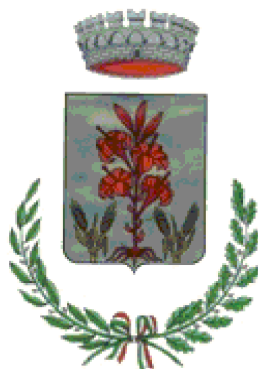


**REGIONE PIEMONTE**

**PROVINCIA DI TORINO**



# **COMUNE DI FIORANO CANAVESE**

## **PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**

**REVISIONE 2010**

**PROGETTO PRELIMINARE**

**Prog. Dott. Arch. Giovanni Ressa**

**Romano Canavese**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

**Allegato alla Deliberazione .....  
divenuta esecutiva in data .....**

**n° ..... del .....**

**IL PROGETTISTA**

**IL RESPONSABILE  
DEL PROCEDIMENTO**

**IL SINDACO**

**IL SEGRETARIO COM. : per copia conforme**

**Data:**

## **COMUNE DI FIORANO CANAVESE**

PROVINCIA DI TORINO

**REVISIONE 2010**

**AL VIGENTE PIANO REGOLATORE GENERALE**

### **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

#### **I) INDAGINE CONOSCITIVA ed OBIETTIVI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE**

##### **CENNI STORICI**

L'origine del toponimo è incerta. Il Bertolotti non esclude che Fiorano possa essere stato così chiamato dall'Imperatore romano Floro (circa 276 d.C.).

Fiorano è indubbiamente uno dei paesi romanici più antichi del Canavese, anche se non esistono documenti che lo possano provare. Le prime notizie certe su Fiorano risalgono all'anno 1000; in un diploma dell'imperatore Ottone III si confermano alla Chiesa di Ivrea, sua vassalla, i possessi e i diritti con particolare menzione della corte "Florano nominata cum omnibus pertinentiis".

Un'altra citazione appare nell'atto di fondazione dell'Abbazia di S. Stefano di Ivrea, del 1041, in cui il vescovo d'Ivrea Enrico vi comprende una "brajda" e il molino di Fiorano con tutto il necessario.

In un documento del 1205 si parla della cessione del castello di Fiorano, posto su un'altura della regione denominata Cordola, alla città di Ivrea. Il podestà lo infeudò con il predicato "di Fiorano" a nobili della città molto influenti, che per blasone portavano un giglio fiorito d'oro in campo rosso.

I nobili "di Fiorano" assunsero molta importanza dopo il 1278, allorché Ivrea si assoggettò al Marchese di Monferrato.

Il castello di Fiorano esisteva ancora nel 1502 e spettava alla mensa vescovile, che lo diede in fitto. Fu distrutto durante le guerre scatenatesi nei secoli XVI e XVII.

Ebbero pure giurisdizione su Fiorano il principe Amedeo di Savoia, nel 1460, i Pramaggiore d'Ivrea, nel 1619, gli Enrielli, nel 1623, ed infine i Gianotti eporediesi, consignori di Castellamonte, nel 1635. Da questi passò nel 1811 ai Galleani di Canelli ed ancora ai Mola di Larissè. L'edificio del castello attuale era in origine circondato da

uno splendido parco adorno di fontane, statue, padiglioni, chioschi e giardini. In seguito con l'abbandono della frequenza da parte della proprietà si avviò la decadenza di edificio e del parco. Una parte del palazzo con il parco è stata acquistata dal Comune e ora è sede della Scuola Materna. L'altra parte, con piccola parte del parco antistante, è stata alienata a privati dagli originali proprietari.

Se le fonti documentano l'esistenza di Fiorano solo all'anno 1000, le ricerche archeologiche hanno invece individuato sul colle di Cordola la presenza di incisioni rupestri (coppelle), frammenti fittili e ceramici testimoniando l'esistenza di un insediamento preistorico databile all'antica Età del Bronzo.

### I SIGNORI DI FIORANO

Portavano per blasone un giglio fiorito d'oro in campo rosso. Fin dall'anno 1206 vediamo un Enrico di Fiorano, cittadino d'Ivrea. Nel 1227 l'imperatore Federigo II nominava tra i vassalli della chiesa eporediese un Raimondo di Fiorano.

I signori di Fiorano risiedevano in città. Nonostante i tempi burrascosi, questa famiglia seppe conservare sempre la signoria di Fiorano ed aggiungere quella su Tina nel 1408.

Il personaggio più noto ed influente nel passato fu SAVINO DI FIORANO, consigliere della reggente Bianca di Savoia. Nel 1381 lo vediamo ambasciatore a Genova, nel giugno dell'anno seguente in Avignone, inviato al Papa. Fu vescovo di Toul in Lorena e successivamente di Moriana. E in tale qualità nel 1386 lo vediamo capo d'ambasciata in Francia. Fu legato nel 1390 a Galeazzo Visconti di Milano, nell'anno dopo al duca di Borgogna e nel 1406, fu tra i commissari generali del Conte Sabauda di qua dei monti. Morì nel 1410.

-Gli ultimi signori di Fiorano: GALLEANI di Canelli e MOLA di Larissè

Il conte Giuseppe Galleani fu, fra l'altro, ispettore delle Gallerie Reali, segretario perpetuo dell'Accademia delle Belle Arti, mecenate di artisti. Il conte Galleani fece pure costruire un acquedotto che fu di grande utilità al Comune di Fiorano. I suoi possessi passarono nel 1855 alla figlia Eugenia, consorte del conte Domiziano Mola di Larissè, da allora in poi ultimi signori di Fiorano, che in seguito alienarono tutta la loro proprietà.

### I MONUMENTI RELIGIOSI E CIVILI

All'ingresso Est del paese si trova la **Cappella della Madonna della Neve**, realizzata nel 1821, probabilmente su un'altra più antica. E' affrescata ed è preceduta da un portico. Procedendo verso ovest, la strada si insinua nell'antico tessuto urbano, che si presenta arroccato ai piedi della **Parrocchiale di S. Dalmazzo**.

La chiesa ha origini antiche; la si trova infatti già menzionata in una carta vescovile del 1265. L'edificio attuale, di impianto settecentesco, è stato ampliato nella seconda metà dell'Ottocento, contemporaneamente alla costruzione della torre campanaria su progetto dell'architetto Gajo, abbellita con affreschi e dipinti attribuiti ai pittori Stornone.

Nel centro storico di Fiorano si distinguono molte case con portali, finestre ad arco e motivi decorativi in cotto ed una torre-porta con un androne carraio ed una pusterla; è quanto si è conservato del ricetto medievale, costruito nel 1407 su licenza del Comune d'Ivrea. Nei pressi dell'antico ricetto sorge, sulla via principale, la **cappella di S. Marta**

A nord dell'abitato in posizione elevata presso la Chiesa parrocchiale il nucleo aulico comprende l'antico edificio medioevale (la cosiddetta "domus" del ricetto), coerente alla Parrocchia, ed il Palazzo Galleani, detto il Castello, già citato. Più a Nord su un rilievo isolato, in un ambito che faceva ancora parte delle pertinenze del castello, sorge un tempietto circolare ottastilo, ora in stato di manutenzione precario, al centro del quale era posta una statua denominata "la venere".

Ad Ovest sul colle del Fiorentino nei pressi dell'antico cimitero abbandonato, di fronte alla chiesa parrocchiale, si erge la piccola **Cappella di San Grato**, di epoca barocca. **Più ad ovest** sul colle di Cordola sono ancora visibili i **resti del primitivo castello di Fiorano** distrutto durante le guerre nei secoli XVI e XVII.

(Fonte: sito Web del Comune di Fiorano liberamente riassunto ed integrato)

## **0) PREMESSA GENERALE**

Il Comune di Fiorano Canavese ha partecipato al Consorzio per la formazione di P.R.G.I. con i Comuni di Banchette, Colletterto Giacosa, Lessolo, Pavone Can.se, Salerano Can.se, Samone. Il Consorzio suddetto ha redatto ed adottato il Progetto definitivo di P.R.G.I. approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 70-40848, in data 05-02-85.

In seguito, per varie ragioni, il Consorzio ed ogni Comune sono giunti a deliberare lo scioglimento del consorzio. Il PRG di Fiorano Can.se assunse il titolo di PRGC con la successiva Prima Variante (strutturale) approvata con D.G.R. N. 102/28828 del 18.11.1993.

Successivamente fu redatta una sola variante parziale approvata con Del. C.C. n. 34 in data 30.11.2006. Con tale variante venivano interessate soltanto due aree a servizi; in particolare: si stralciava l'intera area a servizi S1 (già vecchia sede del municipio) ed un'altra quota di 520 mq dall'area "se" comprendente la parte del castello in proprietà privata.

Con l'occasione della presente revisione si vuole perciò, oltretutto apportare modifiche ed integrazioni nella pianificazione, redigere in nuova veste grafica gli atti di Piano con redazione informatizzata. Inoltre, visto che dalla data dell'indagine del P.R.G.I sono ormai trascorsi circa 25 anni e che i dati allora citati non consideravano neppure i risultati del censimento 1981, si è stabilito di condensare i più importanti dati aggiuntivi mancanti e quelli ora disponibili nella presente integrazione di indagine.

## 1) DATI GEOGRAFICI

- SUPERFICIE TERRITORIALE: ha 432, per due terzi pianeggiante e per il rimanente terzo collinare;
- COMUNI CONFINANTI: Ad Ovest due comuni della Valchiusella, Lugnacco ed Alice Superiore, a Nord: Lessolo, ad Est Montalto Dora, Ivrea e Salerano Canavese, a Sud: Loranzè, Salerano e Banchette e loro isole amministrative.
- ALTITUDINE CAPOLUOGO: 256 m s.l.m. (massima 361 m s.l.m.)  
(le aree urbanizzate sono tutte sulla parte pianeggiante)
- Distanza da: Ivrea km 3, Torino km 51
- Acque pubbliche: Rio dell'Acqua Rossa, rio Rialass
- Frazioni e Nuclei Abitati: nessuno e poche case sparse solo nella zona collinare ad Ovest.

## 2) VINCOLI DI LEGGE

- E' incluso fra i Comuni soggetti a vincolo idrogeologico R.D.L. 30/12/1923 N. 3267.
- Risulta incluso fra i Comuni soggetti a tutela delle bellezze naturali e paesaggistiche, ora normate dal D. Lgs. n. 42/2004, art 136-142, in origine ai sensi della legge 29/6/1939 n. 1497 per il vincolo lungo l'autostrada TO-AO ed anche in forza della Legge 431/85 per le parti interessate dal rio Rialass, dal rio dell'Acqua Rossa, da rami secondari della Dora Baltea all'estremo N-E e per le aree boscate.
- Non rientra nella legge regionale 11/8/1973 n. 17 in ordine alle comunità montane.
- Non risulta sottoposto a vincoli militari né ad altri particolari vincoli di legge, salvo che per i vincoli funzionali ad impianti o infrastrutture: cimitero, opere di presa e di depurazione, elettrodotti, oleodotti, gasdotto.

## 3) PATRIMONIO STORICO-ARTISTICO ESISTENTE - BENI AMBIENTALI

A) Immobili vincolati o comunque di interesse storico-artistico-documentario:

- Chiesa Parrocchiale di S. Dalmazzo, Cappella della Madonna della Neve; Chiesa di S. Marta (concentrico); Chiesa di San Grato ed antico cimitero dismesso (colle Valentino); Ruederi del castello di Cordola e rocce coppellate;
- Palazzo Galleani con relative pertinenze (parco ed edifici annessi), in parte di proprietà del Comune di Fiorano; tempietto detto "La Venere" già pertinenza del palazzo Galleani;
- altri edifici vincolati ex lege (art. 10 D. LGS n 42/2004) anche senza pregi specifici (proprietà di Comuni ed Enti, ecc.).

B) Beni ambientali: fasce vincolate di 150 m. dalle acque pubbliche: rio Acqua Rossa - rio Rialass - Rio Ribes (ramo superiore, a Sud) - Dora Baltea (marginale all'estremo N-E) e dall'autostrada TO-AO; aree boscate, usi civici.

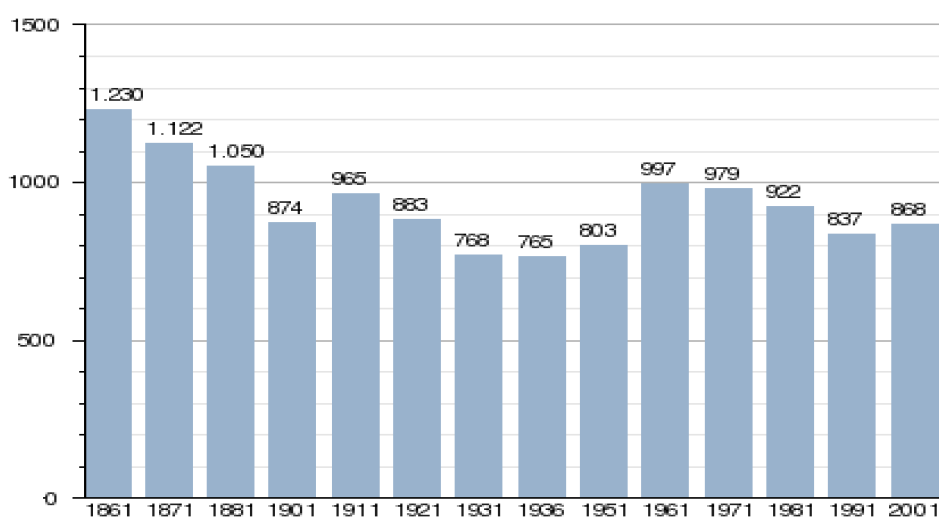
#### 4) CARATTERISTICHE GEOMORFOLOGICHE ED AMBIENTALI

(v. Relazione Geologica e Rapporto Ambientale)

#### 5) SERVIZI GENERALI ESISTENTI

- Scuole materna ed elementare: a Lessolo
- Ambulatorio medico: n.1, A.S.L TO4; Posta: nel Capoluogo
- Bar: n. 2; Ristoranti n. 1
- Commercio al dettaglio: 4 strutture; di cui due alimentari

#### 6) POPOLAZIONE AI CENSIMENTI



fonte ISTAT

DINAMICA DEMOGRAFICA dell'ultimo ventennio (da geodemoistat)

ANNO	POP AL 31-12	SALDO NAT.	SALDO MIGR.	SALDO TOT.	FAMIGLIE
1981	922				
1991	837				
2001	868				381
2002	888				388
2003	872				392
2004	878				392
2005	895				398
2006	868				385

2007	863				389
2008	885				405

### POPOLAZIONE PER CLASSI DI ETÀ al 2003

<b>Popolazione per classi di età</b>			
età	maschi	Femmine	totali
0-9	44	37	81
10-19	32	31	63
20-29	60	37	97
30-39	58	59	117
40-49	68	61	129
50-59	59	50	109
60-69	64	65	129
70-79	48	49	97
80-89	18	26	44
90-99	0	6	6
100+	0	0	0
<b>totali</b>	<b>451</b>	<b>421</b>	<b>872</b>

## 7) DINAMICA DEMOGRAFICA (Anni 1971-1981-1991-2001-2008) -- ABITAZIONI

### 7.1 Completamento dei dati di cui alla relazione del P.R.G. precedente con esame dei dati al 2001 e raffronto con i dati precedenti.

#### Demografia ed abitazioni

Nel grafico e nella tabella di cui alla pagina precedente, vengono riportati i dati dei censimenti (1861-2001) ed i dati dell'ultimo ventennio. In sintesi si possono evidenziare le seguenti variazioni principali:

- minimo assoluto nel 1936 con 765 unità e massimo nel 1961 con 997 Unità;
- aumento dei residenti: dal minimo del 1991 (837) al 2001 (868) pari a circa il 4%, successiva incremento fino a sfiorare le 900 unità assestandosi a 885 unità nel 2008;
- le famiglie aumentano di circa il 6,3% dal 2001 (381) al 2008 (405) seguendo l'incremento di interventi abitativi effettuati ed in parte minore la tendenza all'aumento delle famiglie monocomponenti;

- le abitazioni occupate sono **354** nel 1991 e 381 nel al 2001; aumentano a **392** unità nel 2008; nel complesso al 2008 si hanno 392 abitazioni (v. Punto 8.1 succ.).
- le abitazioni non occupate, circa **45** nel 1991, salgono a 70 al censimento del 2001;
- aumento nelle classi di età: 40-49/50-59, con un sensibile invecchiamento della popolazione, mentre le classi giovani conservano il loro peso percentuale;
- aumento netto del grado di istruzione (licenza media);
- le abitazioni sono in proprietà per circa il 75 %, anteriori al 1945 per circa il 57 %; molte hanno subito consistenti ristrutturazioni per cui più del **66 % delle abitazioni ha almeno quattro stanze, il 16 % ha almeno sei stanze**, tutte sono dotate di acqua potabile ed, in genere, di almeno un bagno collegato alla fognatura comunale.

Nel complesso il quadro delle variazioni 1981-1991-2001-2008 non segue la dinamica demografica corrente, almeno fino ad un recente passato, tendente allo spopolamento dei centri minori e con scarse risorse produttive. Per Fiorano Can.se il fatto è in parte anomalo in quanto, dal 1936 circa, dopo il grande esodo dei primi anni del '900 la popolazione si è assestata su un dato medio di 870 unità, con una punta eccezionale nel 1961 in corrispondenza di forte immigrazione successivamente ridistribuita nei comuni contermini, ed ha ancora risentito di variazioni significative soprattutto negli ultimi anni post 2001. In effetti si deve pensare che la nascita e lo sviluppo del polo industriale di Ivrea, soprattutto nel dopoguerra, non ha indotto i lavoratori all'emigrazione per la relativa prossimità del posto di lavoro e che comunque gli eventuali movimenti negativi devono essere stati ampiamente compensati dai movimenti immigratori avvenuti negli anni successivi al 1950. Con l'avvento della strumentazione urbanistica dei primi P.d.F., e soprattutto con l'approvazione definitiva del P.R.G. consortile citato, si sono effettuati gli interventi che ora sono compresi nelle aree assestate. Tutte questi interventi hanno apportato il consistente aumento della popolazione residente, soprattutto nella risalita dal dato minimo del 1991 a quello attuale al 2008, nonostante si sia allentata la densità dei vecchi nuclei per il parziale abbandono degli ambiti più fatiscenti e per la difficoltà al recupero dovuta alle stesse ragioni che vengono più diffusamente riportate nel Rapporto ambientale allegato al progetto di revisione del PRG.

Il Comune di Fiorano Can.se, con il Consorzio relativo, arrivava all'approvazione del P.R.G. nel 1985 e le prime iniziative sono partite in un momento di congiuntura ancora

favorevole dal punto di vista insediativo. Successivamente al 1993 ed alla prima alluvione è venuta a mancare la spinta insediativa ed è iniziato il lungo periodo di stasi ulteriormente acuito dall'evento disastroso dell'ottobre 2000. Come conseguenza non negativa di questa situazione si ha che il territorio del Comune non è stato fatto oggetto di ulteriori consistenti insediamenti e soprattutto di insediamenti intensivi quali potevano essere quelli relativi alle aree di nuovo impianto del piano vigente che hanno avuto solo un primo accenno insediativo nelle aree a Sud della Via Ivrea. Peraltro, nel complesso, ed anche per tale interruzione operativa, l'assetto del territorio urbano ha conservato una buona integrità nelle sue tipologie insediative ed ambientali.

Lo sviluppo edilizio pur consistente avvenuto fra il 1985 ed il 1991 è perciò tutto dovuto alle iniziative dei residenti nel Comune o nelle immediate vicinanze e tutto, senza eccezioni, indirizzato alla realizzazione di case uni-bifamiliari isolate o accorpate in piccola schiera.

## **8) CONSISTENZA OCCUPAZIONALE DEL COMUNE**

8.1- Dati al censimento 2001 con estensioni a dati noti del 2008.

Dai dati al censimento del 2001 si ricava un quadro della situazione occupazionale così riassumibile e valido di massima per il 2008:

- la popolazione attiva (605) è pari al 68 % del totale; al 2008 si registra un aumento contenuto della popolazione non attiva;
- le unità locali ed addetti sono (dal censimento industria e commercio 2001):
  - U.L. n. 44 con 138 occupati di cui rispettivamente: 19 U.L. industriali con 59 occupati; 10 U.L. nel commercio con 19 occupati; 15 U.L. nei servizi ed istituzioni con 60 occupati; tali dati rimangono pressoché costanti fino al 2008 a parte qualche insignificante ritocco;
- gli occupati 2001 sono 351 di cui 4 in agricoltura, 154 nell'industria e 193 in altre attività; al 2008 è ancora comunque diffusa l'attività agricola part -time;
- Nel complesso, per quanto riguarda il periodo dell'ultimo ventennio (1981-2001-2008) sono presenti pressoché tutti i fenomeni tipici delle trasformazioni in atto nella Regione e nel Paese con una accentuata caduta occupazionale nel settore primario, con un primo periodo di deciso sviluppo industriale e con una successiva stasi dello

stesso. In particolare nel nostri caso si è concretizzata una crisi profonda che solo ora va configurando una faticosa trasformazione dell'area industriale eporediese in realtà produttive minori e diversificate, con un riutilizzo delle strutture edilizie esistenti. In particolare si segnala la nascita e lo sviluppo del complesso del Bioindustry Park sul territorio del Comune di Colletterto Giacosa in coerenza alle aree industriali di Loranze in regione Ribes anch'esse in via di riuso e di nuovi insediamenti produttivi.

Le unità locali produttive industriali sono pressoché tutte di piccola dimensione, per lo più a livello familiare, e occupano un limitato numero di addetti.

<b>Situazione attività economiche e popolazione al 2001</b>					
Tipo	n. U.L.	Occupati	Pop. attiva	Addetti x azienda	% Occ. su P.Att.
INDUSTRIE	19	59	605	0	9,75
COMMERCIO	10	19	605	1,90	3,14
SERVIZI	11	27	605	2,45	4,46
ISTITUZIONI	4	33	605	8,25	5,45
<b>TOTALE</b>	<b>44</b>	<b>138</b>	<b>605</b>	<b>13,75</b>	<b>22,81</b>

## **9) CONSISTENZA EDILIZIA ABITATIVA E PRODUTTIVA**

### 9.1 Edilizia residenziale dal 1991

A) Consistenza edilizia al 1991 ed al 2008:

**- al 1991 risultano :**

- abitazioni occupate: **354**
- abitazioni non occupate: **45**
- Totale abitazioni: **399**

**- al 2001 risultano**

- abitazioni occupate: **381**
- abitazioni non occupate: **70**
- Totale abitazioni: **451**

- stanze in abitazioni occupate:	<b>1600</b>
- stanze per abitazione occ.:	<b>4,11</b>
- stanze in abitazione non occupate	<b>252</b>
- Totale stanze	<b>1852</b>
- Superficie media abitazioni	97,50 mq
- Superficie totale abitazioni occupate:	38.693 mq
- Superficie totale abitazioni non occupate:	6.825 mq
- Superficie totale abitazioni:	45.518 mq

Nel decennio 1991-2001 si ha perciò un aumento delle abitazioni di 27 unità, + 9% delle abitazioni occupate, e + 90% delle abitazioni non occupate. Si nota anche un particolare nella dimensione in stanze per abitazione che vede un largo dimensionamento in stanze per abitazione: su 381 abitazioni 16% di esse ha 6 e più stanze mentre il 66% ha 4 o più stanze. Tale particolare ha una sua importanza per confermare la vocazione e la qualità del comparto residenziale del Comune alla quale si fa spesso cenno nel seguito della presente relazione e nel Rapporto Ambientale.

Per quanto riguarda le abitazioni esistenti si ha, come di norma, un miglioramento generalizzato della situazione dei servizi installati ed ampliamenti funzionali diffusi.

Si nota ancora che:

- i dati sulle stanze (vani) diventano sempre più incontrollabili e poco adatti ad essere posti alla base dei conteggi di fabbisogno abitativo; essi permettono soltanto di rilevare un cambiamento in atto della qualità della vita che consiste nella propensione a surdimensionare in stanze l'abitazione per la creazione di locali che nel passato erano considerati accessori signorili ed ora sono di uso corrente (ampi locali soggiorno e studio, le cosiddette "tavernette" per la ricettività familiare ed il tempo libero, larga dotazione di posti auto, quando non si hanno anche i locali di ricovero per attrezzature agricole, laboratori amatoriali, ecc. soprattutto nei casi di recupero nei vecchi nuclei);
- per quanto riguarda le abitazioni non occupate: esse non sono libere e disponibili all'insediamento perché si tratta di fatto, e nella generalità, di seconde case di soggetti non residenti.

## 9.2 L'attività edilizia 2001- 2008

ha portato alla produzione di:

- abitazioni nuove: **4**

- **abitazione recuperate: 7**

- Superficie totale nuove abitazioni: 1.100 mq

- nuove superfici produttive realizzate: sup. Utili: 0,00 mq.

• **Al 2008** si hanno perciò: totale al 2001+ **nuove 2001-2008:**

- **Totale abitazioni:**  $451 + 4 + 7 = 462$

- abitazioni occupate:  $381 + 4 + 7 = 392$

- abitazioni non occupate: 70

- stanze in abitazioni occupate:  $1600 + 18 + 27 = 1645$

- stanze per abitazione occ: 4,20

- stanze in abitazione non occupate 252

- Totale stanze  $1852 + 18 + 27 = 1897$

- Superficie totale abitazioni occupate:  $38.693 + 1.200 = 39.893$  mq

- Superficie totale abitazioni non occupate: 6.825 mq

- Superficie totale abitazioni: 46.718 mq

## 9.2 Edilizia produttiva

L'edilizia produttiva, considerata la crisi del settore e le minime aree libere disponibili, non ha registrato alcun intervento.

- superfici produttive

- sup. Utili lorde: 2.190 mq preesistenti al 2001, immutate al 2008.

## 10) TRASPORTI E VIABILITA'

A) Rete viaria di interesse sovracomunale: solo la **SP 69 di Quincinetto** che lambisce il concentrico all'esterno degli argini.

La stazione ferroviaria più vicina è quella di Ivrea (3 km).

La viabilità locale provinciale ha subito un notevole riassetto con la costruzione degli argini e le varianti alla SP precedentemente citata ha indotto la chiusura della Via Ivrea ed nuovi accessi da via Lessolo e via Molinasso (da Est -Ivrea). Altro accesso da Sud è

la via Loranze che collega Fiorano con tale Comune. Ad Ovest la dorsale collinare non presenta collegamenti rotabili importanti con i comuni confinanti della Valchiusella (Alice Sup.) in quanto le strade collinari sono al solo servizio degli insediamenti sparsi e consistono negli stessi sedimi di strade campestri di modesta sezione ed al più con pavimentazione bituminosa.

#### B) Rete viaria di interesse comunale ed interna

La rete viabile esistente non presenta particolari problemi in quanto già adeguata contestualmente agli interventi relativi alle arginature ed alla nuova edificazione precedente ed un più corretto assetto, con gli ampliamenti previsti, richiederà unicamente parziali sistemazioni.

In corrispondenza ad un nuovo assetto delle aree a Sud si rende però necessario un nuovo percorso viario che permetta una alternativa ai percorsi di attraversamento del nucleo centrale collegando la via Ivrea alla via Loranze e superando così le attuali difficoltà di tale collegamento nel caso di interruzioni sugli attuali percorsi.

### 11) CONSISTENZA EDILIZIA E CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE

Nel **periodo successivo all'entrata in vigore del P.R.G.I. (1985) e fino al 1993** si sono avuti, limitandosi alle nuove costruzioni a destinazione residenziale, interventi edilizi con definizione di **24** nuove abitazioni **in zone esterne al Nucleo centrale**. Per le ristrutturazioni ed i recuperi nel centro storico di norma non si sono creati sensibili aumenti di volume per la pressoché totale impraticabilità della normativa. Si sono effettuati di norma solo miglioramenti igienici e funzionale delle abitazioni esistenti mentre gli interventi più consistenti sono precedenti al PRG.

Per quanto riguarda il settore produttivo l'intervento più importante è stato un nuovo insediamento sull'area di completamento a Nord del concentrico mentre l'ampia area con obbligo di P.I.P. è rimasta non attuata.

La tipologia delle nuove abitazioni è stata di norma del tipo isolato con casi a schiera di estensione limitata in due interventi a Sud della via Ivrea.

Nel complesso la dotazione di strutture abitative di Fiorano, occupate e non occupate, si può riassumere come di seguito:

- nucleo centrale costituito dal C.S. allargato all'edificazione anteriore al 1940 con tipologie di tipo tradizionale a cortina o simili:	mq	33.650	mc	231.054
- aree assestate e di completamento situate esternamente alle zone comprese in classe IIIb3	mq	9.253	mc	60.181
- aree assestate comprese in zone in classe IIIb3	mq	3.815	mc	28.451
<b>TOTALE</b>	mq (1)	46.718	mc	319.686

(1) ved. dato censimento + incrementi successivi al prec. punto 9.1

## 12) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

A) RETE STRADALE INTERNA: completamente pavimentata ed in buono stato di manutenzione; alcuni problemi di sistemazione ed allargamento delle sedi appaiono di modesta entità e di non difficile realizzazione nell'ambito dell'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico.

B) RETE IDRICA: estesa a tutte le aree urbanizzate e di recente riassetto

C) RETE FOGNANTE: il concentrico risulta completamente servito da rete fognante con due impianti di depurazione (ad Est ed a Sud) con vasche Imhoff. Attualmente, con i lavori di costruzione degli argini, si è variata la rete in modo da concentrare le acque nere esclusivamente sul depuratore Sud mentre lo scarico ad Est (rio Acqua Rossa) è esclusivamente destinato alle acque meteoriche.

D) PUBBLICA ILLUMINAZIONE: estesa a tutto il concentrico ed a punti sparsi in corrispondenza di case sparse.

E) AREE A SPAZI PUBBLICI (esistenti, in atto):

(vedere copia stralcio dei conteggi contenuti del documento "Allegato alla relazione illustrativa richiesto dalla Regione Piemonte" per la Prima Variante al PRG originario, e le detrazioni di mq 520 relativa all'area "se", e di 200 mq per lo stralcio dell'intera area "s1", apportate con la Var. parziale n 2)

- per istruzione:(solo Scuola materna, le altre scuole dell'obbligo sono consorziate con il comune di Lessolo):
  - 9.500 (originari) - (parte area "se") 520 = 8.980 mq
- per interesse comune: 13.550 - (area "s1") 200 = 13.350 mq

- per spazi pubblici a parco, gioco, sport	= 27.251 mq
- Per parcheggi	= 3.676 mq
- aree per servizi nel complesso:	= 53.257 mq

### **13) CONSIDERAZIONI SUL MOVIMENTO DEMOGRAFICO, SULLA CONSISTENZA OCCUPAZIONALE E SULLO SVILUPPO EDILIZIO**

A conclusione dell'esame delle varie dinamiche sociali, abitative e produttive si può argomentare in sintesi quanto segue:

- i residenti nel Comune, ai censimenti, sono stati in costante diminuzione fino al 1936 e nel dopoguerra dal 1951 al 1961 si registra aumento netto che si può mettere in relazione alla ripresa produttiva ed allo sviluppo della Olivetti. Successivamente con gradualità si è avuta una fase di riassetto con leggera diminuzione fino al minimo di 837 del 1991. In seguito alle prime iniziative successive alla approvazione del PRGI si è avuto un'ulteriore crescita subito frenata dagli eventi alluvionali; il dato si è assestato negli anni successivi al 2000 su valori attorno a 885 unità;
- nel settore secondario i dati sono buoni soprattutto per quanto riguarda il numero delle unità locali e degli addetti, potendosi fra l'altro prevedere se non un sensibile aumento delle Unità Locali almeno un aumento degli addetti nelle attività più dinamiche;
- l'attuale momento di proposta di Revisione del P.R.G. si inserisce ed è stato sollecitato soprattutto nell'urgenza di presentare un assetto territoriale con aree di insediamento che in primo luogo vadano a ricucire gli spazi disponibili fra gli interventi passati. Preso atto della pesante situazione vincolistica, della situazione geoidrologica e degli argini fisicamente presenti, il Piano deve mirare a configurare limitate, univoche e sicure direttrici di sviluppo che debbono essere pensate, vista la situazione "compressa" delle aree disponibili, anche con prospettive a lungo termine onde ottimizzare le infrastrutture esistenti e quelle di completamento. Questa situazione previsionale di più ampio respiro è anche in accordo con quanto affermato e giustificato più ampiamente in altri atti del PRG (v. Rapporto Ambientale) di proporre un quadro strategico di sviluppo definitivo e totalizzante oltre ad un quadro normativo più consono alla realtà attuale, il tutto anche per riempire il vuoto operativo di circa 15 anni.

#### **14) CARATTERISTICHE VOCAZIONALI DEL COMUNE**

Confermiamo qui quanto precedentemente precisato circa la buona vocazione residenziale del Comune favorita soprattutto dalla sua posizione e cioè dalla vicinanza dei centri produttivi di Ivrea, Colleretto Giacosa, Scarmagno, ecc. e del centro di servizi dell'intera conurbazione eporediese, il tutto integrato dalla prossimità e facilità di innesto sulle principali direttrici di traffico locale, nazionale ed internazionale. Si rimanda anche alle considerazioni di maggior respiro contenute nel Rapporto Ambientale.

#### **15) STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI**

Il Comune è dotato di P.R.G. derivante da un precedente P.R.G.I. redatto a livello consortile di consorzio ora sciolto, come già accennato.

Il Comune è inoltre dotato di regolare deliberazione con la quale sono stati fissati gli oneri di urbanizzazione ai sensi degli artt. 3 e 5 della Legge 28/1/1977 n° 10.

Altri strumenti ed atti normativi:

- Classificazione acustica.
- Regolamento comunale per impianti di telefonia mobile adottato in data 09.03.2006.

#### **16) STATO DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

##### **NEI COMUNI LIMITROFI (al dicembre 2008)**

I comuni contermini, sono tutti dotati dei primitivi P.R.G.I. compresi quelli di cui faceva parte anche Fiorano di norma attualmente definiti come Piani Regolatori comunali, con successive varianti strutturali e parziali.

## **II) - LINEE PROGRAMMATICHE INTEGRATIVE RELATIVE AL P.R.G. E NUOVI OBIETTIVI NELLA FASE PRELIMINARE DEL PROGETTO DI REVISIONE**

### **1) Obiettivi generali della variante al P.R.G.**

Preso atto che la legge non prevede, per le varianti e revisioni, l'adozione preventiva della Deliberazione programmatica, vista comunque la discreta portata delle modificazioni, sia sostanziali che formali, cui tende la presente variante di revisione che viene a costituire, anche nella sua veste grafica e normativa, un assetto come di nuovo PRG, si vogliono qui citare brevemente le linee programmatiche ed i criteri che si sono tenuti prioritariamente presenti fin dall'inizio della procedura di redazione del progetto di revisione al fine di meglio giustificare le scelte dell'Amministrazione.

Alla luce della precedente esperienza, ormai più che ventennale, assunta nell'attuazione del Piano vigente, della incompleta attuazione delle previsioni di questo Piano e delle modificazioni territoriali e vincolistiche indotte dai fatti alluvionali del 2000 e dalla costruzione degli argini, nella necessità di una generale revisione dello stesso si volevano in sintesi perseguire le seguenti finalità:

- a) ridefinire la normativa relativa al centro storico, area in cui l'auspicato recupero, essendo stato vanificato dai vincoli operativi pressoché insuperabili del PRG vigente, non ha avuto gli esiti sperati. Nello stesso centro storico, allargato a quello che possiamo considerare il vecchio nucleo con tipologia uniforme esteso a tutto l'abitato accorpato edificato ante 1940, definire i tipi di intervento attribuibili ad ogni edificio evidenziando gli elementi emergenti di interesse storico, artistico e documentario (elementi del ricetto, nucleo monumentale sovrastante, monumenti ed elementi di interesse sparsi);
- b) reperire nuove aree di completamento e di nuovo impianto residenziale per soddisfare la richiesta di insediamento che, seppure in fase congiunturale non propizia, continua ad essere sensibile visto il lungo periodo di stasi operativa indotta dai vincoli geologici;
- c) nel contesto delle precedenti integrazioni precisare il nuovo assetto delle aree per servizi a livello comunale privilegiando quelle aree che sono già di proprietà comunale, reiterando solo i vincoli sulle aree private per cui si prevede una immediata attivazione e reperendo nuove aree per parcheggi.

- d) confermare solo le aree produttive attualmente occupate, con una modesta integrazione per l'area a Nord dell'abitato, sia considerando la non disponibilità di aree idonee per un insediamento funzionale, sia per l'accertata scarsa vocazione delle aree edificabili per gli insediamenti produttivi vista la relativa marginalità delle stesse, ancora accentuata dalla realizzazione degli argini;
- e) revisione generale delle N.d.A., che si configurano di fatto come un nuovo testo normativo, in conseguenza del nuovo assetto del Piano, delle nuove normative statali e regionali, dell'adozione del Regolamento Edilizio, al fine di superare le difficoltà operative della normativa relativa al recupero ed in generale per un completo riassetto della normativa;
- f) rifacimento degli atti grafici su base informatizzata, in scala adeguata.

## 2) Proiezioni demografiche, Fabbisogni di edilizia residenziale

### a) Il fabbisogno pregresso di stanze

Nella determinazione sintetica del fabbisogno pregresso si possono prendere i dati certi del censimento 2001 dove risultavano **381 abitazioni occupate**, 70 abitazioni non occupate e **381** famiglie. Pur in assenza "ufficiale" di coabitazioni, di fatto esistono casi di effettiva necessità di nuove abitazioni connesse a situazioni abitative in locali almeno in parte inadeguati del centro storico soprattutto nelle zone di più alta densità edilizia del nucleo centrale. Si può stimare un fabbisogno pregresso prudenziale di almeno 25 abitazioni per sanare le situazioni più critiche.

Dati censimento 2001

Abitanti	Maschi	Femmine	Densità ab/kmq	Famiglie	Conviventi
<b>866</b>	<b>443</b>	<b>423</b>	<b>200,4</b>	<b>381</b>	<b>0</b>
-Abitazioni totali	Abitazioni non occupate	N. Altre abitazioni	Densità' abitanti/abitaz ione	Densità' abitazioni/k mq	Superficie kmq
<b>381</b>	<b>70</b>	<b>0</b>	<b>2,20</b>	<b>88,19</b>	<b>4,32</b>

**b) Il fabbisogno futuro**

Vista la propensione all'insediamento dell'ultimo ventennio con un valore percentuale dell'incremento reale di residenti dal **1991 (837) al 2001 (868)** ed al 2008 (885) pari a circa il 6% in 17 anni, in cui fu avviata una minima attività edilizia per i motivi vincolistici ben noti, l'incremento si deve considerare riferito agli interventi intrapresi negli otto anni dal 1985 al 1993. Considerato che, per tutto quanto precedente detto e per il fermo più che decennale dell'attività edilizia, rimane viva la richiesta di interventi, sia di nuova edificazione che di recupero, si ritiene che per il successivo decennio sia validamente programmabile uno sviluppo commisurato a quello che si sarebbe attuato, senza vincoli, dal 1993 a tutto il 2020 e perciò, per circa 27/30 anni, e perciò commisurabile almeno al doppio del 6% precedentemente registrato, e definibile perciò in circa il 15% di incremento da attribuire alle nuove costruzioni ed agli interventi più consistenti di sostituzione edilizia normati dalle N.d.A. Di conseguenza si potranno prevedere per tali interventi e nelle zone di completamento e di nuovo impianto:

- residenti aggiuntivi (885 attuali x 15 %) : 130
- corrispondenti, con lo standard definito di 220 mc/abit a :  $130 * 220 = \mathbf{28.600\ mc}$
- abitazioni = famiglie aggiuntive (130/2,2 comp) : 59

**c) Il fabbisogno totale**

- fabbisogno pregresso + fabbisogno futuro: famiglie=abitazioni:  $25 + 59 = 84$
- valore minimo stanze/abitazione: come l'attuale al 2001: 4,20
- stanze aggiuntive ( $84 * 4,20$ ) : 353
- stanze da recuperare nell'ambito delle abitazioni non occupate  
di norma indisponibili: 0,00
- stanze in nuove U.I (ved. Tab C)  
da recuperare nel vecchio nucleo (valutazione):  $75+12: 87$
- si hanno per il fabbisogno futuro esterno alle aree Rr, (riferibile alle sole aree Rc ed Rn), stanze di nuova costruzione:  $353-87= 266$
- verificando sul dato precedente di 28.600 mc,  
 $28.600/266 = 107$ , si ottiene un dato unitario standard accettabile  
prossimo a 100 mc/stanza .

### **3) Fabbisogno di aree per servizi sociali**

La situazione complessiva delle aree strutturali del piano e la nuova dimensione comunale dello stesso richiedono più che aggiunte di aree per servizi un nuovo assetto delle stesse. Nel complesso la variante dovrà prevedere una disposizione più organica di dette aree in relazione ai cambiamenti da effettuare nell'assetto delle aree strutturali esistenti e le integrazioni prevedibili prevedendo soprattutto nuove aree per parcheggi. Le aree da riconfermare, in massima parte già attuate risultano nella maggior parte di proprietà comunale e, come si è in precedenza accennato, si dovranno reiterare solo i vincoli sulle aree private per cui si prevede una immediata attivazione.

### **4) Individuazione degli ambiti per la nuova edilizia residenziale**

Data la posizione del concentrico, estremamente costretto dall'orografia e dal nuovo assetto degli argini si ha che le aree disponibili ed idonee all'insediamento sono quelle situate a Sud ad a Nord dello stesso, aree che sono fra l'altro in immediata coerenza e prosecuzione di quelle attualmente occupate e che più si discostano dalle aree ad Est maggiormente interessate da residui pericoli alluvionali.

### **5) Il territorio agricolo**

L'assetto delle aree agricole nel complesso non sarà soggetto a variazioni rispetto alla situazione attuale. La salvaguardia del territorio, delle aree collinari e delle aree pianeggianti esterne agli argini, più vocate all'uso agricolo, sono e restano obiettivi prioritari del Piano. Parimenti per le aree residue ad uso agricolo all'interno degli argini è necessaria una normativa di tutela degli impianti residenziali che consenta l'attività agricola senza creare pregiudizio agli stessi. Nelle aree agricole collinari sarà da porre attenzione alla salvaguardia delle stesse che hanno, oltre al valore ambientale, diffuso su tutto l'ambito collinare, anche quello storico-documentario ed archeologico (colle Fiorentino e Colle di Cordola).

### III) RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI PROGETTO DELLA REVISIONE 2010 AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

#### 1. PREMESSA

A seguito dell'indagine preliminare sull'uso del suolo, sulla consistenza edilizia ed infrastrutturale, sull'ambiente sociale, umano e produttivo, sullo stato della sicurezza geologica dei luoghi, il Consiglio Comunale ha identificato obiettivi generali e relative politiche di settore da attivare per il conseguimento degli stessi, prefissando, su basi oggettivamente analizzate la portata qualitativa e quantitativa degli interventi.

In sede di redazione del progetto preliminare di piano ed in seguito ad ulteriori e dettagliate indagini si sono fissate sul territorio le previsioni insediative individuandone gli ambiti specifici.

#### 2. NUOVA PROGRAMMAZIONE URBANISTICA

Dato il lungo lasso di tempo intercorso dall'approvazione del piano originario (PRGI vigente dal 05.02.1985 del disciolto consorzio fra i Comuni di Banchette, Collettero G., Fiorano, Lessolo, Pavone C., Salerano C. , Samone) cui sono seguite una variante strutturale comunale ed una successiva variante parziale di modesto rilievo, il presente Piano si configura come Revisione generale del Piano vigente anche al fine di costituire un documento pianificatorio che, come accennato soprattutto nel Rapporto Ambientale, dove se ne verifica la sostenibilità, costituisca uno strumento strategico se non definitivo dell'assetto insediativo di tutte le aree attualmente disponibili, indichi, sulla scorta dei vincoli esistenti, almeno le direttrici che si ritengono le più idonee ad inquadrare quell'assetto definitivo, pressoché unico possibile, dell'operatività futura.

Lo spirito della programmazione urbanistica che informa la presente revisione generale del PRG, integra ed in parte modifica quello che ha informato la formazione e gestione del Piano originario, e della sua prima variante, ed è in particolare caratterizzato dalla conferma della necessità di **recupero dei vecchi nuclei**, che hanno ormai perduto la loro funzione storica di contenitori dell'attività agricola, creando una nuova normativa che alleggerisca l'iter di formazione degli interventi di recupero, nonché dalla volontà di dare

un nuovo assetto alle aree residenziali, definendo quelle esaurite da tempo o comunque assestate, e prevedendo aree di completamento e di nuovo impianto.

Il riuso dei vecchi nuclei (Rr) non comporta di norma notevoli insediamenti sia per la lentezza dei processi insediativi sia per la necessità di accorpamento funzionale di più unità abitative storiche in strutture abitative con funzioni più specializzate ed articolate. Del resto è da evitare il recupero intensivo dei vecchi nuclei di tipo rurale come il nostro in quanto, come già accaduto in altri casi, l'insediamento di più abitazioni nei volumi rustici esistenti crea situazioni di affollamento estranee ai nuclei stessi e di grave alterazione del tessuto sociale storicamente insediato.

**Le aree assestate**, dell'edificazione post 1950 (Re) sono individuate perimetrando le effettive pertinenze dell'edificazione esistente e normate per soli interventi accessori su ambiti ristretti coerenti alle preesistenze.

La definizione di **nuove aree di insediamento residenziale** tiene conto sia delle precisazioni del PTR e PTC della Provincia di Torino e del fatto che il Comune di Fiorano Canavese appartenga alla "macroarea a Ovest di Ivrea" del sistema di diffusione urbana dell'Eporediese. Inoltre tiene anche conto della lunga stasi del settore edilizio, che si protrae di fatto dal 1993-94 (prima alluvione), delle propensioni degli operatori locali e della avvenuta mitigazione del rischio idrogeologico con la costruzione ed il collaudo degli argini. Le aree che si definiscono di **completamento e nuovo impianto** sono di fatto distinte solamente dall'estensione delle singole aree, dall'essere o meno libere da edificazione e dall'assoggettamento o meno a S.U.E. (previsto come obbligatorio solo per le aree di nuovo impianto).

Il piano conferma come **aree produttive** le due aree minori preesistenti di cui una in area con classe di rischio IIIb3 e la seconda a Nord dell'abitato, ambedue già sedi di impianti esistenti e per quest'ultima prevede un modesto ampliamento. Non conferma la grande area contigua ad Est già prevista con P.I.P. in quanto viene valutato come improbabile un insediamento consistente di aree produttive sul territorio comunale. Fra l'altro i sedimi di tale area produttiva attuale sono nella migliore situazione altimetricamente e sicura nei confronti di prevedibili esondazioni storicamente registrate e viene individuata come una delle aree di possibile espansione residenziale.

Per i motivi succitati congiuntamente alla indisponibilità della maggior parte del territorio per i vincoli cogenti di tipo idrogeologico (aree in classe IIIa) ed ambientali, la presente revisione del PRG di Fiorano Canavese, come già accennato, assume la caratterizzazione di una variante "strategica" che tende a definire un assetto insediativo che sarà qualitativamente, e perciò per le direttrici prescelte, vincolante per qualsiasi ulteriore espansione futura, in quanto tale direttrici sono individuate solo sulle parti del territorio disponibile al di fuori dei vincoli sopraccitati. Il presente PRG costituirà di fatto il quadro dell'assetto urbanistico da considerare pressoché definitivo per l'intero territorio comunale. Si precisa ancora che le opere di arginatura ed i manufatti funzionali accessori sono stati terminati e collaudati nell'anno 2008 e che è in corso la pratica di presa d'atto della mitigazione del rischio presso l'Autorità di Bacino per la conferma della fascia B di progetto (stabilita sugli argini) come fascia B naturale. Resta comunque l'ulteriore vincolo residuo, sotto l'aspetto idrogeologico, per le aree in classe di rischio IIIb3, che interessa una parte consistente delle aree ad Est del concentrico interne agli argini, le quali saranno soggette ad una particolare normativa relativa agli interventi e tipologie edilizie ammesse (assenza scantinati, elevazione PT dal piano di campagna o pilotis ai PT, ecc) integrazioni funzionali e assenza di nuove abitazioni.

Alla luce di tutto quanto sopra accennato si è redatta la pressoché forzata ed unica soluzione estendendo le direttrici insediative alle aree libere residue individuando in esse le aree di nuovo impianto più servite dalle OO.UU. esistenti che possono essere le aree di più immediato utilizzo. In sintesi si sono definite:

- Le delimitazioni del nucleo storico Rr come zona di recupero con tipi di interventi definiti per ogni edificio;
- le aree a capacità insediativa esaurita o comunque assestate: Re;
- le aree di completamento: Rc;
- le aree di nuovo impianto: Rn;
- le area di completamento produttivo Pc, ampliando quella denominata Pc1;
- le aree a verde privato in parti di immediata coerenza al nucleo centrale: VP;
- le aree agricole di tutela ambientale estese a tutte le aree collinari e di frangia delle aree edificate interne agli argini: AT;
- le aree agricole proprie con le aree boscate: A;

- l'area agricola di interesse storico ed etnografico: AS;
- Infine, si sono confermate le **aree per servizi** pubblici esistenti nel Piano vigente con l'attenzione a stralciare le aree di non immediato utilizzo evitando la reiterazione dei vincoli relativi. **Non sono previste reiterazioni di vincoli** in quanto tutte le aree individuate (n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7) sono tutte di proprietà pubblica o convenzionate con ente ecclesiastico (parrocchia/curia vescovile: chiesa di S. Marta). Allo stesso modo le aree per parcheggi sono di proprietà pubblica o di attuale individuazione. Si è inoltre prevista la dotazione di servizi di quartiere (verde e parcheggi nelle aree di nuovo impianto residenziale) sia con rappresentazione indicativa sulle tavole (P5 per l'area Rn2), sia soltanto con la norma prescrittiva per le aree di più complessa soluzione (Rn1, 3 e 4), e per le aree produttive, lasciando comunque allo SUE, o ai singoli permessi, la precisazione topografica delle aree di servizi relative.

Si sono inoltre rappresentati tutti i vincoli territoriali sia di tipo funzionale che ambientale e geologico-idraulico.

### **Capacità insediativa teorica**

L'aumento previsto della capacità insediativa, definito in conformità del fatto che il Comune appartiene al sistema di diffusione urbana dell'Eporediese, se potrà apparire consistente nel dato teorico sarà in realtà più modesto in quanto la tendenza attuale locale resta ancora quella di un elevato standard abitativo per abitante come esplicitato in seguito.

Il riuso dei vecchi nuclei non comporta di norma notevoli insediamenti sia per la documentata lentezza dei processi insediativi negli ambiti storici sia per la diffusa necessità di accorpamento funzionale di più unità abitative storiche in strutture abitative con funzioni più specializzate ed articolate. Del resto anche ai fini di non alterare in modo irreversibile il tessuto edilizio e sociale non è auspicabile un riuso intensivo dei centri storici che insedi, in ambiti che si sono creati con caratteristiche di contenitori di attività legate ad una famiglia o piccolo gruppo familiare, una molteplicità di piccole unità abitative che occupino gli stessi spazi.

### **Vocazione turistica**

Il territorio urbanizzato del Comune non ha una valenza turistica né strutture ricettive a tal fine adeguate. Del resto la modesta dimensione degli abitati e la ristrettezza delle aree a disposizione non si adatta all'impianto di strutture di rilievo. A Fiorano Canavese non si registra neppure il fenomeno di ritorno di ex residenti, in quanto il centro, per la prossimità delle aree industriali e terziarie dell'eporediese, non è mai stato soggetto ad emigrazioni consistenti come si può osservare dall'andamento dei dati dei censimenti.

### **Lo Sviluppo dell'edificato: attuale e proiezioni**

L'assetto originario dell'edificazione del concentrico di Fiorano Canavese si attestava fino al primo dopoguerra (1950) ai limiti del nucleo edificato di antico impianto con qualche rara integrazione di case più recenti dell'inizio XX secolo.

Successivamente e fino all'entrata in vigore delle limitazioni imposte dalla nuova LUR 56/77 si ebbero alcuni interventi di nuova edificazione residenziale e produttiva. All'approvazione del P.R.G.I del consorzio fra i comuni di Banchette, Collettero G., Fiorano, Lessolo, Pavone C., Salerano e Samone, si attivava un più esteso incremento dell'edificazione residenziale interessante esclusivamente il settore residenziale e precisamente l'edificazione di case uni o bifamiliari.

Successivamente alla prima alluvione, dal 1994, si sono azzerate le concessioni edilizie per nuova edificazione e questa situazione di inerzia totale perdura tuttora.

Le previsioni della revisione del Piano vigente prevedono, come più volte accennato, secondo le propensioni degli operatori e le scelte dell'Amministrazione, un completamento degli insediamenti sulle aree libere site in zone servite o servibili con le OO.UU.

L'assetto attuale e quello ipotizzabile in seguito all'attuazione del Piano nella sua revisione in progetto è comunque configurabile come una espansione residenziale semiestensiva, gli interventi sono e saranno di norma eseguiti con soli criteri di destinazione alla residenza. Da ciò ne consegue che l'assetto strutturale dell'edificazione non avrà di norma vocazioni diverse da quella residenziale come quella commerciale o direzionale o del terziario avanzato, se non per minimi interventi integrati nel tessuto residenziale, per la precedentemente dichiarata indisponibilità di ambiti adatti a questi usi. Anche per tali ragioni la viabilità principale resterà del tutto identica all'attuale, fra l'altro di

recente ridefinizione conseguente alla costruzione degli argini, mentre la eventuale viabilità minore di nuova previsione sarà comunque mirata solo al servizio delle nuove residenze risolvendo anche i problemi pregressi degli insediamenti esistenti.

Le aree produttive di completamento, come si è accennato, restano nel sito attuale con l'ampliamento precedentemente citato per l'area situata in zona sicura. Tale area, per la loro posizione anche nei confronti della viabilità che offre una buona accessibilità dalle aree edificate dell'intorno urbanizzato, potranno anche essere oggetto di un eventuale riconoscimento di addensamento commerciale urbano L1 in sede di presentazione delle istanze quando lo permettano i parametri specifici della normativa commerciale.

### **Le aree di prossimità dei comuni contermini**

L'abitato attuale e le aree residenziali e produttive non hanno alcun contatto di prossimità con aree edificabili di tutti i comuni contermini.

Ad Ovest le parti di territorio collinare agricolo confina con le aree agricole di Lessolo Alice Superiore e Lugnacco;

A Nord il territorio agricolo confina o è prossimo alle aree produttive di Lessolo

Ad Est ed a Sud allo stesso modo i confini comunali con Montalto Dora, Ivrea, Salerano, Samone e Loranze interessano solo aree agricole, esondabili quelle pianeggianti e di norma boscate quelle collinari.

Nei confronti di dette coerenze non si individuano contatti critici per scambi di incidenze negative varie fra i diversi ambiti territoriali.

### **La coerenza interna del PRG**

L'analisi di coerenza interna è volta ad individuare se sussiste coerenza e consequenzialità tra gli obiettivi operativi dei singoli temi del PRG.

L'impostazione del PRG parte dalla necessità di predisporre uno strumento che, come si è già più volte accennato, superata la fase operativa temporanea che di norma tende a soddisfare specifiche esigenze di localizzazione, abbia una valenza definitiva almeno per quanto riguarda la definizione, una volta per tutte, delle linee dell'ipotizzabile sviluppo insediativo del Comune di Fiorano Canavese. Le previsioni in coerenza con l'assunto precedente, preso atto della situazione vincolistica e della stessa conformazione del

territorio, portano a prevedere un assetto di Piano che, all'interno delle aree libere va ad organizzare le stesse individuando le direttrici di sviluppo che non hanno problemi di tipo geologico, che sono di fatto già urbanizzate con le reti principali o di agevole urbanizzazione. Tali reti sono state in parte pressoché rifatte e comunque ridimensionate nel corso dei lavori per la esecuzione degli argini. Restano escluse da integrazioni con interventi edilizi di nuova edificazione le aree in classe IIIb3 anche libere, pur difese dagli argini, situate ad Est del concentrico con asse sulla via Ivrea, per un residuo di considerazioni prudenziali connesse al rischio esondazione .

Si prende atto perciò che il Piano è costretto ad operare sui circoscritti ambiti disponibili e che tende a definire le migliori direttrici per il futuro assetto delle aree edificate, ed a non lasciare come differita la definizione operativa di aree interstiziali.

Infine onde rendere globale la coerenza del Piano con gli assunti di minimo impatto ambientale, si fa riferimento al Rapporto Ambientale allegato che, nelle sue varie parti, valutando lo stato attuale dell'ambiente, si assume il compito di dimostrare che il Piano stesso non presenta situazioni di rilievo che inducano danni aggiuntivi all'ambiente considerato nelle sue varie componenti.

### **La coerenza esterna del PRG**

L'analisi di coerenza esterna, permette di analizzare le interazioni tra le azioni che verranno attivate con il PRG e gli obiettivi strategici dei principali documenti di riferimento e permette di verificare la compatibilità del PRG, in termini di coerenza ed integrazione, rispetto ai principali documenti strategici.

Trattandosi di un Piano comunale, la prima necessità è quella che la coerenza sia focalizzata su quei documenti strategici sovracomunali che definiscono obiettivi e direttive operative relative al territorio oggetto del Piano ed all'area vasta cui questo appartiene. Pertanto, l'analisi di coerenza esterna viene effettuata su:

- Il Piano Territoriale Regionale della Regione Piemonte (PTR);
- Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino (PTC).
- Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR);

### **La coerenza con il PTR ( Piano Territoriale Regionale)**

La coerenza con il PTR secondo i temi principali esposti ed analizzati si esplicita di riflesso nella coerenza con il PTC che focalizza a livello provinciale i temi che il PTR tratta a livello regionale per cui si rimanda a quanto argomentato in seguito. A livello regionale è utile fin d'ora analizzare le linee programmatiche del progetto per un nuovo PTR le quali, a mente della traccia procedurale del disegno di legge per una nuova legge urbanistica regionale, affronta, appunto per quanto riguarda le procedure, il tema di un piano strutturale strategico di base con la successiva attuazione con piani operativi.

Nel nostro caso il principale argomento di coerenza con il futuro PTR, prescindendo da tutte le prescrizioni e forme di tutela, suolo, beni culturali ed ambientali, che sono comunque già comuni al PTR e PTC, è appunto la considerazione che data la dimensione del Comune e la ristrettezza degli ambiti operativi, il PRG previsto opera appunto previsioni che, come più volte accennato in precedenza, configurano un piano strategico e pressoché esaustivo che va comunque ad individuare due direttrici principali sulle quali concentrare gli interventi.

### **La coerenza con il PTC (Piano territoriale di coordinamento provinciale)**

Il PTC provinciale nelle varie sezioni in cui è articolato prevede :

- per l'assetto del territorio, in base alle criticità riscontrate nel nodo idraulico di Ivrea, l'esecuzione dello scolmatore verso il Rio Ribes (il cosiddetto Incile) non ancora eseguito ed, a lungo termine, le misure di portata della Dora Baltea ed il monitoraggio nel complesso, che attualmente e da riferire anche alle arginature eseguite;
- per la viabilità, il PTC argomenta soprattutto in merito alla SP69 di Quincinetto prevista come alternativa alla SS26. In effetti le opere eseguite (argini ed eventuale Incile) nella realtà venivano a confermare la necessità, nel PTC vigente, di prevedere una nuova arteria che dalla SP 222, in territorio di Lorzanzè, tendesse a Fiorano restando ampiamente in territorio sicuro alla base della collina morenica ad Ovest. In effetti la SP69 è stata ridisegnata con riferimento al solo traffico locale sfruttando il sovrappasso del vecchio casello di Ivrea e si raccorda al tratto a monte di Salerano, ancora esondabile ed attraversato dal futuro incile. L'ipotesi di tale arteria alternativa alla SS26 non risulta più presente nella nuova versione del PTC e si presume che tale scelta sia

dovuta all'alto costo in termini sia economici che ambientali in quanto per la definizione di un tracciato davvero sicuro, in presenza delle nuove arginature, era inevitabile ricadere in una previsione più o meno coincidente con quella ipotizzata nel precedente rapporto preliminare (in galleria sotto il colle Fiorentino) che avrebbe però avuto le pesanti controindicazioni ambientali e di costo citate (come fatto notare nel parere del Servizio VIA provinciale). Ne consegue che la versione attuale del progetto preliminare non fa più previsioni nei riguardi di tale struttura.

- per l'agricoltura: il PRG destina all'uso agricolo, secondo la norma nelle NDA del PTC, le aree agricole di buona produttività, definisce le aree boscate, costituite sia da boschi d'alto fusto che da boschi cedui, e non crea direttrici di espansione occupanti terreni di buona qualità agricola ma al contrario agisce soltanto in ambiti circoscritti da edificazione esistente o a questa coerenti.
- per i beni culturali: il centro storico, nel PTC è individuato come di tipo "D" di interesse provinciale. Il PRG comunque ha svolto una dettagliata indagine ed assunto una normativa puntuale per ogni edificio e per gli edifici vincolati (di norma chiese, torri e manufatti vincolati ex lege nel CS e in ambiti collinari; in particolare individua l'ambito dell'**antico ricetto** con i suoi resti documentari ed segnala ancora gli ambiti dell'**antico castello e del cimitero dismesso** con un'area di tutela specifica).
- per gli insediamenti residenziali: il PTC colloca Fiorano Canavese nel sistema di diffusione urbana dell'eporediese - Sud Ivrea. La direttiva 9.2.3 trova nel PRG di Fiorano Canavese la totale osservanza sia per quanto riguarda le prescrizioni di tutela per aree sensibili e boscate sia per quanto riguarda la densità territoriale.
- Per gli insediamenti commerciali: il Comune fa parte dell'area di programmazione commerciale di Ivrea. In ogni caso il PRG individua solo un addensamento storico rilevante A.1, con possibilità di riconoscere eventuali addensamenti urbani L.1 in sede di istruttoria.

### **La coerenza con il PPR (Piano paesaggistico regionale)**

Il PPR affronta il problema del paesaggio sotto gli aspetti naturalistici, storico culturali, insediativi e percettivi:

- sotto l'aspetto naturalistico (paesaggio agrario) e geomorfologico pone l'area interessata nel Sistema di paesaggio "FII- anfiteatro morenico di Ivrea":
- tale ambito viene riconosciuto caratterizzato da una forte unitarietà di aspetti storico culturali, urbanistico insediativi e percettivi per la particolare conformazione geologica;
- non vengono segnalate per Fiorano Canavese particolari emergenze naturalistiche e culturali se non l'appartenenza all'ambito di paesaggio denominato "contesto di lago e di Serra" che caratterizza tutto l'anfiteatro morenico con vaste aree boscate miste a seminativi che assieme coprono circa il 60-70% per territorio. Per Fiorano Canavese la copertura boschiva è molto minore essendo limitata alle aree collinari ed è in parte con vegetazione arbustiva o di medio basso fusto per la notevole incidenza di terreno roccioso. L'area viene ancora caratterizzata da dinamica ed incremento abitativo medio, mentre il territorio rurale non presenta pericoli di abbandono e cura. Ciò è dovuto, come già accennato, alla relativa contiguità del posto di lavoro per tutti i centri dell'anfiteatro morenico, per cui non si è avuto un accentuato spopolamento, e di conseguenza molti occupati nell'industria hanno continuato e continuano ad essere occupati nel part-time agricolo.
- Per l'ambito "anfiteatro morenico" fissa gli assi strategici nella valorizzazione del patrimonio culturale e nella gestione delle fasce fluviali;
- nell'esame delle tipologie contenute in apposito allegato si esaminano le tipologie storiche e quelle dell'edificazione successiva e recente, rilevando le incongruenze ed i casi virtuosi e proponendo le varie tipologie ammissibili per nuovi interventi ed addizioni. ecc

IL PRG in progetto, pur in assenza di precise indicazioni prescrittive relative al territorio comunale, prende atto delle specificazioni del PPR, tutela, per tutto quanto in precedenza e di seguito argomentato, i vari aspetti del paesaggio, naturalistico, storico culturale e percettivo, con gli strumenti normativi che competono al PRG. In particolare Il PRG lascia intatte le aree di maggior pregio ed interesse ambientale-paesaggistico, collinari, agricole, boscate e per le aree urbanizzate ed urbanizzande precisa una serie di normative regolanti il recupero degli ambiti storici e comunque del nucleo centrale dell'abitato e la riqualificazione per le strutture più o meno recenti. Inoltre, in coerenza con le proposte del PPR, per i nuovi insediamenti si precisano le tipologie civili con riguardo alla larghezza di

manica, alla direzione delle cortine edificate ed alla posizione delle stesse nei confronti del reticolo viario al fine di raggiungere risultati che, vista la contiguità delle aree di espansione previste con l'antico abitato, siano in accordo con le preesistenze e con esposizioni che consentano un efficace sfruttamento dell'energia solare. Si prende anche atto che la nuova edificazione dovrà essere in accordo con la normativa di contenuto geotecnico che non prevedrà locali interrati e preferibilmente con rialzi del piano di campagna al disopra di un franco di quota minima di sicurezza e/o la realizzazione di piani terra parzialmente a "pilotis", con funzioni abitative accessorie ed ancora con altezze limitate ai due Pft + sottotetto abitabile. Tali nuove prescrizioni unitamente alla limitazione delle aree impermeabili porteranno ad insediamenti con minori caratteristiche di compattezza, una maggiore quota di aree verdi, quinte arboree marginali, che contribuiranno alla sostenibilità generale dell'assetto definitivo del PRG.

### 3. INDAGINE PER DETERMINARE L'INDICE VOLUMETRICO ABITATIVO ESISTENTE E QUELLO DI NORMA DELLA REVISIONE DEL P.R.G.C.

Si determina in base ad indagine diretta il valore di mc/abitante esistente riferito al patrimonio edilizio attuale. I dati sono desunti da indagini dettagliate in loco svolte in sede di redazione della presente Revisione confrontati con i dati del censimento 2001 e con i dati forniti dal Comune per il periodo 2001-2007. Si veda perciò la tabella seguente che indica, per l'espansione recente il dato di 239 mc/ab. Tale valore, è comunque in accordo con quello di molti altri centri con tipologie abitative simili a quelle di Fiorano Can.se (unibifamiliare semiestensiva) e si può perciò assumere come valore normativo di Piano e, per ovviare ad eventuali errori di valutazione, ridimensionarlo in **220 mc/abit.** ai fini del calcolo della capacità insediativa teorica.

<b>DETERMINAZIONE INDICE VOLUMETRICO e di SUL ABITATIVA ESISTENTE</b>					
		Nucleo centrale	Espansione recente	Case sparse	Totale
1.	Abitanti residenti	517	342	26	885
2.	Metri cubi occupati	135.054	81.632	7.200	223.886
Stanze	3. Occupate	888	690	67	1645
	4. Non occupate	187	43	22	252
	5. Totale	1075	733	89	1897
6.	mc/stanze occupate (2/3)	152	118	107	136

7. Indice affollamento (1/3)	0,58	0,50	0,39	0,54
8. Indice volum. risultante (2/1)	261	239	277	<b>253</b>
9. Indice di SUL (8/3m)	87	80	92	84
<p>Si definisce anche un indice di SUL/abit. di norma, prendendo come base il valore di 220 mc, equivalente a circa 70 mq per abitante e considerato che tale indice è stato determinato sulla base di dati in mc calcolati con criteri ante Nuovo Regolamento Edilizio si propone, conformemente a quanto argomentato nella relazione illustrativa, di aumentare tale dato di circa il 10 % per compensare i maggiori volumi risultanti dal conteggio con i nuovi criteri contenuti nelle definizioni dei parametri edilizi ed urbanistici, per cui si può confermare un dato definitivo, approssimato in difetto, di 75 mq/abitante di SUL.</p>				

#### 4. INSEDIABILITÀ PREVISTA DAL PIANO

Come si è visto nelle indagini precedenti la popolazione attuale residente al dicembre 2008 ammonta a 885 abitanti.

Il calcolo della capacità insediativa, condotto secondo la normativa vigente è riportato al fondo della tabella "C" allegata, relativa alle aree residenziali. In particolare dalla tabella risultano:

- residenti attuali:	885 abitanti
- nuovi insediabili in aree di compl./esp.: 41+89	130 abitanti
- vani di recupero nei vecchi nuclei: 75+12	87 vani-ab.
- vani in abitazione non occupate,	252 vani-ab.
	<hr/>
Totale:	1354 abitanti

**Nota:** nel dato precedente sono compresi anche i 75+12 nuovi insediabili nei nuclei di recupero in seguito ad operazioni di riuso che non si limitino ad ampliamenti igienico-funzionali. Il dato precedente è stato desunto da indagine sulla tipologia degli edifici sui quali è stata prevista la possibilità di cambiamento di destinazione dal rurale residuo all'abitativo e sulla opportunità ad essa correlata di realizzare recuperi consentiti dalla norma. Il dato è soltanto teorico in quanto non è ipotizzabile un riuso totale dei residuati agricoli anche per il perdurare di attività agricole accessorie e part-time.

Come si è già accennato **l'insediabilità di 130 + 87 = 217 abitanti** nel volgere di un decennio, alla luce dello sviluppo del decennio passato può essere possibile

soprattutto ove si consideri il lungo periodo di stasi assoluta, la buona posizione del Comune, ai margini ma collegato al polo di Ivrea e, nonostante l'attuale fase di relativa crisi, ipotizzando almeno il perdurare della modesta ripresa del settore produttivo dell'eporediese. Per questo motivo, come per gli altri comuni contermini, rimane comunque vivace la richiesta di abitazioni per prime case. **Il totale precedente di 217 unità ed il dato dei 252 vani in abitazioni non occupate sono comunque ridimensionabili** nella realtà in quanto, in primo luogo negli  $87 + 252 = 339$  vani nei nuclei di recupero e di abitazioni non occupate non andrà ad insediarsi un pari numero di persone per la provata lentezza di attuazione degli interventi recuperativi, la grande parcellizzazione nel nucleo centrale e l'indisponibilità delle abitazioni non occupate, di fatto seconde case di non residenti. Nel complesso si può prevedere **un'insediabilità reale** che escluda il riuso delle stanze in abitazioni non occupate e consideri non più di un terzo del dato degli 87 insediabili con operazioni di recupero; si avranno perciò **circa  $130 + 30 = 160$  nuovi abitanti** pari a circa il 18% dei residenti attuali di cui l'85 % in aree di completamento e nuovo impianto. Considerando solo gli insediabili in aree di completamento e nuovo impianto i nuovi insediabili restano i 130 precitati e l'aumento scende al di sotto del 15% (14,7%). Si ha così la sostanziale coincidenza con le valutazioni del fabbisogno di cui al precedente punto 2 del capitolo relativo alle Linee programmatiche integrative.

## **5. AREE PER SERVIZI SOCIALI** e per attrezzature di interesse locale

Le aree per servizi sono state reperite salvaguardando di massima l'assetto precedente del P.R.G.C. salvo che per quegli ambiti soggetti a nuovo impianto nei quali si sono definite nuove aree per servizi di livello locale (parcheggi, verde), di norma quantificate solo a livello normativo e da prevedere topograficamente nei relativi S.U.E..

Le aree di servizi riconfermate nella presente Revisione, di cui si è già detto, sono di proprietà comunale ed in buona parte dei casi totalmente attuate.

Al punto seguente si riporta la verifica degli standard di legge, relativa alle destinazioni residenziali produttive.

**6. VERIFICA DEGLI STANDARD DI LEGGE:**

- Abitanti teorici nel complesso	=	1.354	ab.
- Superficie minima di aree per insed. residenziali ab.1354 x 18 mq/ab	=	24.372	mq
- Aree di servizi per insediamenti produttivi:			
-- aree Pc e Pi: mq. (18.647 +1910 ) x 10 %	=	2.056	mq
<b>Totale fabbisogno</b>	=	<b>26.428</b>	<b>mq</b>
- Disponibilità aree (v. tab. B allegata)			
-- per interventi residenziali in generale	=	<b>34.230</b>	<b>mq</b>
-- aree per parcheggi da reperire in aree produttive: 5%	=	1.028	mq
<b>Disponibilità totale</b>	=	<b>35.258</b>	<b>mq</b>
<b>Disponibilità-fabbisogno</b>	<b>mq</b>	<b>35.258 - 26.428</b>	= <b>8.830</b> <b>mq</b>
			<b>in eccedenza</b>

**7. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Le norme di attuazione sono state completamente rinnovate, composte da due parti distinte. La prima relativa alle norme generali e la seconda alle norme delle singole categorie di zone normative. Inoltre le nuove norme hanno recepito le notevoli variazioni normative, prescrittive e procedurali, statali e regionali, intercorse dalla data della precedente redazione. Le Norme sono dotate di tabelle sinottiche riassuntive dei dati quantitativi delle singole zone onde dare un quadro immediato delle caratteristiche e delle potenzialità delle stesse con l'applicazione dei parametri urbanistici prescrittivi.

Relativamente ai parametri urbanistici si sono adottati ancora quelli volumetrici (It, If), avendo cura di definire gli stessi in modo da permettere l'osservanza dell'assunto di consentire una edificazione tipologicamente e dimensionalmente in accordo con quella delle aree preesistenti di recente impianto.

**ATTI ED ELABORATI**  
**DELLA REVISIONE 2010 del P.R.G.C.**

**Progetto preliminare**

Documenti di indagine:

Tav. A : Uso del suolo ai fini agricoli e forestali

Tav. B : opere di urbanizzazione primaria esistenti: reti acquedotto e fognatura

Tav. C : opere di urbanizzazione primaria esistenti: reti gas e illuminazione pubblica

Tav. D : Nucleo centrale: analisi del patrimonio edilizio

Documenti di progetto

-- Tavole

Tav. 1 - Planimetria sintetica di Piano sc. 1:25.000

Tav. 2 - Assetto generale sc. 1: 5.000

Tav. 3 - Aree urbanizzate sc. 1: 2.000

Tav. 4 - Area di insediamento commerciale sc. 1: 2.000

Tav. 5 - Area Rr1: tipi di intervento sc. 1: 1.000

Tav. 6 - Assetto generale con sovrapposizione  
della carta di sintesi sc. 1: 5.000

-- Testi

- RELAZIONE ILLUSTRATIVA

- NORME DI ATTUAZIONE

- RAPPORTO AMBIENTALE (VAS)

-- Altri Allegati:

- RELAZIONE GEOLOGICA con elaborati grafici relativi e Carta di sintesi

- RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ ACUSTICA

\*\*\*\*\*

**A** **USO DEL SUOLO - PROGETTO**  
**SITUAZIONE GENERALE**

**REV. 2010**

**Comune di FIORANO CAN.se**

<b>AREE</b>	<b>S.T.</b>		<b>ha</b>	<b>432,000</b>	
<b>AREE PER LA VIABILITA'</b>		<b>strade veicolari</b>	<b>ha</b>	<b>12,400</b>	
		<b>perc. pedonabili o ciclabili</b>	<b>ha</b>	<b>0,000</b>	
		<b>TOTALE</b>	<b>ha</b>	<b>12,400</b>	
		<b>% di S.T.</b>	<b>%</b>	<b>2,870</b>	
<b>AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE</b>		<b>verde elementare</b>	<b>ha</b>	<b>0,125</b>	
		<b>servizi pubblici (istr. ed int. com.)</b>	<b>ha</b>	<b>0,461</b>	
		<b>verde - gioco - sport</b>	<b>ha</b>	<b>2,362</b>	
		<b>parcheggi</b>	<b>ha</b>	<b>0,600</b>	
		<b>TOTALE aree a livello comunale</b>	<b>ha</b>	<b>3,423</b>	
		<b>% di S.T.</b>	<b>%</b>	<b>0,792</b>	
<b>AREE PER USO INSEDIATIVO</b>	<b>RESIDENZIALI</b>	<b>RECUPERO E CONSERVAZIONE</b>	<b>ha</b>	<b>10,733</b>	
		<b>C.I.E.+ Ri</b>	<b>ha</b>	<b>17,771</b>	
		<b>C. / N.I.</b>	<b>ha</b>	<b>5,053</b>	
		<b>TOTALE</b>	<b>ha</b>	<b>33,557</b>	
		<b>% di S.T.</b>	<b>%</b>	<b>7,768</b>	
	<b>PRODUTTIVE</b>	<b>Pi (asestate)</b>	<b>ha</b>	<b>0,191</b>	
		<b>Compl.</b>	<b>ha</b>	<b>1,678</b>	
		<b>commerciali</b>	<b>ha</b>	<b>---</b>	
		<b>TOTALE</b>	<b>ha</b>	<b>1,869</b>	
		<b>% di S.T.</b>	<b>%</b>	<b>0,433</b>	
		<b>TOTALE GENERALE (res. + prod.)</b>	<b>ha</b>	<b>35,426</b>	
		<b>% di S.T.</b>	<b>%</b>	<b>8,200</b>	
	<b>AREE AGRICOLE e di Tutela</b>		<b>TOTALE</b>	<b>ha</b>	<b>380,751</b>
			<b>% di S.T.</b>	<b>%</b>	<b>88,137</b>
<b>CAPACITA' INSEDIATIVA</b>	<b>1</b>	<b>abitanti esistenti</b>	<b>n.</b>	<b>885</b>	
	<b>2</b>	<b>capacit? insediativa aggiuntiva</b>	<b>n.</b>	<b>469</b>	
	<b>3</b>	<b>TOTALE</b>	<b>n.</b>	<b>1354</b>	
	<b>4</b>	<b>incred. ab. in zone di complet./esp.</b>	<b>n.</b>	<b>130</b>	
	<b>5</b>	<b>% di 4 su 1</b>	<b>%</b>	<b>14,69</b>	

**B****USO DEL SUOLO - PROGETTO**

REV. 2010

Comune di FIORANO Can.se

**AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE**

A R E E	URB. 1°			URBANIZZAZIONE SECONDARIA									URB. INDOTTA			TOTALE GENE RALE	
	VERDE / PARCH. DI QUARTIERE			ISTRUZIONE			INTERESSE COMUNE			VERDE-GIOCO-SPORT			PARCHEGGI PUBBLICI				
	VERDE mq.	PARCH. mq.	TOT. mq.	ESIST. mq.	PREV. mq.	TOT. mq.	ESIST. mq.	PREV. mq.	TOT. mq.	ESIST. mq.	PREV. mq.	TOT. mq.	ESIST. mq.	PREV. mq.	TOT. mq.	mq.	
1							356	0	356							356	
2								240	240							240	
3				850		850	1.005	0	1.005	6.000	8.300	14.30				16.155	
4							115	0	115							115	
5								0		510	0	510				510	
6							2.035	0	2.035							2.035	
7										7.563	0	7.563				7.563	
--																	
P1													242	0	242	242	
P2													462	0	462	462	
P3													510	0	510	510	
P4													252	0	252	252	
P5													-	398	398	398	
P6													-	972	972	972	
P7													535	0	535	535	
P8													903	0	903	903	
P9													404	0	404	404	
P10													300		300	300	
P11														564	564	564	
Rn1	408	170	578	Superfici minime di norma, da reperire nelle aree di nuovo impianto (artt. 3 e 12 delle N.d.A.) calcolate in relazione al volume edificabile (tab. C) diviso per 170 mc/abit., moltiplicato per 2,5 mq (parcheggi) e per 6,0 mq (verde elementare). Nell'applicazione effettiva saranno pari o superiori alle presenti in quanto da calcolare con la dotazione per abitante differenziata secondo le tipologie di cui all'art. 12 delle N.d.A.									408	-	170	170	578
Rn2	129	P5	129										129	-	0	0	129
Rn3	159	66	225										159	-	66	66	225
Rn4	552	230	782										552	-	230	230	782
TOT.	1.249	466	1.714	850	0	850	3.511	240	3.751	14.073	8.300	23.62	3.608	2.400	6.008	34.230	

**C** USO DEL SUOLO - PROGETTO REV. 2010 Comune di FIORANO CAN.SE  
**AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

Z T O	No me  A R E A	Cla sse  in ter ven to	STATO DI FATTO				PROGETTO											TOT.  ABI TAN TI		
			SUP. Fond. utiliz.  mq.	VOL. esis ten te  mc.	ABI TA NTI  n.	SUP. ter rito riale  mq.	SUP. fond. liber a  mq.	PARAMETRI							P r o c e d u r e	T i p o l o g i e	CAPACITA' INSEDIATIVA		n.	
								IT	UT	IF	UF	RC	H	P F T			VOL. VANI			ABIT.
								mc. mq.	mq.	mc. mq.	mq.	%	m.	n.			mc-n (v. note)			n.
A	Rr1	R	98.341	231.054	517	107.331	stanze in abit non occupate											252	769	
							+ vani recuperabili											75	75	
							+ vani negli interventi SE 1-2-3-4											12	12	
	TOT Rr		98.341	231.054	517	107.331	TOTALE in aree di recupero											339	856	
C	Rc1	C	-	-	-	1279	1.279	-		0,6		35	9,5	2+	d	i	767	3	3	
C	Rc2	C	-	-	-	5267	5.267	-		0,6		35	9,5	2+	d	i	3.160	14	14	
C	Rc3	C	-	-	-	1786	1.786	-		0,6		35	9,5	2+	d	i	1.072	5	5	
C	Rc4	C	-	-	-	3709	3.709	-		0,6		35	9,5	2+	d	i	2.225	10	10	
C	Rc5	C	-	-	-	934	934	-		0,6		35	9,5	2+	d	i	560	3	3	
C	Rc6	C	-	-	-	709	709	-		0,6		35	9,5	2+	d	i	425	2	2	
C	Rc7	C	-	-	-	1508	1.508	-		0,6		35	9,5	2+	d	i	905	4	4	
	TOT Rc		0	0	0	15.191	15193										9.114	41	41	
B	RE1	CIE	10.422	2.700	9	10422			ved. N.d.A art. 64							d	e			9
B	RE2	CIE	5.211	2.689	10	5211			ved. N.d.A art. 64							d	e			10
B	RE3	CIE	35.375	21.372	69	35375			ved. N.d.A art. 64							d	e			69
B	RE4	CIE	1.869	1.308	7	1.869			"							d	e			7
B	RE5	CIE	754	800	4	754			"							d	e			4
B	RE6	CIE	2.627	1.800	7	2627			"							d	e			7
B	RE7	CIE	1.258	800	3	1258			"							d	e			3
B	RE8	CIE	18.722	6.000	38	18722			"							d	e			38
B	RE9	CIE	9.893	3.570	15	9893			"							d	e			15
B	RE10	CIE	860	582	3	860			"							d	e			3
B	RE11	CIE	8.686	3.230	18	8686			"							d	e			18
B	RE12	CIE	963	1.940	3	963			"							d	e			3
B	RE13	CIE	4.974	2.545	9	4.974			"							d	e			9
B	RE14	CIE	1.961	1.825	4	1961			"							d	e			4
B	RE15	CIE	1.162	1050	6	1162			"							d	e			6

**C** USO DEL SUOLO - PROGETTO      REV. 2010      Comune di **FIORANO CAN.SE**  
**AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

Z T O	No me	Cla sse	STATO DI FATTO				PROGETTO											TOT.		
			SUP. Fond. utiliz.	VOL. esis ten te	ABI TA NTI	SUP. ter rito riale	SUP. fond. liber a	PARAMETRI							P r o c e d u r e	T i p o l o g i e	CAPACITA' INSEDIATIVA		ABI TAN TI	
								IT	UT	IF	UF	RC	H	P F T			VOL. VANI			ABIT.
10	RE16	CIE	3.551	3060	6	3551	“							d	e			6		
B	RE17	CIE	5.683	2020	9	5683	ved. N.d.A art. 64							d	e			9		
B	RE18	CIE	4.669	2890	14	4669	“							d	e			14		
TOT Re			118.64	60.181	234	118.640												234		
B	Ri-1	CIE	17.660	8.340	32	17.660	ved. N.d.A art. 68							d	e			32		
B	Ri-2	CIE	5.310	2.200	10	5310	ved. N.d.A art. 68							d	e			10		
B	Ri-3	CIE	16.326	8.000	18	16326	ved. N.d.A art. 68							d	e			18		
B	Ri-4	CIE	8.395	3.655	18	8395	“							d	e			18		
B	Ri-5	CIE	964	676	4	964	“							d	e			4		
B	Ri-6	CIE	2.499	1.850	7	2.499	“							d	e			7		
B	Ri-7	CIE	2.977	1.680	6	2977	“							d	e			6		
B	Ri-8	CIE	4.941	2.050	7	4.941	“							d	e			7		
TOT Ri			59.072	28.451	102	59.072												102		
C	Rn1	NI	-	-	-	11.564	9.251	0,6		0,7		30	9,5	2+	pec	i	6.476	29	29	
C	Rn2	NI	-	-	-	3.659	2.928	0,6		0,7		30	9,5	2+	d/pec	i	2.049	9	9	
C	Rn3	NI	-	-	-	4.497	3.598	0,6		0,7		30	9,5	2	pec	i	2.518	11	11	
C	Rn4	NI	-	-	-	15.627	12.50	0,6		0,7		30	9,5	2+	pec	i/s	8.751	40	40	
TOT Rn			0	0	0	35.347	28.27										19.794	89	89	
TOT Res			276.05	319.686	853	335.581	43.47										28.908	469	1.322	
P (aree prod)					6														6	
A (aree agricole)					26														26	
Totali					885	Tot. insediabili in aree di compl. e nuovo impianto						41 + 89=		130					1.354	
														incremento		14,79	%			
LEGENDA							p.e.c. : piano esecutivo convenzionato							(1) : 1 ab/vano (2) : mc/abit.: 220						
Rr : aree di recupero							d : intervento diretto													
Re: aree a capacità insed. esaurita							( con permesso di costruire event. convenzionato)													
Rc : aree di completamento							i : isolata uni-bifamiliare													
Rn : aree di nuovo impianto							S : a schiera													
Ri: aree in zone con residuo rischio esondazione							e : come presistenze													
							2+ : 2 piani + sottotetto													

