto dei passati Piani di Fabbricazione e del precedente PRGC, che hanno suggerito alcuni completamenti;
- le aree generate da strumenti urbanistici esecutivi e quelle caratterizzate da edifici pluripiano a gestione condominiale che possiedono regole urbanistiche e impegni comportamentali propri;
- i nuclei di impianto rurale consolidato, che presentano diversi rapporti con il territorio e con l'attività che li ha generati e il sistema delle ex cascate Savoia o di impianto originario;

- le aree con residue possibilità di edificazione valutabili in rapporto alla quantità già esistente oppure in rapporto all'esigenza di creare nuovi servizi o di ridefinire qualitativamente uno spazio pubblico.

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

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

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

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

## 4.5 Insediamenti urbani aventi carattere ambientale

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

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

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

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

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



## 4.6 Tutela ambientale

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

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

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

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

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

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

Castello e parco	D.M. del 10/03/1978
Chiesa di San Giovanni Battista	D.M. del 31/04/1909
Edificio - via S. Tempia, 1	D.M. del 25/03/2004
Edificio - via S. Tempia, 3-5	D.M. del 03/05/2004
Edificio – p.za Vittorio Emanuele II, 5	D.M. del 10/10/1944
Villa San Lorenzo ed edifici annessi	D.M. del 13/12/1937
Cascina Migliabrana Vecchia	D.M. del 04/03/1991
Cappella Cascina Streppe	D.M. del 28/04/1998

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

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

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

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

Casa Pelleri  
 Palestra ex G.I.L.  
 Edificio via G. Priotti, 10  
 Ex ospedale Neuropsichiatrico - Casa dell'economista  
 Cascina Maccagno  
 Cascina Streppe  
 Cascina Migliabrana Nuova  
 Cascina Comune  
 Cascina Nuova (Farinassi)  
 Edifici Vicolo Alesso, 2  
 Edificio via Regina Margherita, 12  
 Stazione ferroviaria  
 Edificio SP da Cuneo a Torino

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

Infine, sulla base delle disposizioni del DLgs 42/2004, per cui sono soggetti alle disposizioni di tutela tutti i beni culturali individuati ai sensi dell'artt. 10 e 11 e soggetti

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

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

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

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

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



## 4.7 I valori compositivi e formali dell'ambiente urbano

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

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

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

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

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

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

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

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

La realizzazione di tali centri di servizio a supporto delle imprese potrà, pertanto, migliorare l'equilibrio complessivo del Comune ed arricchire di preziosa vitalità le aree

di nuova urbanizzazione a destinazione produttiva, soprattutto laddove sono localizzate attività miste di tipo artigianale-commerciale.



## 4.8 Gli approfondimenti progettuali introdotti nel corso dell'iter approvativo del PRGC.

A seguito dell'adozione del Progetto Preliminare Il nuovo PRG ha avuto alcune occasioni di approfondimento e di maggior specificazione dei suoi contenuti, in termini di approfondimento delle previsioni progettuali, di rettifica del dimensionamento e di integrazione dei principi di salvaguardia ambientale, anche a seguito dei pareri pervenuti nel merito dei procedimenti di VAS.

Il primo momento, contestuale all'adozione del progetto preliminare avvenuta nel febbraio 2012, nel corso del quale l'Amministrazione Comunale ha deliberato la necessità di procedere nelle fasi di perfezionamento del progetto definitivo ad una significativa riduzione delle capacità insediative individuate inizialmente nel progetto preliminare stesso.

Quindi, successivamente all'adozione del progetto preliminare del 2012, nell'ambito del processo di valutazione ed esame delle osservazioni pervenute a seguito della pubblicazione del Piano, l'Amministrazione Comunale ha avviato una fase di verifica ed approfondimento progettuale che, pur rimanendo coerente con gli obiettivi strategici e gli indirizzi strutturali delineati nella delibera programmatica, ha permesso di rispondere agli indirizzi espressi al Consiglio Comunale.

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

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

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

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

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



*Elaborazione tematica (non in scala) di confronto sulle modifiche apportate per le aree di nuovo impianto rispetto al progetto preliminare adottato nel 2012, in azzurro pieno le previsioni di nuovo impianto stralciate.*

La terza fase di verifica progettuale è stata condotta a seguito delle osservazioni pervenute a seguito della pubblicazione del Progetto Preliminare aggiornato, adottato nel 2014.

In questa fase è stato possibile approfondire ulteriormente le previsioni di Piano, volte soprattutto ad una maggiore chiarezza e leggibilità delle prescrizioni normative e ad una più chiara applicazione delle modalità attuative degli obiettivi di PRGC anche relativamente agli aspetti emersi nell'ambito delle valutazioni ambientali condotte in sede di VAS.

La fase di esame e valutazione delle osservazioni pervenute a seguito della ripubblicazione del Piano, ha consentito una ulteriore precisazione e snellimento dell'articolato normativo, dando l'occasione, nello stesso tempo, di un ulteriore aggiornamento in relazione alle recenti modificazioni della legge urbanistica regionale e all'introduzione delle disposizioni nazionali in materia di semplificazione dell'attività edilizia.

Le modifiche e le precisazioni introdotte hanno riguardato soprattutto le possibilità di intervento e i meccanismi di incentivazione volti alla rigenerazione e riqualificazione del patrimonio edificato esistente, sia per le aree consolidate del tessuto urbano tradizionale sia per la ricerca di una maggiore integrazione con il paesaggio agrario dei fabbricati in area agricola.

Sempre in questa fase è stato ulteriormente precisato il riferimento allo stato dei vincoli sovraordinati condotto in collaborazione con le Soprintendenze per i BB.CC.AA. e per i beni archeologici, oltre al recepimento delle previsioni di completamento delle protezioni spondali sul torrente Maira promosse dall'AIPo e delle prescrizioni di salvaguardia ad esse connesse.

Infine, in adeguamento agli indirizzi di sostenibilità ambientale, si è colta l'opportunità di questa fase di approfondimento per integrare le prescrizioni normative degli interventi di trasformazione con i principi di compensazione ecologica meglio descritti al successivo paragrafo 5.4.1.

Relativamente agli effetti delle modifiche introdotte nelle fasi di approfondimento del progetto di Piano sul dimensionamento complessivo e sulla stima della capacità residenziale teorica si rimanda al successivo capitolo 5.

## 5 IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

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

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

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

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

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

### 5.1 La capacità insediativa aggiuntiva prevista dal Piano

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

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

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

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

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

### **Zone A.1 - Insediamenti urbani a carattere ambientale:**

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

### **Zone consolidate:**

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

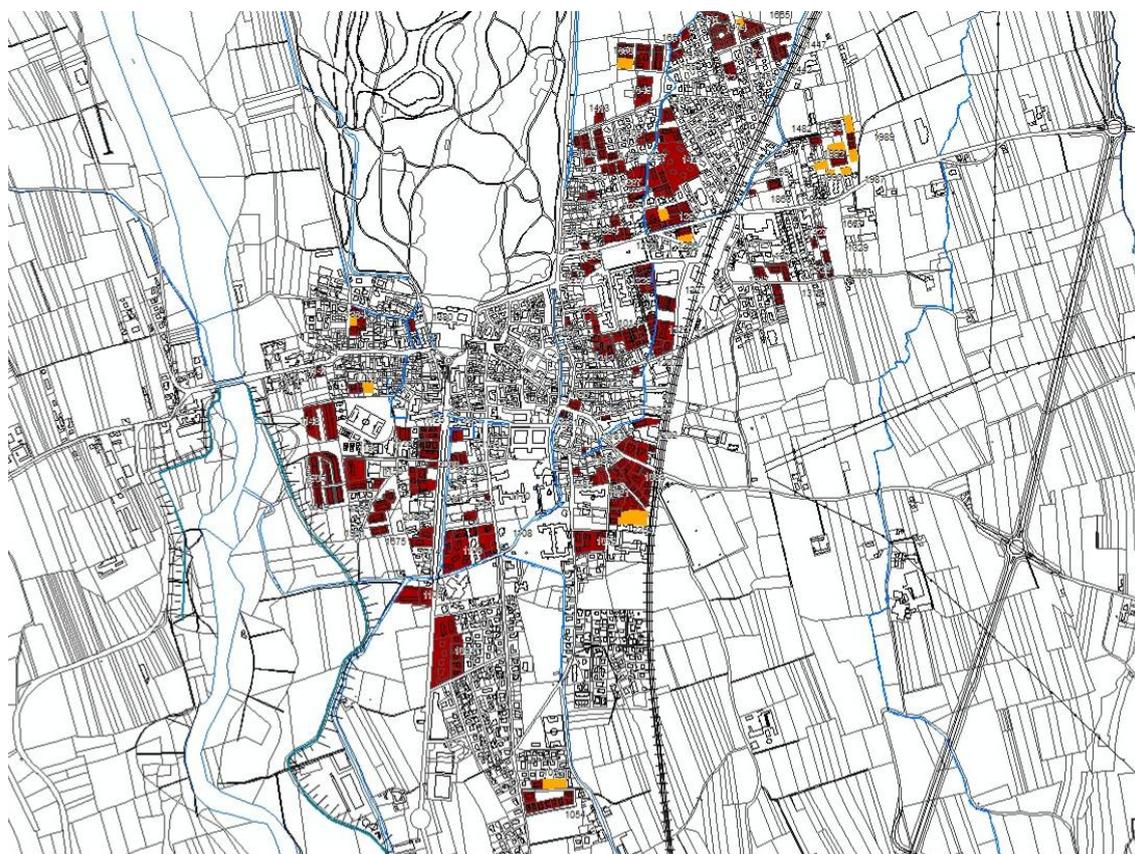
sono aree costituenti il tessuto consolidato e poste a corona del nucleo di impianto originario. Analogamente a quanto accade all'interno della zona A1, per tali aree, di estensione complessiva pari a **268.826** mq, il Piano prevede interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente a matrice tradizionale. In ragione della tipologia dei fabbricati si rileva la necessità di recuperare a fini residenziali parti degradate o non utilizzate ed incentivarne la riqualificazione mediante modesti ampliamenti contenuti nel 25% della SUL esistente. Tali ampliamenti unitamente al recupero delle parti non utilizzate costituiscono interventi fisiologici necessari per rendere funzionali tali edifici secondo i moderni canoni abitativi (integrazione del sistema distributivo, degli spazi connettivi, aumento della superficie dei locali, adeguamenti igienico-funzionali, etc.) e non generano di fatto un incremento della capacità insediativa rispetto a quella attuale, rappresentandone esclusivamente un miglioramento delle condizioni abitative esistenti. Pertanto si può assumere che l'incremento di capacità insediativa, per tale zona, possa ritenersi trascurabile e quindi la CIRT sia da ritenersi equivalente agli abitanti residenti.

#### **BR.2: Zone consolidate residenziali a limitata trasformabilità**

sono aree che riguardano parti del territorio urbanizzato ed edificato caratterizzato in prevalenza da edificazioni di recente formazione a destinazione residenziale, considerabili concluse sia dal punto di vista edilizio che dal punto di vista urbanistico.

Per queste zone, di estensione complessiva pari a **284.902 mq**, vengono confermate le quantità esistenti, comprese quelle già individuate dai SUE vigenti e già previsti dal PRGC vigente. Si prevede inoltre il potenziale completamento dei lotti residui a indice non esaurito, sino al raggiungimento dell'indice fondiario fissato a 1mc/mq, oltre alla possibilità di riqualificazione degli edifici esistenti tramite interventi di ampliamento "una tantum" del 20% della SUL esistente. Per la valutazione della CIRT tali ampliamenti sono da considerarsi trascurabili e non generanti nuove unità abitative, in quanto limitati prevalentemente alla realizzazione di nuovi locali o al recupero di bassi fabbricati ad uso e gestione condominiale.

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



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

#### **BR.4:** Zone edificate a matrice tradizionale

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

Per le sottozone **BR.4/e**, di superficie complessiva pari a **204.765 mq.**, il P.R.G.C. intende conservare e tutelare i caratteri tradizionali incentivando tuttavia il recupero degli edifici o di loro parti per funzioni essenzialmente residenziali. In tali aree, quale ordinaria modalità di intervento, si opera a parità di SUL esistente, ammettendo un ampliamento del 25% della S.U.L. finalizzato ad un miglior adeguamento degli edifici

esistenti. In questi casi è possibile che gli incrementi di S.U.L. e la riconversione dei fabbricati esistenti non ancora ristrutturati comporti un aumento del carico abitativo, prevalentemente attribuibile alla formazione di nuove unità immobiliari. Tale incremento è valutabile applicando, a partire da un indice medio di zona dello stato di fatto stimato in circa 0,25 mq/mq, l'incremento del 25 % e ipotizzando che, tenuto conto dei vincoli edilizi, dei frazionamenti proprietari e del fatto che alcuni edifici risultano già ristrutturati o stabilmente occupati da attività diverse dalla residenza, la percentuale di attuazione nell'arco di validità del Piano possa essere stimata nel 35%, si ottiene un incremento di capacità insediativa teorica, stimata per eccesso, pari a **115 abitanti** equivalenti.

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

Relativamente alla sottozona **BR.4/t**, di estensione complessiva pari a **74.910 mq**, che riguarda complessi a matrice tradizionale di carattere rurale, in cui è attualmente in essere l'attività agricola e la residenza correlata e per i quali gli interventi edilizi sono limitati alla riqualificazione dell'esistente, non si prevedono incrementi significativi del carico insediativo.

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

### **Zone di completamento:**

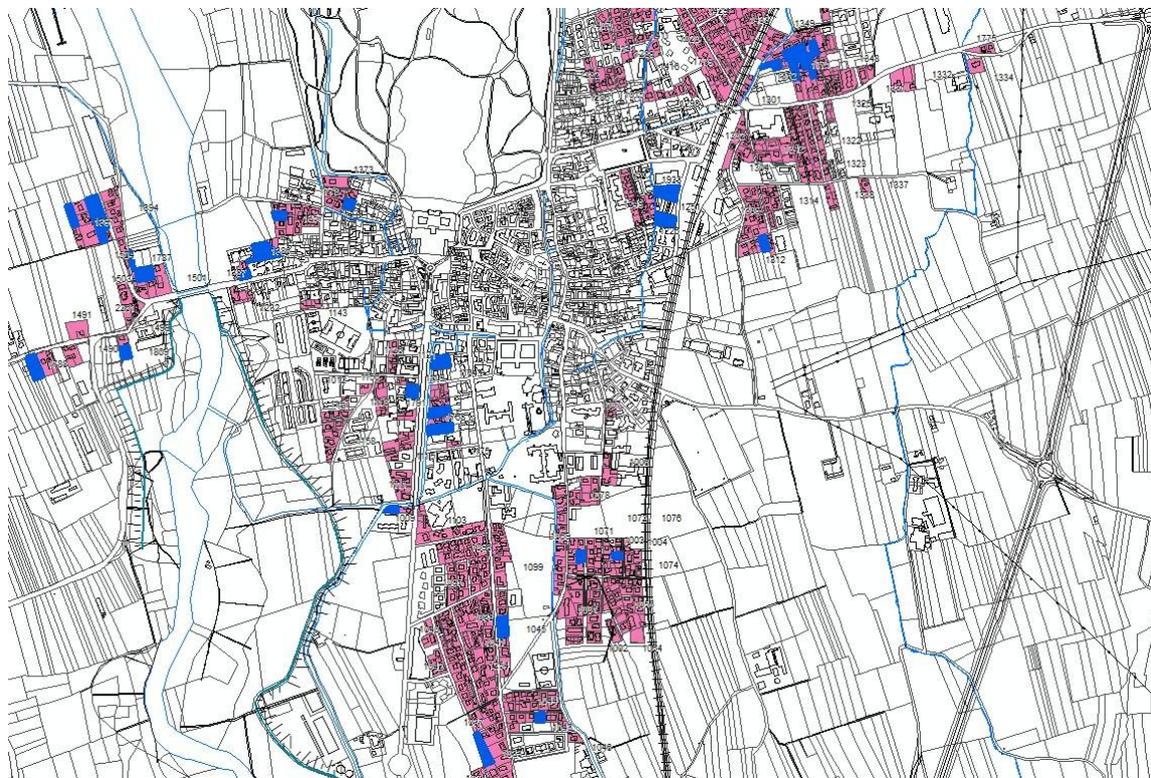
#### **BR.3:** Zone residenziali di completamento edilizio ed urbanistico in ambito urbano

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

Per le zone **BR.3**, di estensione complessiva pari a **568.991 mq**, il piano riconosce la possibilità di completamento dei lotti ancora liberi o di quelli a indice non esaurito (la cui superficie è stimata nel 8% circa dell'estensione totale) oltre alla possibilità di riqualificazione degli edifici esistenti tramite interventi di adeguamento "una tantum". Ritenendo che gli interventi sugli edifici esistenti possano essere riservati alla qualificazione della qualità abitativa e delle condizioni igienico-edilizie, e quindi non comportino necessariamente un incremento del carico insediativo, la stima degli incrementi insediativi può essere ricondotta all'applicazione delle possibilità di completamento sulla base dell'indice fondiario (1 mc/mq), sulle aree ancora non utilizzate. Dall'analisi informatizzata i lotti liberi non ancora interessati da edificazione corrispondono ad una estensione complessiva pari a 48.554 mq.

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

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



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

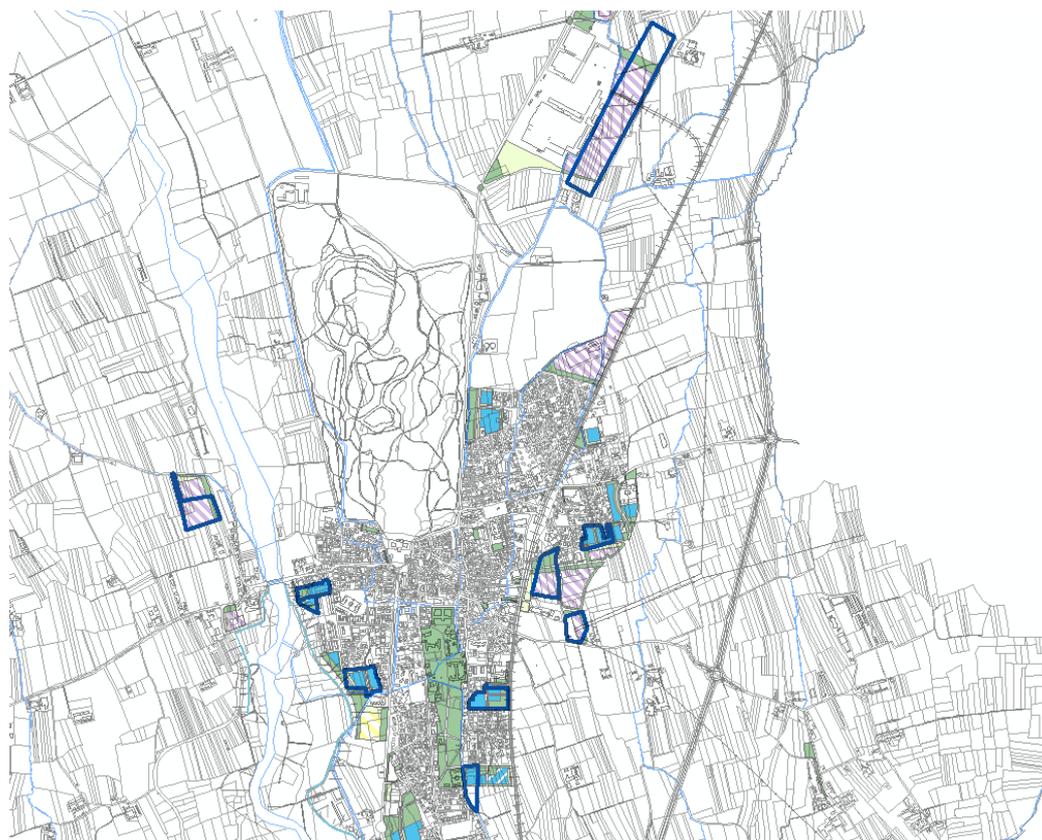
### **Zone di nuovo impianto:**

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

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

Alcuni interventi di nuovo impianto, indicati in cartografia rappresentano, come emerge nell'estratto di seguito riportato, a previsioni già presenti nel P.R.G.C. vigente<sup>3</sup> e confermate dalla presente revisione generale.

<sup>3</sup> Aree CR.3/01, CR.3/02, CR.3/03, CR.3/05, CR.3/p06 e CR.3/07



*Elaborazione tematica (non in scala) con indicazione delle aree CR.3 e CR.3p: in blu sono perimetrare le aree corrispondenti ai lotti in progetto nel PRGC vigente confermate dalla Variante di Revisione.*

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

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

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

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

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

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

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

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

In sintesi, le aree CR.3 hanno estensione territoriale complessivamente pari a **271.249 mq**, e, sulla base delle ipotesi attuative definite dal Piano, una capacità insediativa residenziale teorica, pari a **1.277 abitanti** equivalenti.

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

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

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

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

<sup>5</sup> *Densità abitativa pari a 75 mc/ab.*

**Zone di trasformazione:**

Per la zona **TR**, sono state identificate 22 aree sulle quali si è riscontrata la presenza di edifici e attività di tipo produttivo dismessi oppure non congrui rispetto alla destinazione d'uso del tessuto in cui si collocano (principalmente residenziale): per esse il Piano prevede il recupero e la trasformazione verso un uso prevalentemente residenziale. Le aree in oggetto riguardano una superficie territoriale complessiva di **141.117** mq. Per la valutazione della C.I.R.T. corrispondente occorre tenere conto che si tratta di aree già edificate e ad oggi già occupate da una quota di capacità insediativa destinata alla residenza. Tale quota, stimabile in circa 18.000 mc corrispondenti a circa 160 abitanti equivalenti, già conteggiati tra la popolazione esistente, dovrà essere sottratto alla CIRT di progetto, riferita alla capacità edificatoria totale a destinazione residenziale. Pertanto la capacità insediativa totale delle zone TR è data dalla differenza della CIRT di progetto desumibile dalle valutazioni dimensionali sui quadri sinottici e sulle schede d'area (1.073 ab teorici) e la quota di abitanti già esistenti su tali aree (160 ab.) pari a **914 abitanti**<sup>6</sup> equivalenti.

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

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

Zone urbanistiche		Abitanti edilizia libera	Abitanti ERS
Zone consolidate	A.1	0	0
	BR.1	0	0
	BR.2	48	0
	BR.4/e	115	0
	BR.4/t	0	0
	BR.4/s	0	0
Zone di completamento	BR.3	429	0
Zone di nuovo impianto	CR.3	1.133	144
	CR.3p	0	304
Zone di trasformazione	TR	914	0
<b>Totali</b>		<b>2.639</b>	<b>448</b>
		<b>3.087</b>	

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

Abitanti residenti al 31/01/2015	10.129	abitanti
Abitanti teorici aggiuntivi previsti dalla Variante Generale	<b>3.087</b>	abitanti
<b>CIRT totale</b>	<b>13.216</b>	abitanti

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

## Verifica della risposta ai fabbisogni di edilizia sociale

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

### CIRT

totale CIRT da Variante Generale (CR.3+TR)	2.639 ab.
di cui confermata da PRG vigente	822 ab.
CIRT aggiuntiva rispetto al PRG vigente	1.657 ab.
quota ERS da reperire (40%)	663 ab.
di cui	
30% edilizia agevolata/sovvenzionata	464 ab.
10% edilizia convenzionata art. 17-18 DPR 380/2001	199 ab.

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

### Attività produttive

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

- **zone BM**: si riferiscono ad aree in cui risultano insediate attività economiche, a destinazione mista commerciale ed artigianale, che richiedono tipologie edilizie specializzate anche diverse da quelle residenziali, per le quali sono previsti interventi di ampliamento dei fabbricati esistenti e di completamento sui lotti liberi nel rispetto dell'indice di utilizzazione fondiaria di 4,5 mc/mq. Tali aree si estendono per una superficie complessiva di **31.416 mq**;
- **zone BD**: si riferiscono ad aree prevalentemente già edificate destinate ad ospitare attività produttive consolidate, per le quali sono previsti completamenti nel rispetto del rapporto di copertura di 0,5 mq/mq. Esse si estendono per una superficie complessiva di **516.979 mq**;
- **zone DI**: si riferiscono ad aree destinate ad attività produttive di nuovo impianto subordinate a S.U.E. in progetto. La superficie territoriale interessata da S.U.E. in progetto è pari a **532.505 mq**.

### Attività terziarie-commerciali

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

- **zona IC:** sono state inserite in tale zona le aree sulle quali ad oggi sono installati distributori di carburante per autotrazione. Per essa il Piano conferma le destinazioni in atto e a fronte di una superficie pari a **14.397 mq** e un indice di utilizzazione fondiaria di 1 mc/mq (volume 14.397 mc e SUL 3.599 mq);
- **zona CC:** sono destinate ad accogliere attività terziarie e commerciali di nuovo impianto e sono estese ad una superficie territoriale di **38.059 mq**. Il P.R.G.C. prevede che queste aree si attuino mediante S.U.E e ne stabilisce indici e parametri nelle relative Schede d'area, per un totale di **6.766 mq** di SUL (volume 30.447 mc).
- **zona CR.3:** pur essendo zone a prevalente destinazione residenziale, alcune di esse sono caratterizzate da un mix funzionale che ammette una quota di destinazioni terziario commerciali. Ai fini del dimensionamento del PRGC, la quota di tali destinazioni, corrispondente ad una possibile attuazione di tali aree, è valutata in complessivi **28.400 mq** di SUL (volume **85.200 mc**)<sup>7</sup>.
- **zona TR:** pur essendo zone di trasformazione a prevalente destinazione residenziale, alcune di esse sono caratterizzate da un mix funzionale che ammette una quota di destinazioni terziario commerciali (per l'area TR/08 la destinazione è completamente terziario commerciale). Ai fini del dimensionamento del PRGC, la quota di tali destinazioni, corrispondente ad una possibile attuazione di tali aree, è valutata in complessivi **26.190 mq** di SUL (volume **78.569 mc**)<sup>2</sup>.

## 5.2 I servizi pubblici

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

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

1) Fabbisogno residenziale:

C.I.R.T. (abitanti esistenti al 31/01/2015 + abitanti aggiuntivi: 10.129 + 3.087) = **13.216 ab.**

Totale fabbisogno minimo di standard per residenza 13.216 ab x 25 = **330.400 mq**

2) Fabbisogno per attività produttive:

- Superfici fondiari per attività consolidate:

<sup>7</sup> In caso di completo utilizzo della capacità residenziale le norme specifiche d'area prevedono in ogni caso il soddisfacimento dello standard all'interno delle stesse aree, pertanto ai fini del dimensionamento degli standard urbanistici, la possibile variabilità del mix funzionale comporta comunque la garanzia degli standard minimi corrispondenti. A titolo illustrativo nel caso in cui l'intera capacità insediativa delle aree CR.3 e TR venga destinata a residenza, la corrispondente variazione della CIRT rispetto all'ipotesi di cui sopra è valutabile in ulteriori 1248 abitanti teorici equivalenti.

BM 18.850 <sup>8</sup> mq + BD 516.979 mq =	<b>535.829 mq</b>
Fabbisogno minimo di standard = 535.829 mq x 0,1 =	<b>53.582 mq</b>
- Superfici territoriali per attività di nuovo impianto:	
DI	<b>532.505 mq</b>
Fabbisogno minimo di standard <sup>9</sup> = 532.505 mq x 0,2 =	<b>106.501 mq</b>

Totale fabbisogno attività produttive = 53.582 mq + 106.501 mq =	<b>160.083 mq</b>
--	-------------------

3) Fabbisogno per attività commerciali e terziarie:

- mq di SUL per attività consolidate:	
BM 12.566 mq =	12.566 mq
IC 3.599 mq =	3.599 mq
Totale =	16.165 mq
Fabbisogno minimo di standard = 16.165 mq x 0,8 =	<b>12.932 mq</b>
- mq di SUL per attività di nuovo impianto:	
CC	6.766 mq
CR.3	28.400 mq
TR	26.190 mq
Totale =	<b>54.590 mq</b>
Fabbisogno minimo di standard	
aree CR.3, CC = 35.166 mq x 1mq/mq =	<b>35.166 mq</b>
aree TR= 26.190 mq x 0,8 mq/mq=	<b>20.952 mq</b>

Totale fabbisogno attività commerciali e terziarie = 12.932 mq + 35.166 mq + 20952 mq =	<b>69.050 mq</b>
--	------------------

<b>Totale fabbisogno minimo standard ex art. 21 L.R. 56/77:</b>	<b>555.533 mq</b>
---	-------------------

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

a) aree per servizi pubblici esistenti o in progetto esterne ai SUE (SP.1), così suddivise:	
per l'istruzione (SP.1/i)	2.216 <sup>10</sup> mq
per attrezzature di interesse comune (SP.1/a)	67.367 mq
per spazi pubblici, a parco, per l'arredo urbano, per il gioco e lo sport (SP.1/v)	120.464 mq
per parcheggi pubblici (SP.1/p)	62.328mq
Totale aree per servizi esistenti e in progetto esterne ai SUE	<b>252.375 mq</b>

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

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

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

- b) aree per servizi pubblici (SP.1) da dismettere all'interno degli S.U.E. previsti dal P.R.G.C. nelle aree CC, CR.3, CR.3/p, DI, TR: **356.890 mq**

<b>Totale servizi in progetto (a+b: 252.375 mq + 356.890 mq)</b>	<b>609.256 mq</b>
--	-------------------

Lo standard urbanistico (art. 21 LR 56/77), dedotte le quote relative ad attività terziario-commerciali e produttive (in progetto ed esistenti) riferito ai 13.056 abitanti teorici insediabili in tutto il territorio comunale risulta quindi pari a:

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

**$(609.256 - 9.967 - 114.504 - 25.809) / 13.216 = 458.976 / 13.216 = 34,72 \text{ mq/ab}$**

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

Va in ogni caso sottolineato che il Piano ha scelto di ridurre in modo rilevante rispetto al P.R.G.C. vigente quota di servizi pubblici esterni ai SUE (da complessivi 544.887 mq del PRGC vigente ai 253.876 della presente variante), incrementando invece le quantità dei servizi interni ai SUE, sovradimensionati ed eccedenti rispetto al fabbisogno minimo di legge al fine di elevare la qualità complessiva degli insediamenti. In tal modo la maggior parte dell'onere per l'acquisizione degli standard previsti non spetterà alla pubblica Amministrazione, in quanto la quota (b) di **356.890 mq** proviene da dismissioni gratuite all'interno di S.U.E., previsti per una migliore organizzazione dei nuovi insediamenti e della città.

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

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

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

### 5.3 Analisi di soglia

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

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

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

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

#### a) Soglie spaziali:

- a.1** fattori connessi con le caratteristiche naturali dei luoghi e cioè:
- la morfologia del territorio comunale, che non presenta particolari dislivelli, in particolare in corrispondenza delle aree di nuovo impianto;
  - la natura geologica del suolo, che non determina scostamento nei valori di soglia essendo le caratteristiche dei terreni urbanizzandi omogenee su tutto il territorio, fatta eccezione per alcune aree presso il fiume Maira, per le quali sono richieste maggiori attenzioni progettuali;
- a.2** fattori connessi all'uso del suolo e cioè:
- le aree ad uso agricolo utilizzate per il nuovo impianto urbano sono già in parte compromesse;
  - le aree residenziali interessate riguardano fasce di bordo del sistema già edificato del Comune;
  - le aree industriali, fatto salvo il nuovo insediamento produttivo compreso tra la ferrovia e la circonvallazione est, vanno considerate come espansione di quelle esistenti.

#### b) Soglie tecnologiche

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

Si possono distinguere a tale scopo differenti ambiti:

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

Gli interventi determinanti il maggior carico in relazione a tale sistema, sono quelli interessanti le aree di espansione residenziale e produttiva, in cui si producono costi addizionali quantificabili con la realizzazione di nuove reti tecnologiche ancora

sostenibili dalle infrastrutture esistenti, di servizi a verde e parcheggi e di nuove infrastrutture stradali.

Le previsioni insediative del Piano sono state verificate anche in termini di compatibilità con le dotazioni delle reti infrastrutturali esistenti. Per alcune aree di nuovo impianto e di trasformazione, anche a seguito del recepimento dei pareri degli Enti gestori delle reti infrastrutturali, il progetto urbanistico attuativo dovrà verificare le disponibilità residue e l'adeguatezza dei carichi infrastrutturali, facendosi carico, nei casi in cui si renda necessario, di contribuire all'eventuale adeguamento delle reti dei sottoservizi.

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

## 5.4 Salvaguardia del suolo agricolo

Le tematiche relative alla salvaguardia del territorio agricolo e al contenimento del consumo di suolo hanno assunto negli anni recenti sempre maggiore rilievo, in quanto il suolo viene riconosciuto quale risorsa limitata, non rinnovabile e con velocità di degrado potenzialmente molto rapide e rigenerazione estremamente lente.

Unitamente alla necessità di definire politiche atte a contenere il consumo di suolo è altrettanto necessario individuare, a livello di progettazione urbanistica, forme urbane in grado di contrastare lo “*sprawling*”.

Con riferimento alla gestione dello *sprawl*, sebbene il tessuto edificato di Racconigi risulti già compatto, incastrato tra il nastro ferroviario, il parco del Castello e il torrente Maira, l’espansione registratasi negli anni recenti, ad est della ferrovia, risulta priva di caratteri distintivi, sfrangiata e senza bordi urbani distinguibili.

La presente variante, e nello specifico la nuova edificazione in progetto, risulta quindi occasione per ridefinire e ridisegnare il bordo est della città, rendendolo netto e pertanto contrastando le dinamiche di sfrangiamento del tessuto edificato in atto.

### 5.4.1 Valutazioni sulla compromissione dell’uso dei suoli

Relativamente al consumo di suolo, il Piano Territoriale Regionale introduce uno strumento operativo di immediata limitazione al possibile consumo di suolo agricolo, attribuendo a questo fattore una diretta relazione con i contenuti citati.

Infatti l’art. 31, comma 10, delle NTA del PTR dispone che gli strumenti di pianificazione non causino un incremento di aree urbanizzate superiore al 3% di quelle esistenti per ogni quinquennio.

Tale disposizione appare nella sua determinatezza come un elemento certamente innovativo nella programmazione territoriale di area vasta, in quanto fino all’approvazione del PTR si è sempre assistito a indicazioni su enunciazioni di principi, piuttosto che disposizioni oggettivamente vincolanti. Se il PTR fissa al 3% la quota massima di consumo di suolo per cinque anni, la presente variante di Revisione generale, ai sensi della LR 56/77, ha durata decennale, portando pertanto il parametro al 6%, valore che di seguito sarà verificato sulla base del progetto urbanistico. In assenza di disposizioni regionali circa il metodo da utilizzare per il calcolo del consumo di suolo, si è quantomeno ricercato, all’interno degli strumenti messi a disposizione dalla Regione, la definizione di un lessico condiviso.

Nello schema che segue e nel relativo allegato grafico si sono pertanto utilizzati i termini individuati nel glossario del “*Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte*” per consentire la valutazione complessiva delle porzioni di territorio “consumate” in modo reversibile o irreversibile dal progetto di Piano.

Nello specifico si è fatto riferimento a:

- **consumo di suolo irreversibile** (CSUI), considerando come tale la sommatoria della *superficie urbanizzata* (CSU) e della *superficie infrastrutturata* (CSI)

- **consumo di suolo reversibile (CSR)** ossia suoli non più agricoli o naturali, trasformati senza azione di impermeabilizzazione (impianti sportivi e tecnici, parchi urbani, campi fotovoltaici...)

Operativamente i parametri su cui si è valutato il consumo di suolo della presente Variante di Revisione Generale sono:

**Da PRGC vigente:**

**SUPERFICI URBANIZZATE (CSU):**

- le aree comprese nel perimetro del centro abitato ai sensi dell'art. 12 LR 56/77;
- le aree esterne al perimetro del centro abitato consolidate; tra queste rientrano anche le aree produttive agricole, derivanti dall'indagine sull'"Uso del suolo" di cui all'elab. AT3.1;
- le aree in progetto nel Piano vigente, non attuate, ma confermate dalla Variante di Revisione Generale (in particolare le aree coincidenti con le aree CR.3/01, CR.3/02, CR.3/03, CR.3/05, CR.3/06, CR.3/07)

**SUPERFICIE INFRASTRUTTURATA (CSI):**

- le aree ferroviarie esterne al perimetro del centro abitato;
- stima della viabilità esistente.

**SUPERFICI REVERSIBILI (CSR):**

- le aree a servizi e per il tempo libero, esistenti, esterne a Perimetro centro abitato, tra cui impianti sportivi e tecnici, parchi urbani, campi fotovoltaici.

Su tali valori si è pertanto valutato il consumo di suolo derivante dal progetto della Variante di Revisione Generale del PRGC.

**Da progetto definitivo della Variante di Revisione Generale:**

**SUPERFICI URBANIZZATE (CSU):**

- le aree che saranno interessate dalla futura localizzazione delle aree di nuovo impianto, limitatamente alle parti dove effettivamente il Piano ammette possibilità edificatoria

**SUPERFICIE INFRASTRUTTURATA (CSI):**

- viabilità prevista in progetto all'interno degli strumenti urbanistici

**SUPERFICI REVERSIBILI (CSR):**

- le aree a servizi, per il tempo libero e le aree che il piano individua a verde privato all'interno degli strumenti urbanistici in progetto, esterne a Perimetro centro abitato.

L'elaborato P1/4 "Analisi sulla compromissione dell'uso dei suoli" riporta un'evidenza grafica dei parametri sopra descritti e di quanto calcolato nella tabella esplicativa di seguito riportata.

			<i>PRGC vigente</i>	<i>Variante di revisione generale</i>
<b>CONSUMO SUOLO IRREVERSIBILE (CSCI)</b>	Consumo di suolo da superficie urbanizzata (CSU)	<i>Perimetro centro abitato ai sensi dell'art. 12 LR 56/77</i>	2.824.014 mq	- mq
		<i>Aree esterne consolidate (BD, BR3, BR4/e, BR4/s, BR4/t, IC, TR, aziende agricole, TP/c, TP/e)</i>	509.859 mq	- mq
		<i>Aree esterne di nuovo impianto (CR.3, DI)</i>	192.863 mq	227.863 mq
		<i>Aree irreversibili ad uso agricolo</i>	858.586 mq	- mq
	Consumo di suolo da superficie infrastrutturata (CSI)	<i>Aree riservate alle funzioni ferroviarie esterne al perimetro del centro abitato (TP/f)</i>	75.298 mq	- mq
		<i>Stima viabilità esterna alla delimitazione del perimetro del centro abitato</i>	1.018.236 mq	86.338 mq
<b>CONSUMO SUOLO REVERSIBILE (CSR)</b>	Consumo di suolo da superfici che modificano le caratteristiche dei suoli senza azione di impermeabilizzazione (impianti sportivi e tecnici, parchi urbani, campi fotovoltaici...)	<i>Aree a servizi esterne a perimetro centro abitato (Sp-a, Sp-p, Sp-v, SpII)</i>	1.830.581 mq	149.261 mq
		<i>Aree per il tempo libero esterne a perimetro centro abitato (TP/e, TP/s, VP)</i>	456.927 mq	50.340 mq

Sulla base di tali valori, si è pertanto proceduto alla verifica dei parametri di cui all'art.31 delle NTA del PTR.

Prima di passare all'esame dei valori di consumo di suolo è necessario sottolineare alcuni aspetti che hanno influito prima nella definizione degli obiettivi di Piano e quindi nella determinazione delle superfici consumate.

In primo luogo è necessario sottolineare che all'interno del territorio comunale sono presenti realtà industriali di rilievo sovralocale (ILVA e Profilmec), riconosciute anche dagli strumenti di pianificazione sovralocale (PTC, PTR), per le quali sia il Piano vigente che la presente Variante di Revisione Generale, hanno dovuto prevedere adeguati ambiti per la futura espansione, sia in termini di aree fondiarie che di dotazione infrastrutturale.

Altro aspetto su cui risulta necessario soffermarsi è costituito dalla necessità di "progettare" parti di territorio che, a seguito della futura realizzazione di opere infrastrutturali risulterebbero intercluse e, in assenza di programmazione si configurerebbero quali reliquati e pertanto ambiti degradati e non sicuri; in particolare si fa riferimento alle aree di nuovo impianto, in parte già comprese nel Piano vigente, localizzate ad ovest del nucleo storico, comprese tra il tessuto edificato esistente e il progetto della circonvallazione ovest di Racconigi.

Come emerge dalla tabella di seguito riportata sulla base dei criteri fissati, la percentuale di suolo consumata in modo irreversibile, a seguito dell'attuazione del progetto di Piano, risulta pari al 5,73%, in linea con le disposizioni regionali, mentre la quota di suolo consumato in modo reversibile risulta superiore ai parametri regionali,

attestandosi all'8,73%. Tale valore dimostra come il progetto di Piano ha dovuto provvedere all'individuazione di nuove aree da destinare a spazi pubblici, particolarmente carenti nelle aree più periferiche del nucleo abitato di Racconigi.

	<i>PRGC vigente</i>	<i>Calcolo 6%</i>	<i>Variante di revisione generale</i>	<i>Valori di progetto</i>
	<i>(mq)</i>	<i>(mq)</i>	<i>(mq)</i>	<i>(%)</i>
CONSUMO DI SUOLO DA SUPERFICIE URBANIZZATA (CSU)	4.385.322	263.119	227.863	
CONSUMO DI SUOLO DA SUPERFICIE INFRASTRUTTURATA (CSI)	1.093.534	65.612	86.338	
<b>CONSUMO SUOLO IRREVERSIBILE (CSCI)</b>	<b>5.478.856</b>	<b>328.731</b>	<b>314.201</b>	<b>5,73</b>
<b>CONSUMO SUOLO REVERSIBILE (CSR)</b>	<b>2.287.508</b>	<b>137.250</b>	<b>199.600</b>	<b>8,73</b>

#### 5.4.2 La compensazione ecologica del Piano

Se le tematiche legate al risparmio del consumo di suolo hanno assunto sempre maggior rilievo nel dibattito culturale degli ultimi anni configurandosi quale principio e obiettivo fondativo dei nuovi momenti di pianificazione del territorio, analoga importanza ha assunto il tema della “compensazione ecologica”, definita dal PTR, all’art. 31, comma 3 delle NTA quale “[...] *modalità per controllare il consumo di suolo, destinando a finalità di carattere ecologico, ambientale e paesaggistico, alcune porzioni di territorio, quale contropartita al nuovo suolo consumato*”. Lo scopo della compensazione ecologica, è pertanto quello di non peggiorare il bilancio ecologico locale, prevedendo, a livello di pianificazione urbanistica le modalità e le forme entro cui deve avvenire la compensazione.

La presente variante di revisione generale, all’art. 43 quinquies “*Opere di compensazione ambientale*” ha posto le basi per addivenire ad un bilancio positivo degli impatti residui derivanti dal consumo irreversibile del suolo. La norma, definita dal Progetto Definitivo della variante, nonostante demands ad un successivo Regolamento di cui dovrà dotarsi l’Amministrazione Comunale, ove saranno meglio specificate definizioni, modalità di attuazione, aspetti convenzionali ecc, prevede che gli interventi di pianificazione provvedano alla compensazione del suolo consumato in modo irreversibile, mediante interventi di rinaturalizzazione finalizzati ad aumentare il valore ecologico delle aree, attraverso la realizzazione di opere a verde che incrementino il bilancio ecologico e ambientale, la qualità paesistica dello spazio aperto, nonché la loro fruibilità. Il rapporto per compensare il suolo consumato in modo irreversibile è 1:1, ossia ogni mq di superficie territoriale trasformata in modo irreversibile deve essere compensato con 1 mq di area da rinaturalizzare. Tale rapporto può essere diminuito se supportato da opere di mitigazione e compensative come ad esempio la realizzazione di edifici di classe energetica A o superiore, la realizzazione di tetti verdi, ecc.

L'entità e le modalità di realizzazione degli interventi di compensazione dovranno essere definiti da un apposito Regolamento comunale che dovrà essere redatto in seguito all’approvazione del Piano.

Il progetto di Piano ha, comunque, individuato diverse possibilità per localizzare le opere di compensazione ecologica; di seguito si definiscono in sintesi alcuni elementi di

indirizzo per l'attuazione delle compensazioni ecologiche da approfondire nel Regolamento:

- Compensazione realizzata all'interno dell'area d'intervento

Nelle aree attraversate da canali e rogge l'intervento di compensazione dovrà riguardare principalmente la rinaturalizzazione del corso d'acqua con la ricostruzione delle fasce spondali di vegetazione mantenendone la continuità ecologica. La fascia vegetata dovrà avere la massima larghezza possibile, e comunque non inferiore all'ampiezza della fascia di rispetto del corso d'acqua.

Nelle altre aree l'intervento di compensazione dovrà riguardare principalmente la formazione di ambiti piantumati con vegetazione arborea ed arbustiva, con caratteristiche naturalistiche, in modo da ricoprire il ruolo di "stepping stone" rispetto al sistema della rete ecologica comunale. In questo caso è importante che la scelta delle aree facenti parte del bilancio di compensazione ecologica avvenga in adiacenza ad aree analoghe in modo da realizzare ambiti di maggiore dimensione areale.

- Compensazione realizzata in area urbana all'esterno dell'area di intervento

Gli interventi di compensazione dovranno essere finalizzati al miglioramento della qualità ecologica della rete dei canali e rogge attraversanti le aree urbane e, dove possibile, alla rinaturalizzazione dei tratti intubati. La compensazione potrà riguardare anche la rinaturalizzazione di ambiti impermeabilizzati e la realizzazione di ambiti piantumati con vegetazione arborea ed arbustiva con contenuti naturalistici.

- Compensazione realizzata all'esterno dell'area urbana

Gli interventi di compensazione realizzati all'esterno delle aree d'intervento dovranno avere come obiettivo principale l'incremento della qualità ecologica della rete ecologica del territorio comunale.

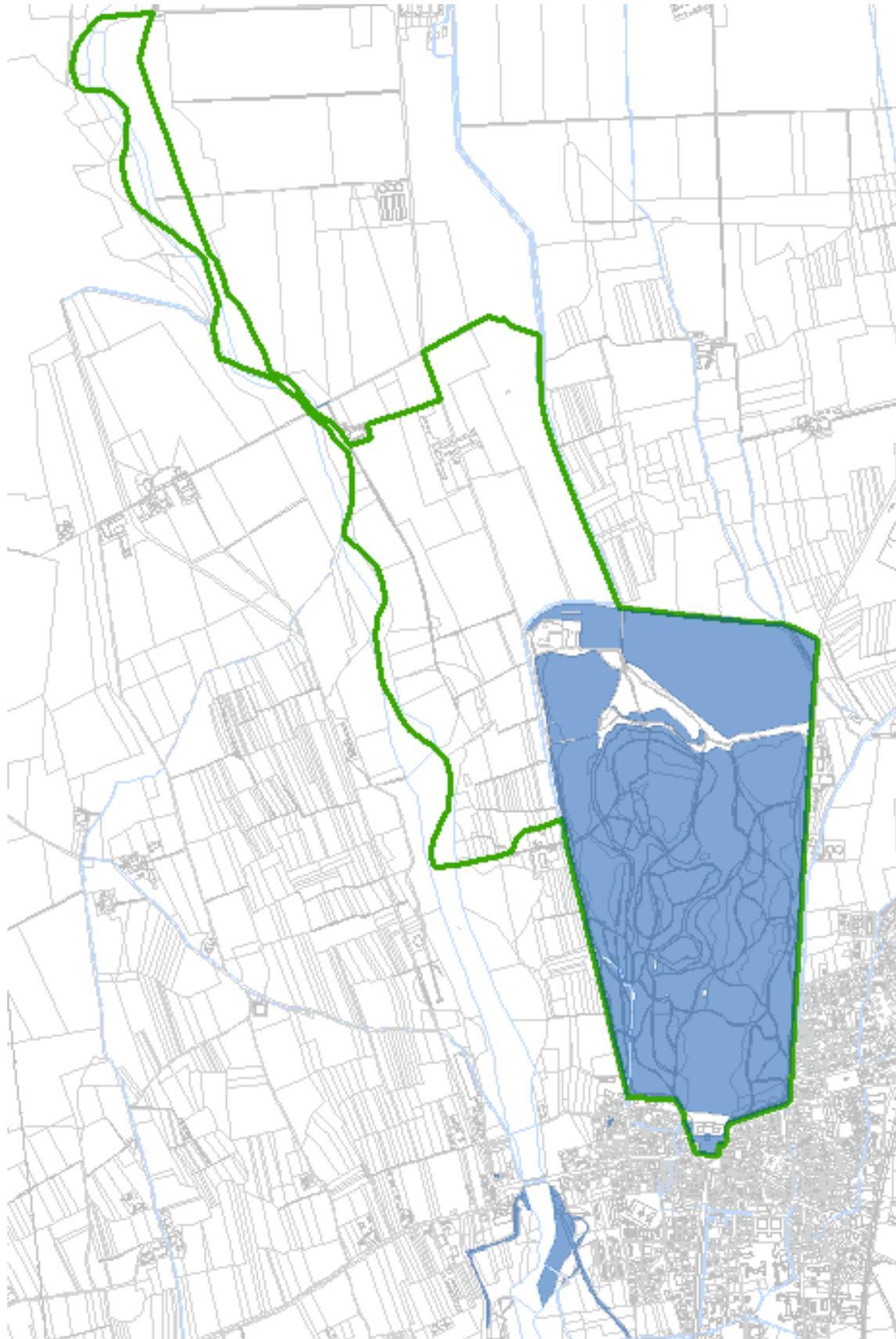
Gli elementi principali di questa rete sono:

- il corso del torrente Maira e le sue sponde;
- la rete dei canali e delle rogge;
- le aree rientranti all'interno del SIC IT1160011 denominato "*Parco di Racconigi e boschi lungo il torrente Maira*".

Gli interventi, quindi, dovranno essere localizzati preferibilmente:

- lungo il corso del torrente Maira, all'interno della fascia di vincolo paesaggistico previsto dal D.lgs. 42/04, intervenendo sia sulle sponde con la ricostruzione della vegetazione ripariale, sia nel territorio agricolo con la ricostruzione e/o integrazione di ambiti boscati;
- lungo i canali e le rogge, operando all'interno delle loro fasce di rispetto, finalizzando l'intervento alla formazione e/o integrazione di siepi e filari arborei.
- nelle aree agricole del SIC, finalizzando l'intervento di compensazione alla riqualificazione e all'integrazione dei boschi esistenti nonché alla realizzazione di nuove aree boscate.

Le specie arboree ed arbustive da utilizzare negli interventi di compensazione ecologica dovranno essere conformi alle caratteristiche stazionali del territorio, mentre gli eventuali interventi di sistemazione del suolo dovranno essere realizzati con tecniche di ingegneria naturalistica.



*In azzurro sono riportati i perimetri delle aree demaniali; in verde il perimetro del SIC "Parco di Racconigi e boschi lungo il torrente Maira"*

## BIBLIOGRAFIA

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

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

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

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

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

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

*Per i dati demografici sono stati assunti i dati dell'ISTAT (censimento 2011) oltre che alle informazioni disponibili presso l'Ufficio Anagrafe e gli Uffici Tecnici del Comune di Racconigi.*

*Un particolare ringraziamento e citazione a tutti i soggetti che hanno collaborato nelle complesse fasi di elaborazione del Piano.*

*Tra questi si ringraziano gli Uffici Tecnici della Città di Racconigi con particolare riferimento al dott. Paolo Crociani, dirigente della UMD2, all'arch. Piergiorgio Tuninetti, responsabile del procedimento e dell'Ufficio Tecnico, al geom Carlo Cortassa e a tutti i funzionari dell'Ufficio Tecnico.*

*Si ringraziano i componenti della Commissione tecnica per il Piano Regolatore con particolare riferimento all'arch. Domenico Perrone e all'ing. Mario Parussa.*

*Con lo Studio Mellano Associati hanno collaborato:*

- dott. pianificatore Cristina Mijno,
- ing. Alberto Cancelli,
- arch. Francesca Barbera
- ing. Elisabetta La Rosa