

il progettista:  
Arch. Guido Geuna

Regione Piemonte

Città Metropolitana di Torino

Comune di Buriasco

## PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

collaboratore:  
Arch. Giorgio CUCCO

PROGETTO DI  
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

**PROGETTO DEFINITIVO integrato con le modifiche introdotte "ex officio" in sede di approvazione da parte della Regione Piemonte D.G.R. n. 108-3846 del 04/08/2016**

dott. geol.  
Francesco PERES



Delibera di C.C. n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

**A**

**GEUNA**  
ARCHITETTI

URBANISTICA EDILIZIA  
ARCHITETTURA PAESAGGIO  
INTERIOR DESIGN CONSULENZE  
URBANISTICA COMMERCIALE PERIZIE  
ARREDO E DECORO URBANO COLORE ENERGIA

**10060 OSASCO**  
VIA CHISONE n.13  
TELEFONO 0121- 541302  
FAX 0121- 091180  
posta@studiogeuna.eu www.studiogeuna.eu

IL SINDACO:

Carlo MANAVELLA

IL SEGRETARIO:

Dott.ssa C. Donatella MAZZOTTA

N°commessa/ lavoro	Livello di progettazione	Tipo	N°Elab	Indice di modifica	Oggetto modifica	Data	Disegnatore
U008_01	PRE	PRGC	REL TEC	00		10/03/2011	C.R.
U008_01	DEF	PRGC	REL TEC	00		15/11/2012	C.R.
U008_01	DEF	PRGC	REL TEC	01	Controdeduzioni Oss. Regione Piemonte	Aprile 2015	G.C.
U008_01	DEF	PRGC	REL TEC	02	Modifiche "Ex Officio" Reg. Piemonte	Febbraio 2017	G.C.

Studio: Via Chisone, 13 - 10060 Osasco (To)

Tel 0121-541302 / Fax 0121-091180 / E-mail [guido.geuna@studiogeuna.it](mailto:guido.geuna@studiogeuna.it)

P.IVA 07394900018

<b>PREMESSA</b> .....	<b>4</b>
<b>1. GLI OBIETTIVI E I CRITERI ADOTTATI DAL CONSIGLIO COMUNALE NELLA DELIBERAZIONE PROGRAMMATICA POSTI A BASE DELLA ELABORAZIONE DEL PIANO</b>	<b>5</b>
<b>2. PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE</b> .....	<b>6</b>
2.1 Pianificazione territoriale .....	6
2.2 Sintesi delle principali disposizioni. ....	7
2.1.1 Il sistema insediativi	7
2.1.2 Consumo di suolo non urbanizzato	7
2.1.3 Centri Storici	8
2.1.4 Fabbisogno residenziale	9
2.1.5 Insediamenti produttivi	9
<b>3. IL TERRITORIO COMUNALE</b> .....	<b>11</b>
3.1 Ubicazione, conformazione e caratteristiche .....	11
3.2 Descrizione del territorio:.....	11
3.3 Aspetti idro-geologici (tratti dalla relazione geologica del dott. Peres alla quale si rimanda per ulteriori approfondimenti) .....	11
3.4 Note pedologiche .....	12
3.5 Il clima.....	13
3.6 l'uso del suolo in atto a fini agricoli forestali ed estrattivi – consumo del suolo .....	13
<b>4. LA STORIA</b> .....	<b>14</b>
4.1 Note storiche (ricavate dal sito del comune di Buriasco ed integrate con altre curiosità) ...	14
<b>5. LE ANALISI DEMOGRAFICHE E SOCIO-ECONOMICHE RETROSPETTIVE, (RIFERITE AD UN PERIODO DI ALMENO 20 ANNI)</b> .....	<b>15</b>
5.1 La dinamica demografica .....	15
5.2 Deduzioni .....	19
<b>6. LA DINAMICA SOCIO – ECONOMICA</b> .....	<b>20</b>
6.1 Premessa .....	20
6.1.1 Cambiamenti ed innovazioni	20
6.1.2 Attività e occupazione	21
6.2 Agricoltura.....	22
6.3 Industria, Artigianato produttivo, terziario .....	23
6.3.1 Commercio	24
6.4 Pendolarità, prospettive di lavoro, loro coordinamento .....	24
<b>7. IL PATRIMONIO EDILIZIO</b> .....	<b>25</b>
7.1 Il patrimonio edilizio residenziale – Dati censuari .....	25
7.1.1 Tipologie residenziali	26
7.1.2 Recupero del patrimonio edilizio residenziale	26
7.1.3 Nuovi fabbisogni residenziali	26

<b>8. LE INFRASTRUTTURE TECNICHE ED I SERVIZI DI INTERESSE COMUNE. ....</b>	<b>27</b>	
8.1 L'acquedotto.....	27	
8.2 La fognatura .....	27	
8.3 Gas Metano.....	27	
8.4 Viabilità.....	28	
8.5 Nettezza urbana e raccolta rifiuti solidi. ....	28	
<b>9. INFRASTRUTTURE SOCIALI PUBBLICHE, DI INTERESSE PUBBLICO E PUBBLICI SERVIZI. ....</b>	<b>28</b>	
9.1 Le attrezzature ex articolo n. 21 L.R. n. 56/77 s.m.i. ....	28	
9.1.1 Le attrezzature scolastiche.	28	
9.1.2 Il verde e gli impianti sportivi.	29	
9.1.3 Ulteriori attrezzature di interesse comune	29	
9.1.4 I parcheggi	29	
9.1.5 Attrezzature di interesse collettivo	29	
9.1.6 Attrezzatura turistica alberghiera e per il tempo libero	29	
9.1.7 Energie alternative	29	
<b>10.....</b>	<b><u>BENI CULTURALI E VINCOLI.</u></b>	<b>30</b>
10.1 Beni architettonici, ambientali e culturali.....	30	
<b>11.....</b>	<b><u>SVILUPPO DI BURIASCO</u></b>	<b>34</b>
11.1 Carte storiche.....	34	
11.2 Sviluppo dell'attività edilizia .....	34	
11.3 La pianificazione urbanistica. ....	34	
11.4 P.R.G.C. vigente .....	35	
11.5 Stato attuale della pianificazione del Territorio Comunale.....	35	
11.6 Analisi degli incrementi residenziali previsti dal P.R.G.C. vigente.....	36	
<b>12 LETTURA CRITICA DELLA L.R. N. 56/77 S.M.I. E CONFRONTO CON LE SCELTE URBANISTICHE .....</b>	<b>37</b>	
12.1 Articolo 20 della L.R. 56/77 s.m.i. ....	37	
12.2 Articolo 13 e 24 della L.R. n. 56 s.m.i. ....	38	
12.3 Articolo 23 della LUR n.56 .....	40	
12.12.1 Dimensionamento del P.R.G.C.	41	
12.12.2 Considerazioni sugli incrementi della popolazione	44	
12.12.3 Indici fondiari	45	
12.12.4 Aree ad utilizzazione produttiva in atto e di completamento	45	
12.12.5 Insediamenti nel territorio agricolo.	46	
12.12.6 Servizi sociali ed attrezzature pubbliche a livello comunale.	51	
<b>13 <u>CONCLUSIONI</u>.....</b>	<b>53</b>	
<b>13.1 IL PROGETTO DI PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI BURIASCO È UNO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE CHE: .....</b>	<b>53</b>	
<b>13.2.....</b>	<b>RIEPILOGO DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE URBANISTICA</b>	<b>54</b>

*Il comune di Buriasco ha adottato con D.C. n. 42 del 18/12/2012 e D.C. n. 13 del 21/5/2013 il nuovo P.R.G.C. che ha trasmesso con nota n. 909 del 11/3/2013 al fine di acquisire la prescritta approvazione della Giunta Regionale del Piemonte.*

*In data 21.10 2014 la Direzione Programmazione Strategica Politiche Territoriali ed Edilizia - Settore Progettazione, Assistenza, Copianificazione Provincia di Torino della Regione Piemonte ha comunicato di aver provveduto ad analizzare gli elaborati del nuovo P.R.G.C. ed ha operato le necessarie verifiche. A seguito dell'istruttoria effettuata è stata predisposta la Relazione di Esame – che comprende rilievi, richieste di approfondimento nonché proposte di modificazioni e integrazioni – al fine di conseguire la successiva approvazione da parte della Giunta Regionale. La pratica è stata anche esaminata formalmente dal competente Settore Organizzazione Procedurale e Operativa ed è stata ritenuta completa e procedibile a far data dal 4/6/2013.*

*Il parere conclusivo è stato che il Nuovo P.R.G.C. dovesse essere inviato all'A.C. ai sensi del 13° comma dell'art. 15 della L.R. n. 56/77, affinché la stessa provvedesse ad apportare agli elaborati di progetto tutte le modificazioni ed integrazioni in esso contenute.*

*L'amministrazione comunale ha provveduto a controdedurre ed a recepire quanto contenuto nella relazione d'esame, compreso il Parere Motivato dell'Organo Tecnico, nell'ambito della Procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).*

*L'Amministrazione Comunale di Buriasco ha provveduto ad apportare agli elaborati di progetto le modificazioni ed integrazioni richieste, contro deducendo puntualmente ad ogni osservazione.*

*Il recepimento dei rilievi contenuti nelle relazioni non ha comportato una parziale rielaborazione, per sostanziali modifiche al progetto proposto, o per l'imposizione eventuale di nuovi vincoli, al nuovo P.R.G.C. pertanto non è stato necessario riadattarlo secondo le procedure di cui al 15° comma dell'art. 15 della L.R. n. 56/77 smi.*

## **PREMESSA**

Il Comune di Buriasco dispone di un Piano Regolatore datato, in vigore da quasi 25 anni, approvato il 23/12/1986 con Deliberazione della Giunta Regionale n. 93-10351. Da allora buona parte delle previsioni del Piano sono state attuate. Nel frattempo sono sopravvenute normative regionali e statali che hanno reso necessaria e “obbligatoria” la revisione generale del Piano, anche per ottemperare ai disposti dell’articolo n.17 della L.R. 56/77 s.m.i. che prescrive che il Piano sia sottoposto a revisione periodica ogni dieci anni e comunque in occasione della revisione del piano territoriale.

Le revisioni e le varianti del Piano Regolatore Generale non sono soggette ad autorizzazione preventiva e non richiedono la preliminare adozione della deliberazione programmatica, per altro comunque non richiesta per i Comuni che hanno una popolazione non superiore a 5.000 abitanti residenti che la possono adottare contemporaneamente alla adozione del Progetto preliminare di piano.

Il Comune di Buriasco ha comunque approvato, con DCC n. 51 del 25 Novembre 2009, la documentazione necessaria per l’avvio dell’iter di Variante Generale al P.R.G.C., secondo i disposti della L.R. 56/77 s.m.i.; in ottemperanza a quanto disposto dal D.Lgs 152/2006 e s.m.i. e dalla DGR 12-8931 del 9/6/2008, ha predisposto ed adottato ai sensi del primo comma dell’articolo n.15 della LR56/77s.m.i. una relazione programmatica che, sulla base dei contenuti del Piano Territoriale e di una prima indagine conoscitiva sulla situazione locale e sulle dinamiche in atto, ha individuato gli obiettivi generali da conseguire e delineato i criteri di impostazione della revisione del Piano Regolatore Generale. La deliberazione programmatica, divenuta esecutiva ai sensi di legge, è stata pubblicata all’Albo Pretorio per trenta giorni e nei successivi trenta giorni chiunque ha potuto presentare osservazioni e proposte con le modalità e i tempi indicati nella deliberazione stessa. Sono giunte n.13 osservazioni da privati ed associazioni che sono state esaminate e valutate dall’Amministrazione Comunale ed in gran parte accolte. Sulla base degli elementi acquisiti il Comune ha elaborato il progetto preliminare di Piano Regolatore a il rapporto ambientale (VAS) e l’ha approvato il 13 .10. 2011 con deliberazione consigliare n.33, successivamente il progetto preliminare è stato pubblicato per trenta giorni consecutivi all’Albo Pretorio del comune (dal 23.11.2011 al 23.12.2011) e nei successivi trenta giorni era possibile presentare osservazioni.

La deliberazione programmatica è stata predisposta con largo anticipo rispetto al progetto preliminare perché è indispensabile per predisporre il documento tecnico preliminare in materia ambientale per attivare la Fase di Specificazione (scoping) e le relative consultazioni.

Il documento tecnico preliminare composto da cartografia riportante la vincolistica vigente sul territorio comunale, i principali obiettivi del nuovo P.R.G.C. ed il quadro programmatico di riferimento è stato inviato alla Regione Piemonte – Direzioni Ambiente e Programmazione strategica, alle strutture provinciali competenti in materia ambientale, all’ARPA – sezione provinciale, all’ASL competente.

Tutti gli enti hanno espresso un parere scritto in merito contribuendo durante la fase di specificazione/scoping ad individuare gli aspetti ambientali più significativi in relazione alla caratteristiche del Comune, su cui focalizzare la successiva attività di monitoraggio.

Il Comune di Buriasco, in qualità di autorità preposta per la procedura valutativa ha proceduto quindi all’elaborazione del Rapporto Ambientale e dalla Sintesi non tecnica tenendo conto dei pareri degli enti espressi sul documento tecnico preliminare. Il rapporto ambientale è parte integrante e sostanziale della relazione illustrativa e qui richiamato per non incorrere in inutili ripetizioni ed appesantimenti.

Il rapporto ambientale, allegato al progetto preliminare, contiene:

- un elenco degli obiettivi e delle azioni del P.R.G.C. e una verifica della loro coerenza con gli obiettivi della pianificazione sovraordinata e settoriale;
- la verifica della coerenza fra azioni e obiettivi del P.R.G.C.;
- la descrizione dello scenario di sviluppo perseguito dal piano e un confronto con altri possibili scenari alternativi;
- la descrizione delle ragionevoli alternative attuabili in termini di localizzazione, destinazione d’uso, dimensionamento e modalità di attuazione

Nel rapporto ambientale sono indicati e valutati gli effetti delle diverse azioni di piano sulle componenti ambientali e individuate misure di mitigazione e compensazione, inoltre, vi sono chiari riferimenti alle corrispondenti azioni e/o norme tecniche del piano; inoltre sono chiaramente identificati gli indicatori di stato

dell'ambiente selezionati per il programma di monitoraggio ambientale e gli indicatori di natura locale e di attuazione del piano gestiti direttamente dal Comune.

Ai sensi dell'articolo n.14 della L.R. 56/77 s.m.i. la presente Relazione illustrativa, contiene:

- a) gli obiettivi e i criteri adottati dal Consiglio Comunale nella deliberazione programmatica, di cui all'art. 15 della L.R. 56/77 s.m.i., e posti a base della elaborazione del piano, con la precisazione del relativo arco temporale di riferimento;
- b) le analisi demografiche e socio-economiche retrospettive, con indicazione delle ipotesi di sviluppo assunte nell'arco temporale di riferimento adottato;
- c) i dati quantitativi, relativi alle previsioni di recupero del patrimonio edilizio esistente di nuovi insediamenti ed al reperimento delle aree, per i servizi e le attrezzature, necessarie per soddisfare i fabbisogni pregressi e previsti in relazione agli standards fissati dalla presente legge;
- d) i criteri per la strutturazione generale degli insediamenti esistenti e previsti;
- e) i criteri per l'applicazione degli indirizzi e dei criteri di cui all'articolo 3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del d.lgs. 114/1998, ove sono contenute le motivazioni delle scelte operate nella definizione delle zone di insediamento commerciale

## **1. GLI OBIETTIVI E I CRITERI ADOTTATI DAL CONSIGLIO COMUNALE NELLA DELIBERAZIONE PROGRAMMATICA POSTI A BASE DELLA ELABORAZIONE DEL PIANO**

Gli obiettivi generali adottati dal consiglio comunale nella deliberazione programmatica sono stati quelli di tendere alla massima salvaguardia del patrimonio e del territorio agricolo, limitando per quanto possibile il "consumo di suolo", andando a cercare e utilizzare per nuove edificazioni quelle frange o parti di territorio interstiziali o già variamente antropizzate e compromesse; ricucendo le frange del tessuto urbano, predisponendo aree di completamento del tessuto costruito, limitando il più possibile l'individuazione di nuove aree di espansione. A seguito dell'accoglimento di alcune delle tredici osservazioni alla deliberazione programmatica pervenute a seguito della pubblicazione della stessa, i principi sopra enunciati sono stati rafforzati e confermati.

Ai sensi della deliberazione programmatica e delle osservazioni pervenute il nuovo piano regolatore è stato elaborato secondo i seguenti principali obiettivi e criteri:

- conservare il carattere agricolo del paese e del suo territorio
- mantenere un buon livello di servizi e di "vivibilità" del paese
- recuperare e completare funzionalmente i nuclei urbano/rurali minori;
- salvaguardare il territorio agricolo (specialmente la zona ad est del paese) evitando il "consumo" di suoli fertili utilizzando aree interstiziali o di scarso valore agricolo ed anche controllando in modo attento lo sviluppo e la crescita delle attrezzature e residenze rurali;
- regolare lo sviluppo urbano in modo da evitare traumatiche fratture estetico-ambientali tra il costruito esistente ed il nuovo,
- collocare le nuove aree residenziali in prossimità del nucleo urbano, in luoghi idrogeologicamente sicuri e poste in modo da "compattare" l'edificato,
- ottimizzare l'utilizzo dei servizi per ridurre i costi di insediamento,
- recuperare il patrimonio edilizio esistente con particolare attenzione agli edifici rurali dimessi e non più utilizzati nel capoluogo e gli edifici più fatiscenti del centro storico;
- dotare tutto il territorio antropizzato delle necessarie infrastrutture ove carenti o mancanti;
- Escludere la previsioni di nuovi insediamenti produttivi (artigianali, industriali o commerciali) ampliando, ove possibile, alcune delle esistenti aree produttive in modo da ottimizzare e recuperare le spese per le infrastrutturazioni e risolvere problemi insediativi locali delle aziende; particolare

attenzione deve essere posta ai siti industriali dismessi o in corso di dismissione indicandone il loro possibile riutilizzo;

Le politiche di intervento edilizio e strutturale dovranno sempre avere l'obiettivo della ricerca di una "identità" dei luoghi perseguendo il fine di legare ed integrare maggiormente gli abitanti al territorio e di non snaturare ulteriormente l'ambiente e le peculiarità tipiche del paese rurale.

## 2. PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE

### 2.1 Pianificazione territoriale

*(tratto da: "Il piano territoriale regionale" a cura della Regione Piemonte – Assessorato urbanistica, pianificazione territoriale e dell'area metropolitana, edilizia residenziale).*

A quasi trent'anni dalla nascita delle Regioni, il Piemonte si è dotato di un proprio strumento di pianificazione territoriale. Il primo di questa natura, e cioè esteso all'intero territorio regionale, e con il quale la Regione riesce ad esercitare un controllo e a governare le trasformazioni territoriali; è inoltre quadro di riferimento rispetto al quale la Provincia ha pianificato il territorio di sua competenza.

La natura e i caratteri del PTR sono definiti dalla normativa statale di settore (essenzialmente gli articoli 5 e 6 della legge urbanistica 1150/42, il DPR n. 8/1972, il DPR 616/77) nonché dalla successiva produzione legislativa regionale per il Piemonte dalla LR 56/77 s.m.i. così come modificata dalla LR 45/94 s.m.i..

Riassumendo, sinteticamente, il Piano Territoriale Regionale si configura come uno strumento a valenza multipla:

- è la sede in cui vengono indicati gli obiettivi e le strategie della Regione in cui si compie la verifica di coerenza e il coordinamento delle politiche e degli strumenti settoriali (e anche dove si compiono le verifiche intrecciate e dove avvengono i confronti con gli altri soggetti di pianificazione territoriale);
- è la sede dove vengono fissati i vincoli e definite le localizzazioni "strategiche" per la Regione, e dove trovano definizione gli interventi propri della Regione;
- è la sede dove vengono indicate le politiche generali e settoriali (anche con definizione di standard e di tipologie di intervento).

Discende dal PTR il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino.

Gli strumenti urbanistici di livello superiore ai quali il P.R.G.C. di Buriasco deve fare sempre riferimento sono:

- la strumentazione urbanistica regionale - Nuovo Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) approvato con D.C.R. n. 122-29783 del 21 luglio 2011 Il nuovo Piano sostituisce il PTR approvato nel 1997 con D.C.R. n. 388-9126 e s.m.i. ad eccezione delle norme di attuazione relative ai caratteri territoriali e paesistici (articoli 7, 8, 9, 10, 11, 18bis e 18ter) che continuano ad applicarsi fino all'approvazione del Piano Paesaggistico Regionale.
- la strumentazione urbanistica provinciale – Nuovo Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino (PTC2) adottato dal Consiglio Provinciale con Deliberazione n. 26187 del 20 Luglio 2010 ed approvato dalla Regione Piemonte con D.C.R. 121-29759 del 21 luglio 2011.)

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTC2) costituisce, a livello provinciale, l'approfondimento delle tematiche evidenziate a livello regionale dal PTR. Il Piano è stato adottato dal Consiglio Provinciale con Deliberazione n. 26187 del 20 Luglio 2010 ed approvato dalla Regione Piemonte con D.C.R. 121-29759 del 21 luglio 2011 ed è conforme alle disposizioni della L. 142/90 e della L.R. 56/77 come modificata dalla L.R. 45/94s.m.i.

Il PTC2 ha la funzione di fornire indicazioni territoriali e normative, criteri e linee di intervento alle Amministrazioni Comunali che devono, a loro volta, precisarle e rendere attuative attraverso la formazione e l'adeguamento degli strumenti urbanistici. Il PTC2 ha anche una funzione di diretta disposizione consistente nell'introduzione e nella precisazione per porzioni di territorio, di norme e di particolari discipline direttamente ed indirettamente prevalenti sulla disciplina urbanistica comunale e vincolanti anche nei confronti di interventi settoriali e dei privati.

## 2.2 Sintesi delle principali disposizioni.

### 2.1.1 Il sistema insediativi

Sulla base delle indicazioni cartografiche riportate nella tavola 3.1 “Sistema del Verde e delle Aree libere scala 1:25.000” del PTC2, il Piano Regolatore deve tutelare i suoli di 1° e 2° classe che dovrebbero essere adibiti prevalentemente ad uso agricolo. Quasi l’intero territorio del comune di Buriasco, come evidenziato dalla TAV. 3.1 del PTC2 (Sistema del verde e delle aree libere) è classificato come suolo di Classe II. Per questo motivo uno degli obiettivi del nuovo Piano Regolatore deve essere quello di tendere alla massima salvaguardia del proprio patrimonio agricolo, limitando in modo rilevante il “consumo di suolo”, andando a cercare e ad utilizzare per le nuove edificazioni quelle frange o parti di territorio interstiziali o già variamente antropizzate e compromesse. È prevista la riduzione della frammentazione del tessuto urbano prodotta principalmente dagli interventi edilizi realizzati tra gli anni 60’ e gli anni 90’, attraverso la predisposizione di aree di completamento del tessuto costruito.

### 2.1.2 Consumo di suolo non urbanizzato

L’art.11 delle norme tecniche del PTC2 prevede che gli strumenti urbanistici generali e le relative varianti, assumono l’obiettivo strategico e generale del contenimento del consumo di suolo e privilegiano pertanto, per rispondere al fabbisogno insediativo, gli interventi di riqualificazione e riordino del tessuto urbano esistente perseguendo l’obiettivo di qualità edilizia ed urbanistica, nel rispetto degli standard urbanistici per servizi pubblici e verde

#### Tabella: CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO

Gli effetti normativi sul sistema insediativo e su infrastrutture ed impianti di interesse pubblico

	RESIDENZE	ATTIVITA' PRODUTTIVE	ATTIVITA' COMMERCIALI	OPERE DI INTERESSE PUBBLICO
<b>OBIETTIVI DA PERSEGUIRE</b>	Contenimento della crescita incrementale:	Contenimento della crescita incrementale:	Contenimento della crescita incrementale:	Minimizzare in consumo di suolo,
	Sono confermati obiettivi di qualità edilizia ed urbanistica, rispetto degli standard urbanistici per servizi pubblici e verde	Sono confermati obiettivi di qualità edilizia ed urbanistica, perseguire standard APEA	Sono confermati obiettivi di qualità edilizia ed urbanistica, e verifiche su impatti "cumulati" sul sistema delle infrastrutture e dei servizi	Qualità progettuale, compatibilità ambientale
<b>ANALISI DA SVILUPPARE</b>	la determinazione del fabbisogno abitativo	la determinazione del fabbisogno per attività produttive va effettuata per ambito territoriale sovracomunale, nel rispetto delle indicazioni del PTC2 (poli, dighe)	la determinazione del fabbisogno locale e per ambito sovracomunale (spazio economico)	Il PTC2 individua le infrastrutture per la mobilità "necessarie" e tutela i "corridoi" da destinazioni d'uso incompatibili.
	misura dello stock edilizio non utilizzato da "recuperare"	misura dello stock edilizio non utilizzato da "recuperare"	misura dello stock edilizio non utilizzato da "recuperare", anche ad altre destinazioni d'uso, e utilizzabile allo scopo.	Le infrastrutture per la produzione di energia, per il ciclo integrato dell' acqua, e per l'igiene urbana (recupero, trattamento e smaltimento rifiuti) sono programmate nei piani e programmi di settore che costituiscono variante al PTC2
	verifica che lo stock edilizio sia "esaurito" e/o "indisponibile"	verifica che lo stock edilizio sia "esaurito" e/o "indisponibile"	verifica delle autorizzazioni già rilasciate per la grande distribuzione e non ancora attivate nell'ambito sovracomunale di riferimento	
	verifica del fabbisogno di edilizia sociale	Prima il recupero di aree inutilizzate e sottoutilizzate, poi la riorganizzazione degli spazi industriali spesso inadeguati alle mutate condizioni produttive, solo dopo queste verifiche nei "poli" individuati come strategici viene ammesso l'ampliamento in aree contigue.		
	verifica della presenza del comune in aree di "diffusione urbana", e ad alta accessibilità al SFM			

MODALITA' DI LOCALIZZAZIONE				
<b>AREE DENSE</b>	possibilità di crescita attraverso "densificazione", "sostituzione edilizia", "completamento su reliquati", "ristrutturazione urbanistica"	recupero di aree inutilizzate e sottoutilizzate a destinazione produttiva o ad altre destinazioni; possibilità di crescita attraverso "densificazione", "sostituzione edilizia", "completamento su reliquati", "ristrutturazione urbanistica"	possibilità di crescita attraverso "densificazione", "sostituzione edilizia", "completamento su reliquati", "ristrutturazione urbanistica"	per la localizzazione di infrastrutture di interesse pubblico sono considerate preferibili le aree dense, compatibili dal punto di vista ambientale (aree produttive)
<b>AREE DI TRANSIZIONE</b>	possibilità contenuta di crescita attraverso progettazione e ristrutturazione urbanistica da sviluppare per settori, rimediando ai quasti dello sprawl : "densificazione", "sostituzione edilizia", "completamento su aree libere "inglobate e lasciate indietro",	possibilità contenuta di crescita attraverso progettazione e ristrutturazione urbanistica da sviluppare per settori, rimediando ai quasti dello sprawl : "densificazione", "sostituzione edilizia", "completamento su aree libere "inglobate e lasciate indietro",	possibilità contenuta di crescita attraverso progettazione e ristrutturazione urbanistica da sviluppare per settori, rimediando ai quasti dello sprawl : "densificazione", "sostituzione edilizia", "completamento su aree libere "inglobate e lasciate indietro",	per la localizzazione di infrastrutture di interesse pubblico sono considerate preferibili le aree di transizione, compatibili dal punto di vista ambientale (aree produttive)
<b>AREE LIBERE</b>	non utilizzabili per nuovi insediamenti; mobilitazione per contenere interventi in deroga (strutture agricole, legge brunetta).	non utilizzabili per nuovi insediamenti; mobilitazione per contenere interventi in deroga (strutture agricole, legge brunetta).	non utilizzabili per nuovi insediamenti; mobilitazione per contenere interventi in deroga (strutture agricole, legge brunetta).	utilizzabili per infrastrutture di interesse pubblico nel caso non esistano altre possibilità di localizzazione: viene comunque perseguito l'obiettivo di tutela delle aree agricole di particolare pregio e fertilità, dovrà essere stabilito un modello compensativo analogo a quello stabilito dal PPGR (rifiuti) destinando almeno il 5% del costo di investimento per impianto ed infrastrutture di interesse pubblico (dichiarazione di P.U.) a misure di compensazione ambientale una a tantum in grado di mitigare l'impatto ambientale e paesaggistico dell'opera e/o incrementare il valore ambientale delle aree contermini.

L'Amministrazione Comunale ha provveduto a definire le aree dense, di transizione e libere ai sensi dell'allegato 5 del PTC2 della Provincia di Torino

### 2.1.3 Centri Storici

Ai sensi dell'art.15 delle norme tecniche del PTC2, in coerenza con gli atti regionali in materia, il PTC2 individua i centri storici di maggior rilievo per qualità e consistenza confermando l'importanza e la gerarchia di quelli individuati dal Piano Territoriale Regionale; integrando, sulla base degli ulteriori approfondimenti operativi, l'individuazione regionale con un ulteriore elenco con rilevanza storico culturale a livello provinciale e tra questi vi è il Centro Storico di Buriasco.

A seguito di tale individuazione devono essere applicati i successivi disposti dell'articolo 15 che in sintesi di seguito si riassumono:

Gli strumenti urbanistici generali dei Comuni e le relative varianti danno attuazione alle statuizioni del provvedimento con il quale la Provincia formulerà prescrizioni, ed eventualmente direttive e/o indirizzi, per la riorganizzazione del territorio nel rispetto dei seguenti obiettivi:

- a) riconoscimento e valorizzazione dei rapporti fra i centri storici e le realtà infrastrutturali, culturali e paesaggistiche;
- b) razionalizzazione della mobilità e del traffico, con l'individuazione delle aree di sosta degli autoveicoli al di fuori dei centri storici.

Gli strumenti urbanistici generali dei Comuni e le relative varianti individuano e perimetrano con modalità univoche e puntuali i centri storici, le aree esterne pertinenti ad essi per interesse storico o artistico, i nuclei storici minori, i monumenti e le costruzioni aventi valore artistico, storico o documentario; gli strumenti e le varianti anzidetti sono integrati da una schedatura delle unità edilizie site all'interno dei perimetri d'anzi indicati, che documenta le condizioni di integrità architettonica e tipologica e le modificazioni intervenute; gli strumenti e le varianti medesimi sono altresì dotati di disposizioni che disciplinano tipi e modalità di intervento, tecniche di intervento ammesse, destinazioni consentite, coerenti con i caratteri delle unità edilizie site all'interno dei perimetri d'anzi indicati.

Gli strumenti urbanistici e le varianti assicurano, nei nuclei storici minori, la tutela del tessuto storico e della sua morfologia, il rapporto con l'ambiente circostante, la salvaguardia e la rifunzionalizzazione degli spazi liberi.

#### 2.1.4 Fabbisogno residenziale

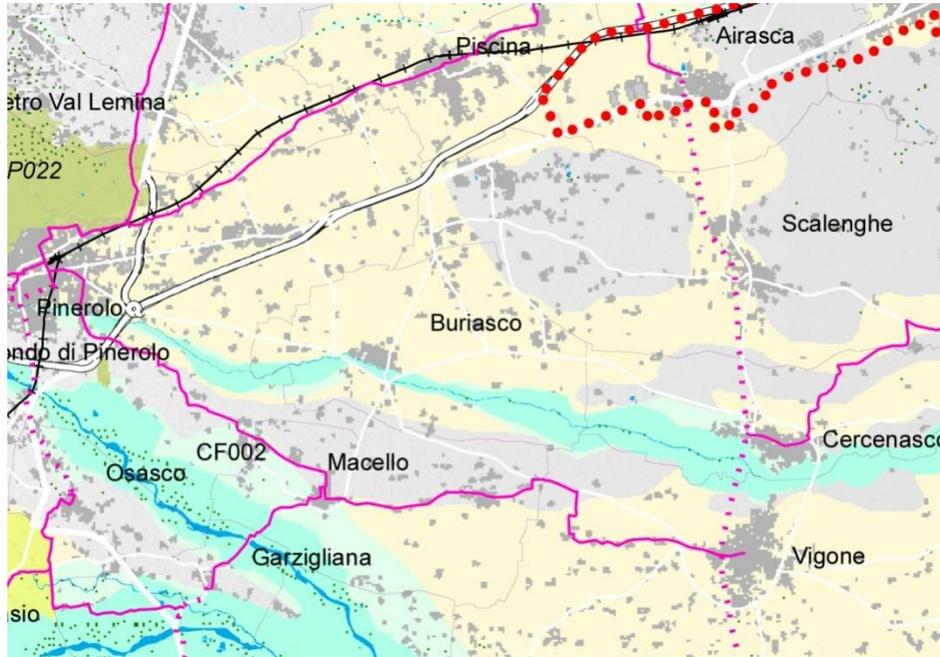
Ai sensi dell'art.16 delle norme tecniche del PTC2 gli strumenti urbanistici generali dei Comuni e le relative varianti configurano le aree urbanizzate esistenti, esterne ai centri storici, come il luogo nel quale di norma si localizza la nuova edificazione mediante i vari tipi di intervento edilizio a tal fine utilizzabili. Si escludono nuove edificazioni, che non siano costituite da interventi di completamento idonei a compattare e riqualificare l'assetto urbanistico esistente. Devono essere preservati i terreni ricadenti in I e II Classe di Capacità. (...) I piani regolatori devono essere essenzialmente rivolti al soddisfacimento dei fabbisogni pregressi e della domanda aggiuntiva locale; gli interventi di nuova costruzione in aree dense e di transizione dovranno essere limitati ma dalla soglia di incremento sono esclusi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ivi compreso l'intervento di ristrutturazione urbanistica. Deve essere promossa la qualità urbanistica ed edilizia secondo i principali indicatori ambientali, economici, sociali e territoriali.

#### 2.1.5 Insedimenti produttivi

Ai sensi degli art. 24 e 25, delle norme tecniche del PTC2 la previsione della riorganizzazione delle aree per insediamenti produttivi e le loro possibili seppur contenute espansioni devono rispettare i seguenti criteri:

- favorire la realizzazione di nuovi insediamenti attraverso il riuso dello stock edilizio inutilizzato o sottoutilizzato.
- persegue con priorità ubicazioni in contiguità fisica e funzionale con gli insediamenti in atto utilizzando i nuovi interventi anche per obiettivi di riordino e sistemazione delle aree produttive esistenti;
- motiva e quantifica il fabbisogno anche in riferimento alle potenzialità di insediamento delle aree produttive esistenti;
- tutela gli assi stradali di livello sovracomunale prevedendo sistemi di ingresso e uscita in sicurezza;
- prevede prioritariamente il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi per l'attuazione degli interventi;
- subordina l'attuazione degli interventi alla verifica di compatibilità con le caratteristiche tecniche e dimensionali degli impianti tecnologici di rete esistenti;
- verifica la congruenza ambientale rispetto alle preesistenze storico-culturali, paesaggistiche, naturalistiche del contesto circostante;
- definisce il mix. di funzioni, attività e servizi ammissibili nell'area e le eventuali forme di incentivazione alla rilocalizzazione o alla riconversione d'uso.”
- Incentiva l'adeguamento delle aree produttive esistenti e dei relativi ampliamenti ai criteri delle Aree produttive ecologicamente attrezzate;

Le aree produttive rispettano tutte queste prescrizioni, infatti il P.R.G.C. valuta tutti gli aspetti paesaggistici e naturalistici sostenendo la loro tutela e prevedendo la rinaturalizzazione di tutte le aree interessate da interventi e la realizzazione delle aree a servizi e la creazione di fasce verdi “cuscinetto“, la scelta di permettere ampliamenti, seppur contenuti, delle aree produttive esistenti risponde ai criteri di complementarietà e di integrazione previsti dal PTC2.



Estratto cartografico di PTC2 – Tavola 3.1 sistema del verde e delle aree libere

..... Limite dell'area periurbana torinese (Art. 34 NdA)

**Aree protette (Core Areas - Artt. 35-36 NdA)**

- EUAP\* Nazionali/Regionali Istituite
- EUAP\* Provinciali Istituite
- EUAP\* e PProv00\* Proposte provinciali di ampliamento e/o nuova istituzione
- Proposta di riduzione del Parco Tre Denti e Freidour

**Siti Rete "Natura 2000" (Core Areas - Artt. 35-36 NdA)**

- IT\* SIC - ZPS
- IT\* - IT\*P SIR - SIP

**Fasce perifluviali e corridoi di connessione ecologica (Corridors - Artt. 35-47 NdA)**

- Fasce perifluviali\*
- Corridoi di connessione ecologica\*\*

**Programma piste ciclabili 2009 (Art. 42 NdA)**

- Dorsali provinciali esistenti
- Dorsali provinciali in progetto
- Ipotesi di percorso ciclabile lungo il canale Cavour

**Aree di particolare pregio paesaggistico e ambientale (Buffer zones - Artt. 35-36 NdA)**

- Aree a vincolo paesaggistico ambientale ai sensi del dlgs.42/2004 e smi e del PTC1
- APV\* APV\*
- APProv\*P Proposte
- APProv\*P Tangenziale verde sud
- AP AP Ambito individuato dallo studio regionale per il Piano Paesaggistico della collina torinese
- AP Tenimenti Mauriziano

**Aree boscate \*\*\* (Artt. 26-35 NdA)**

- Aree verdi urbane (Art. 34 NdA)
- Suoli agricoli e naturali ricadenti nella I e II classe di capacità d'uso dei suoli \*\*\*\* (Art. 27 NdA)

\* Fasce di esondazione A e B da PAI e Programma di ricerca della Provincia di Torino

\*\* Fascia di esondazione C da PAI, Programma di ricerca e altri studi di approfondimento provinciali

\*\*\* Fonte IPLA (PTF)

\*\*\*\* Fonte IPLA - anno 2010 - scala 1:250.000

Estratto cartografico di PTC2 – Legenda Tavola 3.1 sistema del verde e delle aree libere

### 3. IL TERRITORIO COMUNALE

#### 3.1 Ubicazione, conformazione e caratteristiche

Cenni geografici: Il territorio del comune risulta compreso tra i 272 e i 321 metri sul livello del mare. L'escursione altimetrica complessiva risulta essere pari a 49 metri. Il territorio di Buriasco è ubicato nel cuore della pianura pinerolese, e si estende per una superficie di 14,68 chilometri quadrati. Confina, procedendo da nord in senso orario, con i comuni di PINEROLO, SCALENGHE, CERCENASCO, VIGONE E MACELLO. Ha conformazione grossolanamente ellittica ed andamento pianeggiante con leggera degradazione da nord – ovest verso sud – est e con quote sul livello del mare attorno ai mt. 300 (massima mt. 321 e minima mt. 272).

Il territorio comunale è diviso in due parti dal Torrente Lemina, che attraversa da Ovest ad Est la vasta pianura buriaschese segnata inoltre da una fitta rete di canali e di fossati di irrigazione, spesso fiancheggiati da filari di alberi. Il paesaggio è quello, classico, della pianura Pinerolese, cui fa da cornice l'ampia cerchia alpina, qui esaltata dalla totale assenza di insediamenti non agresti nelle campagne; è mutevole e suggestivo, estremamente sensibile al variare della stagione, dell'ora e dagli umori del cielo.

Uso del suolo (dati SIT dove non diversamente indicato)

superficie territoriale (ISTAT) ha. 1468

aree edificate (urbanizzate) ha. 74.55

vegetazione naturale ha. 0

colture agricole ha. 1423.49

aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42 del 22/01/04 ha. 216

#### 3.2 Descrizione del territorio:

Il territorio di Buriasco, oltre all'aggregato urbano principale (Capoluogo), è caratterizzato dalla presenza di numerosi aggregati urbani minori: Paglieri, Galleani, Canali, Appendini, Rivasecca, Allasini e San Bernardo e da numerosi edifici rurali isolati. L'attività prevalente è quella di tipo agricolo: quasi la totalità del territorio è occupata da seminativi e, in misura più ridotta, da prati stabili, mentre lungo i corsi d'acqua (ma non solo) sono visibili aree per impianti di arboricoltura da legno. Le zone boscate sono presenti in forma di fascia molto ristretta lungo le sponde del torrente Lemina e, in maniera più diffusa ma sempre di larghezza limitata, lungo i corsi d'acqua minori che caratterizzano l'intero territorio comunale.

Sul territorio comunale sono presenti quattro insediamenti industriali il più ampio dei quali localizzato lungo la S.P. 129 a sud del capoluogo a breve distanza dal centro storico, dal quale è separato dal corso del torrente Lemina. Il secondo è un insediamento industriale attualmente inutilizzato (Ex Dema) che si trova anch'esso a breve distanza dal centro storico, a sud della S.P. 129 in corrispondenza della rotatoria posta all'ingresso sud del concentrico; un terzo insediamento produttivo è posto a circa 800 metri ad ovest del concentrico in direzione di Pinerolo lungo la S.P. 129, mentre l'ultimo insediamento produttivo si trova a nord del concentrico, a circa un chilometro dal centro storico lungo la S.P. 160 in direzione di Scalenghe.

#### 3.3 Aspetti idro-geologici (tratti dalla relazione geologica del dott. Peres alla quale si rimanda per ulteriori approfondimenti)

Il territorio comunale di Buriasco si presenta pianeggiante ed è privo di particolari evidenze geomorfologiche ad eccezione di due orli di terrazzo fluviale di altezza modesta fortemente rimodellati. I depositi alluvionali sono stati distinti in due unità: a) - depositi alluvionali ghiaioso-sabbiosi recenti, alveo attuale del Torrente Lemina (Olocene); b) - depositi alluvionali grossolani medio-recenti di poco sospesi rispetto agli alvei attuali dei Torrenti Lemina, Chisone e Pellice (Olocene).

Dalla Carta Geologica d'Italia (Foglio n°67 - Pinerolo) si osserva che nel territorio comunale di Buriasco sono cartografate delle "Alluvioni terrazzate" riferite al "Diluviale recente ed alluviale". A questo riguardo occorre rilevare che questa terminologia, oltre ad essere ormai considerata desueta, risulta essere anche poco precisa. I depositi in esame, sulla base di un recente studio (COLLO G., "L'evoluzione tettonica del Pinerolese

nell'ambito dei rapporti tra le Alpi e la Collina di Torino”, 1995), possono essere riferiti all'Olocene, mentre nella "Carta geologica della pianura piemontese" (CARRARO F. & PETRUCCI F., 1969) essi sono stati riferiti al "Fluviale würmiano e post-würmiano".

Dal punto di vista sedimentologico i terreni presenti nell'area oggetto d'indagine sono dei depositi fluviali di natura essenzialmente ghiaioso sabbiosa. In superficie il materasso costituito da questi depositi può essere “sigillato” da un sottile livello di materiali a granulometria più fine la cui origine è ascrivibile a passati cicli di esondazione del Chisone e del Lemina; si precisa che questi ultimi depositi rappresentano il "top" di una normale sequenza deposizionale di ambiente fluviale.

L'assetto litostratigrafico ed idrogeologico di questo settore della pianura piemontese è caratterizzato dalla sovrapposizione di tre distinti complessi. Il Complesso A (riferibile al Pleistocene sup. - Olocene) è rappresentato da un materasso alluvionale costituito da materiali di natura essenzialmente ghiaioso-sabbiosa all'interno del quale è ospitata una falda di tipo libero in equilibrio idraulico con il reticolo idrografico superficiale. L'alimentazione di questo acquifero avviene per infiltrazione diretta degli apporti meteorici e per dispersione in subalveo dai corsi d'acqua, in particolare in corrispondenza del loro sbocco vallivo, ma anche lungo il percorso di pianura. Sulla base di tali considerazioni è ragionevole ritenere che nell'area oggetto d'indagine questo sistema acquifero sia caratterizzato da una direzione di deflusso subparallela all'andamento del reticolo idrografico superficiale (che è grosso modo orientato secondo la direttrice Est-Ovest). Il complesso B, ("Villafranchiano" Auct.), è costituito in prevalenza da depositi fini di ambiente palustro-lacustre (argille e limi); all'interno di questi depositi, che sono praticamente impermeabili, sono compresi livelli più grossolani e permeabili costituiti da ghiaie e sabbie di origine fluviale. Il complesso appena descritto è caratterizzato dalla presenza di discreti acquiferi ospitati nei livelli ghiaioso-sabbiosi che danno origine ad un sistema multifalde in pressione. Questo sistema acquifero presenta un buon grado di protezione in virtù del fatto che è confinato all'interno di depositi fini impermeabili.

In profondità è presente infine il Complesso C (Pliocene), costituito da depositi marini di natura prevalentemente argilloso-limosa, nei quali sono compresi dei livelli di materiali sabbiosi. All'interno di questo complesso, benché prevalgano i termini fini impermeabili, in corrispondenza dei livelli sabbiosi, generalmente caratterizzati da una discreta permeabilità, possono essere ospitate delle falde acquifere.

A seguito di alcuni rilievi freaticometrici con ciclo di misure a minor soggiacenza (rilievo del febbraio 2001), è stata rilevata la soggiacenza della falda freatica in corrispondenza di n. 20 pozzi distribuiti sul territorio comunale. Dai dati rilevati è emerso che la direzione di deflusso delle acque sotterranee segue indicativamente l'andamento dei deflussi superficiali (da ovest verso est) con soggiacenze della falda con valori sempre superiori ai 10 metri.

La risposta sismica locale può subire variazioni in base alle caratteristiche litostratigrafiche del sito. La classificazione del territorio comunale di Buriasco rileva che è stata individuata un'unica categoria relativa ai depositi detritici quaternari, che possono essere assegnati alla categoria B

### 3.4 Note pedologiche

*(tratte da “La capacità dell'uso dei suoli del Piemonte ai fini agricoli-forestali”, edito dalla Regione Piemonte)*

La piana del territorio comunale segue da ovest, al confine con Pinerolo, fino al confine con Cercenasco ad est il corso del torrente Lemina, estende dosi a nord fino al confine con i territori di Piscina e Scalenghe e a sud con quelli di Vigone e Macello. L'intero territorio del comune di Buriasco è qualificato di prima classe (ora seconda nelle carte IPLA allegate al PTC2) come capacità d'uso dei suoli e, nel testo citato si legge:

“...Il territorio appare interessato da un tipo particolare di suolo, di colore molto scuro per le componenti grafittiche che lo costituiscono. Esse provengono dalle formazioni geologiche di grafitosciti della Val Lemina e della Val Chisone: sono rocce molto tenere che contribuiscono a formare un ottimo suolo agricolo, assai favorevole alle colture, sia per la buona profondità, sia per gli elementi fini che lo compongono. Questi suoli si chiamano litocromici, perché conservano il colore della roccia madre; sembrano in grado di assorbire in misura maggiore le irradiazioni termiche, così da anticipare la ripresa vegetativa e la maturazione dei frutti, rispetto alle zone circostanti. Date queste caratteristiche qualitative, è opportuno impedire usi diversi da quello agricolo...”

Utilizzazioni prevalenti del suolo: cerealicoltura estiva (monocultura mais) e vernina (grano) in misura minore colture foraggere di prato stabile e avvicendate

Attitudini agricole dei suoli: Cerealicoltura vernina ed estiva, leguminose da granella, patata, bietola da zucchero, coltura orticale, colture foraggere di prato stabile ed avvicendato, colture frutticole, colture essenziere; pioppo di ripa e di pieno campo associato con le colture agrarie;

Attitudini forestali dei suoli: Specie legnose di pregio

### 3.5 Il clima

Il clima è di tipo continentale, con temperature che attingono a valori notevolmente bassi, nei mesi di gennaio- febbraio, ed elevati, in luglio- agosto. Buriasco, per altro, durante l'estate risente dei benefici di una discreta ventilazione favorita dalla vicinanza delle valli del Pellice e del Chisone. I venti regnanti e dominanti – questi talvolta di notevole intensità – hanno direzione da ovest verso nord – ovest. Non risultano rilevazioni in sito della piovosità: le stazioni pluviometriche più prossime si trovano a Pinerolo, al bivio di Cumiana ed a Lombriasco. Il fenomeno che ha più rilevanza, nella vita di relazione di Buriasco, non è tuttavia costituito dalle precipitazioni, ma dalla nebbia. Questa fa capolino in ottobre, si verifica di frequente e, soprattutto, molte volte è assai fitta. Le parti di territorio più interessate da questo fenomeno sono le zone agricole poste a nord e ad est del centro abitato in direzione di Scalenghe, Cercenasco e Vigone, mentre nel capoluogo e nella parte di territorio più vicina a Pinerolo la nebbia è meno frequente, meno fitta e spesso insiste solamente nelle prime ore del giorno.

### 3.6 l'uso del suolo in atto a fini agricoli forestali ed estrattivi – consumo del suolo

Zona altimetrica PIANURA

Superficie totale (ha) 1.468,00

Superficie totale PSR (ha) 1.471,37

Altitudine m. s.l.m 301,00

PFT Urbano (Mq) 67.842,00

Dei circa 1471 ettari che compongono il territorio comunale, secondo l'anagrafe agricola unica del 2009 1027 ha (70%) sono coltivate a cereali, 26 ha a foraggere, 9 ha a coltivazioni legnose, 8 ha a frutteti, 5 ha a coltivazioni ortive, rispetto al l'anno 2000 sono scomparsi orti famigliari, arboricoltura da legno e boschi. Gli incolti sono estremamente limitati.

I suoli dell'ambito pinerolese risultano, per quanto riguarda l'area pianeggiante (circa un terzo della superficie complessiva dell'ambito) particolarmente vocati, per le loro caratteristiche fisicochimiche, alle attività agricole. Si contano infatti quasi 300 km<sup>2</sup> ricadenti nelle classi prima e seconda della capacità d'uso dei suoli.

Nel complesso, risulta infatti l'ambito della Provincia di Torino maggiormente dotato, al pari del Carmagnolese, di territori fertili; ed, al pari del Carmagnolese, l'ambito pinerolese è quello che, negli ultimi anni, maggiormente ha consumato suoli di qualità.

Se, infatti, fino al 1990 risultavano erosi meno del 8% dei suoli di pregio, negli anni successivi si è osservata una crescita in questa direzione che ha portato ad un incremento del consumo pari a quasi due punti percentuali. Ma il fenomeno assume maggior rilevanza se si osserva come la media annuale di suoli fertili erosi, pari a 30 ettari nel decennio 1990-2000, sia aumentata di due volte e mezza (75 ha/anno) nei sei anni successivi; in questo periodo infatti il processo di erosione sembra aver coinvolto un totale di 450 ettari.

Oltre a naturali processi di espansione di aree urbane di datato insediamento, sono evidenti, in questo contesto più che altrove, numerosi fenomeni di nascita di nuovi insediamenti in ambito rurale, spesso identificabili come ampliamenti di strutture annesse a contesti agricoli (ricoveri per animali o mezzi, strutture di pertinenza...), la cui evoluzione spesso risulta incidere in maniera considerevole sulla riduzione delle disponibilità di suoli pregiati e sull'ottimizzazione del loro utilizzo agricolo.

% superficie consumata nel comune di Buriasco			Tasso Medio Annuo di Incremento (TMAI, %)		
1990	2000	2006	2000 rispetto a 1990	2006 rispetto a 2000	2006 rispetto a 1990
5,3	5,9	6,3	1,1	1,2	1,2

#### 4. LA STORIA

##### 4.1 Note storiche (ricavate dal sito del comune di Buriasco ed integrate con altre curiosità)

Toponimo storico: Cortis Buriadis (1047), Buriascus (1159)

Estensione: 1468 – 1498 ha

Confini: Scalenghe, Cercenasco, Vigone, Macello, Pinerolo

Frazioni: Rivasecca, Appendini

La storia ci svela che da almeno 1000 anni questo sito è abitato e produce ricchezza. Da sempre la storia di Buriasco si caratterizzò dal fatto di essere territorialmente diviso in due, inferiore e superiore. La parte superiore soggetta a Pinerolo, mentre Buriasco inferiore venne più volte venduto e comprato come feudo dal signore di turno, fino a Napoleone. A mantenere viva l'idea che la comunità fosse una sola, anche se amministrativamente divisa, fu la parrocchia. L'edificio chiesa fu sempre nel territorio di Buriasco inferiore, ma aveva giurisdizione anche su Buriasco superiore

I più antichi documenti conservati nell'archivio storico Comunale ne attestano la divisione a partire XIV sec.

Buriasco Superiore comprendeva le terre tra Pinerolo ed il centro abitato (in proposito A. Pittavino nella "Storia di Pinerolo e del suo circondario" cita un termine che esisteva a poca distanza dalla chiesa parrocchiale e che quando Pinerolo subì l'occupazione dei francesi segnò la divisione dei rispettivi domini); questi a sua volta nel 1399 cedette il territorio ad Amedeo VIII di Savoia per il prezzo di 850 fiorino d'oro e 32 soldi viennesi. Dal 1075 al 1220 è dominata dagli abati di S. Maria, che avevano ricevuto Pinerolo e le terre dipendenti dalla contessa Adelaide, poi passa ai Savoia. Figura nel documento di assegnazione dei domini a Filippo d'Acaia (1295) ed è il principe ad infeudarla allo scudiero Guglielmo di Montbel nel 1305. Nel 1546 Pinerolo acquista il borgo e ne ottiene investitura dal duca di Savoia. Per bisogno di denaro è costretta ad alienare contea e castello al conte Maurizio Ferrero (1615), che già possiede beni ereditati nel territorio di Buriasco. Tale vendita viene impugnata dalla città nel 1727 e successivamente nel 1772, poiché pilotata con l'inganno dai suoi amministratori per difetto di consenso, di solennità e di causa, e poiché pregiudiziale al pubblico, attesa la modicità del prezzo, e singolarmente perché si fosse questo in gran parte convertito in estinzione di un censo nullo, tariffabile ed usuraio. Due sono le dominazioni francesi: la prima dal 1536 al 1574, la seconda dal 1630 al 1695, in cui l'abitato diventa possedimento francese e rientra nelle mani di Pinerolo solo nel 1696.

Nel 1714 il consegnamento dei beni feudali di Pinerolo a Vittorio Amedeo II comprende anche Buriasco: l'investitura è confermata nel 1736 e nel 1738 (Carlo Emanuele III). Con le Regie Patenti del 14 agosto 1818 e non senza l'opposizione della città di Pinerolo che intentò causa, Buriasco superiore venne separato da Pinerolo ed unito al Comune di Buriasco inferiore: tra gli argomenti portati a favore del ricongiungimento vi era l'unità spirituale tra le due zone, da sempre soggette alla medesima parrocchia.

**Buriasco Inferiore**

si estendeva fino alle terre confinanti con Macello, Riva e Vigone, rientra nella marca di Torino. Dal 1031 è appannaggio dei canonici di S. Solutore, di S. Maria e di S. Giovanni Battista di Torino per donazione del marchese Ulderico Manfredi, come confermano i successivi diplomi di Enrico II (1046), Federico I (1158), Enrico III (1213).

I primi signori del luogo sono i Gillio, investiti nel 1270. Durante le lotte tra Savoia e Acaia (1356-1363) il conte verde penetra nel pinerolese e pone il suo campo in Buriasco Inf. (1359). A fine trecento una parte viene infeudata allo scudiero Michele Trucchetto, ma nel giro di pochi mesi la stessa è alienata al comune di Pinerolo. Nel 1420 il feudo è venduto al signore di Baldissero e nel 1452 è confermata l'investitura alla signora di Baldissero, sposata con un Solaro.

Tra il XIV ed il XV secolo si costruì probabilmente il castello, con l'annesso ricetto per il riparo della popolazione separato da un fosso difensivo, luogo di cui parlano i documenti ma di cui nulla resta.

Durante la prima invasione francese viene sostenuta una strenua difesa del territorio da parte degli abitanti, il borgo viene saccheggiato e incendiato dal generale Lesdiguière e il duca Carlo Emanuele premia la fedeltà dei borghigiani sollevandoli per dieci anni, a partire dal 1595, dal pagamento dei tributi. Durante la seconda invasione il trattato di Cherasco (1631) stabilisce la permanenza del comune sotto i Savoia.

Con Regie Patenti del 18 agosto 1818 viene sancita l'unione di Buriasco Superiore e Inferiore, ma per l'ostruzionismo di Pinerolo, che chiede la revoca del provvedimento, ciò sarà possibile solo nel 1824. In realtà sin dal 1809 la municipalità di Buriasco Inf. aveva deliberato la riunione. Dal punto di vista amministrativo nel medioevo Buriasco è compresa nella castellanìa di Miradolo e S.Secondo. Nell'ottocento è il capoluogo del mandamento che comprende Frossasco, Macello, Piscina e Roletto.

La zona superiore dipese, per la vita spirituale, dalla parrocchia di Buriasco inferiore, la quale peraltro andava sottoposta alla diocesi di Pinerolo. Un interessante documento conservato nell'archivio storico testimonia che durante le processioni religiose l'asta del baldacchino passava nelle mani del rappresentante della comunità di Pinerolo al momento dell'uscita del corteo dal territorio di Buriasco inferiore. Nel XV secolo Pinerolo vi estende la sua giurisdizione parrocchiale, vi amministra i sacramenti e riscuote le decime del grano e del vino; tuttavia anche il vescovo e i canonici di Torino e il prevosto di Buriasco hanno diritto ad alcune decime in Buriasco (ciò risulta da alcune investiture concesse dal vescovo di Torino tra il 1469 e il 1517).

Dai consegnamenti fatti dalla comunità di Buriasco Inf. dal 1287 al 1567 Rotelli ha delineato il paesaggio rurale e le sue evoluzioni nel tempo: nel 1287 gli appezzamenti sono piccoli, constano di una o due giornate di terra, non figurano grandi tenute né cascine soggette al diretto dominio dei signori. La stessa situazione si rileva cento anni dopo. Nel corso del XIV secolo si verifica un considerevole frazionamento del possesso contadino con ascesa del numero di case (1444). Se nel primo consegnamento non compaiono grandi possessori e i pascoli sono limitati, in quello del 1444 c'è un notevole cambiamento: la società si configura a piramide con un vertice costituito da grandi possessori e una larga base di piccolissimi proprietari. E la proletarizzazione dei contadini. Inoltre, nel villaggio si sono insediati alcuni nobili, detentori dei lotti maggiori. Il consegnamento del 1567 indica che ormai c'è un castello, chiamato 'ricetto' nei documenti, che domina il territorio. Sin dal 1282 risulta annullata la divisione delle terre comuni tra gli abitanti del luogo a favore del ripristino degli antichi diritti della comunità. Nel 1330 la comunità riscatta i diritti su prati, taglie e fitti. Gli abitanti godevano del diritto di pascolo sia nella zona montuosa dei Piani sia nelle terre in prossimità del Pellice. Nel periodo della perequazione il territorio è diviso in 9 valbe e possiede solo due giornate di terre comuni e immuni, lasciate a pascolo, a cui si aggiungono due piccoli gerbidi non registrati chiamati Nazori e gerbo di Lemina. Nel 1741 risultano esserci campi, prati, alteni con pochi gerbidi e nessun bosco; il reddito si fonda sul grano e sul fieno. I terreni del demanio vengono venduti precedentemente al 1924 e gli esigui fondi rimasti sono di uso pubblico. Nel 1925 il podestà dichiara che non ci sono usi civici.

Molte furono inoltre le Famiglie illustri e di nobile casato che avevano dimora in Buriasco, tra cui i Conti Faletti, i Dabormida di cui si ricorda in particolare il Generale Conte Vittorio Emanuele morto nell'epica battaglia di Adua, il Barone Tenente Generale Gonnet, i Baroni e Conti Mayneri, i Conti Ceriana-Mayneri di cui si ricorda ancora oggi il Generale Conte Carlo comandante, fra l'altro, della Scuola di Cavalleria di Pinerolo, morto nel 1960 a Roma.

## **5. LE ANALISI DEMOGRAFICHE E SOCIO-ECONOMICHE RETROSPETTIVE, (riferite ad un periodo di almeno 20 anni)**

### **5.1 La dinamica demografica**

Le variazioni demografiche della popolazione residente nel comune di Buriasco, dal 1861 ad oggi denuncia un andamento altalenante della crescita demografica. Dopo anni di relativa stabilità nel 1881 si è verificata un'inversione di tendenza che ha visto un vero e proprio crollo della popolazione fino al 1971 anno in cui il numero degli abitanti residenti ha registrato un repentino aumento per poi mantenere una crescita lenta e stabile negli anni successivi fino ad oggi.

Popolazione Buriasco 1861-2014		
Anno	Residenti	Variazione
1861	1970	-
1871	2001	6,6 %
1881	1838	- 12,5 %
1901	1459	- 20,6 %
1911	1439	- 1,4 %
1921	1423	- 1,1 %
1931	1399	- 1,7 %
1936	1411	0,9 %
1951	1375	- 2,6 %
1961	1154	- 16,1 %
1971	1168	1,2 %
1981	1288	10,3 %
1991	1309	1,6 %
2001	1304	- 0,4 %
2007	1397	7,1 %
2010	1411	1,0 %
2014	1438	1,9%

La diminuzione di popolazione registrata a cavallo del 1800 e 1900 è dovuta soprattutto alla diminuzione degli addetti all'agricoltura con conseguente diminuzione della popolazione agricola.

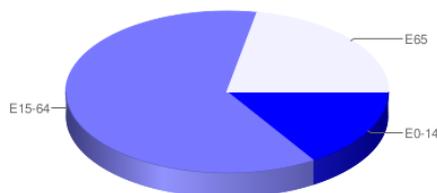
L'incremento registrato solo negli ultimi trent'anni è probabilmente dovuto all'attuazione di nuovi interventi edilizi in nuove aree residenziali, mentre l'ipotizzato recupero del patrimonio esistente non ha influito in modo significativo su tali incrementi.

La lenta crescita di popolazione degli anni dipende dunque da alcuni fattori, quali:

- la presenza in paese di attività produttive e soprattutto alla vicinanza con il polo pinerolese (che fa sì che ci sia notevole pendolarismo per lavoro);
- cambi di destinazione d'uso di immobili presenti sul territorio;
- aree di completamento residenziale che hanno permesso la nuova costruzione di edifici ad uso abitativo;
- zone di espansione residenziale e/o commerciale, anch'esse hanno contribuito grazie alle nuove costruzioni;
- Piani di Recupero, strumenti urbanistici grazie ai quali è permesso riattare immobili con specifiche caratteristiche.

**Bilancio demografico anno 2014 suddiviso per età e sesso**

Fasce età	Maschi	% maschi	Femmine	% femmine	Totale	% popolazione per fasce di età
0 -14	118	52,2%	108	47,8%	226	15,7%
15-64	446	50,9%	431	49,1%	877	61,0%
65 +	145	43,3%	190	56,7%	335	23,3%
<b>Totale</b>	<b>709</b>	<b>49,3%</b>	<b>729</b>	<b>50,7%</b>	<b>1438</b>	<b>100%</b>



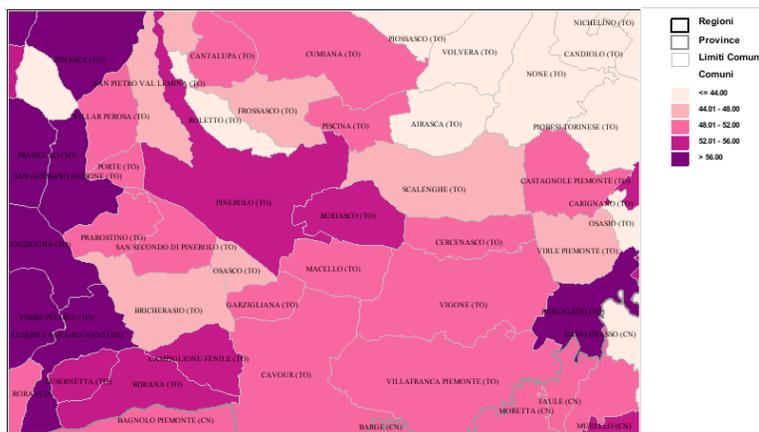
I dati si riferiscono al "Bilancio Demografico"

<b>Bilancio demografico anno 2013 e popolazione residente al 31 dicembre</b>			
	Maschi	Femmine	Totale
Popolazione al 1° gennaio	702	724	1426
Nati	7	7	14
Morti	5	13	18
Saldo Naturale	2	-6	-4
Iscritti da altri comuni	24	26	50
Iscritti dall'estero	1	5	6
Altri iscritti	4	7	11
Cancellati per altri comuni	21	25	46
Cancellati per l'estero	1	0	1
Altri cancellati	2	2	4
Saldo Migratorio e per altri motivi	5	11	16
Popolazione residente in famiglia	702	686	1388
Popolazione residente in convivenza	7	43	50
Unità in più/meno dovute a variazioni territoriali	0	0	0
Popolazione al 31 dicembre	709	729	1438
Numero di Famiglie	529		
Numero di Convivenze	2		
Numero medio di componenti per famiglia	2.62		
<i>bilancio demografico al 31/12/2013 Fonte: ISTAT</i>			

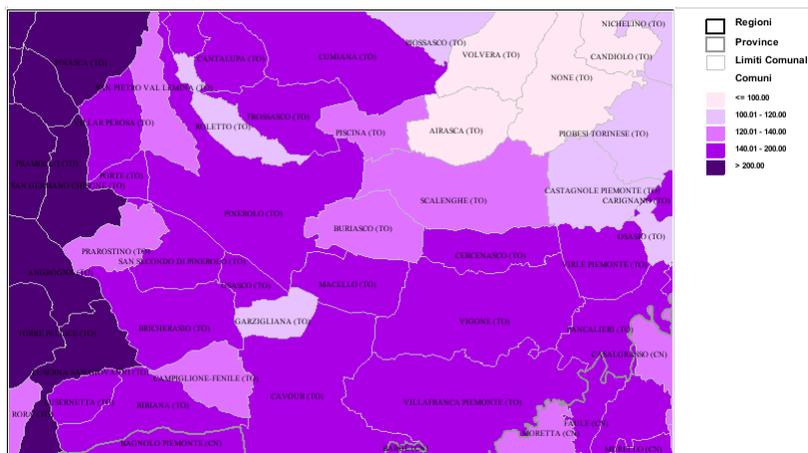
Nell'esame della struttura della popolazione di un comune i due indici più importanti risultano essere quello della dipendenza unitamente a quello della vecchiaia, che sono riprodotti nelle successive immagini con le medesime logiche di raffronto territoriale.

L'indice di dipendenza evidenzia qual è il rapporto in termini percentuali tra la popolazione non attiva sul mercato del lavoro (bambini da 0 a 14 anni e anziani oltre i 65 anni) e la popolazione potenzialmente attiva in questo mercato (popolazione dai 15 ai 65 anni). Tale indice evidenzia quante sono le persone che non producono reddito ogni 100 abitanti potenzialmente produttori di reddito.

L'indice di vecchiaia evidenzia invece quanti anziani con più di 65 anni ci sono ogni 100 bambini in età compresa tra 0 e 14 anni.



**Figura 1 14° Censimento Generale della Popolazione e delle Abitazioni  
Indice di dipendenza (ISTAT 2001)**



**Figura 2 14° Censimento Generale della Popolazione e delle Abitazioni  
Indice di vecchiaia (ISTAT 2001)**

Come evidenziato dalle tavole ISTAT, relative all'ultimo censimento (anno 2011), il comune di Buriasco non si discosta in maniera significativa dagli altri ambiti con cui viene messo a confronto e che presentano tutti degli indici di vecchiaia e di dipendenza piuttosto elevati.

L'indice di vecchiaia denota una popolazione mediamente vecchia in linea con i dati provinciali. Le attività economiche risentono di un indice di vecchiaia elevato e al tempo stesso però un alto indice di vecchiaia sfavorisce la mobilità e lo spostamento. Il dato che emerge è che il tessuto sociale e commerciale di Buriasco deve svecchiarsi e rammodernarsi per evirare l'emigrazione di popolazione e consumatori verso altri bacini più attrattivi. L'amministrazione locale, attraverso l'urbanistica(individuazione di nuove aree residenziali, terziarie e per sevizi e regolamentazione, di particolari tipologie tipologia residenziali) e un'attenta politica legata ai trasporti pubblici e dei servizi ai cittadini e al potenziamento della viabilità interna, deve porre rimedio alla situazione in atto favorendo l'insediarsi di popolazione giovane.

**Cittadini Stranieri. Bilancio demografico anno 2011 e popolazione residente al 31 Dicembre**

<b>Cittadini Stranieri. Popolazione residente al 31 dicembre (dati ricalcolati a partire dal Censimento) e bilancio demografico dal 9 ottobre al 31 dicembre 2011</b>			
	Maschi	Femmine	Totale
Popolazione straniera residente al 9 ottobre	27	24	51
Iscritti per nascita	0	0	0
Iscritti da altri comuni	3	1	4
Iscritti dall'estero	3	1	4
Altri iscritti	0	0	0
Totale iscritti	6	2	8
Cancellati per morte	0	0	0
Cancellati per altri comuni	1	0	1
Cancellati per l'estero	0	0	0
Acquisizioni di cittadinanza italiana	0	0	0
Altri cancellati	3	1	4
Totale cancellati	4	1	5
Popolazione straniera residente al 31 dicembre	<b>29</b>	<b>25</b>	<b>54</b>

**Cittadini Stranieri. Popolazione residente per sesso e cittadinanza al 31 Dicembre 2010**  
**Comune: Buriasco - Tutti i Paesi**

<b>Cittadini Stranieri. Popolazione residente per sesso e cittadinanza al 31 dicembre 2011</b>			
	Maschi	Femmine	Totale
Romania	18	20	38
Marocco	2	2	4
Perù	3	1	4
India	3	0	3
Francia	0	1	1
Svezia	0	1	1
Ungheria	1	0	1
Egitto	1	0	1
Colombia	1	0	1
<b>TOTALE ZONA</b>	<b>29</b>	<b>25</b>	<b>54</b>

**Cittadini Stranieri. Popolazione residente per sesso e fasce d'età al 1° Gennaio 2014**  
**Comune: Buriasco - Tutti i Paesi**

Fasce età	Maschi	% maschi	Femmine	% femmine	Totale	% popolazione per fasce di età
0 -14	10	14,9%	6	8,9%	16	23,8%
15-64	24	35,8%	27	40,4%	51	76,2%
65 +	0	0%	0	0%	0	0,0%
<b>Totale</b>	<b>34</b>	<b>50,7%</b>	<b>33</b>	<b>49,3%</b>	<b>67</b>	<b>100%</b>

## 5.2 Deduzioni

Le variazioni demografiche della popolazione residente nel comune di Buriasco, dal 1861 ad oggi, denunciano il progressivo spopolamento delle campagne non adeguatamente compensata da una sufficiente crescita del nucleo urbano.

La popolazione residente nel 1861 era di 1970 unità, da quella data la popolazione è diminuita progressivamente fino ad un minimo assoluto del 1961 quando assommava a sole 1154 unità, dal 1961 al 1971 la popolazione si è mantenuta costante, senza mai superare quota 1168 abitanti; poi, per gli effetti positivi dell'attuazione degli interventi edilizi previsti P.R.G.C. vigente (soprattutto l'attuazione dell'area residenziale "AE" e l'attivazione dell'area industriale), vi è stata una lenta ma costante crescita della popolazione fino alle 1438 unità attuali.

Questi dati dimostrano in modo palese e inequivocabile che gli incrementi di popolazione sono soprattutto dovuti all'attuazione di nuovi interventi edilizi in nuove aree residenziali, mentre l'ipotizzato recupero del patrimonio esistente non ha influito in modo significativo su tali incrementi.

La lenta crescita della popolazione dopo lo spopolamento degli anni 1950-1970 è dovuta alla presenza in paese, in parte di attività produttive e soprattutto alla vicinanza con il polo pinerolese (che fa sì che ci sia notevole pendolarismo per lavoro). Continua, invece, la lenta diminuzione degli addetti all'agricoltura con conseguente diminuzione della popolazione agricola compensata in parte dal ritorno di non agricoltori alle vecchie case rurali e dal recupero dei rustici (i cui effetti non sono ancora rilevabili essendo quest'ultima di

recente emanazione).

L'incremento percentuale di crescita nell'ultimo ventennio è stato del 7,8% con un picco tra il 2001 ed il 2007.

## 6. LA DINAMICA SOCIO – ECONOMICA

### 6.1 Premessa

A metà del 1800 (vedi “Dizionario geografico- statistico – commerciale degli stati di S.M. il RE DI SARDEGNA” di G. Casalis) “ *La popolazione del comune, che ottantadue anni fa era di soli 1880 abitanti, sale ora (1848) al novero di 2016, con aumento di 136: le case ne sono 228 e le famiglie 390*”. Dal 1848 in poi la popolazione ha cominciato a scendere inesorabilmente a causa della riduzione degli addetti in agricoltura e della meccanizzazione agricola favorita proprio dalla fertilità e dalla felice giacitura dei suoli. La prossimità dei centri di Pinerolo e di Vigone e più in là Torino, si è tradotta in un pesante handicap ad ogni iniziativa socio – economica, in particolare per le attività commerciali e le attrezzature per il tempo libero, inoltre la relativa vicinanza ha favorito estesi fenomeni di emigrazione e di pendolarismo quest'ultimo dura tuttora.

L'emigrazione è stata in parte contrastata dall'insediarsi di alcune medio-grandi aziende del settore industriale metalmeccanico che hanno assorbito molta mano d'opera locale che così è stata sottratta all'agricoltura.

Dopo il 1969 è progressivamente cessato il travaso di mano d'opera dalle campagne all'industria e la popolazione si è stabilizzata: Questa circostanza è collegata alla domanda nel secondario ma anche alla crescita del reddito nel primario, alle tendenze innovatrici nella società rurale che l'accompagnano, alla sistematica crisi di braccia nelle aziende agricole familiari dovuto anche al crollo delle nascite, alla crescita degli addetti nel terziario e alla mobilità di cui si è fatto cenno.

#### 6.1.1 Cambiamenti ed innovazioni

La crescita del reddito nel primario negli anni '80 e '90 si leggono ovunque. Sono incrementati fortemente la meccanizzazione agricola, le nuove stalle, i silos, si sono infittiti gli interventi di ristrutturazione e di risanamento nelle abitazioni e anche di nuove abitazioni. Negli ultimi anni lo sviluppo economico del settore ha rallentato per la ricorrente crisi dei prezzi e l'aumento dei costi di produzione in parte compensati dall'innovazione della produzione sempre più indirizzata verso l'alta qualità e l'ingresso prepotente della produzione energetica da fonti rinnovabili.

Gli insediamenti produttivi dopo buone performance tra gli anni '70 e '90 hanno accusato un rallentamento dovuto alla globalizzazione dell'economia ed alla saturazione del mercato italiano, delle “storiche” quattro grandi aziende ne è rimasta solo più una (non a caso la più grande e multinazionale); a fare da contrappeso (purtroppo parziale) si sono molte micro aziende che dimostrano pur in questi periodi di forte crisi una grande vitalità. Al comune resta il gravoso compito pensare al riuso dei siti industriali dismessi o inutilizzati cercando di ricavare opportunità di sviluppo e lavoro.

Con la chiusura delle grandi o medie aziende è aumentato anche il fenomeno del pendolarismo e si è assistito a qualche ritorno all'agricoltura.

La fortissima crisi economica degli ultimi anni ha colpito duramente anche Buriasco, modificando molto rapidamente la situazione delle attività produttive in essere, un quadro esaustivo e completo non è possibile ottenerlo a causa delle dinamiche estremamente veloci che caratterizzano i periodi di instabilità economica ed anche sociale come quello che tutto il paese sta vivendo. La rapida modificazione dell'assetto economico sta ridando centralità ad attività prima ritenute marginali o secondarie e sta invece marginalizzandone altre che fino a pochi anni fa erano l'asse portante dell'economia del paese. Agricoltura, piccolo turismo, prodotti alimentari biologici o comunque di qualità assumono sempre maggiore importanza nell'ambito dell'economia locale, mentre le classiche attività manifatturiere faticano a mantenere quote di mercato significative.

### 6.1.2 Attività e occupazione

Occupazione e attività produttive: L'attività produttiva prevalente è quella agricola favorita dalla presenza di suoli agricoli di seconda classe. La posizione è particolarmente favorevole per l'agricoltura: nel suo circondario in passato vi venivano coltivati soprattutto frumento e foraggio, oggi vi è quasi esclusivamente la produzione intensiva di granoturco. Fiorente è la zootecnia, si producono in particolare formaggi (tra cui tome e serass del fen, ricotta e yoghurt) e piccoli frutti come le fragole.

settori produttivi	Cens.1951		Cens. 1961		Cens. 1971		Cens.1981		Cens.2001		Cens.2011	
	Add.	%	Add.	%	Add.	%	Add	%	Add	%	Add	%
agricoltura	488	78,7	322	70,3	261	60,6	213	35,7	120	20	102	17
secondario	94	15,2	92	20,1	121	28,1	262	43,9	222	37	199	33
terziario	38	6,10	44	9,6	49	11,3	122	20,4	250	43	302	50
totale	620	100	458	100	431	100	597	100	592	100	603	100

Risultano inoltre insistere sul territorio del comune 38 attività industriali con 332 addetti pari al 64,47% della forza lavoro occupata, 23 attività di servizio con 67 addetti pari al 13,01% della forza lavoro occupata, altre 20 attività di servizio con 65 addetti pari al 12,62% della forza lavoro occupata e 8 attività amministrative con 51 addetti pari al 9,90% della forza lavoro occupata. Risultano occupati complessivamente 515 individui, pari al 39,49% del numero complessivo di abitanti del comune.

Industrie:	38	Addetti:	332	Percentuale sul totale:	64,47%
Servizi:	23	Addetti:	67	Percentuale sul totale:	13,01%
Amministrazione:	8	Addetti:	51	Percentuale sul totale:	9,90%
Altro:	20	Addetti:	65	Percentuale sul totale:	12,62%

Sono presenti 65 attività commerciali e artigianali tra imprese, ditte, negozi e professionisti. Le categorie merceologiche più popolate sono le seguenti: Aziende Agricole, Agenti E Rappresentanti Di Commercio, Autofficine E Centri Assistenza. I settori merceologici meno presenti sono i seguenti: Autotrasporti , Banche Ed Istituti Di Credito E Risparmio, Macchine Utensili E Attrezzature Usate E Revisionate, Macellerie.

Elenco non esaustivo delle principali attività presenti nel paese:

scuole pubbliche (3), agenti e rappresentanti di commercio (3), agriturismo (2), asfalti, bitumi ed affini (2), associazioni ed organizzazioni religiose (2), autofficine e centri assistenza (2), macchine movimento terra (2), carpenterie metalliche (2), cartolerie (2), gelateria e pasticceria fresca - macchine e forniture (2), imprese edili (2), officine meccaniche (2), ristoranti (2), ristorazione collettiva e catering (1), banche ed istituti di credito e risparmio (1), veterinaria - ambulatori e laboratori (1), ferramenta - vendita al dettaglio (1) ferramenta - ingrosso (1), ospedali (1), pollame, conigli e selvaggina - ingrosso (1), pollame, conigli e selvaggina - vendita al dettaglio (1), poste (1), scuole private - materne (1), serramenti ed infissi alluminio (1) sollevamento e trasporto - impianti ed apparecchi (1), macchine utensili e attrezzature usate e revisionate (1), macellerie (1), motori elettrici e componenti (1), nastri per trasportatori ed elevatori (1), odontotecnici - laboratori (1), mangimi, foraggi ed integratori zootecnici (1), modelli per fonderie (1), prefabbricati cemento (1), autotrasporti (1), alimentari - vendita al dettaglio (1), antinfortunistica - attrezzature ed articoli (1), carpenterie ferro (1), cartiere - macchine (1), congressi e conferenze - organizzazione e servizi (1), decoratori (1), dentisti medici chirurghi ed odontoiatri (1), distribuzione carburanti e stazioni di servizio (1), elettromeccanica (1), falegnami (1), farmacie (1), filtri - produzione e commercio (1)

Nell'ultimo ventennio risulta che:

- gli addetti nel primario sono stabili, per cui la domanda e l'offerta di lavoro nel settore agricolo sono in equilibrio;
- gli addetti nel settore terziario sono aumentati;

- gli addetti nel secondario sono ancora aumentati, all'interno del settore terziario e dei servizi sono stabili gli addetti al commercio mentre sono aumentati gli addetti nel settore pubblico e direzionale.

## 6.2 Agricoltura

Le caratteristiche delle aziende agricole e l'uso dei suoli sono notevolmente cambiate nell'ultimo trentennio. E' cambiata la forma di conduzione, l'estensione dei fondi e la loro ubicazione sul territorio.

La tabella che segue indica il rapporto di addetti per settore economico:

settori	Cens.1951		Cens. 1961		Cens. 1971		Cens.1981		Cens.2001		Cens.2011	
	Add.	%	Add.	%	Add.	%	Add	%	Add.	%	Add.	%
agricoltura	488	78,7	322	70,3	261	60,6	213	35,7	120	20	102	17

Si rileva, attraverso il censimento del 2011, gli addetti all'agricoltura (che nel 1981 erano 214 addetti) in trent'anni sono calati del 48%. Le statistiche non riflettono la vera realtà perché gli attivi e gli addetti possono essere di più di quelli registrati negli ultimi censimenti, in quanto nelle aziende familiari lavorano mogli e madri definite casalinghe, pensionati, senza contare i part-time, di cui non si conosce l'esatta consistenza. In ogni caso però oggi quello che era un comune nettamente rurale, in relazione agli addetti, lo è in percentuale decisamente minore.

Nonostante ciò la produzione agricola è progressivamente cresciuta con la meccanizzazione sistematica delle aziende. A questo fenomeno si è accompagnato l'aumento del valore dei terreni. La primaria risorsa di Buriasco resta ancora la fertilità del proprio suolo: è quindi fatto obbligo all'amministrazione e all'estensore del piano di tener conto di questo dato oggettivo nel momento della pianificazione dello sviluppo del territorio e nelle previsioni di crescita futura del paese.

Le colture dominanti sono notevolmente variati e dalla metà del secolo scorso, allorché il Casalis, nel dizionario citato scriveva: *"I prodotti territoriali sono in qualche abbondanza il grano, la meliga, i legumi, il fieno, il vino, la foglia dei gelsi e la canapa che serve per la produzione della tela: i bozzoli, che vi si raccolgono in coppia, sono di buona qualità. Vi si mantengono numerose bestie bovine, le quali non vanno soggette ad alcuna special malattia.."*

Canapa e bachicoltura e vigneti sono ormai un ricordo ed hanno ceduto il posto alla cerealicoltura ed a una zootecnia di altissima qualità.

Gli anni settanta sono stati testimoni:

- di un forte incremento nella mais coltura a servizio della zootecnia e quindi della trasformazione di prati perenni in seminativi;
- di esperimenti di orticoltura;
- di un'ulteriore accelerazione del processo di meccanizzazione;
- di una tendenza alla diminuzione della frammentazione delle aziende (accorpamento).
- di un'accelerata espansione del doppio lavoro (part-time).

Gli anni '80 hanno portato la crisi, con l'integrazione economica nella Comunità Europea, degli allevamenti bovini ed il concentramento e la specializzazione della produzione del latte che hanno prodotto ulteriori modifiche nella coltivazione agraria.

L'integrazione dell'economia agricola italiana con quella europea ha prodotto fortissime variazioni nell'economia agricola locale, culture che fino a ieri erano remunerative improvvisamente lo sono diventate molto meno, la libera produzione del latte è stata normata e contingentata, è stata incentivata con contributi la tendenza a non coltivare dei terreni fertili e quindi a non produrre. Il contadino dovrebbe trasformarsi con il tempo in una sorta di tecnico della terra che coltiva ma anche salvaguarda il patrimonio agricolo. L'azienda agricola dovrebbe diventare un presidio del territorio che persegue lo scopo di salvaguardare l'ambiente naturale e di produrre prodotti di qualità. L'obiettivo non è più quello degli anni '70 e '80 di produrre tantissimo anche a scapito della salute e dell'ambiente, perché in altre realtà si riesce a produrre ancora di più

ed a minori costi, quindi il nuovo obiettivo è quello di produrre meno ma meglio in modo da vendere prodotti di qualità di livello superiore.

Sono quasi scomparsi i prati stabili (il danno paesistico ed ambientale è notevole), la produzione cerealicola è stata indirizzata verso altri tipi di trasformazione, la monocoltura, se possibile, si è ancora più affermata. Le disposizioni comunitarie hanno provocato la chiusura di molti allevamenti. Le stalle “chiusure” e non più utilizzate sono diventate un fattore di “rischio” perché le strutture produttive costituite principalmente da grossi edifici di tipo “industriale” realizzati in calcestruzzo armato prefabbricato, potrebbero arrivare ad ospitare insediamenti produttivi impropri nel settore artigianale o industriale in zone del territorio non adatte o improprie con grave danno per l’ambiente ed il tessuto agricolo esistente. L’agricoltura di Buriasco, come quella di tutta la pianura pinerolese deve pensare ad uscire dalla “logica” della monocoltura e tornare a sfruttare il suolo così fertile per produrre beni di maggiore qualità e pregio e pensare come riutilizzare l’enorme patrimonio edilizio di cui dispone e tra poco sarà sotto-utilizzato o addirittura inutile.

### 6.3 Industria, Artigianato produttivo, terziario

Buriasco ha un consolidata tradizione industriale e produttiva in genere, già nel dizionario storico geografico ed economico del Canalis (1833) si parlava di una filanda che lavorava i bozzoli del baco da seta collocata sulle sponde del torrente Lemina e che per quattro mesi l’anno procurava lavoro a circa 250 persone. Successivamente vi si insediarono aziende “storiche” che hanno dato lavoro e ricchezza al territorio:

Officine Meccaniche Freiria con circa trenta dipendenti che produceva macchine per carte

Officine Dema che dava lavoro a circa 60 dipendenti e produceva Impianti di Movimentazione

Officine Ferrero con trenta occupati, produceva carpenteria metallica

Gruppo industriale Solvay (Gor) con 200 addetti e produce speciali Wood-stock

Tutte queste grandi aziende con la sola eccezione della Gor hanno chiuso i battenti o si sono trasferite indice e sintomo della grave crisi che attraversa ed attanaglia il nostro paese.

La vitalità del sistema produttivo di Buriasco è però anche dimostrato dalle numerose piccole aziende che nel frattempo di sono insediate o hanno sostituito quelle che hanno chiuso o si sono trasferite, l’elenco che segue è indicativo e non esaustivo per l’alto grado di mobilità delle aziende:

TECNOALPI PIEMONTE, misurazione, monitoraggio, dispositivo di rilevamento, escavatori e draghe, macchine edili, macchine stradali, fonderie impianti, macchine e prodotti, macchine movimento terra, pavimenti industriali, DANILO MIRAGLIA - impiantista, abilitazione per gli impianti, installazione impianti elettrici, S.M.G. SNC PIEMONTE - infissi in pvc, posa infissi, infissi in alluminio, accessori, infissi, utensili, serramenti, porte in vetro, serranda, portoni di ingresso, ROSSATO MOTORI ELETTRICI - ingegneria, RECMAC (SRL) - misurazione, monitoraggio, dispositivo di rilevamento, AR.MAR. - costruzioni smantellate, ART - CAR DI CASALIS P. E C. (S.N.C.) - confezioni di impalcature, AUTOMOVIM SRL - striscia d'acciaio, BONANSEA MAURIZIO - serramentisti, opere da fabbro, CASTAGNO MARIA - macchina di grande precisione, ESSEPI-STRADE (SRL) - asfaltare, lavoro con bitume, G.O.R. S.P.A., FRUCTITAL (SRL) - aromi, basi per gelato, concentrati di frutta, decorazioni per gelateria, emulsionanti, GARBERO CLAUDIO - macchina di precisione, LAGORIO GIOVANNI - trasporti, GREEN TECH GARDEN - impianti di irrigazione, G.S.T. - GOR SALL TECHNOLOGIES SPA - forniture per auto

Con l’attivazione dell’area industriale posta lungo la circonvallazione, molte aziende manifatturiere medie e piccole si sono rilocalizzate trovandovi una sistemazione definitiva e consona alle loro esigenze anche infrastrutturali. L’area industriale ha anche svolto, nel tempo, una funzione attrattiva ed ha consentito al comune di arricchirsi di nuove realtà produttive.

Il compito richiesto all’area industriale è stato svolto in modo completo:

- riordino delle realtà produttive già insediate in modo disordinato nel territorio,
- polo di attrazione per l’insediamento di nuove aziende.

Attualmente la potenzialità edilizia dell’area è esaurita e non consente più ulteriori possibilità di sviluppo. Il nuovo P.R.G.C. prevede l’ampliamento di alcune aree produttive esistenti per consentire alle realtà insediate

di svilupparsi e crescere e per accogliere le aziende che attualmente non vi hanno trovato posto. L'ampliamento delle aree esistenti consente di sfruttare l'infrastrutturazione della zona o di infrastrutturare una zona priva di servizi senza generare sprechi e compromettere nuove aree agricole.

### 6.3.1 Commercio

Il commercio in Buriasco è locale e limitato alla popolazione locale. Ai sensi della L.R. 28/99 e della D.C.R. 59-10831 del 24 marzo 2006 il comune ha adottato gli "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa". Il documento relativo è allegato in calce alla presente con la lettera "A".

Nel territorio di Buriasco è stato riconosciuto in Addensamento A1 che corrisponde al nucleo abitato più antico del capoluogo, sono state riconosciute due localizzazioni di tipo L1 ed è stata lasciata la possibilità di riconoscimento di altre eventuali localizzazioni commerciali urbane non addensate "L1". Non si è reputato necessario individuare all'interno del territorio comunale, aree per l'insediamento di medie strutture di vendita riconoscibili alla tipologia "L2" in quanto mancano del tutto i presupposti parametrici previsti dalla D.C.R. 59-10831 del 24 marzo 2006. L'assetto della rete distributiva di Buriasco è limitata ad una funzione locale di servizio ai residenti. L'eventuale insediamento di medie strutture di vendita in Localizzazioni L1 potrebbe integrare la rete distributiva con qualche esercizio commerciale di media grandezza che potrebbe svolgere un moderato ruolo attrattore sfruttando il passaggio lungo la direttrice Pinerolo-Vigone.

Le politiche attive che l'Amministrazione intende perseguire per tale ambito territoriale tendono a favorire l'insediamento ed il consolidamento di funzioni commerciali a servizio delle residenze.

### 6.4 Pendolarità, prospettive di lavoro, loro coordinamento

Il movimento pendolare nell'ultimo ventennio è aumentato; è cresciuto il numero di persone (lavoratori e studenti) che quotidianamente si sposta verso la città o qualche centro vicino, complice la vicinanza di Pinerolo e la chiusura di alcune grandi (per Buriasco) realtà industriali

Su un totale di 647 addetti (ISTAT 2001), 255 lavorano all'interno del comune e 392 fuori del comune

Gli attuali 392 addetti, sono destinati ad aumentare. Queste prospettive, pur modeste, vanno valutate in funzione della finalità di rimedio all'immobilismo ed alla monocultura.

A questo proposito si evidenzia che:

- che l'offerta di lavoro va, ove possibile, mediata con una crescita guidata nei vari settori, anche nei limiti della loro struttura in atto;
- che in particolare, in attesa dell'evoluzione positiva della società rurale su cui ci si è soffermati, sono assolutamente da scongiurare ulteriori riduzioni degli attivi nel primario e che, a questo fine, visto anche il patrimonio edilizio residenziale nelle campagne, occorre non frapporre ostacoli al part-time ed a quanto ciò comporta in sede di uso dei suoli, infine riconsiderare criticamente l'"idola mentis" dell'"imprenditore agricolo a titolo principale";
- che Buriasco ha tradizioni e prospettive per far conto su uno sviluppo del secondario ed una limitata espansione potrebbe risultare opportuna all'economia generale e soprattutto per il salto nella qualità di vita dei residenti;
- che si eleveranno ancora il livello di istruzione della popolazione e quindi la disponibilità di addetti a mansioni direzionali e di concetto;
- che l'avvenire del comune sta in un giusto equilibrio fra tutte le attività economiche;
- che Buriasco deve, anche maturando questo equilibrio, conservare la propria preziosa individualità di centro schiettamente rurale, integro, e non trasformarsi in un agglomerato di case, concentrate e sparse, antiche e nuove di qualunque architettura.

## 7. IL PATRIMONIO EDILIZIO

### 7.1 Il patrimonio edilizio residenziale – Dati censuari

Al censimento del 2001 il patrimonio edilizio risulta così ripartito:

- abitazioni	n. 496 di cui 465 occupate
- stanze	n. 2.171 di cui 2.038 occupate
- Superficie delle abitazioni occupate da persone residenti	mq. 50.147
- Mq/occupante in abitazioni occupate da persone residenti	39,45 (media prov. 36,89)
- N. di occupanti per stanza in abitazioni occupate da persone residenti	0,62 (media prov. 0,64)
- N. di stanze per abitazione	4,38 (media prov. 3,54)
- Perc. di abitazioni occupate da persone residenti in affitto	12,26 (media prov. 26,18)
- Perc. di abitazioni occupate da persone residenti in proprietà	77,20 (media prov. 66,74)
- Superficie media delle abitazioni (mq.)	107,01 (media prov. 82,87)

Nel trentennio 1981-2001 sono state costruite n.160 nuove abitazioni con circa n.1.125 nuove stanze con una media elevatissima di circa 7 stanze ad abitazione che ha portato la media del paese a 4,38 stanze. Il 18% delle abitazioni ha oltre 6 stanze mentre il 20% ne ha almeno cinque, pertanto oltre il 38% delle abitazioni supera le cinque stanze; mentre solo un modesto 8% dispone di una o due stanze. Oggi Buriasco dispone indicativamente di 3 stanze per abitante che sale a 3,5 se si considerano anche i vani non occupati. L'aumento del numero dei nuclei familiari ha contribuito a determinare la crescita dell'indice stanza/abitante perché non sono disponibili abitazioni per nuclei mono o bi componenti. Le percentuali di alloggi grandi crescono ancora con il progressivo recupero di spazi ex-agricoli.

**TAB. 9 Confronto dei dati censuari degli anni 1971, 2001**

Anni	1971	2001	Incremento %
Abitazioni	336	496	48%
Stanze	1.046	2171	108%

Anni	1971	2001	Incremento %
Abit. non occ.	23	31	8%
Stanze non occ.	100	133	8%

Prima del 1919	209
Dal 1919 al 1945	30
Dal 1946 al 1961	16
Dal 1962 al 1971	31
Dal 1972 al 1981	148
Dal 1982 al 1991	20
Dopo il 1991	42
Totale	496
Centri abitati	327
Nuclei abitati	67
Case sparse	71
Totale	465
Abitazioni non occupate	31(496 – 465)
Totale generale	496
Stanze non occupate	133 (2.171 - 2.038)
Abitanti potenzialmente ospitabili nelle stanze non occupate	: 82 (133 x 0,62)

Il dato è puramente teorico in quanto sono vani o locali per la maggior parte “di risulta” annessi ad abitazioni principali ed utilizzati in vario modo quali accessori (depositi, magazzini, spazi per svolgere attività di casa, piccoli laboratori per hobby, ecc...), i cui proprietari non hanno alcun interesse ne utilità a trasformarli in abitazioni autonome; al limite sono “polmoni” per l’eventuale ampliamento o estensione dell’abitazione principale.

### 7.1.1 Tipologie residenziali

Nel territorio agricolo il patrimonio edilizio residenziale ha caratteristiche di conservazione e di utilizzo analoghe a quelle rilevate nel capoluogo.

Le tipologie edilizie dominanti sono:

- nel capoluogo e nei nuclei rurali, la casa mista, con accorpati alle abitazioni locali per uso produttivo (magazzini, stalle, fienili), con spazi a cortile, orto ed area a giardino;
- nelle campagne, la cascina tradizionale.

Per queste tipologie e, più in generale, per gli insediamenti residenziali nella piana pinerolese, non sono applicabili le identità stanza uguale residente o il calcolo della capacità insediativa teorica proposto nell’art. 20 della LUR n. 56/77. In effetti ogni unità immobiliare, anche minima, presuppone un corredo di spazi per conservazione e lavorazione di prodotti, ricovero di attrezzi, ecc... irrinunciabili stante il modello di vita molto più autosufficiente e spesso basato sul part-time.

### 7.1.2 Recupero del patrimonio edilizio residenziale

Il patrimonio disponibile non corrisponde, per il taglio degli alloggi, alle necessità e alla domanda risultanti dagli ultimi censimenti. Il recupero del patrimonio edilizio di più antica formazione (che costituisce oltre il 55% del totale), per il quale il P.R.G.C. vigente prevedeva interventi di ammodernamento e di bonifica con lo sdoppiamento di unità abitative non è stato eseguito secondo quanto previsto per oggettive difficoltà tecnico-distributive, per il sistema della proprietà immobiliare esistente e per aspetti socio-culturali propri di Buriasco, pertanto le unità abitative sono nel complesso rimaste di grandi dimensioni con un bassissimo tasso di occupazione.

La disponibilità globale di 1,72 stanze per abitante, risultata al censimento dell’ottobre ’81, è confermata dai dati oggettivi di oggi.

Considerato il taglio degli alloggi che è mediamente di grandi dimensioni, tenuto conto che nelle operazioni di recupero si perdono stanze (tra il 20 ed il 25% degli attuali vani) per ricavare spazi per servizi e disimpegno e che molti abitanti emigrati hanno conservato le antiche abitazioni per fruirne nel tempo libero (la seconda casa assorbe non meno dell’8% del volume residenziale del capoluogo) non sono applicabili i parametri sintetici contenuti nell’articolo n. 20 della Legge Regionale n. 56/77 s.m.i. Risulta evidente che gli incrementi di popolazione derivanti dal recupero del tessuto residenziale esistente sono molto modesti e spesso insignificanti.

### 7.1.3 Nuovi fabbisogni residenziali

Il P.R.G.C. deve prevedere il fabbisogno di nuove abitazioni attraverso una specifica definizione della domanda. A tale fabbisogno si perviene attraverso i dati del censimento della popolazione dell’ultimo ventennio, i nuovi fabbisogni residenziali vengono determinati in base:

- alle necessità reali della popolazione residente (nuove famiglie sorte da matrimonio, deficit preesistente, trasformazione degli affitti in proprietà, ecc.);
- all’incremento delle famiglie dovuto alla frammentazione dei nuclei familiari e alla progressiva diminuzione dei loro componenti;
- al probabile incremento della popolazione per effetto dell’insediamento di nuove attività produttive e della realizzazione di importanti infrastrutture (autostrada Torino-Pinerolo, nuovo ponte verso Garzigliana), dello sviluppo di Pinerolo quale centro nevralgico della vita amministrativa, scolastica, commerciale, sociale e di un’offerta residenziale concorrenziale, alternativa a quella di Pinerolo.

Si precisa che non necessariamente l’aumento del fabbisogno abitativo corrisponde ad un aumento di popolazione.

## **8. LE INFRASTRUTTURE TECNICHE ED I SERVIZI DI INTERESSE COMUNE.**

### **8.1 L'acquedotto**

Già alla fine degli anni '60 praticamente l'intero territorio comunale era servito dall'acquedotto di Pinerolo, allora gestito dall'Amgas. Oggi la totalità del territorio comunale è servito dall'acquedotto di Pinerolo ora gestito dall'ACEA PINEROLESE S.P.A. Non sono previste estensioni se non nelle nuove aree di trasformazione, la potenzialità della rete è ampiamente sufficiente per i nuovi utilizzi previsti dalla variante generale al P.R.G.C.

### **8.2 La fognatura**

Il capoluogo è servito da una rete di tipo misto (bianca e nera): e sono allacciati o allacciabili tutte le abitazioni. Le frazioni ed i nuclei rurali non sono dotati di impianti fognari.

Esiste inoltre un idoneo impianto di depurazione per il capoluogo, localizzato a nord-est del concentrico, in adiacenza alla cappella.

Appare opportuno ed indispensabile, stante le caratteristiche degli agglomerati, dotare del servizio almeno le frazioni più importanti. Con l'entrata in vigore del Decreto Presidente del Consiglio dei ministri del 4 marzo 1996 nelle zone di nuova urbanizzazione e nei rifacimenti di quelle preesistenti si deve di norma, salvo ragioni economiche ed ambientali contrarie, prevedere un sistema separato di raccolta dei reflui prevedendo il solo invio delle acque di prima pioggia nella rete nera solo se tale immissione è compatibile con il sistema di depurazione adottato, aa variante generale al P.R.G.C. prevede una estensione della condotta fognaria nera verso sud fino ai limiti del territorio comunale individuando fin d'ora una possibile localizzazione di un nuovo impianto di depurazione capace di raccogliere ed intercettare la massima parte del territorio comunale.

In attesa della costruzione di una rete generale si prevede la realizzazione di singoli sistemi fognari di frazione o borgata, non collegati tra loro, dotati di piccoli sistemi di trattamento delle acque (Fitodepurazione, cioè con l'uso di piante particolarmente adatte a nutrirsi dei liquami, fosse Imhoff e subirrigazione, piccoli depuratori, ecc..) il tutto progettato in modo tale da consentire, nel tempo, la loro progressiva eliminazione mano a mano che procederà la costruzione del nuovo depuratore e della dorsale di collegamento con trasferimento dei reflui nell'impianto di dimensioni maggiori, più efficace ed efficiente.

### **8.3 Gas Metano**

All'approvazione del vigente P.R.G.C. nel 1986 la rete di distribuzione del metano arrivava a poco più di un km dal palazzo comunale, realizzata dall'Amgas di Pinerolo per le esigenze della Gilardini Corte e Cosso. Il servizio non esisteva; per altro la rete di distribuzione della AMGAS (municipalizzata della città di Pinerolo) arrivava a Baudenasca, in comune di Pinerolo. La richiesta del comune di estendere il servizio almeno al capoluogo è stata accolta e l'erogazione è attivata. Attualmente l'ACEA (azienda consortile di proprietà dei comuni del Pinerolese) serve l'intero capoluogo. L'estensione del servizio al resto del territorio comunale dipende dalle disponibilità finanziarie delle aziende erogatrici e dalla loro capacità di investimento. Con l'avvento di sistemi energetici alternativi e con l'efficientamento di case ed impianti anche le case isolate e le frazioni riescono ad ottenere buoni risultati nel campo del risparmio energetico e della riduzione dell'inquinamento da idrocarburi.

## 8.4 Viabilità.

Il comune è attraversato da quattro provinciali:

- La SP n.129 da Pinerolo a Vigone-Poirino
- la SP n.160 da Buriasco verso la nazionale n.23 attraverso San Bernardo e Scalenghe
- la SP n.138 da Pinerolo a Cercenasco.
- La SP 158 proveniente da Macello
- La SP 195 che dall'incrocio con la SP129 arriva alla SS. N.23 in prossimità di Riva di Pinerolo

Sulle strade provinciali che attraversano il comune esistono alcune criticità e sono necessari i seguenti interventi

- all'incrocio tra le SP 129 e 195, all'altezza dell'ingresso in Buriasco , deve essere realizzata una rotonda che agevoli e renda meno pericoloso l'accesso al paese
- Risulta assolutamente necessario l'allargamento della SP 195 in direzione Riva di Pinerolo per dotare il paese e la pianura pinerolese di un agevole accesso al sistema autostradale senza obbligatoriamente transitare per Pinerolo;
- realizzare la variante alla SP160 a est del nucleo abitato che consenta il transito fuori dal paese per il traffico pesante che transita verso Scalenghe (l'allargamento della SP195 renderebbe meno impellente tale variante perché eliminerebbe un aliquota di traffico verso l'autostrada)

Con questi interventi restano irrisolti ancora alcuni nodi stradali, il principale è quello costituito dalla strettoia di San Bernardo.

Il collegamento delle frazioni, dei nuclei rurali e delle case sparse al capoluogo è risolto da una fitta rete di strade comunali, vicinali ed anche interpoderali, in genere solidamente fondate, corredate di fossi e quasi tutte asfaltate. Si pongono solo limitati problemi di razionalizzazione riferiti a qualche rettifica nei percorsi ed a qualche allargamento delle sezioni.

## 8.5 Nettezza urbana e raccolta rifiuti solidi.

Il servizio di nettezza urbana avviene col sistema "di prossimità" con mini isole ecologiche ed è affidato al Consorzio ACEA sia nel capoluogo che negli abitati dei nuclei rurali e frazioni. La quantità del materiale di rifiuto smistato settimanalmente s'aggira sui due quintali e mezzo. La discarica è nel territorio di Pinerolo e le frazioni umide vengono trattate con produzione di biogas. I materiali di scavo non oggetto di rinterro e simili sono avviati in discariche specializzate.

## 9. INFRASTRUTTURE SOCIALI PUBBLICHE, DI INTERESSE PUBBLICO e PUBBLICI SERVIZI.

### 9.1 Le attrezzature ex articolo n. 21 L.R. n. 56/77 s.m.i.

Il P.R.G.C. vigente prevede aree per servizi pari a mq. **49.572,59** (esplicitati nella tabella allegata) pari a circa 35 metri quadrati di aree per servizi per abitante teoricamente insediabile. Gran parte delle aree individuate nel P.R.G.C. vigente sono di proprietà pubblica o di uso pubblico.

#### 9.1.1 Le attrezzature scolastiche.

Il comune è autonomo per l'insegnamento elementare e medio. Esiste anche un efficiente e moderna scuola per l'infanzia comunale costruita negli anni '60.

Per il fabbisogno scolastico è stato ammodernato un edificio esistente nel parco della villa Ceryana ed è stato costruito un secondo edificio e la palestra.

In tempi più recenti è stato realizzato un nuovo locale in via Dabormida con funzione di mensa scolastica. Attualmente sono operative le seguenti strutture scolastiche:

Pubbliche:

D.D. Pinerolo III Buriasco - Scuola primaria (elementare) Via IV Novembre, 33 all'interno del parco comunale.

Scuola secondaria statale di primo grado "Lidia Poet" Sezione Associata di Buriasco Via IV Novembre, 31 all'interno del parco comunale

Private:

Ass. Scuola Dell'Infanzia - Scuola materna – Paritaria, via Don Mensa n. 2

Micronido "Il Pesciolino Oscar" - Le Tataumpa s.n.c. - via Don Mensa n. 2 -

### 9.1.2 Il verde e gli impianti sportivi.

Buriasco, ricca di verde agreste, è anche relativamente ricca di verde di uso pubblico. Il parco posto a contorno del polo scolastico è molto vasto e riccamente piantumato ed arredato; a lato vi sono attrezzature sportiva all'aperto e coperte costituite da una palestra e da un campo da calcio.

### 9.1.3 Ulteriori attrezzature di interesse comune

La casa comunale è in buone condizioni, dispone anche di un ampio salone comunale e di tutti i servizi necessari tra i quali la sede per il locale ufficio postale

Le chiese del capoluogo sono due, oltre ad alcune cappelle, la chiesa parrocchiale è in buone condizioni di conservazione.

### 9.1.4 I parcheggi

Buriasco dispone di un buon numero di piazza e luoghi per la sosta. Nuovi parcheggi sono stati creati nel territorio comunale nell'area centrale del capoluogo in prossimità degli impianti sportivi e del cimitero, nell'area industriale.

### 9.1.5 Attrezzature di interesse collettivo

Buriasco ha un solo istituto di credito, non ha sedi di partiti politici e neppure associazioni sindacali categoriali, d'arma, culturali, ecc.,.

### 9.1.6 Attrezzatura turistica alberghiera e per il tempo libero

Buriasco ha un hotel ristorante, un bar-ristorante, un bar e due agriturismi, il castello già sede di un prestigioso ristorante è oggi chiuso ed in attesa di riutilizzo che si auspica dovrebbe essere di tipo turistico-ricettivo.

### 9.1.7 Energie alternative

Buriasco produce, da impianti fotovoltaici, energia elettrica, il prospetto che segue riferito all'anno 2011 indica la capacità produttiva, risparmi e riduzione dell'apporto inquinante.

ANNO 2011	GEN	FEB	MAR	APR	MAG	GIU	LUG	AGO	SET	OTT	NOV	DIC	TOT
PRODUZIONE IN KW/H			3301	8544	8356	6798	7350	8961	5790	5351	2559		57010
CO2 IN MENO IN KG			1750	4528	4429	3603	3896	4749	3069	2836	1356		30215

## 10. BENI CULTURALI E VINCOLI.

### 10.1 Beni architettonici, ambientali e culturali

Il patrimonio in oggetto è stato indagato con particolare attenzione. La localizzazione, la perimetrazione, le caratteristiche ed i condizionamenti nell'uso di ciascun "bene" sono illustrati nelle rappresentazioni cartografiche. I valori paesistici ed ambientali, di interesse storico-artistico e/o documentario, sono anche oggetto dell'apposita relazione di impatto ambientale.

I "beni" in titolo non sono costituiti solo dal castello, dalla chiesa parrocchiale, vincolati dalla sovrintendenza (ex legge n.1089/1939), ma anche dalla forma urbana del capoluogo, dai cascinali antichi che si profilano severi nell'ampio orizzonte della piana, dai filari d'alberi lungo i canali che segnano i campi lavorati, dalle sponde del Torrente Lemina, da piloni votivi, ecc. .Nelle tabelle che seguono sono elencati i beni vincolati ai sensi dell'articolo n.24 della L.R.56/77 s.m.i.

TAB. 17 INSEDIAMENTI AVENTI VALORE AMBIENTALE - art. 24 della L.R. 56/77

RIF. TAV 2 E 3

COD.	DENOMINAZIONE	DESCRIZIONE-UBICAZIONE	TIPOLOGIA
SE 001	LOGGIATO	EDIFICIO RESIDENZIALE PIAZZA GENERALE GONNET	ELEMENTO ARCHITETTONICO
SE 002	PORTALE -	PIAZZA GENERALE GONNET	ELEMENTO ARCHITETTONICO
SE 004	MENSOLONE	CASA PEROTTI - VIA TEGAS	ELEMENTO ARCHITETTONICO
SE 005	PORTALE	VIA TEGAS	ELEMENTO ARCHITETTONICO
SE 006	PORTALE		ELEMENTO ARCHITETTONICO
SE 007	PILONE DI NOSTRA SIGNORA DI LOURDES	STRADA COMUNALE DEI MAINERI	ELEMENTO ARCHITETTONICO ISOLATO
SE 008	LOGGIATO	CASCINA "CASCINETTA"	ELEMENTO ARCHITETTONICO
SE 009	AFFRESCO	FORTIFICAZIONI	EMERGENZA VISIVA
SE 010	TORRE CAMPANARIA	CHIESA DI SAN MICHELE	EMERGENZA VISIVA

<b>SE 011</b>	CASCINA FRA IL LEMINA E VIA CIRCONVALLAZIONE (capoluogo)	CASCINA A CORTE	TIPOLOGIA INSEDIATIVA
<b>SE 012</b>	AFFRESCO MADONNA DELLA NEVE	CAPPELLA DELLA MADONNA DELLE NEVE	ELEMENTO DECORATIVO-ANTICA COLONNA
<b>SE 013</b>	CASCINA RENETTA	CASCINA A CORTE	TIPOLOGIA INSEDIATIVA
<b>SE 014</b>	PILONE DELLA COMBA	EDIFICIO RELIGIOSO	ELEMENTO ARCHITETTONICO ISOLATO
<b>SE 015</b>	CASCINA REGIONE GALLEANI	CASCINA A CORTE	TIPOLOGIA INSEDIATIVA
<b>SE 016</b>	CASCINA MAINERO	CASCINA A CORTE	TIPOLOGIA INSEDIATIVA
<b>SE 017</b>	CASCINA AIRALE	CASCINA A CORTE	TIPOLOGIA INSEDIATIVA
<b>SE 018</b>	CASCINA BOSSOLO	CASCINA A CORTE	TIPOLOGIA INSEDIATIVA
<b>SE 019</b>	PORTA DELLA CINTA MURARIA (piazza Generale Gonnet)	FORTIFICAZIONI	ELEMENTO ARCHITETTONICO
<b>SE 020</b>	ALTARE DELLA CAPELLA DABORMIDA (capoluogo via Dabormida)	EDIFICIO RELIGIOSO	ELEMENTO DECORATIVO INTERNO
<b>SE 021</b>	PILONE DELLA COMBA (Strada comunale per Cercenasco)	EDIFICIO RELIGIOSO	ELEMENTO ARCHITETTONICO ISOLATO
<b>SE 022</b>	BALCONATA DEL CORO (Chiesa della Confraternita del Santissimo nome del Gesù)	EDIFICIO RELIGIOSO	ELEMENTO ARCHITETTONICO INTERNO
<b>SE 023</b>	CASCINA A CORTE TRA VIA DABORMIDA E IL TORRENTE LEMINA (capoluogo)	CASCINA A CORTE	TIPOLOGIA INSEDIATIVA
<b>SE 024</b>	PORTICATO	CASCINA BELLINA	SINGOLO ELEMENTO ARCHITETTONICO
<b>SE 025</b>	LOGGIATO	EDIFICIO RESIDENZIALE	SINGOLO ELEMENTO ARCHITETTONICO
<b>SE 026</b>	LOGGIATO (Cascina Bellina)	CASCINA BELLINA	SINGOLO ELEMENTO ARCHITETTONICO

**TAB. 17.1 BENI ARCHITETTONICI**

**RIF. TAV 2 E 3**

<b>COD.</b>	<b>DENOMINAZIONE</b>	<b>VINCOLO</b>	<b>TIPOLOGIA</b>
<b>256*</b>	CASTELLO GIA' DEI MOMBELLO DI FROSSASCO	ex legge n.1089/1939	ELEMENTO ARCHITETTONICO
<b>SE 002</b>	CHIESA DI SAN MICHELE	ex legge n.1089/1939	ELEMENTO ARCHITETTONICO

\* IDENTIFICATIVO DEL BENE - SOPRINTENDENZA

**TAB. 18 INSEDIAMENTI AVENTI VALORE AMBIENTALE PERIMETRATI E SIGOLI EDIFICI - art. 24 della L.R. 56/77**

RIF. TAV 2 E 3

COD.	DEFINIZIONE	TIPOLOGIA		Denominazione e LOCALE	ANNO
VA 001	CASCINA DEL CASTELLO	EDIFICI RURALI	CASCINA		
VA 002	CASCINA CASTELLETTO	EDIFICI RURALI	CASCINA		
VA 003	CASCINA CASCINETTA	EDIFICI RURALI	CASCINA		
VA 004	CASCINA MARCIOTTI	EDIFICI RURALI	CASCINA		
VA 005	CASCINA BELLINA	EDIFICI RURALI	CASCINA		
VA 006	CASCINA PONTETTO	EDIFICI RURALI	CASCINA		
VA 007	CASCINA MAINERI	EDIFICI RURALI	CASCINA		
VA 008	CASCINA FODRERA	EDIFICI RURALI	CASCINA		
VAp 001	Manufatti di valore storico-artistico documentario	CASCINA	(VA2) CASCINA CASTELLETTO		
VAp 002	Manufatti di valore storico-artistico documentario	CASCINA	(VA3) CASCINA CASCINETTA		
VAp 003	Manufatti di valore storico-artistico documentario	CASCINA	(VA5) CASCINA BELLINA		
VAp 004	Manufatti di valore storico-artistico documentario	CASCINA	(VA4) CASCINA MARCIOTTI		
VAp 005	Manufatti di valore storico-artistico documentario	CASCINA	(VA6) CASCINA PONTETTO		
VAp 006	CAPPELLA DI SAN ROCCO	CAPPELLA CIMITERIALE	CIMITERO		1860
VAp 007	Manufatti di valore storico-artistico documentario	PALAZZO SIGNORILE	CASA PEROTTI via Tegas		
VAp 008	CAPPELLA DABORMIDA	CAPPELLA (annessa ad altro edificio)	Via Dabormida	(Cappella Luchinat)	1668
VAp 009	CAPPELLA DI SANT'ANNA	CAPPELLA (annessa ad altro edificio)	REGIONE RENA	(Cappella della Rena)	XVII sec
VAp 010	CASCINA RIVALBA	VILLA con annessa cappella	Appendini via Rivalba n.10		XVIII sec
VAp 011	CAPPELLA DELLA MADONNA DELLA NEVE	CAPPELLA isolata	Strada Comunale Buriasco Cercenasco	Cappella Nuova	1631
VAp 012	CHIESA DELLA SANTISSIMA TRINITA'	CAPPELLA isolata	Frazione Rivasecca	Chiesa di Rivasecca	1630
VAp 013	CHIESA DELLA CONFRATERNITA DEL SANTISSIMO NOME DI GESU'	EDIFICIO RELIGIOSO	Piazza Generale Gonnet	Chiesa della Confraternita	XVIII sec

## 11. SVILUPPO DI BURIASCO

### 11.1 Carte storiche

L'archivio comunale di Buriasco è una vera miniera di documenti e di preziose carte storiche. Dal loro esame emerge subito che Buriasco negli ultimi tre secoli ha conservato praticamente immutati la sua trama viaria ed il tessuto edilizio, cui è da riferirsi "l'aspetto di una vasta Certosa" evidenziato dal Casalis.

È interessante rilevare che tutti gli edifici importanti, civili e religiosi, sono reperibili nella Buriasco inferiore.

### 11.2 Sviluppo dell'attività edilizia

Dopo il fiorente periodo di crescita intorno al 1850 testimoniato anche dal Casalis, Buriasco ha attraversato un secolo di "letargo" caratterizzato da una progressiva e costante diminuzione demografica. Pertanto fino all'ultima guerra l'attività costruttiva ha proceduto a rilento, senza incidere sul tessuto edilizio ereditato dal tempo. Essa decolla, seppur in misura contenuta, a partire dal secondo quinquennio degli anni sessanta, favorita dall'aumento del reddito generato dal boom economico.

Le motivazioni sono molteplici: la vetustà, il degrado e le tipologie superate del patrimonio edilizio nel capoluogo e nei nuclei rurali, l'innato mito della casetta con giardino, che appare concretizzabile, ed anche la necessità di più funzionali e capaci contenitori per macchinari e di ricoveri per animali nelle campagne.

E così a lato dei vecchi cascinali, spuntano improvvisi come funghi dei tristi scatoloni di cemento che sono le stalle prefabbricate di basso costo prendono sagoma al di là della provinciale 129 i profili dei capannoni industriali della Dema e della Gilardini Corte & Cosso ed ad ovest ed a sud del capoluogo sorgono palazzine e casette, per altro accompagnate anche da qualche valido episodio di recupero di vecchie abitazioni. Con l'attivazione del P.R.G.C. vigente è stata realizzata una nuova area produttiva in un tratto compreso tra il torrente Lemina e la strada provinciale 129, in prossimità con l'incrocio con la strada provinciale che porta a Macello. La nuova area ha ospitato alcune attività di Buriasco che avevano la necessità di rilocalizzare ma soprattutto ha attratto dall'esterno nuove attività industriali o artigianali che sono state in seguito provvidenziali per attutire l'impatto occupazionale dovuto alla chiusura di alcune medie aziende del paese. Tale area è oggi completa e non è più possibile ampliarla. Parallelamente è stato realizzato un insediamento residenziale a nord est del paese nella zona denominata "AE". Lo schema urbanistico-edilizio del nuovo ampliamento del paese è dettato dal gusto e dalle esigenze di mercato di quegli anni che facevano della "casetta" con giardino il mito e il sogno di una vasta fetta di popolazione. Nelle zone agricole è proseguita a ritmi impressionanti l'ampliamento e lo sviluppo delle aziende.

Fortunatamente queste attività non hanno prodotto i guasti irreparabili che si registrano altrove, anche se ci si deve dolere di qualche episodio negli insediamenti residenziali e, soprattutto, rurali che sarebbe stato opportuno condizionare ad una più sensibile attenzione ai valori ambientali tutt'attorno.

### 11.3 La pianificazione urbanistica.

Quanto sopra descritto è stato reso possibile perché il processo di pianificazione territoriale ha tardato ad avviarsi venendo promosso solo all'inizio degli anni settanta.

L'avvio tardivo della pianificazione è stato aggravato dal fatto che il Piano di Fabbricazione, varato nel 1973, è risultato solo un tentativo di razionalizzazione, prospettato nella logica del processo di espansione in atto.

Ciò nonostante il regime di salvaguardia, che ha fatto seguito alla sua "adozione", è valso a costituire una prima barriera all'anarchia nell'uso dei suoli.

La regione con lettera del 25 agosto 1976, respinse il progetto con motivazione riferita essenzialmente all'eccesso di previsioni insediative.

Da allora, fino all'adozione del Piano Regolatore Generale Comunale ancora oggi vigente, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 93-10351 in data 23.12.1986, Buriasco ha vissuto in regimi transitori stabiliti dai condizionamenti urbanistici in continua mutazione: dapprima l'art. 17 della Legge n.765 (che

imponendo volumetrie di 1,50 mc/mq e di 0,10 mc/mq, piuttosto dilatate, ha peggiorato la situazione) ed infine l'art. 85 della L.R. 56/77.

#### 11.4 P.R.G.C. vigente

L'amministrazione in ottemperanza al disposto della L.R. n.56/77 e s.m.i. con deliberazione del Consiglio Comunale n.41 del 22 giugno 1977 decideva di dotare il comune di P.R.G.C. e incaricava l'ing. Peretti Carlo e l'arch. Fabbri Pompeo di predisporre uno strumento urbanistico a livello di quello che, all'epoca, veniva chiamato "piano di minima" o "piano dei servizi", e cioè uno strumento relativamente approfondito, con obiettivi limitati essenzialmente a salvaguardare le possibilità di un'organica dotazione di servizi sociali, in attesa degli orientamenti della pianificazione territoriale con i quali si sarebbero affrontate le scelte di più ampio respiro quali il problema del fabbisogno pregresso di abitazioni, la rivitalizzazione del capoluogo, il riordino degli insediamenti produttivi e la difesa del patrimonio culturale al di là delle sommarie misure di blocco.

Gli accertamenti svolti sono approdati alla raccolta degli elementi conoscitivi esposti nella relazione tecnica ed all'approntamento delle "Rappresentazioni Cartografiche" e, dietro la loro lettura critica, alla proposizione delle tavole e delle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE del progetto preliminare del P.R.G.C. adottato con atto n.43 in data 3 agosto 1981

#### 11.5 Stato attuale della pianificazione del Territorio Comunale

Il Comune di Buriasco, è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 93-10351 del 23.12.1986.

Varianti parziali:

- Variante parziale n.1 - In data 28.02.1998 è stata approvata con delibera consigliere n. 11 una prima variante parziale ai sensi del settimo comma dell'articolo n. 17 della L.R. 56/77 s.m.i. riguardante aspetti di dettaglio della pianificazione comunale relativi alla ex-scuola della frazione Rivasecca.
- Variante parziale n.2 - In data 05/10/2007 è stata adottata con deliberazione di C.C. n.36 la seconda variante parziale che normava l'apertura di discariche per rifiuti sul territorio comunale. La Provincia di Torino con deliberazione n.140-1385681 del 27/11/2007 ha espresso la "non compatibilità" pertanto tale variante non è stata approvata.
- Variante parziale n.3 - In data 22 aprile 2009 è stata approvata con delibera consigliere n. 17 la terza variante parziale ai sensi del settimo comma dell'articolo n. 17 della L.R. 56/77 s.m.i. riguardante l'ampliamento di un area produttiva a destinazione turistico ricettiva.
- Variante parziale n.4 - in data 29/03/2011 è stata approvata con delibera consigliere n.13 la variante n.4 al P.R.G.C. per l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alla legge Regionale sul commercio DCR n. 563-13414 del 29-10-1999 "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del D.LGS 31-03-1998 114/98" e dell'allegato A alla DCR n. 347-42514 del 23-12-2003 " Modifiche ed integrazioni all'allegato A alla DCR n. 563-13414 del 29-10-1999";
- Con nota prot. n. 4746/DB1607 del 31.03.2012 il Settore Attività Produttive e Programmazione del Settore Terziario Commerciale osservava la DCC n. 36 del 06.12.2010 "Approvazione dei Criteri ex. Art. 8 comma 3 del D. Lgs. 114/1998 per il rilascio delle Autorizzazioni commerciali chiedendo verificare per le localizzazioni L1 il rispetto definizione di cui all'art.14 della DCR 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i. Con DCC n. 24 del 5.07.2012 di "Modifica ed integrazioni alla DCC n.36 del 06.12.2012" è stata inserita nelle norme dei criteri in oggetto la tabella dei parametri reali e la planimetria con la dimostrazione grafica degli stessi. Con la Delibera di Consiglio n. 24 l'Amministrazione ha stralciato la localizzazione L1 della zona Dc1 e confermato quella della zona Dc2 in quanto "sede, ormai dismessa, di una importante industria del settore di costruzione delle macchine da carta che è ubicata nelle immediate vicinanze del centro del paese anche se separata dallo stesso dal corso del Torrente Lemina che lo attraversa longitudinalmente. L'interclusione nel

tessuto costruito è evidente in quanto a nord confina con l'ambito antico, ad est con l'area produttiva ancora operante, a sud con la strada provinciale, ad ovest un'area libera interclusa ed il resto dell'ambito realizzato in epoche più recenti". In data 4.10.2012 prot. n. 0014407/DB1607 La Regione Piemonte "Settore Attività Produttive e Programmazione del Settore Terziario Commerciale ha preso atto ed approvato le relative modificazioni ed integrazioni.

- L'Amministrazione Comunale ha provveduto a predisporre adeguata cartografia in cui è stato riportato il perimetro delle aree libere, dense e di transizione come definite dagli articoli 15, 16 e 17 delle N.d.A. del PTC2. Con nota 2433 del 11.07.2012 il comune di Buriasco ha convocato una conferenza di servizi presso gli uffici della Provincia di Torino per definire le suddette aree ai sensi dell' Allegato 5 - Linee Guida per la perimetrazione delle aree dense, di transizione e libere di cui all'art. 16 delle Norme di Attuazione del PTC2 della Provincia di Torino. Sono stati convocati i settori pianificazione urbanistica della Regione Piemonte e della Provincia di Torino. Il 18.07.2012 ha avuto luogo negli uffici di Corso Lanza la "Conferenza di Servizi per la definizione delle Aree Dense di Transizione e Libere". La proposta presentata è stata opportunamente aggiornata e modificata come da osservazioni dei responsabili di Settore ed è stata inviata agli uffici della Regione Piemonte e della Provincia unitamente al verbale di conferenza (vedi allegato 1 alla presente).

#### 11.6 Analisi degli incrementi residenziali previsti dal P.R.G.C. vigente

Il progetto definitivo del P.R.G.C. vigente, che è stato approvato nel 1986 dalla Regione Piemonte, prevedeva che per i dieci anni successivi si insediassero 677 nuovi abitanti con un incremento del 52 % rispetto ai 1289 abitanti residenti nel 1986, con una popolazione finale di 1966 unità;

Nel 1996, allo scadere dei 10 anni previsti di attuazione del P.R.G.C., la popolazione era aumentata in modo estremamente contenuto con soli 78 nuovi abitanti contro i previsti 677 con un incremento del 2% corrispondente ad una crescita annua del 0,2%.

Oggi la popolazione di Buriasco, a vent'anni circa dall'approvazione del P.R.G.C. e con l'esaurimento della potenzialità edificatoria, è di circa 1438 unità con un incremento di 149 abitanti circa che corrisponde ad una crescita annua media di sole 6 unità.

Risulta evidente che le previsioni del P.R.G.C. e delle successive varianti non si sono attuate.

Le motivazioni che hanno portato ad un così macroscopico errore di valutazione previsionale possono essere diverse, alcune legate a fattori di ordine economico e sociale, altre a considerazioni di carattere strettamente urbanistico e possono essere così riassunte:

- sovrastima delle previsioni insediative, in parte attribuibile alla scelta di utilizzare uno standard abitativo (rapporto superficie abitabile/abitante) di tipo "sintetico" invece di quello "analitico" ammesso in alternativa dalla legge regionale per il calcolo della popolazione insediabile che sicuramente avrebbe prodotto risultati più attendibili ed aderenti alla realtà;
- Interpretazione non corretta della dinamica demografica che nella realtà non è stata quella che aveva previsto il P.R.G.C. E' possibile verificare che negli ultimi 20 anni la popolazione ha avuto incrementi molto modesti, mentre è aumentato in modo significativo il numero dei nuclei familiari. Questo fattore ha contribuito a determinare un ulteriore crescita dello standard abitativo (dell'indice stanza/abitante) ed ha generato un fenomeno anomalo con richiesta e realizzazione continua di nuove abitazioni senza il riscontro di un proporzionale aumento di popolazione.
- Diminuzione costante degli addetti all'agricoltura con conseguente diminuzione degli abitanti insediati nei nuclei rurali e nell'area vasta, il loro trasferimento in paese ha contribuito a far aumentare la richiesta di nuove abitazioni ma non ha generato un aumento di popolazione. Lo spopolamento delle aree rurali è stato in piccola parte compensato con un'agricoltura di ritorno dovuta a fenomeni diffusi di "part time" o di secondo lavoro agricolo ed in tempi recenti con la Legge Regionale sui rustici che permette il recupero di edifici rurali inutilizzati o sottoutilizzati.
- Sovrastima della crescita di popolazione nelle zone di espansione dovuta a standard abitativi reali più elevati rispetto a quelli previsti dalla legge regionale ed ai fenomeni precedentemente descritti;

Un fattore demografico positivo, ignorato nel P.R.G.C. vigente, che ha contribuito a far crescere la

popolazione è la cosiddetta immigrazione di ritorno, è un fenomeno poco evidente ma che dopo gli anni 80, per effetto del miglioramento dei trasporti, della crisi industriale della cintura torinese, del numero dei pensionati, ha avuto un suo peso sulle dinamiche demografiche.

In ultimo occorre sottolineare che le dinamiche demografiche ed insediative hanno tempi relativamente lunghi perchè gli effetti delle scelte contenute in un P.R.G.C. si fanno sentire con tempi di ritorno legati alle scelte dei cittadini, ai tempi dell'edilizia, al lento processo di condivisione delle scelte urbanistiche; tanto da rendere improbabile la verifica decennale degli effetti di un nuovo piano regolatore.

L'esempio più immediato ed evidente è quello costituito da quella parte del patrimonio edilizio esistente che viene abbandonato dagli abitanti originari che hanno deciso di trasferirsi nelle nuove case per soddisfare dei bisogni pregressi e che solo poco alla volta e molto lentamente viene nuovamente occupato da nuovi abitanti spesso immigrati da fuori comune; ebbene sono questi ultimi che poi determineranno l'effettivo incremento di popolazione; ma per arrivare a loro occorre che prima si siano attivate le procedure edilizie per l'urbanizzazione delle nuove aree, siano stati rilasciati i permessi per costruire per i nuovi edifici, gli stessi siano stati costruiti e poi venduti ai futuri nuovi abitanti e solo in seguito è possibile pensare a sistemare le vecchie case ed offrirle per nuovi insediamenti

Negli ultimi anni Buriasco ha avuto un timido "risveglio" e la popolazione, nonostante l'assenza di nuove aree di espansione, ha ripreso un poco a crescere, ciò è dovuto principalmente a:

- saturazione dei fabbisogni pregressi della popolazione già residente,
- immigrazione di ritorno
- fase avanzata di recupero del patrimonio edilizio esistente (fenomeno che ancora stenta per ciò che riguarda il centro storico)
- aumento della funzione "attrattiva" esercitata da Buriasco per effetto di una migliore infrastrutturazione e di un aumento dell'offerta di servizi, di una viabilità più efficiente.

## **12 LETTURA CRITICA DELLA L.R. N. 56/77 S.M.I. E CONFRONTO CON LE SCELTE URBANISTICHE**

### **12.1 Articolo 20 della L.R. 56/77 s.m.i.**

L'articolo n. 20 (Capacità insediativa residenziale) della L.R. n. 56/77 s.m.i. stabilisce che la capacità insediativa residenziale, ai fini del dimensionamento del piano e della determinazione degli standards urbanistici, è data dal rapporto fra volumetria edificata ed edificabile in tutte le aree residenziali o a parziale destinazione residenziale previste dal Piano Regolatore Generale e l'indice volumetrico abitativo. La stima della capacità insediativa si esegue secondo il criterio sintetico o il criterio analitico. Il criterio deve essere prescelto nel progetto preliminare ed adeguatamente motivato. Possono essere prescelti anche entrambi i criteri purché in aree di intervento differenziato. Secondo il criterio sintetico l'indice volumetrico abitativo medio è pari a 120 mc. per ogni abitante nei Comuni nei quali la popolazione prevista dal Piano Regolatore Generale non superi i 2.000 abitanti.

Il criterio analitico, invece, deve essere sorretto da un attento studio contenente dettagliate analisi del tessuto edilizio costruito e della popolazione insediata. Per il calcolo della capacità insediativa residenziale si procede alla somma delle capacità insediative rispettivamente riferite:

- a) al patrimonio edilizio residenziale esistente soggetto agli interventi di cui alle lettere a), b) e c) senza mutamento della destinazione d'uso, del 3° comma dell'articolo n. 13 della L.R. 56/77 s.m.i.;
- b) al patrimonio edilizio residenziale esistente soggetto agli interventi di cui alle lettere c), con mutamento di destinazione d'uso, d) ed e) del 3° comma dell'articolo n. 13 L.R. 56/77 s.m.i.;
- c) alla previsione di nuove edificazioni di cui alle lettere f) e g) del 3° comma dell'art. 13 L.R. n. 56/77 s.m.i.

La capacità insediativa di cui alla lettera a) è uguale al numero di abitanti residenti rilevati più il numero di vani in abitazioni non occupate; la capacità insediativa di cui alle lettere b) e c) del precedente paragrafo è pari al rapporto fra il volume previsto dal Piano Regolatore Generale e l'indice volumetrico abitativo da esso stabilito.

Dall'analisi territoriale e socio-economica del territorio di Buriasco emerge la fortissima differenza fra il numero dei residenti effettivi ed il numero delle camere o la quantità della superficie residenziale disponibile tanto da rendere improponibile il ricorso indifferenziato al criterio sintetico dell'articolo n. 20 della legge regionale per determinare la "capacità insediativa teorica" su cui dimensionare i servizi.

Pertanto nel progetto di P.R.G.C. la "capacità insediativa" è stata ricavata applicando il metodo analitico indicato dall'articolo 20.

Nelle aree di espansione ed in quelle di completamento, dove le tipologie abitative sono consolidate è stato adottato il criterio analitico con l'indice volumetrico abitativo medio pari a 168 mc. (mq. 56) per ogni abitante rilevato dall'effettiva situazione in essere. Le nuove case realizzate nell'unica area di espansione residenziale esistente sono state computate nella loro effettiva dimensione plano-volumetrica (i dati sono rilevabili agevolmente nelle concessioni edilizie o dei permessi per costruire in deposito presso l'ufficio tecnico comunale), il dato così rilevato è stato diviso per l'effettiva popolazione residente (dati rilevati dall'anagrafe comunale).

Nel tessuto edilizio esistente è stato applicato lo stesso criterio analitico supportato da rigorose analisi delle caratteristiche tipologiche e distributive e di uso del patrimonio edilizio cercando di applicare il più possibile dati assolutamente coerenti con l'effettiva realtà tenendo conto dei vani non occupati. Queste analisi sono ripercorribili nelle tabelle e nelle Norme Tecniche di Attuazione.

Nelle tabelle, negli appositi specchi al parametro "stato di fatto - previsioni e risultanze" è riportato "l'indice di affollamento" rilevato in sito (corrispondente alla capacità insediativa residenziale di cui all'articolo n. 20 della L.R. 57/77 s.m.i.), relativo all'insediamento in atto. Tale indice (sempre superiore e diverso da quello indicato dalla L.R. 56/77 s.m.i.) è stato ricavato dal rapporto reale tra la popolazione effettivamente residente e le superfici residenziali esistenti, tale dato, poi è stato utilizzato anche per computare gli incrementi di popolazione dovuti al recupero di strutture esistenti e ad ampliamenti di edifici residenziali nelle zone normative "B". Le aree di tipo "A" non sono state considerate in quanto in esse sono presenti immobili di grande dimensioni (castello, ecc..) che potevano falsare il dato statistico. La scelta è stata determinata dalla considerazione che nel tessuto costruito gli interventi di recupero, ristrutturazione ed ampliamento non possono prescindere dagli standard abitativi esistenti perché la ristrutturazione degli edifici residenziali esistenti o l'adeguamento o il recupero di strutture ex-agricole, ecc.. sono attuati, progettati, realizzati all'interno dell'ambito residenziale preesistente applicando standard abitativi, abitudini ed esigenze consolidate nel tempo e pertanto non modificabili e che quindi non possono determinare sostanziali mutamenti nella dimensione degli alloggi e nella quantità di abitanti insediabili.

Spesso il recupero di strutture esistenti è utilizzato esclusivamente per dotare le abitazioni di spazi aggiuntivi, raramente serve per creare nuove unità abitative, anche in tal caso il rapporto tra la superficie abitativa e gli abitanti non si discosta molto dalla realtà preesistente perché l'intervento edilizio è inserito in un contesto architettonico che per forma degli edifici, larghezza di maniche, accessi, luci e vedute, ecc...non può consentire un'assoluta ottimizzazione e razionalizzazione degli spazi abitativi. Infine occorre ricordare che le norme di attuazione del progetto di P.R.G.C. non consentono la creazione di nuove unità abitative (derivanti dal recupero del patrimonio edilizio esistente) se non sono garantiti precisi parametri edilizi e standard (accesso da via pubblica, allacciabilità ai servizi, dotazione di parcheggi privati, ecc...); tali condizioni non sempre sono possibili e attuabili.

## **12.2 Articolo 13 e 24 della L.R. n. 56 s.m.i.**

L'articolo n. 13 (Prescrizioni operative del Piano Regolatore Generale) della L.R. n. 56/77 s.m.i. stabilisce, tra l'altro, che il Piano Regolatore Generale disciplini l'uso del suolo mediante prescrizioni, topograficamente e normativamente definite, che comprendano sia la individuazione delle aree inedificabili, sia le norme operative che precisano, per le singole aree suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia e per gli edifici esistenti e in progetto, le specifiche destinazioni ammesse per la loro utilizzazione, oltretutto i tipi di intervento previsti con i relativi parametri e le modalità di attuazione. I principali tipi di intervento riguardano le operazioni di conservazione di immobili con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, e di nuova edificazione in aree di completamento e nuovo impianto.

Tali tipi di intervento sono precisati nelle norme di attuazione nel rispetto delle definizioni della normativa vigente in materia. La legge precisa che gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto devono essere realizzati a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi, salvo che il Piano Regolatore Generale, per le specifiche aree interessate, non precisi diversi tipi di intervento. Nei centri storici, nelle zone di tipo "A" o nelle parti del territorio da salvaguardare, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, completamento.

La Legge Regionale dichiara inedificabili le aree da salvaguardare per il loro pregio paesistico o naturalistico o di interesse storico, ambientale, etnologico ed archeologico; le aree che, ai fini della pubblica incolumità, presentano caratteristiche negative dei terreni o incombenti o potenziali pericoli; le fasce ed aree di rispetto relative alla viabilità urbana ed extra urbana, ai cimiteri, alle industrie ed agli impianti nocivi o inquinanti, salvo quanto previsto all'art. 27 della L.R. 56/77s.m.i.

Il Piano Regolatore Generale deve individuare, sull'intero territorio comunale, i beni culturali ambientali da salvaguardare, anche se non individuati e vincolati in base alle leggi vigenti, compresi gli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico e/o ambientale e le aree esterne di interesse storico e paesaggistico ad essi pertinenti; i nuclei minori, i monumenti isolati e i singoli edifici civili o rurali ed i manufatti, con le relative aree di pertinenza, aventi valore storico-artistico e/o ambientale o documentario; le aree di interesse paesistico ambientale.

La Legge Regionale prescrive che gli edifici di interesse storico-artistico, compresi negli elenchi di cui alla legge 29 giugno 1979, n. 1497, e 1° giugno 1939, n. 1089 e quelli individuati come tali negli strumenti urbanistici, possano essere soggetti esclusivamente a interventi di restauro e risanamento conservativo.

L'articolo n. 24 (Norme generali per i beni culturali ambientali) della L.R. 56/77s.m.i. prevede che il Piano Regolatore Generale individui, sull'intero territorio comunale, i beni culturali ambientali da salvaguardare, anche se non individuati e vincolati in base alle leggi vigenti, comprendendo gli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico e/o ambientale e le aree esterne di interesse storico e paesaggistico ad essi pertinenti; i nuclei minori, i monumenti isolati e i singoli edifici civili o rurali ed i manufatti, con le relative aree di pertinenza, aventi valore storico-artistico e/o ambientale o documentario; le aree di interesse paesistico ambientale.

Gli interventi necessari alla migliore utilizzazione funzionale e sociale ed alla tutela del patrimonio edilizio esistente devono essere disciplinati dal Piano Regolatore nel rispetto di principi di intervento che prevedono per gli edifici di interesse storico-artistico, compresi negli elenchi di cui alla legge 29 giugno 1979, n. 1497s.m.i., e 1° giugno 1939, n. 1089 s.m.i. esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo, l'eliminazione degli elementi deturpanti, l'inedificabilità delle aree libere di elevato valore ambientale, la proibizione di effettuare interventi di ristrutturazione urbanistica, salvo casi eccezionali e motivati, sempreché disciplinati da strumenti urbanistici esecutivi.

Il ricorso ai piani di recupero garantisce l'omogeneità e l'organicità delle trasformazioni e aumenta la consistenza degli interventi fino alla ristrutturazione urbanistica. Esso è previsto nel P.R.G.C. in casi specifici dove il valore architettonico o ambientale del complesso edilizio da recuperare, unito alla difficoltà di attuare un progetto di recupero non unitario ed omogeneo inducono l'amministrazione ad esercitare un giusto controllo ed una adeguata cautela che ne consenta una corretta valorizzazione. L'assenza dello strumento urbanistico esecutivo potrebbe produrre una serie di interventi parziali e settoriali magari in tempi e con metodologie e tecnologie diverse probabilmente non congruenti tra di loro che potrebbero arrecare danno al valore ambientale-documentario dell'immobile. Il P.R.G.C. anticipa sommariamente i caratteri essenziali, planovolumetrici e distributivi (coerenti col modello insediativo tradizionale) sia graficamente (con schemi grafici o abachi illustrativi riferiti alle componenti essenziali e imprescindibili dell'apparato morfologico e tipologico dei manufatti) che con un assetto normativo che regola le trasformazioni edilizie che modificano l'assetto planovolumetrico e l'organizzazione del lotto e delle pertinenze prevedendo l'assetto chiuso degli isolati e mantengano la posizione e il carattere rurale delle recinzioni, in particolare dei muretti che delimitano gli isolati che costituiscono un elemento identitario peculiare.

Le aree di pregio paesistico, individuate a mente dell'articolo n.13 della L.R. n. 56/77 s.m.i., si traducono in un vincolo che spesso può contrastare con le esigenze delle aziende agricole. Pertanto si è limitata l'individuazione di aree di "pregio paesistico" all'ampia radura a lato del castello, che ne costituisce la naturale appendice e va integralmente salvaguardata, alle cappelle votive sparse nel territorio, ai lavatoi, alle

strutture di cascine di pregio, a tutta la zona “A” del centro storico ai parchi e giardini privati di pregio.

La stessa normativa di cautela paesistico-ambientale è stata introdotta anche per le previsioni di interventi di nuovo impianto nelle zone B che sono esterne alle zone A ma sono collocate nel tessuto storico tradizionale e possono interferire sulla qualità paesaggistica del tessuto, qualora non siano soggetti a rigorosi indirizzi compositivi e tipologici.

Le disposizioni dell’art. 26 e quelle delle tabelle di zona sono integrate con schemi grafici normativi e abachi riferiti ad elementi stereometrici e morfologici essenziali e non negoziabili e/o indicazioni cartografiche sulle superfici di ingombro dei nuovi manufatti I suddetti a schemi grafici sono adottati a supporto degli interventi più consistenti (P.d.R.) anche nelle zone A.

Particolare attenzione è stata posta alle trasformazioni che si configurano come operazioni di implementazione e compattamento del tessuto edificato e quindi assumono un carattere di “margine urbano” particolarmente sensibile dal punto di vista paesaggistico

Per le zone di espansione di nuovo impianto di tipo “C” si è cercato di porre rimedio al modello di sviluppo insediativo recente, costituito dalla giustapposizione di edifici senza elementi di continuità di natura tipologica, urbanistica o anche solo di arredo. Sono stati posti dei vincoli alla progettazione mediante un disegno urbano definito nelle caratteristiche aggregative, nelle modalità e linee di sviluppo planovolumetrico e/o nelle superfici di ingombro tenendo in debito conto della qualità dei margini in funzione ai fronti e allo skyline dell’insediamento rurale.

Zone produttive di nuovo impianto non ne sono state indicate, è stata invece previsto l’ampliamento di alcune zone a carattere produttivo esistenti per cercare di sfruttarne l’infrastrutturazione. Le aree sono state opportunamente normate con previsione di approfondimenti sulle mitigazioni acustiche e sui servizi. Sono state introdotte anche precise indicazioni sugli aspetti tipologici e formali degli edifici.

### 12.3 Articolo 23 della LUR n.56

L’articolo n. 23 (Densità territoriali e densità fondiaria minime e massime nelle zone residenziali) della L.R. n. 56/77 s.m.i. prescrive che la media delle densità territoriali, calcolata per tutte le destinazioni residenziali nelle aree di completamento, di ristrutturazione urbanistica, di espansione, previste dal Piano Regolatore Generale comunale per l’intero territorio comunale non deve essere inferiore di norma a 10.000 mc. e non deve complessivamente superare i 20.000 mc. per ha. Dal computo delle superfici devono essere escluse le aree edificate non soggette a ristrutturazione urbanistica. Inoltre la densità fondiaria relativa ai singoli lotti liberi, di completamento, di ristrutturazione e di espansione residenziale, non deve superare i 3 mc. su mq, pari a 1,0 mq. su mq. di SUL

In considerazione della priorità data alle istanze di salvaguardia dei valori ambientali e del tessuto residenziale esistente nella zona di centro storico contrassegnate con la lettera “A” si è ritenuto che dovessero essere rigorosamente applicate le limitazioni alla densità territoriale e fondiaria di cui all’articolo n.23 L.R. n.56/77 s.m.i. pertanto sono stati assegnati, quali indici di densità fondiaria nel tessuto costruito, quelli in atto; anche in considerazione che la normativa ammette il recupero alle destinazioni di zona di tutte le strutture edificate legittimamente presenti. Le zone “B” invece, sono state divise in due gruppi, per quelle contrassegnate con la lettera “e” (per la maggior parte ubicate nelle zone di penalizzate dal punto di vista idrogeologico) è stata confermata la situazione in atto, mentre per l’altro gruppo si è dato luogo a prescrizioni di indici di utilizzo fondiari intesi a favorire lo sviluppo di tipologie in armonia col precostituito tessuto edilizio atte a generare una edificazione di tipo “composto” e “aggregato” per favorire nell’ampliamento del tessuto urbano quelle tipologie integrate fatte di elementi costruiti, giardini, cortili che sono l’elemento preminente del tessuto urbano di Buriasco.

### 12.12.1 Dimensionamento del P.R.G.C.

La capacità insediativa residenziale, ai fini del dimensionamento del Piano e della determinazione degli standards urbanistici, è data dal rapporto fra volumetria edificata ed edificabile in tutte le aree residenziali o a parziale destinazione residenziale previste dal Piano Regolatore Generale. L'indice volumetrico abitativo è dimensionato in conformità all'articolo n. 20 e seguenti della Legge Regionale n. 56/77 s.m.i. adottando valori analitici derivanti dalle indagini e dalle analisi specifiche eseguite.

Per determinare l'indicatore metri quadrati per abitante si sono eseguite attente indagini socio-ambientali utilizzando anche le risultanze dei dati ISTAT dell'ultimo censimento che sono di seguito sintetizzate.

Dall'esame dei dati emergono le seguenti risultanze:

- mediamente ogni abitante di Buriasco ha a disposizione due stanze, ogni alloggio è in media composto da più di 4 camere e la superficie media di ogni alloggio è di circa 107 mq.
- le abitazioni sono 496 e 465 sono quelle occupate da residenti, quelle non occupate risultano 44 31 per un totale di 133 stanze, quindi vani liberi risultanti, per una superficie utile lorda di mq.
- Il numero di occupanti per stanza è di 0,62 quindi dal recupero totale delle stanze vuote pari a 133 si ottengono 82 nuovi occupanti. Tale eventualità è però puramente teorica in quanto le stanze non occupate sono molto spesso parte di complessi residenziali unifamiliari che a causa della riduzione dei componenti dei nuclei familiari non sono utilizzati dalla famiglia ma sono anche difficilmente utilizzabili per nuclei extrafamiliari in quanto difficili da locare o da vendere a causa delle scarse doti di indipendenza delle abitazioni.

Le tabelle allegate e quella di riepilogo finale contengono il dimensionamento del P.R.G.C., il calcolo degli incrementi è stato eseguito in modo differenziato nelle varie zone normative in funzione delle risultanze dell'analisi del patrimonio edilizio costruito e delle sue possibilità e probabilità di recupero anche considerando le opportunità operative offerte dalle norme tecniche di attuazione per ogni singola zona. Nel tessuto costruito l'incremento effettivo di popolazione si determina quando si creano nuove unità immobiliari, mentre gli ampliamenti e gli ammodernamenti di quelle esistenti non determinano, di norma, un aumento di popolazione insediata. Il P.R.G.C. permette la creazione di nuove unità abitative solo se sono verificate alcune condizioni vincolanti in ordine ai parcheggi, agli accessi, alla dotazione infrastrutturale, ecc...

Nelle aree "A", in considerazioni delle analisi e ricerche svolte si è potuto rilevare e determinare che il rapporto esistente della superficie abitativa per abitante insediato è molto elevato e denota standard residenziali molto diversi da quelli prefigurati nella legge regionale, l'eventuale recupero e trasformazione di quella parte del patrimonio edilizio ancora inutilizzata o sotto utilizzata non può prescindere, per conformazione distributiva degli edifici, dagli stessi rapporti metri quadrati/abitanti. Inoltre è stato verificato che il patrimonio edilizio esistente che resta ancora da trasformare e recuperare, per effetto delle tipologie edilizie presenti e per le norme di attuazione che prevedono nuove unità abitative solo se sono garantiti adeguati standard insediativi. è in piccola parte utilizzabile e riconvertibile per creare nuove unità abitative. In sede progettuale è stato valutato che solo il 50% degli spazi costruiti esistenti possono essere recuperati e trasformati in SUL e solo il 20% con caratteristiche di nuove unità immobiliari che determina effettivo incremento di popolazione, la percentuale adottata tiene conto di situazioni oggettive ove il recupero di spazi abitativi è reso difficile da situazioni strutturali, distributive, viabilistiche, normative, ecc. L'indice abitativo adottato (mq/ab.) per queste zone è l'esistente rilevato in loco analiticamente anche se spesso risulta eccessivo e spesso episodico.

Per le zone B e le "zone di recupero" (soggette a Piani di Recupero e quindi dotate di un assetto normativo che consente loro delle operatività edilizie fino alla ristrutturazione urbanistica), gli indici abitativi (mq/ab.) sono stati computati con metodo analitico ai sensi dell'articolo n. 20 della L.R 56/77 s.m.i. zona per zona

Nelle zone di espansione residenziale contrassegnate con la lettera "C" ai fini del calcolo della popolazione sono stati applicati indici abitativi ricavati con metodo analitico ai sensi dell'articolo n. 20 della L.R 56/77s.m.i. applicando quelli in essere nelle zone residenziali recenti già attuate rilevando le superficie e volumetrie realizzate e dividendole per la popolazione effettivamente residente (mq. 56/ab. Pari a circa 168 mc/ab).

Nelle zone agricole, in considerazione del costante calo della popolazione rurale che non può essere compensato dal prevedibile modesto aumento di abitanti dovuto al recupero di qualche rustico, non è previsto alcun incremento di popolazione.

Il comma 7 dell'articolo 21 della NTA del PTC2, fissa nel 10% della capacità insediativa dello strumento urbanistico vigente la crescita massima ammissibile del paese al quale è possibile aggiungere un incremento pari al 7,5% della capacità insediativa dello strumento urbanistico vigente calcolata ai sensi della LR 56/77 s.m.i. (comma 7 bis dell'articolo 21 delle NTA del PTC2) per interventi di ristrutturazione urbanistica non ancora contemplati dal P.R.G.C. vigente. L'incremento di popolazione determinato dagli interventi di ristrutturazione urbanistica sono da considerarsi aggiuntivi purché restino entro la soglia del 7,5% che risulta essere pari a 150 abitanti (1996 x 7,5%), inoltre non devono essere computati nella crescita di popolazione quella derivante dalla possibile occupazione dei vani vuoti o sfitti in quanto tale dato si modifica continuamente e non è determinante ai fini del computo della capacità insediativa, inoltre quei vani sono conteggiati nella capacità insediativa dello strumento vigente. Il prospetto che segue contiene la dimostrazione numerica di quanto affermato

Tabella di verifica, ai sensi del comma 7 dell'articolo 21 della NTA del PTC2, delle aree che determinano incremento del carico urbanistico per interventi edilizi di nuova edificazione:

zona urbanistica	Incremento di popolazione a progetto	Soglia massima di incremento ammessa dal 7 comma art.21 N.T.A. PTC2
A	11	Incremento popolazione ammesso = 1966 x 10%
B (esclusi interventi di ristrutturazione urbanistica)	41	
C	136	
<b>TOTALE</b>	<b>188</b>	<b>196</b>

Tabella di verifica, ai sensi del comma 7 dell'articolo 21 della NTA del PTC2, delle aree che determinano incremento del carico urbanistico per interventi edilizi di ristrutturazione urbanistica:

zona urbanistica	Incremento di abitanti	Soglia massima di incremento ammessa dal 7 comma art.21 N.T.A. PTC2
B (interventi di ristrutturazione urbanistica in B8)	44	Incr. pop = 1966 x 7,5%
Abitanti da recupero da vani esistenti e non occupati	82	
<b>TOTALE</b>	<b>126</b>	<b>150</b>
L'incremento è conforme ai parametri dell'art. 21 NTA PTC2		

Il recupero dei vani non occupati pur computabile tra quelli "di recupero" di cui al 7 comma dell'articolo 21 della N.T.A del PTC2 è puramente teorico e non riscontrabile a livello operativo.

Nelle zone agricole la capacità insediativa risulta invariata, non sono valutabili gli eventuali nuovi abitanti derivanti da leggi regionali (rustici e sottotetti) che sfuggono alla pianificazione comunale.

**TOTALE INCREMENTO DI POPOLAZIONE n. = 314**

La popolazione complessiva prevedibile risulta pertanto:

<b>Abitanti aggiuntivi nelle zone A</b>	<b>n. = 11</b>
<b>Abitanti aggiuntivi nelle zone B</b>	<b>n. = 85</b>
<b>Abitanti aggiuntivi nelle zone C</b>	<b>n. = 136</b>
<b>Abitanti aggiuntivi t nelle zone agricole</b>	<b>n. = 0</b>
<b>Abitanti aggiuntivi TOTALE</b>	<b>n. = 232</b>
<b>Abitanti aggiuntivi per recupero di vani non occupati</b>	<b>n. = 82</b>
<b>TOTALE</b>	<b>n. = 314</b>
<b>(capacità insediativa ex-art.20 L.R. 56/77)</b>	
<b>Abitanti residenti in atto</b>	<b>n. = 1.438</b>
<b>Abitanti previsti a P.R.G.C. attuato</b>	<b>n. = 1.752</b>

La capacità insediativa ex-art. 20 L.R. 56/77 s.m.i. definisce un incremento potenziale complessivo di abitanti pari a n.318 nuove unità con un aumento del 22% circa rispetto alla popolazione attualmente residente considerato nel periodo di dieci anni di validità del P.R.G.C., che si traduce in un incremento probabile del 2,2% anno. Nel computo sono comprese anche quelle unità, puramente teoriche e non certe, derivanti dai vani non occupati; in realtà l'incremento effettivo computabile è di 232 unità reali pari al 16% circa, corrispondente al 1,6% annuo.

Il fabbisogno di aree per servizi, computando anche le unità afferenti i vani vuoti, risulta pari a mq. **43.800** (ab. 1.752 x 25 mq/ab). Il P.R.G.C. prevede, a progetto ed esistenti, aree per servizio pari a mq. **60.803**. Nelle aree per servizi previste dal progetto di P.R.G.C. non sono computate quelle derivanti dagli strumenti urbanistici esecutivi e previsti dalla normativa di P.R.G.C., tranne quelli specificatamente indicati in cartografia, quelli non specificatamente indicati incrementano ulteriormente la dotazione di standard per servizi pubblici.

**Tabella della quantità minima di servizi per destinazione residenziale (comma 1 art. 21 L.R. 56/77)**

<b>Abitanti in progetto di P.R.G.C.</b>	<b>= n.</b>	<b>1.752</b>
<b>Superficie min. richiesta (art. 21 L.R. 56/77) mq.25/ab. x 1.756</b>	<b>= mq.</b>	<b>43.800</b>
<b>Di cui:</b>		
<b>Aree per istruzione (5 mq/ab)</b>	<b>= mq</b>	<b>8.760</b>
<b>Aree per attrezzature di interesse comune (5 mq/ab)</b>	<b>=mq</b>	<b>8.760</b>
<b>Aree per verde, gioco, sport (12,5 mq/ab)</b>	<b>= mq</b>	<b>21.900</b>
<b>Aree per parcheggi (2,5 mq/ab)</b>	<b>= mq</b>	<b>4.380</b>

**Tabella delle aree per servizi pubblici previste a progetto di P.R.G.C.**

<b>Superficie servizi esistenti</b>	<b>= mq.</b>	<b>49.572,59</b>
<b>Superfici a servizi aggiuntive</b>	<b>= mq.</b>	<b>11.230,41</b>
<b>Superficie totale prevista</b>	<b>= mq.</b>	<b>60.803</b>
<b>(34,87 mq/ab)</b>		
<b>di cui per:</b>		
<b>Aree per istruzione</b>	<b>= mq</b>	<b>8.834 (5,03 mq/ab)</b>
<b>Aree per interesse comune</b>	<b>= mq</b>	<b>20.941 (11,95 mq/ab)</b>
<b>Aree per verde, gioco, sport</b>	<b>= mq</b>	<b>22.207 (12,65 mq/ab)</b>
<b>Aree per parcheggi</b>	<b>= mq</b>	<b>8.821 (5,02 mq/ab)</b>

### 12.12.2 Considerazioni sugli incrementi della popolazione

Dall'analisi delle risultanze del P.R.G.C. vigente confrontate con lo stato di fatto del territorio è emerso in modo chiaro ed univoco che le previsioni che conteneva sono state disattese e la popolazione non è aumentata come previsto dalla relazione accompagnatoria al P.R.G.C.. L'aumento programmato di popolazione non ha avuto riscontro nonostante molti degli interventi edilizi previsti dal piano vigente sia stata attuata.

Rileggendo i dati ed i parametri del P.R.G.C. vigente, confrontandoli con le effettive dinamiche territoriali e socio-economiche è possibile constatare che l'incremento previsto di popolazione non si è verificato a causa di una serie di eventi che di seguito sono elencati:

- a) gli interventi nel tessuto residenziale esistente e costruito sono stati molto modesti, e non hanno prodotto alcun aumento di popolazione in quanto la prevista ottimizzazione e razionalizzazione degli spazi abitativi non si è verificata, ma vi è stato, invece, un effetto inverso determinato dall'aumento del livello di benessere economico della popolazione, pertanto l'indice stanza/abitante o mq/abitante non solo non è diminuito come auspicato dal P.R.G.C., ma è enormemente aumentato;
- b) la popolazione insediata nella zona agricola non solo non è aumentata (come previsto dal P.R.G.C. vigente) ma è diminuita con il diminuire degli addetti all'agricoltura;
- c) il modesto incremento di popolazione è stato quasi totalmente determinato dagli insediamenti residenziali di nuovo impianto e di completamento che presenti in numero limitato, hanno soprattutto contribuito a soddisfare dei bisogni pregressi e solo successivamente ed in piccola parte hanno determinato un modesto incremento in termini assoluti di popolazione.

In sintesi si può affermare che le previsioni del P.R.G.C. vigente, rilette alla luce delle considerazioni di cui sopra, producono un incremento di popolazione molto minore al preventivato e molto simile a quello che si è poi verificato nella realtà. Il P.R.G.C. vigente prevedeva una popolazione di progetto pari a 1.966 unità con un incremento di popolazione pari a 677 unità circa (vedere quadro "A" e "B" della relazione del P.R.G.C. vigente) pari ad una percentuale del 52% circa da attuarsi "presumibilmente" nell'arco di 10 anni. La popolazione attuale è di circa 1438 unità e la crescita effettiva è stata di poche unità a fronte delle 677 previste. Risulta evidente che le previsioni del P.R.G.C. non si sono attuate nella quantità di popolazione prevista per le motivazioni già precedentemente enunciate e per altri fattori:

- a) previsioni insediative, il P.R.G.C. vigente considera che l'indice abitativo esistente all'atto della sua adozione (pari a circa 1,8 st/ab.) potesse scendere a 1,46 st/ab. con un calo del 18% circa. Tale previsione non solo non si è verificata, ma a fronte delle nuove dinamiche demografiche che hanno evidenziato un drastico decremento dei componenti dei nuclei familiari, la disponibilità di spazi abitativi per abitante è aumentata. Si è quindi verificato un fenomeno inverso con conseguente aumento dell'indice abitativo e diminuzione della popolazione teoricamente insediabile.
- b) Negli ultimi 20 anni la popolazione non è aumentata in modo significativo mentre è molto aumentato il numero dei nuclei familiari. Questo fattore ha contribuito a determinare l'ulteriore crescita del fabbisogno di abitazioni e dell'indice stanza/abitante che è salito a 2-2,5 stanze/abitante. Considerando il numero di stanze indicate dal P.R.G.C. vigente come dato attendibile ed applicando l'indice stanza/abitante reale e rilevato si ottiene una previsione di popolazione teorica pari a quella effettivamente oggi esistente. Risulta evidente che le previsioni del P.R.G.C. vigente non sono riscontrabili nella situazione in essere, le previsioni "reali" di crescita del P.R.G.C. trovano riscontro nel P.R.G.C. vigente solo se si modificano i parametri interpretativi delle dinamiche demografiche.

Tenendo conto dell'esperienza del P.R.G.C. vigente, le dinamiche demografiche sono state interpretate in modo diametralmente opposto per far sì che le previsioni di incremento di popolazione fossero il più possibile aderenti alla realtà. Gli incrementi di popolazione sono stati computati per le aree di nuovo impianto e per le aree di completamento e recupero. Il contributo, in termini di incremento di popolazione, dato dalle attività di recupero del tessuto edilizio esistente è stato stimato in modo molto prudentiale, ciononostante è probabile che sia ancora sovrastimato.

La crescita stimata di popolazione, se computata solo sulle aree che sicuramente produrranno un incremento di popolazione perché attualmente inedificate (aree di espansione), ammonta a 140 unità per le aree di espansione pari ad un incremento "reale" del 10% circa che si traduce in un incremento presunto del 1,0% annuo, tutti gli altri incrementi relativi al tessuto edificato del centro storico o delle zone B sono sovrastimati perché riferiti alla possibilità di recupero di superfici non residenziali che sono utilizzate quotidianamente

come magazzini, autorimesse, tettoie, laboratori, ecc.. e delle quali difficilmente la popolazione residente si vuole privare a meno che non proceda alla ristrutturazione di tutto il complesso residenziale di proprietà.

### 12.12.3 Indici fondiari

Per non alterare le caratteristiche ambientali delle zone “A” e “B” non sono stati attribuiti “indici fondiari” diversi da quelli in essere. Nuovi indici fondiari, nelle zone “B”, sono stati attribuiti solo ai settori di completamento che sono stati dimensionati in modo tale da creare un tessuto edilizio che non contrasti per densità, altezza e caratteristiche con quello preconstituito. I nuovi indici sono stati determinati valutando gli “indici di utilizzo fondiario” in atto nei lotti edificati (senza tener conto degli episodi anomali) e ricercando, con processo matematico, i valori ottimali riferiti sia al territorio (per il controllo degli insediamenti) che al lotto (per la conservazione delle tipologie dominanti).

Gli indici territoriali nelle zone “C” sono stati determinati in funzione di una previsione di sviluppo edilizio poco intensivo in modo da produrre un edificato compatibile ed armonico con il contesto edilizio esistente. Gli indici territoriali e fondiari, le norme di attuazione, le distanze e le altezze prescritte dovrebbero produrre un nuovo tessuto edilizio che si configuri come un continuo edificato che non si distingua volumetricamente dal tessuto urbano esistente.

### 12.12.4 Aree ad utilizzazione produttiva in atto e di completamento

Le aree a destinazione produttiva sono otto delle quali sette di completamento ed una a capacità insediativa esaurita. In ottemperanza ai disposti del PTC2 non sono state previste aree produttive di nuovo impianto.

Area normativa	Denominazione/ubicazione	Superficie fondiaria	Destinazione d'uso prevalente
Dc1	Area ex-Dema	19.924	artigianale/industriale e terziaria
Dc2	Area ex-Freiria	15.099	Area a destinazione terziario-commerciale
Dc3	Area fronte ex-Dema	6.340	artigianale
Dc4	Area GOR	46.036	industriale
Dc6	Area stazione di servizio	8.084	terziaria/artigianale
Dc7	Area Pista	32.841	artigianale
Tot. aree Dc		128.324	
Dr1		30.882	artigianale/industriale con capacità insediativa esaurita
Totale		159.206	

La principale area a destinazione produttiva esistente è quella contrassegnata con la sigla Dr1 della superficie di circa mq. 30.882, è ubicata in fregio alla strada provinciale a sud del paese, è da tempo totalmente completata e non è possibile attuarne alcun ampliamento, il P.R.G.C. la considera saturata e ammette, ove tecnicamente e planimetricamente possibile, modesti ampliamenti per sopperire a esigenze dovute alla sicurezza ed igiene del lavoro.

Le altre sette aree a destinazione produttiva esistenti hanno tutte a vario modo, ancora possibilità di ampliamento con la sola esclusione della Dc2 che si trova in fascia b) del torrente Lemina e Dc6.

L'area contrassegnata con la sigla Dc1 (ex Dema) misura mq.19.924 circa e contiene un grande impianto

industriale con oltre mq. 7000 di superficie coperta che il P.R.G.C. ha destinato per consentire ed incentivare la ricollocazione e lo sviluppo delle aziende del paese che hanno sede impropria e per poter favorire l'insediamento di nuove aziende. Il P.R.G.C. ne amplia anche le funzioni e le destinazioni d'uso possibili.

L'area contrassegnata con la sigla Dc4 (Gor) ospita una grande azienda del settore auto, misura nel P.R.G.C. vigente mq. 35.400 circa. Il nuovo P.R.G.C. prevede un ampliamento di circa mq 10.636 per consentire l'espansione dell'azienda in direzione est. Al fine di tutelare e non arrecare danno o disagio agli edifici residenziali esistenti nelle immediate vicinanze è stata prevista una fascia inedificabile alberata (contrassegnata con la sigla VP) con funzione di filtro visivo ed acustico, all'interno della quale potranno trovare spazio parcheggi ed aree verdi sia ad uso privato che ad uso pubblico.

L'area contrassegnata con la sigla Dc3 di mq. 6340 circa, è posta di fronte all'area "DEMA" sono possibili ampliamenti e nuove realizzazioni fino a mq. 1.280 circa di superficie coperta.

L'area contrassegnata con la sigla Dc7 (località Pista), ha una superficie fondiaria di mq. 32.841 circa e non ha particolari possibilità ampliative se non quelle fisiologiche previste per tutte le aziende; in ogni caso è ubicata in un'area già sottratta alla coltivazione agricola in quanto ex-pista di atterraggio completamente cementificata.

L'area contrassegnata con la sigla Dc2 (ex-Freiria), della superficie di mq. 21.000 circa nel vigente P.R.G.C., è stata riconfermata con una superficie di mq. 15.099; non ha possibilità di ampliamento perché penalizzata dal punto di vista idrogeologico. L'insediamento produttivo, ormai dismesso, è trasformabile per altri usi perché inserito in una localizzazione commerciale L1 con destinazione terziario-commerciale.

Nell'area contrassegnata con la sigla Dc5 denominata "Cascinetta" è prevista una destinazione agricola speciale di tipo turistico ricettivo e alberghiera. Non si tratta di una nuova area ma della conferma di un insediamento ricettivo esistente frutto di una variante ai sensi del 7 comma (ora quinto) dell'articolo 17 della L.R. 56/77 s.m.i.

L'area fondiaria di contorno costituisce parco e verde per l'attività in essere, le norme di zona prevedono possibilità ampliative da attuarsi sul lato opposto dell'industria esistente ad est. La separazione tra i due insediamenti produttivi sarà realizzata mediante una barriera acustica naturaliforme.

Pur non essendoci alcun collegamento normativo fra le attività produttive attuali che il piano definisce "improprie" (e per le quali esclude la continuità o la crescita produttiva – art. 25, e 26 N.T.A. o consente solo piccoli ampliamenti – art. 29 N.T.A.) e le aree D di completamento pare evidente che la loro presenza offre comunque una opportunità per eventuali "atterraggi" di processi rilocalizzativi. Il comune non dispone di aree per attivare procedure di ricollocazione negoziata, potrà però nell'ambito dell'approvazione dei P.E.C. e della relativa convenzione promuovere procedure di negoziazione.

Il P.R.G.C. individua puntualmente, con apposita simbologia sugli elaborati, le attività produttive in zona impropria e ne norma la trasformazione con le destinazioni d'uso compatibili all'area urbanistica di riferimento. In tutti i casi consente il recupero in toto della SUL esistente. Tuttavia per incentivare lo spostamento in aree idonee le attività insediate in zone improprie possono fare interventi fino alla restaurazione e il risanamento conservativo ma non sono consentiti incrementi alle superfici produttive. Questo serve a rendere possibile interventi di manutenzione fino al momento in cui, per esigenze di diversa natura, non si renda necessario il ricollocamento della sede. Per incentivarne la ricollocazione è stata inserita una norma che aumenta del 40% la SUL totale recuperabile all'uso residenziale o ad esso assimilabile. Gli edifici recuperati così come le ricostruzioni dovranno rispettare le indicazioni di carattere estetico e formale previsti nella normativa e dalle tabelle d'area

#### 12.12.5 Insediamenti nel territorio agricolo.

La maggior parte del territorio del comune di Buriasco è molto produttivo poiché posto in pianura sul bacino compreso tra il torrente Chisone e Lemina, formatosi da terreni alluvionali molto fertili. Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.) classifica di prima e seconda classe la maggior parte dei suoli comunali.

Le aziende agricole che sono densamente insediate nel territorio comunale hanno mediamente un'alta specializzazione nei settori zootecnico e cerealicolo, sono unità produttive efficienti, molto meccanizzate, con produzioni unitarie molto alte. Per contro si denota la tendenza ad uno sviluppo residenziale agricolo, strutturale ed infrastrutturale spesso caotico, non programmato, improntato da soluzioni edilizio-urbanistiche

approssimative e spesso depauperanti. Sovente l'ampliamento delle grandi aziende agricole costituisce un danno ambientale ed estetico notevolissimo, si assiste spesso all'abbandono delle vecchie strutture residenziali in favore di più moderni villini, alla costruzione di capannoni realizzati senza la minima attenzione agli aspetti architettonici ed estetici, alla posa di muraglioni in trincea per gli insilati di mais che costituiscono un vero e proprio danno ambientale perché spesso vicini ai nuclei urbani.

La crisi del "latte" e degli allevamenti in genere ha drasticamente ridotto il numero degli allevamenti con conseguente rischi derivanti da strutture produttive (stalle) inutilizzate o sotto-utilizzate, che possono essere lo spunto per usi non conformi alle destinazioni di zona e all'ambiente (es. allevamenti suini, usi artigianali impropri, ecc..).

Il P.R.G.C. vuole evitare, attraverso una differenziata disciplina dell'operatività edilizia, il consumo di terreni fertili e produttivi, il rischio dell'infittirsi di nuovi insediamenti agricoli nelle immediate adiacenze del territorio urbano, il proliferare di strutture residenziali agricole avulse dall'ambiente e dalla cultura architettonica rurale.

I rischi sono riferiti alle conseguenze sui suoli agricoli di pregio, sui valori ambientali, sui costi dei servizi e sulla fluidità del traffico nella viabilità ai margini del territorio costruito.

La riduzione del "consumo" di suoli fertili deve essere l'obiettivo primario dell'Amministrazione Comunale che deve guardare al proprio territorio come bene da salvaguardare, devono essere evitati utilizzi incontrollati del suolo fertile anche da parte delle aziende agricole insediate evitando il più possibile antropizzazioni territoriali di qualsiasi genere (attrezzature agricole, cementificazioni, sbarramenti, canalizzazioni).

Il P.R.G.C. prevede un'area di rispetto (ara) attorno ai nuclei abitati principali; in queste aree è interdetto l'insediamento di nuove aziende agricole per evitare il sorgere di conflitti tra la residenza e l'attività agricola ma anche per evitare "tentazioni" di trasformazioni nel tempo di queste strutture agricole in destinazioni non compatibili con la zona. Il problema delle nuove residenze rurali si connette direttamente con la legge regionale sui rustici con il rischio che nelle zone agricole i vecchi edifici abitativi siano ceduti a non agricoltori per l'utilizzo conforme alla legge regionale e che gli agricoltori chiedano di realizzare residenze ed attrezzature nuove in loro sostituzione con conseguente consumo di suolo fertile e profonde modificazioni ambientali. La normativa del P.R.G.C. prevede la preliminare verifica sulle possibilità di recupero di volumi e superfici preesistenti e la successiva dimostrazione dell'esigenza edificatoria residenziale. Non si potranno realizzare nuove edificazioni rurali senza la preventiva dimostrazione dell'assenza di esistenti strutture da recuperare a quello scopo, inoltre per i grandi insediamenti la norma prevede che siano sottoposti a preventiva valutazione ambientale. Lo scopo è di evitare, per quanto possibile, che continuino le modificazioni ad un paesaggio agrario di grande pregio ambientale.

Il P.R.G.C. individua "nuclei rurali" e complessi edilizi e singoli edifici (di valore storico – artistico – abbandonati o non più necessari all'azienda agricola – con destinazione impropria) che tutela con particolare cautele dal punto di vista ambientale ed architettonico. I "nuclei rurali" sono individuati anche per precisare i perimetri dei singoli "centri abitati" agli effetti del 1° comma dell'art.27 L.R. n.56/77 s.m.i., anche in considerazione che l'estensione nel loro ambito delle fasce di rispetto dei nastri stradali è di pregiudizio per gli insediamenti in atto.

ZONA	ST (sup.terr.)	SF (sup.fond.)	SC (s. cop.res.)	Snr. (s.non res)	SUL (residen.)	Ind. in atto	Ind. di prog.	Popolazione residente	Famiglie	indice Mq/ab.	SUL (aggiuntiva)	Nuovi abit.	SUL (loc.vuoti)	Abit (loc. vuoti)	
Aree di antica formaz.	A1	19.479	16.702	2.080	0	4.160	0	In atto	0	0	0	0	0		
	A2	37.133	32.495	7.316	4.142	14.632	0	In atto	121	50	75	828	11	0	0
Aree residenziali di ristrutturazione e completamento	B1	24.649	23.322	3.042	963	6.084	0,26	0,30	84	36	69	912	13	284	4
	B2e	17.503	16.245	2.335	760	4.670	In atto	In atto	12	5	0	0	0	1.500	22
	B3e/a	22.978		2.459	704	4.918	0,23	0,30	47	19	90	1.526	17	732	8
	B3e/b	8.934		519	180	1.038	In atto	In atto	5	2	0	0	0	0	0
	B4e	39.815	35.175	3.695	1.379	8.004	In atto	In atto	77	35	0	0	0	0	0
	B5e	26.221	20.760	3.837	1.486	7.674	In atto	In atto	83	37	0	0	0	0	0
	B6	28.524	24.792	3.650	0	6.790	0,27	0,30	111	35	61	650	11	0	0
	B7e	6.393	6.387	693	935	1.386	In atto	In atto	5	3	0	0	0	0	0
	B8	25.542	24.684	1.945	4.826	0	0,08	0,30	50	17	80	3.515	44	0	0
	B9e	43.396		5.352	4.574	10.704	In atto	In atto	103	36	85	0	0	1.917	22



residenz iali di espansio	C1	23.340	0	0	0	0	-	0,20	0	0	56	4.668	84	0	0
	C3	14.544	11.040	0	0	0	-	0,20	0	0	56	2.908	52	0	0
Nucl Rurali	NR 1,2,3,4,5	120.080	0	11.371	0	22.742	In atto	In atto	192	68	118	0	0	0	0
TOT		458.531				92.802						15.245	232		56
Area Agricola	E	13.981.878	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ZONA	ST	SF	SC	ubicazione	indice di copertura in atto	indice di copertura a progetto	S.C. max	S.C. Residua	Servizi 10%	
Aree produttive	Dr.1	-	30.882	In atto	Via Ciconvallazione	In atto	In atto		0	3.088
	Dc.1	-	19.924	7558	Ex-Dema	0,23	0,40	7.173	0	1992
	Dc.2	-	15.099	3.500	Ex-Freiria	In atto	In atto	3.500	0	1.509
	Dc.3	-	6.340	714	Loc. rotatoria incrocio tra Sp 129 e Sp 138	0,10	0,35	1.997	1.283	634
	Dc.4	-	46.036	12.265	GOR	0,27	0,40	16.573	4.308	4.603
	Dc.6	-	8.084	233	Stazione di servizio	In atto	In atto	233	0	0
	Dc.7	-	32.841	3.666	Località "pista"	0,07	0,30	8.867	5.201	3.284
<b>TOT</b>	<b>0</b>	<b>159.206</b>	<b>27.936</b>				<b>38.343</b>	<b>10792</b>	<b>15.110</b>	

### 12.12.6 Servizi sociali ed attrezzature pubbliche a livello comunale.

La popolazione teorica insediabile sulla base della quale – ai sensi del 1° comma dell’articolo n.21 L.R. n.56/77 s.m.i. – si devono dimensionare le aree per i servizi sociali e le attrezzature a livello comunale è calcolata, per ciascuna area di utilizzazione urbanistica, nelle tabelle di area. La previsione di crescita della popolazione residente assomma a n. 274 unità che sommate a quella che teoricamente potrebbe occupare i vani liberi ammonta n.22 unità per un numero complessivo di n. 1.707 abitanti. Assegnando aree per servizi pari a quanto disposto dall’articolo n. 21 della L.R. 57/77s.m.i. (mq./ab. 25) sono necessarie aree per standard pari ad una superficie minima di mq.42.675. Il progetto di P.R.G.C. contiene le aree per servizi per gli insediamenti residenziali, in parte sono esistenti ed in parte in previsione (anche nell’ambito di Strumenti Urbanistici Esecutivi), che assommano a mq. 69.946,78 con un indice pro capite pari a circa mq. 41. Le singole aree sono individuate e delimitate nelle relative tavole di riferimento. Le tabelle allegate descrivono il tipo di servizio e la sua dimensione il tutto raffrontato con la aree per servizi previste dal P.R.G.C. vigente

**ZONA S: ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE DEL P.R.G.C.–VIGENTE (rif. all.6)**

AREA	DESCRIZIONE	SIGLA	PIAZZE PUBBLICHE SERVIZI AFFERENTI L'INDUSTRIA E PER IMPIANTI TECNOLOGICI	SERVIZI AFFERENTI LA RESIDENZA
S1	Pensionato ricovero per anziani	S		5.093,99
S2	Chiesa della Confraternita	S		606,33
S3	Scuola materna	IC		2.325,95
S4	Salone Comunale	IC		486,95
S5	Municipio	IC		583,41
S6	Chiesa Parrocchiale San Michele	S		1.492,65
S7	Ospedale capoluogo	V		3.967,45
S8	Scuola elementare, media, palestra e parco	V		11.602,71
S9	Campo sportivo	P		6.080,12
S10	Scuola Rivasecca	P		450,51
S11 – S12	Scuola / Chiesa Appendini	S IC		3.633,01
S13	Capoluogo – verde piazza Generale Gonnet	IC		1.190,64
S14	Capoluogo	IC		1.835,11
S15	Capoluogo	IC		4.077,12
S16	Rivasecca	IC		1.950,72
S17	Appendini	IC		2.381,35
S18	Appendini	IC		1.000,77
S19	Rivasecca	IC		813,80
S20	PEC Industriale	ART	3.650,74	
S21	PEC Industriale	ART	5.951,20	
<b>F-TOT</b>			<b>9.601,94</b>	<b>49.572,59</b>

**ZONA F: ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE -DI PROGETTO**

AREA	DESCRIZIONE SERVIZIO		SERVIZI AFFERENTI L'INDUSTRIA E PER IMPIANTI TECNOLOGICI	SERVIZI AFFERENTI LA RESIDENZA
F1	Area per istruzione (art.21 c.1 lett.a L.R.56/77 smi)	4.201		
	Area verde (art.21 c.1 lett.c L.R.56/77 smi)	6.220		
	Area scuola			10.421
F2	Area per istruzione (art.21 c.1 lett.a L.R.56/77 smi) scuola materna angolo via Don Mensa – via Dabormida (Capoluogo)			2.327
F3	Area verde (art.21 c.1 lett.c L.R.56/77 smi)	1.420		
	Area per attrezzature di interesse comune (art.21 c.1 lett.b L.R.56/77 smi) Ospedale (Capoluogo)	2.547		3.967
F4	Area verde (art.21 c.1 lett.c L.R.56/77 smi)	2.484		
	Area per attrezzature di interesse comune (art.21 c.1 lett.b L.R.56/77 smi) Casa di cura -(Capoluogo)	2.610		5 094
F5	Area verde (art.21 c.1 lett.c L.R.56/77 smi)	387		
	Area per parcheggio (art.21 c.1 lett.d L.R.56/77 smi) Area a servizio via Tegas (Capoluogo)	387		774
F6	Area per istruzione (art.21 c.1 lett.a L.R.56/77 smi) Complesso scolastico del Capoluogo, scuole elementari e medie			2.306
F7	Area magazzino provincia SP 129 (Capoluogo)			2.426
F9	Area per parcheggio (art.21 c.1 lett.d L.R.56/77 smi) Piazza Generale Gonnet (Capoluogo)			2.510
F10	Area per parcheggio (art.21 c.1 lett.d L.R.56/77 smi) Piazza Roma (Capoluogo)			4.104
F11	Area per attrezzature di interesse comune (art.21 c.1 lett.b L.R. 56/77 smi) Palazzo Comunale (Capoluogo)			1.070
F12	Area verde (art.21 c.1 lett.c L.R.56/77 smi) Campo sportivo (Capoluogo)			9.451
F13	Area verde (art.21 c.1 lett.c L.R.56/77 smi)	1.753,5		
	Area per parcheggio (art.21 c.1 lett.d L.R.56/77 smi) Verde e parcheggi (Appendini)	1.753,5		3.507

<b>F14</b>	Area per trezzature di interesse comune (art.21 c.1 lett.b L.R.56/77 smi) Chiesa Piazza Roma (Capoluogo)			1.493
<b>F15</b>	Area per trezzature di interesse comune (art.21 c.1 lett.b L.R.56/77 smi) Chiesa in frazione Appendini			3.633
<b>F16</b>	Area per trezzature di interesse comune (art.21 c.1 lett.b L.R.56/77 smi) Cimitero (Capoluogo)			7.587
<b>F17</b>	Area verde (art.21 c.1 lett.c L.R.56/77 smi)	66,45		133
	Area per parcheggio (art.21 c.1 lett.d L.R.56/77 smi) Area servizi nelle vicinanze della Chiesa di Rivasecca	66,46		
<b>F18</b>	Verde lungo il Lemina (Capoluogo)		3.651	38.994
<b>F19</b>	Depuratore (Capoluogo)		437*	
<b>F20</b>	Parcheggi area Dr1		5.951	
<b>F-TOT</b>		<b>9.602**</b>	<b>60.803</b>	

\*escluso dai conteggi degli standard

\*\* esclusa area depuratore

**RIEPILOGO COMPLESSIVO**

AREE NORMATIVE	SUPERFICIE
RESIDENZIALI (A, B, C)	458.531
PRODUTTIVE (D)	159.206
SERVIZI PUBBLICI (F)	70.405
AGRICOLE (E)	14.001.858
<b>TOTALE</b>	<b>14.690.000</b>

**13 CONCLUSIONI**

**13.1 Il progetto di PIANO REGOLATORE GENERALE del comune di Buriasco è uno strumento urbanistico generale che:**

- non considera l'ambiente come "oggetto" disponibile a qualsiasi scelta d'uso ma che, per favorire e risolvere le attese della popolazione, ammette l'espansione del paese senza rinunciare alle sue vocazioni naturali (ed in particolare a quella agricola), riducendo al minimo l'espansione del "territorio urbano" a spese dei fertili terreni di seconda classe (di fertilità dei suoli) che lo circondano;
- corregge i mali dell'invecchiamento del patrimonio edilizio di più antica formazione, rimedia ai vizi e alle carenze funzionali delle pur limitata espansione residenziale casuale degli ultimi decenni, restituisce al capoluogo una precisa individualità nel concerto dei comuni della piana pinerolese e cerca di creare caratteristiche insediative con una vita di relazione tale che a Buriasco sia "gradevole vivere" anche indirizzando gli interventi edilizi prioritariamente al recupero del preconstituito patrimonio di edilizio residenziale e ponendo irrinunciabili cautele a salvaguardia dei valori che caratterizzano gli spazi urbani e gli insediamenti rurali esaltando gli aspetti naturalistici, storici e paesaggistici dell'ambiente agreste;
- non vuole essere un documento passivo, che i cittadini consultano per sapere ciò che possono fare nelle loro proprietà, ma deve essere la guida operativa della civica amministrazione in ogni atto che interessi il territorio comunale, pertanto va costantemente aggiornato ed implementato correggendo, strada facendo, eventuali storture e criticità
- è strumento di "governo del territorio" pluriennale, che interpreta le future dinamiche socio-economiche cercando di anticiparle. Nei prossimi anni i comuni a vocazione agricola della pianura pinerolese diventeranno il bacino e la culla di nuove opportunità economiche legate alla produzione

agricola ed alla trasformazione dei suoi prodotti; saranno i custodi della biodiversità, dell'ambiente e del paesaggio rurale tradizionale, avranno il compito di conservarlo integro per le future generazioni e per chi abita nelle città. L'obiettivo primario del comune di Buriasco non potrà più essere la crescita demografica ad ogni costo per la sopravvivenza del comune ed il mantenimento del livello di servizi; dovrà essere quello di mantenere, salvaguardare, tutelare, il territorio e l'ambiente rurale, favorendo la produzione agricola di qualità; ma tale obiettivo potrà essere utilmente perseguito solo se Regione e Stato riconosceranno ai piccoli comuni questo importantissimo ruolo e li tuteleranno mantenendone l'alto livello qualitativo di servizi.

### 13.2 Riepilogo dimensionamento della variante urbanistica

#### a) Dimensionamento residenziale

1 <u>Abitanti residenti attuali</u>	n. = 1.438
2 <u>Abitanti aggiuntivi:</u>	n. = 314*
▪ - nei vani vuoti	n. = 82
▪ - nelle zone A	n = 11
▪ - nelle zone B	n= 85
▪ - nella zone C	n = 136
Totale	n. = 1.752

\*Compresi quelli afferenti i vani inutilizzati o liberi

#### b) Dimensionamento aree produttive

1 <u>aree produttiva esistente saturata (Dr1)</u>	= mq. 30.882
2 <u>-aree produttive esistenti di completamento</u>	= mq 128.324
TOTALE	= mq 159.206
Incremento rispetto alle aree utilizzate esistenti	= non definibile

#### c) Dimensionamento delle aree per servizi pubblici

1 <u>Servizi per destinazione residenziale locale (comma 1 art. 21 L.R. 56/77 s.m.i.)</u>	
▪ <i>Abitanti di riferimento assunti dal piano</i>	= n. 1.752
▪ <i>Superfici esistenti</i>	= mq. 49.572,59
▪ <i>Nuove aree</i>	= mq. 11.230,41
▪ <i>Totale</i>	= mq. 60.803
▪ Di cui per:	
<i>istruzione</i>	= mq 8.834 (5,03 mq/ab)
<i>interesse comune</i>	= mq 20.941(11,95 mq/ab)
<i>verde, gioco, sport</i>	= mq 22.207 (12,65 mq/ab)
<i>parcheggio</i>	= mq. 8.821 (5,02 mq/ab)
2 <u>Standard urbanistico</u>	= mq/ab 34,70

NB. le superfici non comprendono le dismissioni tramite s.u.e. non cartografate

#### d) Servizi pubblici destinati alle aree produttive (comma 2 art. 21 L.R. 56/77)

▪ <i>aree a servizio degli impianti esistenti (F18, F20)</i>	= mq 9.602
▪ <i>TOTALE</i>	= mq 9.602

E' parte sostanziale ed integrante della presente la "Definizione dei criteri di cui all'art.8, comma 3 del D.Lgs 114 del 31 marzo 1998 (DCC n. 36 del 06.12.2010 e DCC n. 24 del 5.07.2012 di "Modifica ed



*integrazioni alla DCC n.36 del 06.12.2012”). – All.2*

Aprile 2015

Corretto gennaio 2017, a seguito modifiche introdotte ex-officio dalla Regione Piemonte (DGR 108 – 3846 del 4 agosto 2016)

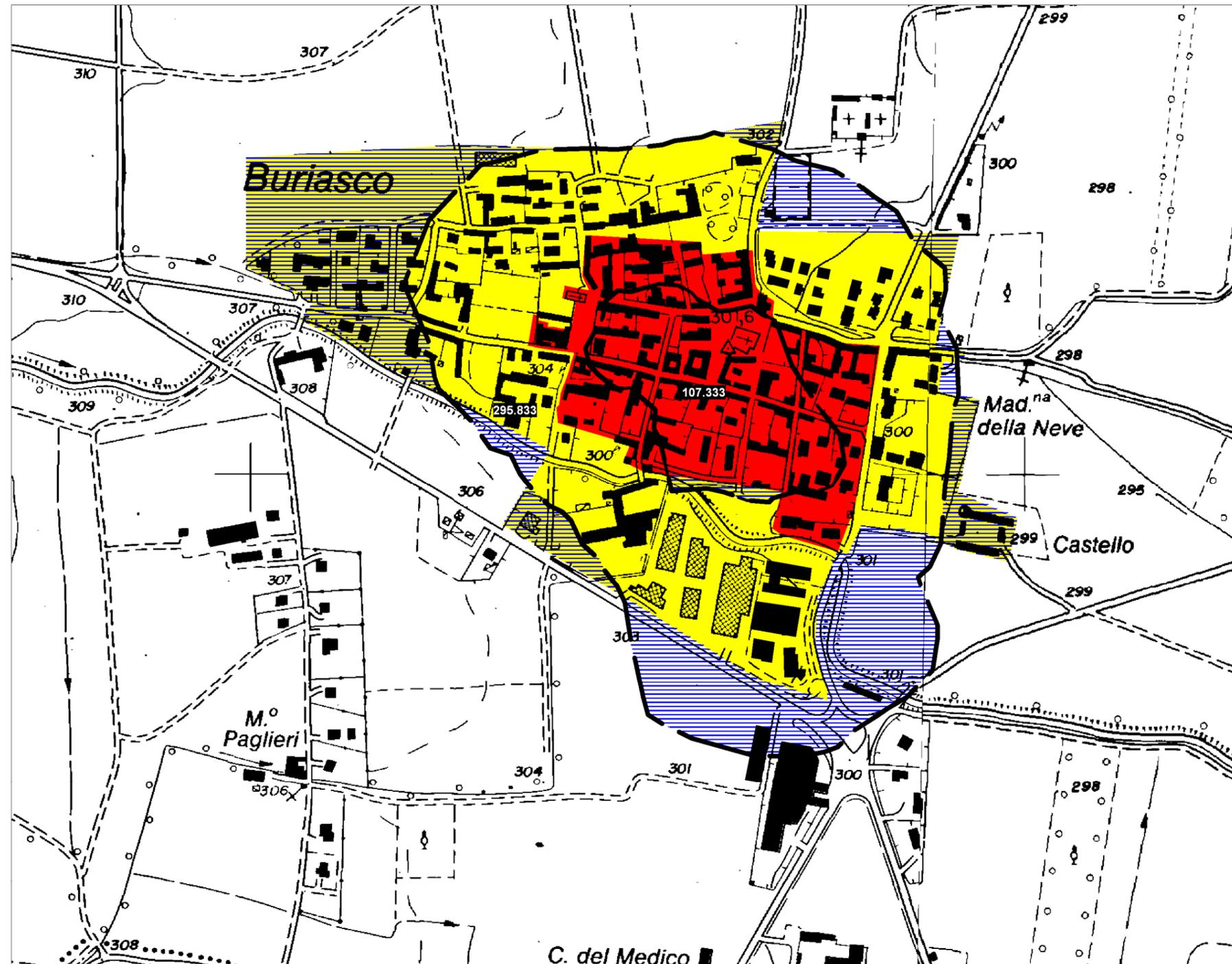
ARCH- GUIDO GEUNA

---

## ALLEGATO 1

### Perimetrazione delle Aree dense, di transizione e libere

- AREE DENSE PROPOSTE
- AREE DI TRANSIZIONE PROPOSTE
- AREE DENSE E DI TRANSIZIONE (MODELLO PROVINCIA)
- SOVRAPPOSIZIONI



## **ALLEGATO 2**

**Criteria commerciali di cui all'art. 8 comma 3 del d.lgs 114 del 31 marzo 1998 e s.m.i  
Aggiornati alla D.C.R. n. 1943016 del 6.12.2012**

**REGIONE PIEMONTE**



**PROVINCIA DI TORINO**



**COMUNE DI BURIASCO**



**DELIBERAZIONE DEL C.C. N.      DEL**

### **Definizione criteri comunali**

**8 comma 3 del d. lgs. 114  
del 31 marzo 1998**

in applicazione art. 4 della L.R. n. 28 del 12 novembre 1999  
sulla base degli indirizzi contenuti nella D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999  
*“Indirizzi generali e criteri di programmazione di programmazione urbanistica per l’insediamento  
del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del d. lgs. 31 marzo 1998 n. 114”*  
così come modificata dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23 dicembre 2003  
dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24 marzo 2006  
dalla D.C.R. n.19-43016 del 6.12.2012

## **Premessa 4**

### **1. La riforma della disciplina del commercio 5**

*1.1 Caratteri salienti del D.Lgs. 114/98 e della L.R. n. 28 del 12.11.99 5*

**2. Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa: dalla D.C.R. 563-13414 del 29/10/99 alla D.C.R. n. 59/10831 del 24.03.06 , fino alla D.C.R. n. 191-43016 del 20/11/2012 7**

### **3. Definizione dell'assetto territoriale 9**

*3.1 Il territorio 9*

*3.2 Livello gerarchico commerciale 9*

*3.3 Area di programmazione commerciale . 9*

*3.4 Cenni storici e geografici. 9*

### **4. Struttura demografica ed economica della città 11**

*4.1 La popolazione: distribuzione per fasce d'età ed indici strutturali 13*

*4.2 Le attività produttive 16*

### **5. Analisi della rete distributiva 19**

*5.1 Definizioni, classificazione ed articolazione delle tipologie distributive 19*

*5.2 Assetto e classificazione della rete distributiva in Piemonte 19*

*5.3 L'articolazione dell'offerta commerciale del comune 21*

Poco significativo l'apporto offerto alla rete commerciale dei due bar trattoria presenti. 22

– Bacino di prossimità del Comune di Buriasco 22

– Articolazione, densità ed evoluzione dell'offerta commerciale nel bacino di prossimità del Comune di Buriasco 23

### **6. I risultati dell'analisi e strategie competitive 27**

*6.1 Opportunità e minacce, punti di forza e punti di debolezza 27*

*6.2 Le strategie competitive per l'offerta commerciale del comune 27*

*6.3 L'individuazione ed il riconoscimento degli Addensamenti e delle Localizzazioni commerciali. 28*

– Addensamenti Commerciali: 28

– Localizzazioni L1 28

## **7. INDICAZIONI OPERATIVE E NORMATIVE PER LO SVILUPPO URBANO DEL COMMERCIO AI SENSI DEL D.LGS. 114/98 E DELLA L.R. 28/99 30**

Art. 1 Finalità del provvedimento. 30

Art. 2 Recepimento Indirizzi e Criteri urbanistico Commerciali della Regione Piemonte. 30

Art. 3 Obiettivi del provvedimento. 30

Art. 4 Definizione di superficie di vendita, superficie espositiva. 31

Art. 5 Classificazione degli esercizi commerciali. 31

Art. 6 Definizione di Centro Commerciale. 31

Art. 7 Definizione di Offerta Commerciale. 33

Art. 8 Classificazione delle medie e grandi strutture di vendita. 33

Art. 9 Classificazione delle zone di insediamento commerciale 34

Art. 10 Riconoscimento degli Addensamenti Commerciali: 34

Art. 11 Riconoscimento di Localizzazioni Commerciali urbane non addensate L1 34

- Art. 12 Nuove aperture, trasferimenti, variazione della superficie e di settore merceologico degli esercizi commerciali 35
- Art. 13 Compatibilità territoriale dello sviluppo. 37
- Art. 14 Interventi per la valorizzazione degli addensamenti commerciali urbani e per il recupero delle piccole e medie imprese 38
- Art. 15 Valutazione di impatto commerciale. 38
- Art. 16 Individuazione dei beni culturali e ambientali 38
- Art. 17 Fabbisogno di parcheggi e standard relativi ad insediamenti commerciali. 39
- Art. 18 Norme a tutela della viabilità e dell'ambiente. 40
- Art. 19 Contestualità delle autorizzazioni commerciali e dei permessi di costruire 40
- Art. 20 Norme sul procedimento Amministrativo concernente le domande relative alle medie strutture di vendita. 41

## Premessa

Il comune di Buriasco ha approvato il 6 dicembre 2010 con deliberazione consigliere n.36 l'adeguamento delle norme in materia di commercio alla normativa regionale di cui alla DCR 563-13414 del 29.10.1999 così come modificata dalla DCR n.59-10831 del 24.03.2006.

La Regione Piemonte in data 27 marzo 2012 con lettera protocollo 0004746/DB1607 ha rilevato una carenza documentale e delle difformità applicative delle norme della DCR citata e pertanto ha invitato il comune a provvedere all'integrazione e modifica di quanto evidenziato.

In sintesi la Direzione Attività produttive della Regione Piemonte chiedeva di chiarire e verificare se entrambe le localizzazioni L1 rispettino la definizione della DCR n.59-10831 del 24 marzo 2006, in quanto le aree prescelte non risulterebbero totalmente intercluse nel tessuto residenziale urbano. Inoltre richiede che per il riconoscimento delle localizzazioni L1 sia inserito nelle norme dei criteri in oggetto anche la tabella dei parametri reali nonché la planimetria con la dimostrazione grafica degli stessi.

Il comune con deliberazione consigliere n. 24 del 5 Luglio 2012 ha risposto alle osservazioni della regione predisponendo nuovi criteri comunali aggiornati e rivisti secondo le osservazioni regionali.

La Regione Piemonte il 20 novembre 2012 con deliberazione del Consiglio regionale del 20 novembre 2012, n. 191 – 43016 ha provveduto ad una revisione degli indirizzi generali e dei criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, con ulteriori modifiche dell'allegato A alla deliberazione del Consiglio regionale 29 ottobre 1999, n. 563-13414.

La D.C.R. n. 191-43016 del 20/11/2012, al punto "Ulteriori disposizioni" recita:

*(...) I comuni che all'entrata in vigore della presente normativa abbiano adottato, nel rispetto dell'allegato A alla deliberazione del Consiglio regionale 24 marzo 2006, n. 59-10831, i criteri di cui all'articolo 8, comma 3 del d.lgs. 114/1998 e l'adeguamento degli strumenti urbanistici ai sensi dell'articolo 6, comma 5 del d.lgs. 114/1998 e dell'articolo 4 della l.r. 28/1999, secondo le procedure indicate all'articolo 29 dell'allegato A alla deliberazione del Consiglio regionale 29 ottobre 1999, n. 563-13414, come modificato ed integrato dall'allegato A della deliberazione del Consiglio regionale 23 dicembre 2003, n. 347-42514 e dall'allegato A alla deliberazione del Consiglio regionale 24 marzo 2006, n. 59- 10831, non sono tenuti ad un adeguamento obbligatorio alle presenti norme ad eccezione dei casi in cui sia accertato un evidente contrasto con le norme a tutela della concorrenza e del mercato; in tale caso, fatto salvo quanto previsto al comma 3, i comuni adottano un proprio provvedimento secondo le procedure previste nel suddetto articolo 29, esclusivamente con riferimento alle parti non conformi e nel rispetto delle norme di cui all'articolo 1 del d.l. 1/2012 convertito dalla l. 27/2012.(...)*

All'articolo n. 17 comma 3 lettera a) stabilisce che *"i comuni assumono, attraverso i criteri di cui all'articolo 8, comma 3 del d.lgs. 114/1998, nel rispetto dei principi del d.lgs. 59/2010, del d.l. 201/2011 convertito dalla l. 214/2011 e dell'articolo 1 del d.l. 1/2012 convertito dalla l. 27/2012, la propria scelta tenendo conto che le tabelle riportano compatibilità delle tipologie distributive coerenti con l'utilità sociale e funzionali al conseguimento dell'obiettivo di promozione della concorrenza nel rispetto delle normative comunitarie e nazionali vigenti, con l'obbligo di motivazioni in caso di indicazioni più restrittive" e prescrive che i comuni che, in materia di medie strutture di vendita, hanno precedentemente approvato tabelle di compatibilità più restrittive rispetto a quelle regionali, sono tenuti ad approvare una nuova deliberazione consigliere che contenga le specifiche motivazioni di tale scelta, riducendo eventualmente tali limitazioni e "contestualmente, ai fini dell'adattamento dello sviluppo e trasformazione della rete commerciale alle caratteristiche dell'ambiente urbano di riferimento, i comuni adottano anche criteri di valutazione della congruità della tipologia di struttura distributiva nel rispetto degli articoli 18, 19, 20, 22 e 23 della D.C.R. citata, nonché di ulteriori criteri, quali la mobilità sostenibile urbana, l'energia, gli aspetti bioclimatici, l'equità e il benessere sociale, l'economia locale sostenibile, la cultura, i rifiuti e i materiali. "*

La ricognizione dei criteri comunali di Buriasco, ha dato esito negativo in quanto non risultano adeguati a quanto stabilito dalle intervenute novità normative perché contengono delle limitazioni alla compatibilità delle tipologie distributive relative alle medie strutture di vendita, non prevedono il riconoscimento delle localizzazioni non addensate L1 in sede di autorizzazione amministrativa, non prevedono la possibilità di monetizzare le aree per parcheggio pubblico.

Il Comune deve pertanto obbligatoriamente provvedere all'integrazione e modifica dei propri criteri comunali, esclusivamente con riferimento alle parti non conformi.

Trattandosi di un mero adeguamento dei criteri comunali vigenti a disposizioni legislative sopravvenute, non si aggiornano i dati demografici e statistici (anche perché manifestano variazioni percentuali non sostanziali), sono stati invece aggiornati gli elenchi della attività commerciali, para commerciali e di somministrazione di bevande ed alimenti.

# 1. La riforma della disciplina del commercio

## 1.1 Caratteri salienti del D.Lgs. 114/98 e della L.R. n. 28 del 12.11.99

Il D. Lgs. 114/98 di riforma del settore distributivo si basa sul concetto del principio della libertà di concorrenza e di iniziativa economica subordinato solo alla salvaguardia dell'impatto sul territorio ed alle caratteristiche dell'ambito in cui intende localizzarsi.

Con questo concetto di base, modifica significativamente i meccanismi di ingresso nel settore, eliminando molte barriere burocratiche all'entrata, fissa le norme per l'esercizio dell'attività così come i criteri generali di programmazione della rete distributiva in un'ottica di grande attenzione allo sviluppo territoriale complessivo ed alla salvaguardia di una pluralità di tipologie di offerta per il consumatore, nonché disciplina il regime degli orari di apertura e di chiusura degli esercizi e detta nuove condizioni per lo svolgimento dell'attività commerciale in sede fissa e su area pubblica, nell'ottica di favorire la concorrenza ed il servizio per i cittadini.

Le modifiche introdotte al Titolo V della Costituzione ed il d. lgs. 114/98 s.m.i. riformulano inoltre le competenze ed il ruolo delle Regioni e dei Comuni in materia: le prime acquistano autonomia legislativa, di indirizzo programmatico e decisionale; mentre i secondi sono chiamati, attraverso le scelte di pianificazione territoriale locale, a favorire lo sviluppo di una articolata e competitiva rete distributiva locale e la valorizzazione delle attività commerciali del rispettivo territorio in stretta correlazione con le loro caratteristiche socioeconomiche dei diversi territori.

Regioni e Comuni, nell'esercizio delle competenze loro attribuite, devono fare comunque riferimento agli indirizzi e gli obiettivi generali fissati dallo Stato.

Le Regioni, ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs 114/98 s.m.i., hanno provveduto a definire gli indirizzi generali per lo sviluppo locale, le forme di sostegno e di incentivazione dell'attività commerciale, i provvedimenti di salvaguardia dei livelli occupazionali ed inoltre i criteri di programmazione per l'orientamento dell'attività di intervento e di pianificazione dei Comuni in materia di urbanistica commerciale.

Con la L.R. n. 28 del 12 novembre 1999 e s.m.i., e le successive D.C.R., la Regione Piemonte ha provveduto a dare attuazione al d. lgs. 114/98 s.m.i., fissando delle norme attuative con gli indirizzi generali per l'insediamento commerciale ed i relativi criteri e disposizioni urbanistiche; in particolare, ha stabilito che i comuni sono tenuti ad adeguare gli strumenti urbanistici generali ed attuativi ed i regolamenti di polizia locale, nonché ad adottare i criteri per il rilascio delle autorizzazioni riferite alla medie strutture di vendita nel rispetto dei principi e delle fissati dallo Stato e dalla Regione.

L'adeguamento degli strumenti urbanistici generali ed attuativi deve individuare:

- a) le aree da destinare agli insediamenti commerciali con particolare riguardo agli insediamenti di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio;
- b) i limiti ai quali sono sottoposti gli insediamenti commerciali al fine della tutela dell'arredo urbano e dei beni artistici, culturali ed ambientali;
- c) i limiti ai quali sono sottoposte le imprese commerciali nei centri storici e nelle località di particolare interesse artistico e naturale;
- d) i vincoli di natura urbanistica con particolare riguardo alla disponibilità di spazi pubblici ed alle quantità minime di spazi per parcheggi;
- e) la correlazione tra gli atti autorizzativi commerciali e il permesso di costruzione.

La legge attribuisce al Piano Regolatore Generale Comunale il ruolo di strumento principale per la programmazione e il controllo dello sviluppo del commercio in sede locale;

La legge regionale e le successive D.C.R. normano altresì:

- *gli orari di vendita*; vengono definiti gli orientamenti da seguire per collegare le indicazioni relative alla apertura e chiusura degli esercizi ai piani comunali di regolamentazione degli orari, in modo da uniformare gli orari in ambiti territoriali omogenei;
- *il commercio su area pubblica*; la legge regionale stabilisce le politiche di valorizzazione dei mercati ambulanti e le regole per il rilascio di autorizzazioni;

- *le vendite straordinarie (liquidazione e fine stagione)*; si fissano le regole generali relative alle modalità di svolgimento, alla pubblicità e alla durata;
- *i centri di assistenza tecnica*; si definiscono natura e ruolo di tali enti con l'intento di favorire lo sviluppo di strategie gestionali e conoscenze tecniche per innescare processi di ammodernamento della rete distributiva.

## **2. Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa: dalla D.C.R. 563-13414 del 29/10/99 alla D.C.R. n. 59/10831 del 24.03.06 , fino alla D.C.R. n. 191-43016 del 20/11/2012**

Con la deliberazione n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 il Consiglio Regionale del Piemonte ha definito gli indirizzi generali ed i criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in applicazione del disposto di cui all'art. 3, comma 1, della L.R. n. 28 del 12 novembre 1999 s.m.i..

I contenuti del provvedimento costituiscono le norme cui devono far riferimento i comuni nell'adeguamento dei rispettivi strumenti di pianificazione locale nonché le "disposizioni sostitutive" che si applicano in caso di inerzia da parte dei comuni nell'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 4 comma 1 della l.r. 28/99s.m.i. o di adeguamento difforme dalle disposizioni contenute nella D.C.R. stessa.

La delibera del Consiglio regionale, successivamente modificata in alcune parti anche in maniera significativa dalle ulteriori deliberazioni n. 347- 42514 del 23/12/2003 e n. 59-10831 del 24 marzo 2006, all'articolo n.2, ribadisce che gli obiettivi da perseguire attraverso la programmazione commerciale sono:

- a) favorire la modernizzazione del sistema distributivo in modo che si realizzino le condizioni per il miglioramento della sua produttività, della qualità del servizio e dell'informazione al consumatore;
- b) favorire il mantenimento di una presenza diffusa e qualificata del servizio di prossimità nei centri urbani, nei piccoli comuni, nelle frazioni e nelle altre aree scarsamente servite, in modo che sia facilitato l'approvvigionamento per tutte le fasce della popolazione, anche attraverso la presenza di esercizi commerciali riconducibili a differenti tipologie di strutture distributive;
- c) orientare l'insediamento degli esercizi commerciali in zone ed aree idonee alla formazione di sinergie tra le differenti tipologie di strutture distributive e gli altri servizi, al fine di migliorare la produttività del sistema e la qualità del servizio reso ai consumatori, nel rispetto dell'integrità dell'ambiente e del patrimonio storico-artistico regionale e promuovendo la rivitalizzazione dei centri urbani;
- d) favorire la formazione di un sistema di offerta, articolato sul territorio e composto da una vasta gamma di tipologie di strutture distributive, tra le quali non si producano posizioni dominanti, in modo tale che i consumatori, potendo scegliere tra differenti alternative di localizzazione e di assortimento, esercitando le loro preferenze, inneschino la dinamica concorrenziale nel sistema;
- e) coordinare la programmazione in materia commerciale e urbanistica dei diversi livelli di governo, nonché i procedimenti relativi al rilascio delle autorizzazioni commerciali e dei permessi di costruire, sia per favorire la trasparenza e la semplificazione dei procedimenti amministrativi, nel quadro di un sistema decisionale condiviso, sia per evitare situazioni di offerta commerciale e immobiliare contrarie ai principi della libera concorrenza.

In virtù di una delle innovazioni introdotte dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24 marzo 2006, viene chiarito, nella parte del documento che fornisce i riferimenti metodologici per le scelte di programmazione, che gli aspetti di cui tener conto nell'attività di programmazione sono:

- a) il comportamento del consumatore;
- b) la dinamica concorrenziale che si sviluppa tra sottosistemi e tra unità del sistema commerciale;
- c) l'organizzazione del territorio definita attraverso gli strumenti di pianificazione territoriali ed urbanistici;
- d) la concertazione e il coordinamento degli atti della programmazione tra i diversi livelli di governo della regione.

E' esplicitamente previsto dalla legge che nella programmazione commerciale bisogna tener conto dell'organizzazione territoriale così come è stata definita dagli strumenti di pianificazione territoriali e urbanistici; è evidente che tra le condizioni fondamentali per una buona programmazione commerciale vi deve essere sinergia di questa con la pianificazione territoriale e urbanistica.

I Comuni pertanto, ai sensi dell'articolo 6, comma 5 del decreto legislativo n. 114/1998s.m.i. e dell'articolo 4 della legge regionale sul commercio, tenuto conto dei riferimenti metodologici prima esplicitati, devono adeguare gli strumenti urbanistici generali e attuativi e i regolamenti di polizia locale agli indirizzi generali ed ai criteri di programmazione urbanistica stabiliti dalle norme nazionali e regionali.

Con la revisione degli indirizzi generali e dei criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa. Ulteriori modifiche dell'allegato A alla deliberazione del Consiglio regionale 29 ottobre 1999, n. 563-13414 di cui a deliberazione del Consiglio regionale del 20 novembre 2012, n. 191 - 43016 la normativa è stata adeguata al decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 59s.m.i. (Attuazione della direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno), al decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201s.m.i. (Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici), convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214s.m.i. e al decreto legge 24 gennaio 2012, n. 1s.m.i., (Disposizioni urgenti per la concorrenza, lo sviluppo delle infrastrutture e la competitività) convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27s.m.i..

## 3. Definizione dell'assetto territoriale

### 3.1 *Il territorio*

Il territorio di BURIASCO è ubicato nel cuore della pianura pinerolese. Confina, procedendo da nord in senso orario, con i comuni di Scalenghe, Cercenasco, Vigone, Macello e Pinerolo.

Il territorio del comune risulta compreso tra i 272 e i 321 metri sul livello del mare. L'escursione altimetrica complessiva risulta essere pari a 49 metri. Buriasco, la cui superficie è di 14,68 kmq., presenta un territorio esclusivamente pianeggiante, è situato nella prima cintura di comuni posti a corona della città di Pinerolo e dista circa 30 Km da Torino. Il comune ha caratteristiche territoriali, geomorfologiche, ambientali, socio-economiche del tutto simili agli altri Comuni della Pianura Pinerolese.

Le peculiarità del territorio di Buriasco sono legate alla vocazione agricola del territorio che ha una buona fertilità, con una agricoltura molto sviluppata, composta da unità produttive di media dimensione.

L'agricoltura è ancora la protagonista socio-economica della vita del paese tanto che l'influenza dell'attività agricola sulla sua vita e sviluppo è stata ed è ancora molto elevata.

Al 31.12.2009 la popolazione residente era di 1.403 unità (secondo dati ISTAT).

### 3.2 *Livello gerarchico commerciale*

Il Comune di BURIASCO in relazione:

- alle caratteristiche della rete distributiva;
- alla dotazione di servizi;
- alle condizioni socio – economiche dei residenti;
- alla consistenza

E' classificato nella D.C.R. n. 59-10831 del 24 marzo 2006 quale **Comune minore**, facente parte della rete secondaria ed è definito Centro minore (o debole), in quanto comune non turistico con popolazione inferiore a 3.000 abitanti sede di un'offerta commerciale non completa nella dotazione di base.

### 3.3 *Area di programmazione commerciale .*

L'Area di programmazione commerciale è un ambito territoriale determinato dal comune attrattore e dai comuni confinanti e/o attratti.

Il comune di Buriasco appartiene all'area di programmazione commerciale di Pinerolo (comune attrattore) assieme ai comuni di Macello, Frossasco, San Secondo, Osasco, Piscina, San Pietro Val Lemina, Scalenghe, Villar Perosa.

### 3.4 *Cenni storici e geografici.*

Il territorio era diviso tra Buriasco Superiore e Buriasco Inferiore intorno all'anno 1000.

Buriasco Superiore, che si estendeva nei territori compresi tra Pinerolo e l'abitato di Buriasco Inf., apparteneva a Pinerolo e ne seguì da vicino le vicende. Dal 1075 al 1220 dominata dagli abati di S.Maria, che avevano ricevuto Pinerolo e le terre dipendenti dalla contessa Adelaide, poi passò ai Savoia.

Figura nel documento di assegnazione dei domini a Filippo d'Acaia (1295) ed è il principe ad infeudarla allo scudiero Guglielmo di Montbel nel 1305.

Nel 1546 Pinerolo acquista il borgo e ne ottiene investitura dal duca di Savoia. Per bisogno di denaro è costretta ad alienare contea e castello al conte Maurizio Ferrero (1615), che già possiede beni ereditati nel territorio di Buriasco. Tale vendita viene impugnata dalla città nel 1727 e successivamente nel 1772, poiché pilotata con l'inganno dai suoi amministratori per difetto di consenso, di solennità e di causa, e poiché pregiudiziale al pubblico, attesa la modicità del prezzo, e singolarmente perché si fosse questo in gran parte convertito in estinzione di un censo nullo, tariffabile ed usuraio.

Due sono le dominazioni francesi: la prima dal 1536 al 1574, la seconda dal 1630 al 1695, in cui l'abitato diventa possedimento francese e rientra nelle mani di Pinerolo solo nel 1696. Nel 1714 il consegnamento dei beni feudali di

Pinerolo a Vittorio Amedeo II comprende anche Buriasco: l'investitura è confermata nel 1736 e nel 1738 (Carlo Emanuele III).

Buriasco Inferiore, che si estendeva fino alle terre confinanti con Macello, Riva e Vigone, rientra nella marca di Torino. Dal 1031 è appannaggio dei canonici di S. Solutore, di S. Maria e di S. Giovanni Battista di Torino, come confermano i diplomi di Enrico II (1046), Federico I (1158), Enrico III (1213).

I primi signori del luogo sono i Gillio, investiti nel 1270. Durante le lotte tra Savoia e Acaia (1356-1363) il conte verde penetra nel pinerolese e pone il suo campo in Buriasco Inferiore (1359).

A fine trecento una parte viene infeudata allo scudiero Michele Trucchetto, ma nel giro di pochi mesi la stessa è alienata al comune di Pinerolo.

Nel 1420 il feudo è venduto al signore di Baldissero e nel 1452 è confermata l'investitura alla signora di Baldissero, sposata con un Solaro.

Durante la prima invasione francese viene sostenuta una strenua difesa del territorio da parte degli abitanti: il borgo viene saccheggiato e incendiato dal generale Lesdiguières e il duca Carlo Emanuele premia la fedeltà dei borghigiani sollevandoli per dieci anni, a partire dal 1595, dal pagamento dei tributi. Durante la seconda invasione il trattato di Cherasco (1631) stabilisce la permanenza del comune sotto i Savoia.

Con Regie Patenti del 18 agosto 1818 viene sancita l'unione di Buriasco Superiore e Inferiore, ma per l'ostruzionismo di Pinerolo, che chiede la revoca del provvedimento, ciò sarà possibile solo nel 1824. In realtà sin dal 1809 la municipalità di Buriasco Inferiore aveva deliberato la riunione.

Dal punto di vista amministrativo nel medioevo Buriasco è compresa nella castellania di Miradolo e San Secondo. Nell'ottocento è il capoluogo del mandamento che comprende Frossasco, Macello, Piscina e Roletto.

Dal punto di vista religioso la chiesa della confraternita di Gesù di Buriasco Superiore dipende dalla parrocchia di S. Michele di Buriasco Inferiore, citata tra le chiese che pagano il cattedratico alla diocesi di Torino (1386). Nel XV secolo Pinerolo vi estende la sua giurisdizione parrocchiale, vi amministra i sacramenti e riscuote le decime del grano e del vino; tuttavia anche il vescovo e i canonici di Torino e il prevosto di Buriasco hanno diritto ad alcune decime in Buriasco (ciò risulta da alcune investiture concesse dal vescovo di Torino tra il 1469 e il 1517).

Dai consegnamenti fatti dalla comunità di Buriasco Inf. dal 1287 al 1567 Rotelli ha delineato il paesaggio rurale e le sue evoluzioni nel tempo: nel 1287 gli appezzamenti sono piccoli, constano di una o due giornate di terra, non figurano grandi tenute né cascine soggette al diretto dominio dei signori. La stessa situazione si rileva cento anni dopo. Nel corso del XIV secolo si verifica un considerevole frazionamento del possesso contadino con ascesa del numero di case (1444). Se nel primo consegnamento non compaiono grandi possessori e i pascoli sono limitati, in quello del 1444 c'è un notevole cambiamento: la società si configura a piramide con un vertice costituito da grandi possessori e una larga base di piccolissimi proprietari. E la proletarizzazione dei contadini. Inoltre, nel villaggio si sono insediati alcuni nobili, detentori dei lotti maggiori. Il consegnamento del 1567 indica che ormai c'è un castello, chiamato 'ricetto' nei documenti, che domina il territorio.

Sin dal 1282 risulta annullata la divisione delle terre comuni tra gli abitanti del luogo a favore del ripristino degli antichi diritti della comunità.

## 4. Struttura demografica ed economica della città

L'analisi della struttura demografica comunale evidenzia la dinamica della popolazione residente che costituisce il potenziale bacino di utenza delle attività commerciali.

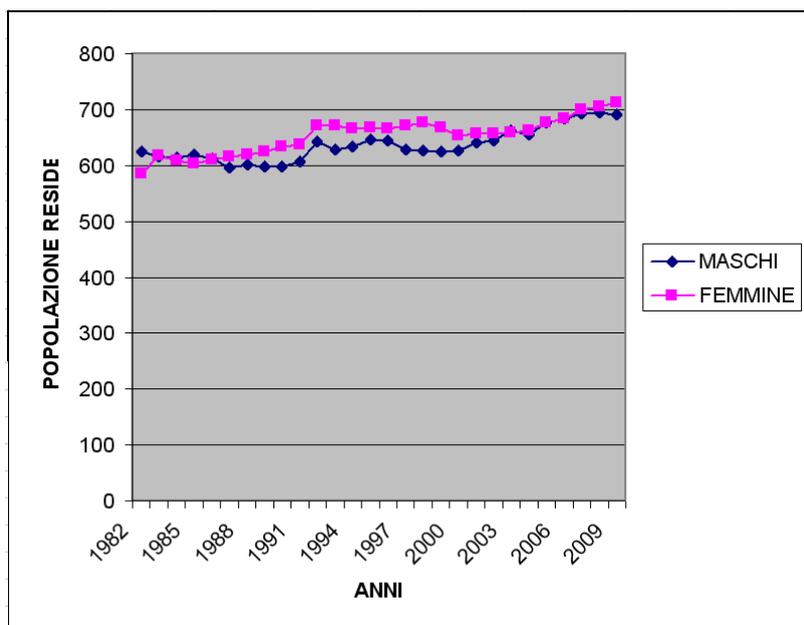
TABELLA 1 - POPOLAZIONE RESIDENTE DAL 1982 AL 2009

ANNO	MASCHI	FEMMINE	TOTALE	VARIAZIONE PERCENTUALE
1982	624	585	1209	
1983	615	617	1232	1,02%
1984	614	608	1222	0,99%
1985	620	603	1223	1,00%
1986	612	611	1223	1,00%
1987	596	616	1212	0,99%
1988	602	619	1221	1,01%
1989	598	624	1222	1,00%
1990	598	633	1231	1,01%
1991	607	637	1244	1,01%
1992	642	671	1313	1,06%
1993	629	671	1300	0,99%
1994	634	665	1299	1,00%
1995	646	667	1313	1,01%
1996	645	666	1311	1,00%
1997	629	671	1300	0,99%
1998	626	676	1302	1,00%
1999	624	668	1292	0,99%
2000	627	653	1280	0,99%
2001	640	656	1296	1,01%
2002	645	657	1302	1,00%
2003	662	658	1320	1,01%
2004	655	663	1318	1,00%
2005	677	676	1353	1,03%
2006	684	683	1367	1,01%
2007	692	700	1392	1,02%
2008	695	705	1400	1,01%
2009	690	713	1403	1,00%

Fonte: ISTAT (<http://demo.istat.it>)

Dopo lo spopolamento degli anni '60 e '70, la popolazione di Buriasco è sempre cresciuta, dagli anni '80 in poi, in modo lento ma costante (circa 1% annuo).

**GRAFICO – VARIAZIONE POPOLAZIONE RESIDENTE PER SESSO DAL 1982 AL 2009  
NEL COMUNE DI BURIASCO**



#### 4.1 La popolazione: distribuzione per fasce d'età ed indici strutturali

L'esame dei dati relativi agli ultimi censimenti Istat evidenzia che la popolazione di Buriasco negli ultimi 20 anni manifesta un aumento pari (1% annuo) e le percentuali per fasce di età sono quelle medie dei comuni della pianura pinerolese. Appare interessante osservare come l'articolazione per fasce d'età della popolazione del comune sia superiore alla media degli altri comuni del bacino per quanto riguarda i giovanissimi (0-14 anni) e azioni (oltre 64) e inferiore per la fascia compresa fra i 15 e i 64 anni. Ciò è indice di un certo pendolarismo per motivo di lavoro e studio.

**TABELLA 2 - DISTRIBUZIONE DELLA POPOLAZIONE PER FASCE D'ETÀ**

Comune	Livello Gerarchico	Popolazione			
		Tot. 0_14	Tot 15_64	Totale oltre 64	Totale
<b>BURIASCO</b>	<b>4</b>	<b>212</b>	<b>865</b>	<b>326</b>	<b>1403</b>
MACELLO	4	173	827	238	1238
PINEROLO	1	4397	22412	8682	35491
PISCINA	3	488	2191	683	3362
FROSSASCO	4	374	1903	632	2909
ROLETTO	4	281	1391	390	2062
CERCENASCO	4	243	1220	373	1836
VIGONE	3	677	3441	1182	5300
SCALENGHE	3	496	2230	646	3345
VIRLE	4	141	844	212	1197
PANCALIERI	4	242	1258	471	1971
GARZIGLIANA	4	65	385	105	555
OSASCO	4	150	764	219	1133
AIRASCA	3	594	2704	509	3807
<b>Bacino di prossimità</b>		<b>8533</b>	<b>42435</b>	<b>14668</b>	<b>65609</b>
<b>Provincia di Torino</b>		<b>294593</b>	<b>1491786</b>	<b>504611</b>	<b>2290990</b>

Fonte: elaborazione su dati BDDE Regione Piemonte, anno 2008

**TABELLA 3 - DISTRIBUZIONE PERCENTUALE DELLA POPOLAZIONE PER FASCE D'ETÀ**

Comune	Livello Gerarchico	Popolazione			
		Tot. 0_14	Tot 15_64	Totale oltre 64	Totale
<b>BURIASCO</b>	<b>4</b>	<b>15,11%</b>	<b>61,65%</b>	<b>23,24%</b>	<b>100,00%</b>
MACELLO		13,97%	66,80%	19,22%	100,00%
PINEROLO	1	12,39%	63,15%	24,46%	100,00%
PISCINA	3	14,52%	65,17%	20,32%	100,00%
FROSSASCO	4	12,86%	65,42%	21,73%	100,00%
ROLETTO	4	13,63%	67,46%	18,91%	100,00%
CERCENASCO	4	13,24%	66,45%	20,32%	100,00%
VIGONE	3	12,77%	64,92%	22,30%	100,00%
SCALENGHE	3	14,83%	66,67%	19,31%	100,00%
VIRLE	4	11,78%	70,51%	17,71%	100,00%
PANCALIERI	4	12,28%	63,83%	23,90%	100,00%
GARZIGLIANA	4	11,71%	69,37%	18,92%	100,00%
OSASCO	4	13,24%	67,43%	19,33%	100,00%
AIRASCA	3	15,60%	71,03%	13,37%	100,00%
<b>Bacino di prossimità</b>		<b>13,01%</b>	<b>64,68%</b>	<b>22,36%</b>	<b>100,04%</b>
<b>Provincia di Torino</b>		<b>12,86%</b>	<b>58,38%</b>	<b>22,03%</b>	<b>100,00%</b>

Fonte: elaborazione su dati BDDE Regione Piemonte, anno 2008

**TABELLA 4 - INDICE DI VECCHIAIA E DI DIPENDENZA**

Comune	Indice di Vecchiaia	Indice di Dipendenza
<b>BURIASCO</b>	<b>153,77%</b>	<b>62,20%</b>
MACELLO	137,57%	49,70%
PINEROLO	197,45%	58,36%
PISCINA	139,96%	53,45%
FROSSASCO	168,98%	52,86%
ROLETTO	138,79%	48,24%
CERCENASCO	153,50%	50,49%
VIGONE	174,59%	54,02%
SCALENGHE	130,24%	51,21%
VIRLE	150,35%	41,82%
PANCALIERI	194,63%	56,68%
GARZIGLIANA	161,54%	44,16%
OSASCO	146,00%	48,30%
AIRASCA	85,69%	40,79%
<b>Bacino di prossimità</b>	<b>171,90%</b>	<b>54,67%</b>
<b>Provincia di Torino</b>	<b>171,29%</b>	<b>53,57%</b>

indice di vecchiaia: rapporto (65 anni e più) / (0-14 anni) \*100

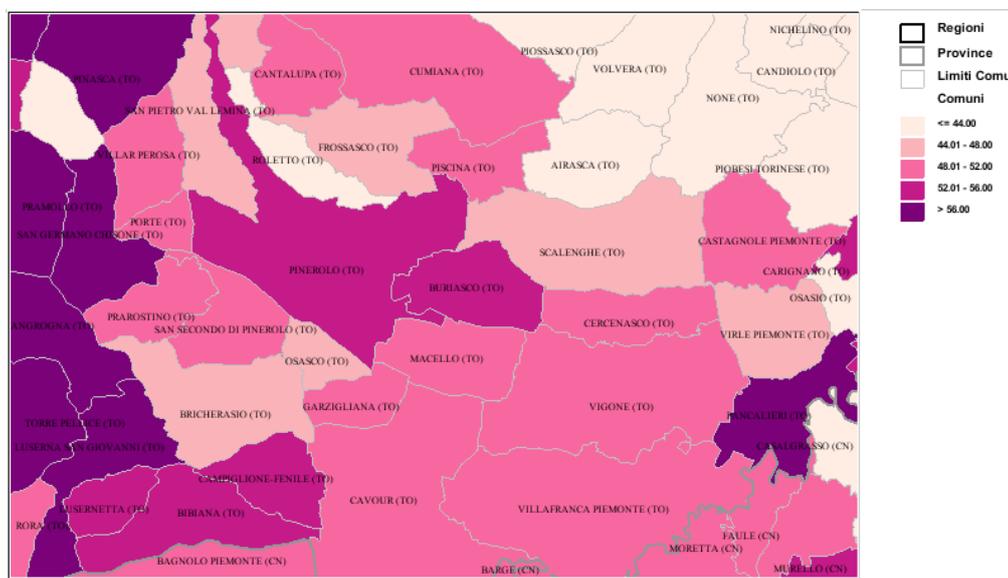
indice di dipendenza strutturale (o di carico sociale): rapporto popolazione in età non attiva (0-14 anni e 65 anni e più) e attiva (15-64 anni) \*100

Fonte: elaborazione su dati BDDE Regione Piemonte, anno 2004

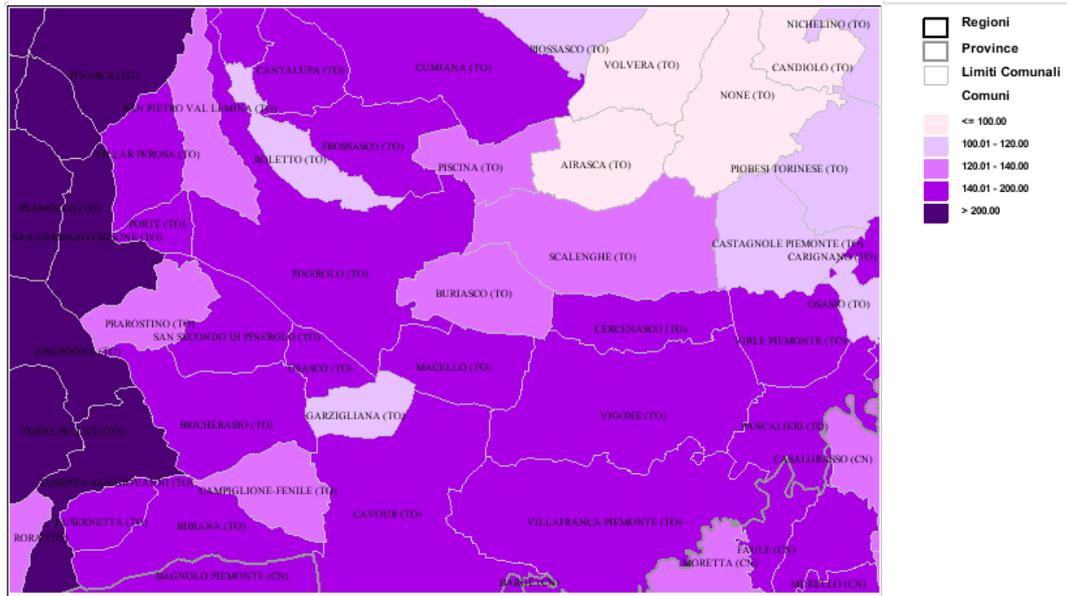
Nell'esame della struttura della popolazione i due indici più importanti sono quello della dipendenza e quello della vecchiaia che, sono riprodotti nella soprastante tabella con le medesime logiche di raffronto territoriale.

- *L'indice di Dipendenza è il rapporto, in termini percentuali, tra la popolazione non attiva sul mercato del lavoro (bambini da 0 a 14 anni e anziani oltre i 65 anni) e la popolazione potenzialmente attiva in questo mercato (popolazione dai 15 ai 65 anni). Tale indice evidenzia quante sono le persone che non producono reddito ogni 100 abitanti potenzialmente produttori di reddito.*
- *L'indice di vecchiaia evidenzia invece quanti anziani con più di 65 anni ci sono ogni 100 bambini in età compresa tra 0 e 14 anni.*

**Il comune di Buriasco non si discosta in maniera significativa dagli altri ambiti con cui viene messo a confronto e che presentano tutti indici di dipendenza piuttosto elevati. L'unico aspetto degno di nota è che dalla lettura dell'indice di vecchiaia e dal raffronto con i comuni limitrofi ne discerne che è abbastanza elevata la percentuale di bambini residenti anche in rapporto al numero di anziani.**



**FIGURA 5 - 14° CENSIMENTO GENERALE DELLA POPOLAZIONE E DELLE ABITAZIONI  
INDICE DI DIPENDENZA (ISTAT 2001)**



**FIGURA 6 - 14° CENSIMENTO GENERALE DELLA POPOLAZIONE E DELLE ABITAZIONI  
 INDICE DI VECCHIAIA (ISTAT 2001)**

## 4.2 Le attività produttive

L'analisi delle attività produttive fa riferimento alle unità locali delle attività manifatturiere, delle costruzioni, del commercio, del turismo, dei servizi alle imprese e alle persone.

Per **unità locale** si intende un'unità giuridico - economica o una sua parte, situata in una località topograficamente identificata da un indirizzo e da un numero civico. Quindi possono costituire unità locali anche i depositi, i garage, i laboratori, i magazzini purché funzionalmente al servizio di un'attività produttiva, anche se quest'ultima ha la sede legale in altro luogo.

Pertanto il numero di unità locali è quasi sempre diverso dal numero di imprese presenti in un determinato territorio.

**Nei capitoli successivi, quando si analizzerà l'offerta commerciale si farà riferimento invece al numero di esercizi commerciali, e non più alle unità locali quindi i dati relativi al commercio potranno variare anche in maniera significativa.**

**TABELLA 7 – UNITA' LOCALI DELLE IMPRESE PER SETTORE DI ATTIVITA' ECONOMICA E COMUNE**

Comune	Popolazione Residente	Unità locali totali, di cui:	Agricoltura e pesca	Industria estrattiva	Industria manifatturiera	Energia, gas e acqua	Costruzioni	Commercio e riparazioni	Alberghi e pubblici esercizi	Trasporti e comunicazioni	Credito e assicurazioni	Altri servizi
BURIASCO	1403	85	1	-	27	-	14	22	2	4	1	14
MACELLO	1238	89	-	-	11	-	27	16	2	4	-	29
PINEROLO	35491	3042	9	2	252	4	359	890	144	60	123	1199
PISCINA	3362	223	1	-	31	-	47	67	4	8	3	62
FROSSASCO	2909	242	3	-	49	-	44	73	10	7	6	50
ROLETTO	2062	203	1	-	58	-	38	47	6	4	-	49
CERCENASCO	1836	129	3	-	17	-	34	33	6	9	2	25
VIGONE	5300	431	10	-	65	-	85	122	18	7	10	114
SCALENGHE	3345	220	-	1	42	1	40	61	9	17	3	46
VIRLE	1197	73	2	-	17	-	20	17	3	5	2	7
PANCALIERI	1971	138	5	1	35	-	21	29	6	5	2	34
GARZIGLIANA	555	34	-	2	10	-	10	4	2	-	-	6
OSASCO	1133	83	-	-	16	-	11	31	3	2	2	18
AIRASCA	3807	228	-	-	47	-	40	51	9	16	9	56
Dato medio del Bacino di prossimità	65609	5220	35	6	677	5	790	1463	224	148	163	1709
Provincia di torino		182.112	435	121	22503	216	22432	52525	8755	7931	5206	61988

(1) **Unità locale:** il luogo variamente denominato (stabilimento, laboratorio, negozio, officina, ristorante, albergo, bar, ufficio, agenzia, magazzino, studio professionale, abitazione, scuola, ospedale, dogana, intendenza, ecc.) in cui si realizza la produzione di beni o nel quale si svolge o si organizza la prestazione di servizi destinabili o non destinabili alla vendita.

Fonte: elaborazione su dati Istat – 8° Censimento generale dell'industria e dei servizi 2001

**TABELLA 8 – UNITA' LOCALI DELLE IMPRESE PER  
SETTORE DI ATTIVITA' ECONOMICA E COMUNE IN VALORI %**

Comune	Popolazione Residente	Unità locali totali, di cui:	Agricoltura e pesca	Industria estrattiva	Industria manifatturiera	Energia, gas e acqua	Costruzioni	Commercio e riparazioni	Alberghi e pubblici esercizi	Trasporti e comunicazioni	Credito e assicurazioni	Altri servizi
BURIASCO	1403	100 %	1,18%	-	31,76%	-	16,47%	25,88%	2,35%	4,71%	1,18%	16,47%
MACELLO	1238	100 %	-	-	12,00%	--	30,00 %	17,00 %	2,00 %	4,00 %	-	32,00 %
PINEROLO	35491	100 %	0,30%	0,07%	8,28%	0,13%	11,80%	29,26%	4,73%	1,97%	4,04%	39,41%
PISCINA	3362	100 %	0,45%	-	13,90%	-	21,08%	30,04%	1,79%	3,59%	1,35%	27,80%
FROSSASCO	2909	100 %	1,24%	-	20,25%	-	18,18%	30,17%	4,13%	2,89%	2,48%	20,66%
ROLETTO	2062	100 %	0,49%	--	28,57%	-	18,72%	23,15%	2,96%	1,97%	-	24,14%
CERCENASCO	1836	100 %	2,33%	-	13,18%	-	26,36%	25,58%	4,65%	6,98%	1,55%	19,38%
VIGONE	5300	100 %	2,32%	-	15,08%	-	19,72%	28,31%	4,18%	1,62%	2,32%	26,45%
SCALENGHE	3345	100 %	-	0,45%	19,09%	0,45%	18,18%	27,73%	4,09%	7,73%	1,36%	20,91%
VIRLE	1197	100 %	2,74%	-	23,29%	-	27,40%	23,29%	4,11%	6,85%	2,74%	9,59%
PANCALIERI	1971	100 %	3,62%	0,72%	25,36%	-	15,22%	21,01%	4,35%	3,62%	1,45%	24,64%
GARZIGLIANA	555	100 %	-	5,88%	29,41%	-	29,41%	11,76%	5,88%	-	-	17,65%
OSASCO	1133	100 %	-	-	19,28%	-	13,25%	37,35%	3,61%	2,41%	2,41%	21,69%
AIRASCA	3807	100 %	-	-	20,61%	-	17,54%	22,37%	3,95%	7,02%	3,95%	24,56%
<b>Dato medio del Bacino di prossimità</b>	<b>65609</b>	<b>100%</b>	<b>1,05%</b>	<b>0,51%</b>	<b>20,00%</b>	<b>0,04%</b>	<b>20,24%</b>	<b>25,21%</b>	<b>3,77%</b>	<b>3,95%</b>	<b>1,77%</b>	<b>23,24%</b>
<b>Provincia di torino</b>		<b>100 %</b>	<b>0,24%</b>	<b>0,07%</b>	<b>12,36%</b>	<b>0,12%</b>	<b>12,32%</b>	<b>28,84%</b>	<b>4,81%</b>	<b>4,36%</b>	<b>2,86%</b>	<b>34,04%</b>

(1)Unità locale:Il luogo variamente denominato (stabilimento, laboratorio, negozio, officina, ristorante, albergo, bar, ufficio, agenzia, magazzino, studio professionale, abitazione, scuola, ospedale, dogana, intendenza, ecc.) in cui si realizza la produzione di beni o nel quale si svolge o si organizza la prestazione di servizi destinabili o non destinabili alla vendita.

**Fonte: elaborazione su dati Istat – 8° Censimento generale dell'industria e dei servizi 2001**

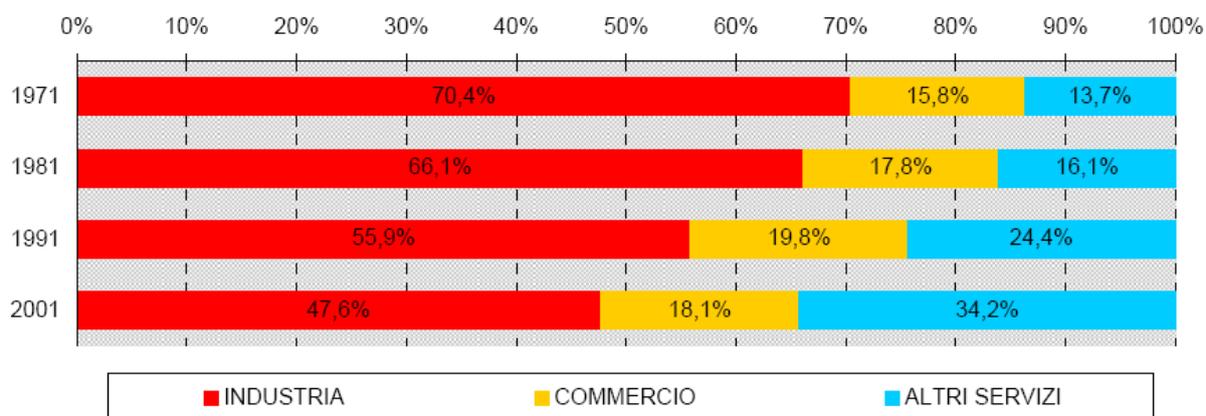
I dati riportati nelle precedenti due tabelle (n. 5 e n. 6) rilevano una limitata presenza di unità locali che complessivamente assommano a 85.

I settori economici nei quali si concentra la loro presenza risultano essere le attività manifatturiere, il commercio e le costruzioni.

Una prima conferma di una media importanza delle attività commerciali nel comune di Buriasco si ricava dal raffronto dei dati locali con quelli dell'ambito territoriale limitrofo da cui emerge chiaramente come tale comparto economico sul comune abbia un'incidenza di primaria importanza (25,88%), di poco inferiore a quella del polo attrattore (Pinerolo).

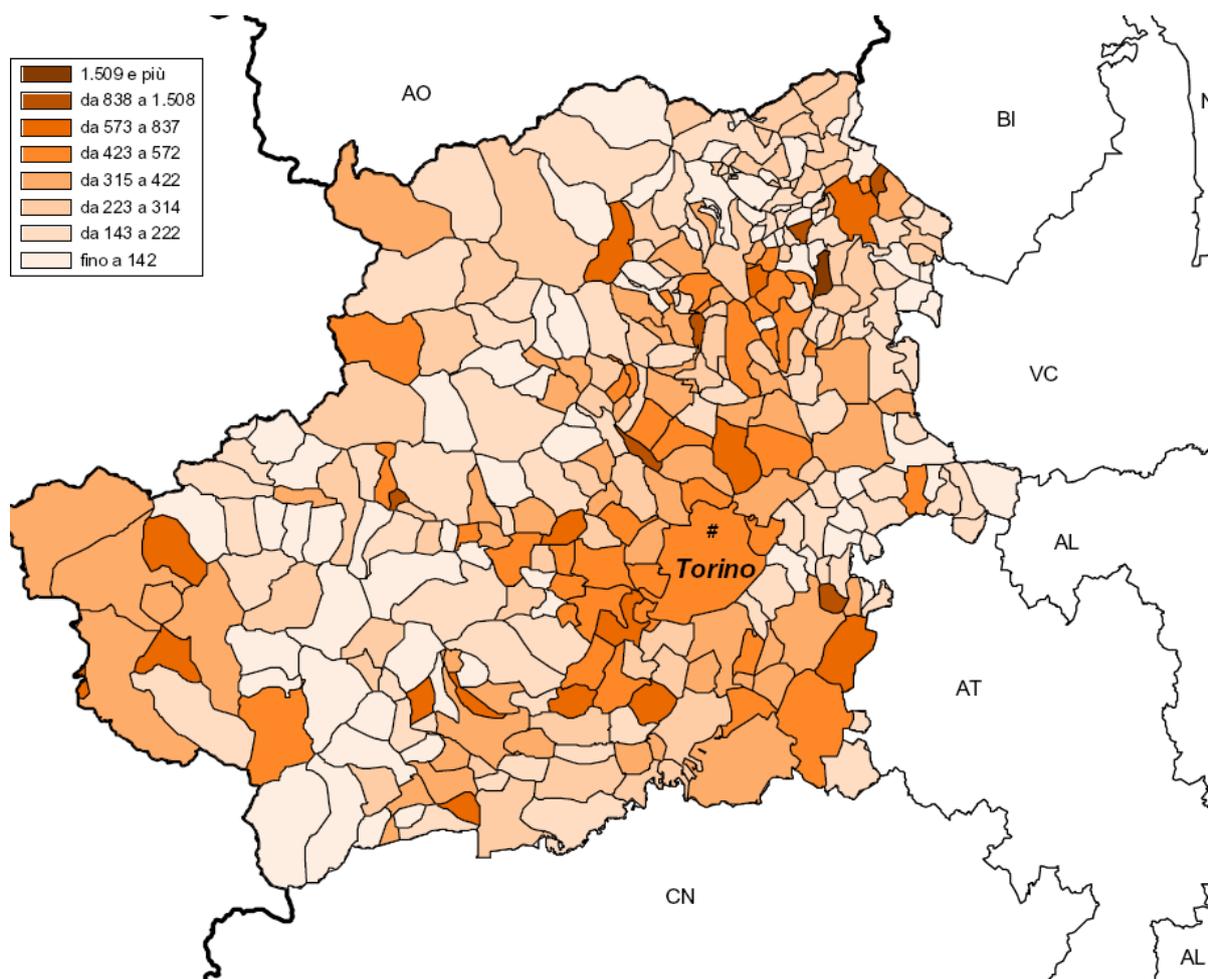
**Nella definizione delle scelte strategiche di pianificazione dello sviluppo delle rete distributiva locale dovrà essere preservata la capillare distribuzione dell'offerta a servizio del capoluogo per la presenza in questo ambito di popolazione "non attiva".**

**TABELLA 9 – ADDETTI ALLE UNITÀ LOCALI DELLE IMPRESE PER MACROSETTORE DI ATTIVITÀ ECONOMICA - ANNI 1971-2001 (COMPOSIZIONE PERCENTUALE)**



Fonte: elaborazione su dati Istat – 8° Censimento generale dell'industria e dei servizi 2001

**FIGURA 10 – ADDETTI ALLE UNITÀ LOCALI OGNI 1.000 ABITANTI (A) PER COMUNE**



Fonte: elaborazione su dati Istat – 8° Censimento generale dell'industria e dei servizi 2001

## 5. Analisi della rete distributiva

### 5.1 Definizioni, classificazione ed articolazione delle tipologie distributive

Ai sensi della vigente normativa le diverse tipologie distributive sono così classificate ed articolate:

- *esercizi di vicinato*, quelli aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq. nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e a 250 mq. nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti;
- *medie strutture di vendita*, gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto d) e fino a 1.500 mq nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e a 2.500 mq. nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti;
- *grandi strutture di vendita*, gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto precedente
- *centro commerciale*, una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.

Tali tipologie si articolano per settore merceologico:

- non alimentare;
- misto.

### 5.2 Assetto e classificazione della rete distributiva in Piemonte

La vigente normativa regionale definisce l'assetto territoriale in termini di ambiti di programmazione e di classificazione delle aree a destinazione commerciale.

Il territorio, in relazione alla densità abitativa, alle caratteristiche della rete distributiva, alle peculiarità socioeconomiche e morfologiche, viene infatti classificato:

- a) *aree di programmazione commerciale sovracomunale*, quelle che si configurano come un sistema di offerta commerciale rivolto ad un unico bacino di utenza, formate da un comune attrattore, (che determina l'importanza dell'area), e dai comuni dell'area di programmazione commerciale che ad esso fanno riferimento. Un'area di programmazione commerciale è costituita, tranne particolari eccezioni, dal comune attrattore e da quelli confinanti con esso.
- b) *comuni, per livello gerarchico*; i comuni sono classificati secondo l'importanza commerciale e socioeconomica, al fine di favorire un'organizzazione territoriale della rete distributiva idonea a garantire un adeguato servizio al consumatore e l'equilibrato sviluppo delle diverse tipologie di strutture distributive;
- c) *zone di insediamento commerciale*; in ciascun comune sono riconoscibili ambiti territoriali nei quali si possono realizzare le politiche di trasformazione aventi lo scopo di favorire il miglioramento della produttività del sistema, e l'incremento dell'informazione e della qualità del servizio reso ai consumatori; tali politiche si concretizzano, anche con adeguati incentivi, attraverso iniziative di sviluppo, di consolidamento e di tutela della rete commerciale esistente e dell'ambiente, con particolare riguardo alla mobilità, al traffico e all'inquinamento, nonché alla riqualificazione del tessuto urbano e alla valorizzazione dei beni di interesse storico, artistico e ambientale

Le aree di programmazione commerciale al servizio di specifici bacini di utenza, vengono a loro volta classificate nel seguente modo:

- a) *area di programmazione commerciale metropolitana*: è l'ambito territoriale delimitato dal centro metropolitano (comune attrattore), dai comuni con esso confinanti e da altri comuni circostanti. L'elenco dettagliato dei comuni è riportato all'allegato 1 alla D.C.R. 563/99 e s.m.i;
- b) *altre aree di programmazione commerciale*: sono gli ambiti territoriali delimitati dal comune attrattore e dai comuni con esso confinanti e, in qualche caso, da altri comuni circostanti. L'elenco delle aree di programmazione commerciale e dei comuni che vi appartengono è riportato all'allegato 1 alla D.C.R. 563/99 e s.m.i;
- c) *sistemi distributivi di rilevanza comunale*: sono gli ambiti territoriali che comprendono il complesso dell'offerta commerciale in ciascuno dei comuni che non appartengono alle aree di programmazione commerciale.

I comuni, in relazione alle caratteristiche della rete distributiva, della dotazione dei servizi, delle condizioni socioeconomiche e di consistenza demografica sono suddivisi secondo la seguente classificazione:

- a) *comuni della rete primaria*: sono i comuni (poli e subpoli) nei quali si rilevano, contemporaneamente, una notevole completezza merceologica dell'offerta e le potenzialità per completare la gamma delle tipologie di strutture distributive, in funzione dell'adeguamento dell'offerta alle preferenze dei consumatori;
- b) *comuni della rete secondaria*: sono i comuni che, pur non avendo il rilievo strategico attribuito a quelli della rete primaria, svolgono una funzione essenziale di diffusione del servizio commerciale più frequente, in prossimità di insediamenti residenziali. Appartengono a questa rete anche alcuni comuni, più lontani dai

comuni polo o subpolo della rete primaria, che svolgono un'importante funzione di distribuzione dei servizi meno frequenti sul territorio circostante e di supporto alle altre attività terziarie.

*I comuni polo della rete primaria compreso il centro metropolitano*, sono, nella maggior parte dei casi, centri attrattori di aree di programmazione commerciale, nei quali si è sviluppata una maggiore concentrazione di servizi commerciali, paracommerciali, artigianali e pubblici. Su di essi si concentrano flussi di gravitazione naturale che interessano vaste zone del territorio regionale.

*I comuni subpolo della rete primaria* sono quelli che, pur rientrando nelle aree di gravitazione naturale dei poli della rete primaria, sono in grado di erogare servizi commerciali competitivi con quelli del polo della rete primaria, anche se per un numero limitato di funzioni.

*I comuni della rete secondaria* sono classificati come segue:

- a) comuni turistici, non compresi tra quelli della rete primaria;
- b) comuni intermedi: altri comuni con popolazione a partire da 3.000 abitanti non compresi negli elenchi precedenti; (v. allegato 2 alla D.C.R. 563/99 e s.m.i);
- c) comuni minori (o deboli): altri comuni con popolazione inferiore a 3.000 abitanti (v. allegato 2 alla D.C.R. 563/99 e s.m.i).

*I comuni turistici* non compresi negli elenchi dei comuni della rete primaria sono, oltre a quelli riconosciuti tali a tutti gli effetti dagli appositi elenchi regionali, anche quelli riconosciuti turistici ai soli fini della disciplina degli orari delle attività di vendita.

*I comuni intermedi* sono quelli non turistici con dimensione demografica a partire da 3.000 abitanti e non compresi tra i comuni della rete primaria. Si pongono in posizione gerarchica intermedia tra i comuni minori (o deboli) e i comuni della rete primaria; offrono servizi non quotidiani ma di minor portata rispetto a quella dei comuni in posizione gerarchica superiore.

*I centri minori (o deboli)* sono i comuni non turistici con popolazione inferiore a 3.000 abitanti, sede di un'offerta commerciale spesso non completa nella dotazione di base.

*Sono classificati come appartenenti alla rete secondaria* i comuni che, pur non avendo il rilievo strategico attribuito a quelli della rete primaria, svolgono una funzione essenziale di diffusione del servizio commerciale più frequente, in prossimità di insediamenti residenziali

Buriasco è classificato come comune minore della rete secondaria nell'Allegato 2 della DCR n. 563-13414 del 29.10.99 "INDIRIZZI GENERALI E CRITERI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA PER L'INSEDIAMENTO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA IN ATTUAZIONE DEL D. LGS 31.3.1998 114/98", come modificata ed integrata dalla DCR n. 347-42514 del 23.12.2003, dalla DCR n. 59-10831 del 24.3.2006 e dalla DCR n.19-43016 del 6.12.2012

### 5.3 L'articolazione dell'offerta commerciale del comune

La rete distributiva del commercio in sede fissa di Buriasco è costituita da complessivi 10 esercizi di vendita, con una superficie di vendita complessiva di mq. 711 (sup. vendita media mq. 71,10), così suddivisi secondo le classificazioni merceologiche e tipologiche introdotte dal D.lgs 114/98.

Dei 10 punti di vendita, secondo le definizioni per settore merceologico, 4 fanno parte del settore misto con una superficie di vendita totale di mq 420,00 e una superficie media di mq 105,00; 6 fanno parte del settore non alimentare con una superficie di vendita totale di mq 291,00 e una superficie media di mq 48,50.

Di questi esercizi commerciali solo uno è una media struttura con una superficie di 300 mq nel settore merceologico misto.

Ne risulta una rete commerciale, in termini quantitativi come numero di esercizi e come superficie complessiva per settore merceologico, rivolta ai residenti.

La presenza di esercizi commerciali sul territorio è buona anche se mancano quasi completamente strutture che trattano merci non alimentari in medie superfici poste in collocazione arteriale.

Il territorio di Buriasco è lambito da una via di traffico di media importanza, la SP 129, che potrebbe rappresentare una apprezzabile vetrina per nuovi esercizi commerciali.

Esiste un mercato ambulante settimanale (martedì) ma limitato a soli due banchi "alimentari". Recentemente l'Amministrazione comunale ha introdotto un altro appuntamento settimanale "mercà del giovedì" che intende promuovere la vendita di prodotti "Km 0" sulla scia delle proposte slow food. Gli effetti indotti da quest'ultima nuova attività commerciale non sono ancora noti. Il mercato conta un massimo di 20 banchi "alimentari".

**TABELLA 11 – DENOMINAZIONE, COLLOCAZIONE, CLASSIFICAZIONE E SUPERFICIE DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI, DEGLI ESERCIZI PUBBLICI, DELL'ARTIGIANATO DI SERVIZIO E DEGLI AGRITURISMI E BED & BREAKFAST DISTRIBUITI SULL'INTERO TERRITORIO COMUNALE**

<b>Attività Commerciali in Addensamento A1</b>					
<b>NUM</b>	<b>ID</b>	<b>INDIRIZZO</b>	<b>ATTIVITA'</b>	<b>Classificazione tipologica</b>	<b>SUPERFICIE DI VENDITA (mq)</b>
2	Macelleria	Via IV Novembre, 30	Macelleria	Alimentare	45,00
3	Due Punti S.n.c.	Via IV Novembre, 37	Tabaccheria - Cartoleria	Non alimentare	61,00
4	LOGAR S.a.s.	Via IV Novembre, 21	Centro Spesa	Misto	300,00
5	Zanghirati Germana	Via IV Novembre, 14	Farmacia	Misto	30,00

<b>Attività Commerciali fuori Addensamento</b>					
<b>NUM</b>	<b>ID</b>	<b>INDIRIZZO</b>	<b>ATTIVITA'</b>	<b>Classificazione tipologica</b>	<b>SUPERFICIE DI VENDITA (mq)</b>
1	Due Punti S.n.c.	Via Antica Ghiacciaia, 1	Abbigliamento	Non alimentare	118,00
6	Agri. Re.gio S.a.s.	via Tegas, 11	Agricoltura mangimi	Non alimentare	66,50
7	AR. MAR. S.n.c.	Reg. Piste, 3	Materiale per l'edilizia	Non alimentare	17,50
8	Tamoil S.a.s.	Via Circonvallazione, 1	Distributore di carburante	Non alimentare	54,00

<b>Esercizi pubblici in Addensamento A1</b>			
NUM	ID	INDIRIZZO	TIPO DI OFFERTA
A	Bar 45	Via IV Novembre, 45	Bar + Tip. 3
B	Trattoria del Peso	Via IV Novembre, 47	Bar + Tip. 4

<b>Esercizi pubblici fuori Addensamento</b>			
NUM	ID	INDIRIZZO	TIPO DI OFFERTA
C	Tenuta la Cascinetta	Via Pinerolo, 9	Hotel Ristorante

<b>Artigianato di Servizio in Addensamento A1</b>			
NUM	ID	INDIRIZZO	TIPO DI OFFERTA
F	Sfumature di stile di Marletto	Via IV Novembre, 19	Acconciatore
G	Idea Parrucchieri	Via IV Novembre, 33	Acconciatore

<b>Artigianato di Servizio fuori Addensamento</b>			
NUM	ID	INDIRIZZO	TIPO DI OFFERTA
H	DOS. CAR. S.n.c.	Via Circonvallazione, 20	Riparatore Auto
I	Bonaldo Bruno	Via Circonvallazione, 4	Riparatore Auto

<b>Agriturismi e Bed &amp; Breakfast fuori addensamento</b>			
NUM	ID	INDIRIZZO	TIPO DI OFFERTA
D	Agriturismo Rivalba	Reg. Rivalba, 8	Agriturismo
E	Agriturismo La Fodra	Via Pinerolo, 10	Agriturismo

Fonte: elaborazione dati Comune

**TABELLA 12 – NUMERO, TIPOLOGIA E SUPERFICIE DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI**

Settore merceologico: offerta mista			Settore merceologico: offerta non alimentare		
Tipologia	Superficie mq	n.	Tipologia	Superficie mq	n.
Vicinato	75	2	Vicinato	317	5
Media	300	1	Media	-	-
Grande	0	-	Grande	-	-
Totale	375	3	Totale	317	5

Fonte: elaborazione dati Comune

Poco significativo l'apporto offerto alla rete commerciale dei due bar trattoria presenti.

– **Bacino di prossimità del Comune di Buriasco**

Il Bacino di prossimità, ora limitato per la tipologia e per collocazione degli esercizi commerciali al solo comune potrebbe attirare un numero maggiore di acquirenti, se fosse previsto un potenziamento dell'offerta commerciale lungo l'importante via di traffico che attraversa il paese a sud dell'abitato (SP129). Gli esercizi commerciali esistenti, oggi, hanno dimensioni e sono in numero sufficiente a soddisfare solo il bacino costituito dal territorio comunale e non hanno alcun potere attrattivo sui comuni limitrofi.

– **Articolazione, densità ed evoluzione dell’offerta commerciale nel bacino di prossimità del Comune di Buriasco**

Nell’assetto ottimale delineato dai principi ispiratori della vigente normativa nazionale e regionale la rete distributiva dovrebbe assumere una configurazione in grado di garantire concorrenza, pluralismo ed equilibrio tra le diverse tipologie e forme di vendita, trasparenza del mercato, possibilità di approvvigionamento, assortimento, sicurezza dei prodotti e servizio di prossimità a vantaggio del cittadino consumatore.

Nel contesto operativo in cui è inserita questa relazione, che si prefigge di motivare adeguatamente le scelte che l’Amministrazione Comunale di Buriasco è chiamata ad assumere in relazione ai criteri per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale e, conseguentemente, agli indirizzi programmatici per lo sviluppo dell’offerta commerciale locale, occorre, per delineare idonee politiche ed azioni di intervento *analizzare le relazioni tra l’offerta commerciale del Comune Buriasco ed il contesto in cui è inserita.*

Come già ricordato il Comune di Buriasco è classificato come comune minore della rete secondaria, tra quelli cioè che hanno una “popolazione inferiore a 3.000 abitanti, sede di un’offerta commerciale spesso non completa nella dotazione di base”.

Detto in altri termini ciò significa che i comuni così classificati dovrebbero evidenziare un’offerta commerciale sufficientemente a soddisfare le esigenze di un consumo a media frequenza d’acquisto dei residenti.

Per comprendere se l’offerta commerciale evidenziata da Buriasco può rientrare in questa definizione, in che relazione essa si pone con l’offerta degli altri Comuni individuati attraverso la metodologia dell’isocrona e rilevare se vi sono carenze da colmare anche attraverso l’esercizio della funzione di programmazione della rete commerciale che le norme assegnano all’amministrazione comunale, si sono utilizzati tre indicatori, utili a meglio definire la *collocazione gerarchica di Buriasco nei confronti del proprio bacino di prossimità.*

L’analisi prende in esame due parametri basilari:

- a) *l’articolazione dell’offerta commerciale*, ovvero il numero di esercizi commerciali suddivisi per tipologie e relativa superficie di vendita;
- b) *la densità degli esercizi commerciali*, espressa dal rapporto abitanti per negozio di vicinato e mq. di superficie di vendita (di medie e grandi strutture di vendita e di centri commerciali) disponibile ogni 1.000 abitanti. La rilevazione di questa informazione è importante al fine di definire la maggiore o minore capacità potenziale di un luogo rispetto ad un altro di attrarre consumatori: è infatti ragionevole ipotizzare che una più numerosa ed articolata concentrazione dell’offerta possa risultare maggiormente interessante ed attrattiva, poiché consente in uno spazio minore e con un impiego di tempo inferiore di valutare una quantità di articoli maggiore. *Per quanto riguarda gli esercizi di vicinato*, minore è il numero di abitanti per esercizio maggiore è la densità e, conseguentemente la capacità attrattiva evidenziata da tale tipologia di offerta commerciale. *Per quanto riguarda medie e grandi strutture di vendita e centri commerciali*, più alta è la quantità di metri quadrati disponibile ogni 1.000 abitanti, maggiore è la capacità di attrazione esercitata da queste tipologie di offerta commerciale;

c)

TABELLA 13 – DESCRIZIONE TIPOLOGICA DELLE ATTIVITÀ

ARTICOLAZIONE COMPLESSIVA DELL'OFFERTA COMMERCIALE nel Comune di Buriasco e nei Comuni <i>del Bacino di</i>						Superfici Totali Occupate per tipologia
COMUNE	POPOLAZIONE	Tipologia dell'offerta	Totale	Non alimentari	Numero Totale	
BURIASCO	1367	Vicinato	2	4	6	N.D.
		Medie Strutture	1	0	0	300
		Grandi Strutture	0	0	0	0
		Centri Commerciali	0	0	0	0
AIRASCA	3656	Vicinato	13	14	27	N.D.
		Medie Strutture	1	4	5	2987
		Grandi Strutture	0	0	0	0
		Centri Commerciali	0	0	0	0
CERCENASCO	1.845	Vicinato	6	4	10	N.D.
		Medie Strutture	1	0	1	174
		Grandi Strutture	0	0	0	0
		Centri Commercial	0	0	0	0
FROSSASCO	2861	Vicinato	6	21	27	N.D.
		Medie Strutture	2	8	10	5000
		Grandi Strutture	0	0	0	0
		Centri Commerciali	0	0	0	0
GARZIGLIANA	535	Vicinato	1	1	2	N.D.
		Medie Strutture	0	0	0	0
		Grandi Strutture	0	0	0	0
		Centri Commerciali	0	0	0	0
MACELLO	1.174	Vicinato	4	2	6	N.D.
		Medie Strutture	0	1	1	270
		Grandi Strutture	0	0	0	0
		Centri Commerciali	0	0	0	0
OSASCO	1072	Vicinato	5	7	12	N.D.
		Medie Strutture	0	1	1	260
		Grandi Strutture	0	0	0	0
		Centri Commerciali	0	0	0	0
PANCALIERI	1968	Vicinato	11	8	19	N.D.
		Medie Strutture	1	3	4	1139
		Grandi Strutture	0	0	0	0
		Centri Commerciali	0	0	0	0
PINEROLO	34479	Vicinato	138	582	720	N.D.
		Medie Strutture	11	18	29	19536
		Grandi Strutture	2	0	2	6730
		Centri Commerciali	2	0	2	12369*
PISCINA	3241	Vicinato	9	18	27	N.D.
		Medie Strutture	3	1	4	1150
		Grandi Strutture	0	0	0	0
		Centri Commerciali	0	0	0	0
ROLETTO	1989	Vicinato	3	13	16	N.D.
		Medie Strutture	1	8	9	3638
		Grandi Strutture	0	0	0	0
		Centri Commerciali	1	0	0	5352
SCALENGHE	3180	Vicinato	6	8	14	N.D.
		Medie Strutture	1	0	1	319
		Grandi Strutture	0	0	0	0
		Centri Commerciali	0	0	0	0
VIGONE	5169	Vicinato	16	57	73	N.D.
		Medie Strutture	3	6	9	5939
		Grandi Strutture	0	0	0	0
		Centri Commerciali	0	0	0	0
VIRLE PIEMONTE	1144	Vicinato	4	5	9	N.D.
		Medie Strutture	0	0	0	0
		Grandi Strutture	0	0	0	0
		Centri Commerciali	0	0	0	0

\*dato aggiornato ad oggi

Fonte: elaborazione dati Osservatorio Regionale del Commercio, anno 2007

**TABELLA 14 – DENSITÀ DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI**

ARTICOLAZIONE COMPLESSIVA DELL'OFFERTA COMMERCIALE nel Comune di Buriasco e nei Comuni <i>del Bacino di prossimità</i>					
COMUNE	POPOLAZIONE	N.negozi vicinato	Abitanti/negozi vicinato	Sup. vendita medie e grandi strutture di vendita	Sup. vendita/1000 ab
BURIASCO	1.367	6	228	300	0,30
AIRASCA	3.656	27	135	2.987	2,99
CERCENASCO	1.845	10	185	174	0,17
FROSSASCO	2.861	27	106	5.000	5,00
GARZIGLIANA	535	2	268	0	0,00
MACELLO	1.174	6	196	270	0,27
OSASCO	1.072	12	89	260	0,26
PANCALIERI	1.968	19	104	1.139	1,14
PINEROLO	34.479	720	48	38.635	★ 38,64
PISCINA	3.241	27	120	1.150	1,15
ROLETTO	1.989	16	124	8.890	★ 8,89
SCALENGHE	3.180	16	199	319	0,32
VIGONE	5.169	73	71	5.939	★ 5,94
VIRLE PIEMONTE	1.144	9	127	0	0,00

★ maggiore capacità di attrazione esercitata da queste tipologie di offerta commerciale

Fonte: elaborazione dati Osservatorio Regionale del Commercio, anno 2007 (sono stati aggiornati i dati di Pinerolo e Osasco)

Dall'esame degli indici di densità commerciale emerge uno scarso peso commerciale di Buriasco rispetto al proprio bacino di prossimità con riferimento a tutte le tipologie dell'offerta.

Ciò è rilevabile dai dati della tabelle n.14 dove si evidenzia una densità di 228 abitanti per punto vendita che risulta essere inferiore addirittura ai valori dei comuni minori dello stesso bacino.

A differenza però di Macello (comune limitrofo) l'assetto urbanistico, con la presenza di aree già urbanizzate e vicine al concentrico attraversate da una viabilità importante potrebbe nel tempo attirare l'insediamento di medie strutture di vendita e di esercizi più competitivi.

Attualmente le previsioni di P.R.G.C. permette il commercio solo nel centro cittadino e non è quindi un caso che gli esercizi commerciali si siano insediati nel cuore storico e commerciale del comune.

Non concorre a completare le potenzialità della rete di servizi locali e la capacità di accoglienza del comune, la dotazione dei pubblici esercizi la cui consistenza è stata analizzata nella tabella n.15 che segue.

**TABELLA 15 – PUBBLICI ESERCIZI**

COMUNE	POPOLAZIONE	BAR RISTORANTI tipologia A-B	RISTORANTI tipologia A	BAR Tipologia B	BAR RISTORANTI tipologia C	BAR ANALCOLICI Tipologia D	BAR E RISTORANTI IN COMPLESSI RICETTIVI	BAR E RISTORANTI IN AREE DI SERVIZIO	CIRCOLI
BURIASCO	1.367	2	-	1	-	-	-	-	-
AIRASCA	3.656	1	3	7	1	-	-	-	1
CERCENASCO	1.845	3		2	-	-	-	-	2
FROSSASCO	2.861	3	2	3	-	-	-	-	-
GARZIGLIANA	535	2	1	-	1	-	-	-	-
MACELLO	1.174	1	-	-	1	-	-	-	2
OSASCO	1.072	-	2	3	-	-	-	-	-
PANCALIERI	1.968	4	1	-	-	-	-	-	-
PINEROLO	34.479	21	43	81	10	6	-	1	10
PISCINA	3.241	3	-	1	-	-	-	-	2
ROLETTO	1.989	5	1	2	2	-	-	1	-
SCALENGHE	3.180	5	1	3	1	-	-	-	1
VIGONE	5.169	6	4	5	1	-	-	-	3
VIRLE PIEMONTE	1.144	-	2	3	-	-	-	-	1

Fonte: elaborazione dati Osservatorio Regionale del Commercio, anno 2007

Dall'esame comparato dei dati emerge che la rete dei pubblici esercizi nel territorio comunale è meno capillare di quanto lo sia quella del bacino di prossimità nel suo complesso o meglio di alcuni comuni di tale ambito i cui valori di densità influenzano fortemente il dato medio. Pinerolo ha una buona densità di pubblici esercizi, 1 ogni 214 abitanti come osasco, altri quali Cercenasco e Vigone hanno un pubblico esercizio ogni 320-370 abitanti. Buriasco ne ha uno ogni 455 abitanti.

## 6. I risultati dell'analisi e strategie competitive

### 6.1 *Opportunità e minacce, punti di forza e punti di debolezza*

Dall'analisi dei dati statistici, della posizione geografica, dalla situazione dei comuni limitrofi, è possibile individuare punti di forza e debolezza del sistema che si possono sintetizzare come segue:

**come opportunità e punti di forza** vi sono:

- una popolazione in crescita, moderata ma costante;
- un significativa percentuale di popolazione giovane e anziana che rappresenta un bacino di clientela fidelizzata per le attività commerciali nel capoluogo;
- una buona stabilità nel tempo della rete distributiva;
- la vicinanza ad una media via di traffico (SP129);
- la presenza di aree urbanizzate (ex produttivi) lungo la sopraccitata via di traffico che possono diventare luoghi del commercio ed esercitare una buona funzione di attrazione.

**come punti di criticità e di debolezza** possono essere indicati i seguenti elementi:

- la presenza nel bacino di prossimità di Buriasco, il comune polo di Pinerolo a forte attrattività commerciale di area vasta;
- la presenza di un centro commerciale sul territorio del comune di Pinerolo posto a pochi chilometri da Buriasco;
- la scarsa popolazione di Buriasco.

### 6.2 *Le strategie competitive per l'offerta commerciale del comune*

In virtù delle opportunità e delle debolezze considerate nel precedente capitolo, nella individuazione dei criteri di cui all'art. 8 comma 3 del d. lgs. 114/1998, nell'adeguamento degli strumenti di pianificazione territoriale locale e nella definizione delle ulteriori politiche attive allo sviluppo delle rete distributiva comunale, sulla base delle indicazioni contenute nella D.C.R. n. 563-13414/99 così come modificata dalla D.C.R. n. 347-42514/2003 e D.C.R. n. 59-10831/2006, l'Amministrazione Comunale ritiene opportuno muoversi sulle seguenti linee di azione:

- a) favorire lo sviluppo e la valorizzazione delle funzione commerciale di servizio del capoluogo.
- b) contribuire al miglioramento delle condizioni di accessibilità, fruibilità e vivibilità dell'ambito centrale, nonché favorire un rilancio localizzativo e tipologico dell'offerta commerciale e di servizio della zona; eventualmente promuovendo un programma di qualificazione urbana, ad iniziativa pubblica e privata, ai sensi del disposto dell'art. 18 degli indirizzi e criteri urbanistico commerciali della Regione, sull'Addensamento Commerciale storico Centrale A1.
- c) Incentivare, attraverso la definizione di specifiche politiche attive ed il ricorso agli strumenti di flessibilità nell'ambito del P.R.G.C. il recupero del patrimonio immobiliare e lo sviluppo delle attività commerciali nell'ambito del Centro Storico e nelle aree industriali dismesse;
- d) evitare la flessibilità nella individuazione di Localizzazioni Commerciali urbane non addensate attraverso lo strumento della possibilità del riconoscimento in sede di domanda autorizzativi per scongiurare il frammentarsi degli ambiti commerciali. Favorire il recupero di alcune aree che hanno spiccate caratteristiche commerciali, nell'intento anche di contribuire al rafforzamento della rete commerciale locale con particolare attenzione al potenziamento dell'offerta commerciale nel capoluogo;
- e) supportare e favorire politiche comuni di marketing territoriale e di promozione turistico/commerciale al fine di sviluppare le migliori sinergie possibili tra le iniziative promosse dai diversi attori locali, di valorizzare le produzioni locali di pregio e di massimizzare le ricadute di tali iniziative in termini di sviluppo territoriale.

### 6.3 L'individuazione ed il riconoscimento degli Addensamenti e delle Localizzazioni commerciali.

Ai sensi di quanto previsto negli artt. 12, 13 e 14 della D.C.R. n. 563-13414/1999 della regione Piemonte, così come modificata dalla D.C.R. n. 347-42514/2003, dalla D.C.R. n. 59-10831/2006 e D.C.R. n.19-43016 del 6.12.2012 delle strategie e linee di azione precedentemente enunciate nonché dell'attuale diffusione delle attività commerciali sul territorio e delle previsioni degli strumenti di pianificazione locali, vengono assunti i seguenti indirizzi in ordine al riconoscimento degli Addensamenti e delle Localizzazioni Commerciali:

#### – Addensamenti Commerciali:

##### Addensamento A1.

Sulla base di quanto previsto negli indirizzi e criteri urbanistico commerciali dalla Regione Piemonte appare possibile ed opportuno il riconoscimento quale **Addensamento Storico Rilevante A1**, dell'ambito territoriale identificato sotto la dicitura "Addensamento A1" nell'allegata planimetria che costituisce parte integrante del presente documento.

Tale ambito risulta avere tutte le caratteristiche previste dall'art. 13, comma 3 lettera a) per il riconoscimento degli Addensamenti Storico Rilevanti A1: *"Sono gli ambiti commerciali di antica formazione, che si sono sviluppati spontaneamente intorno al fulcro (piazza principale, piazza di mercato, chiesa, municipio e simili) del territorio comunale, caratterizzati dalla presenza di attività commerciali e di servizi non rivolte prevalentemente al vicinato e da una buona densità residenziale. Essi sono riconoscibili nell'area centrale dei centri abitati e possono non coincidere con la perimetrazione degli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico così come definiti dall'articolo 24 della l.r. 56/1977, e successive modifiche ed integrazioni. Data la variabilità delle caratteristiche di ciascun centro urbano, i comuni delimitano l'addensamento in base alla conoscenza del proprio territorio, motivando le scelte operate"*.

All'interno dell'Addensamento Commerciale A1, così come sopra perimetrato, insistono il maggior numero di attività commerciali e due mercati ambulanti settimanali.

Le politiche attive che l'Amministrazione intende perseguire per tale ambito territoriale tendono a favorire l'insediamento ed il consolidamento di funzioni commerciali a servizio delle residenze e potenziare il mercato settimanale specialmente con la presenza di produttori locali.

**TABELLA 16 - DELIMITAZIONE VIARIA E RETE PER VIA DELL'ADDENSAMENTO A1**

Asse viario	esercizi n.	misti	non alimentari
Via IV Novembre	6	4	2
Vicolo San Michele	-	-	-
Torrente Lemina	-	-	-
Via Macello	-	-	-
Vicolo Peirani	-	-	-
Via Tegas	1	-	1
Piazza Generale Gonnet	-	-	-
<b>Totali</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>3</b>

La tabella fa riferimento alla tavola allegata n.2.

#### – Localizzazioni L1

Sulla base di quanto previsto all'art. 14 della D.C.R. n. 59-10831 del 24 marzo 2006 come modificata dalla D.C.R. n.19-43016 del 6.12.2012, è stata individuata sul territorio comunale una localizzazioni commerciale urbana non addensata L1 interclusa nel tessuto residenziale nell'ambito del centro abitato. Altre potranno essere riconosciute in sede di istruttoria delle istanze di apertura, di variazione della superficie o di settore merceologico e di trasferimento di esercizi commerciali.

Le localizzazioni L1 devono essere lambite da assi viari di livello extra-urbano. Possono ospitare attività rivolte al servizio dei residenti o al potenziamento dell'offerta nel quadro del processo di riqualificazione urbana.

Quella riconosciuta in sede di adeguamento è la sede, ormai dismessa, di una importante industria del settore di costruzione delle macchine da carta che è ubicata nelle immediate vicinanze del centro del paese anche se separata dallo stesso dal corso del torrente Lemina che lo attraversa longitudinalmente.

L'interclusione nel tessuto costruito è evidente in quanto a nord confina con l'abitato antico, a est con un'area produttiva ancora operante, a sud con la strada provinciale, ad ovest un area libera interclusa ed il resto dell'abitato realizzato in epoche più recenti.

L'area industriale dimessa, proprio per la sua posizione rispetto al paese, difficilmente potrà in futuro ancora ospitare grandi attività produttive, le problematiche legate all'acustica, alle polveri, ai fumi, all'obsolescenza dei fabbricati, alle difficoltà logistiche potrebbero essere ostacoli insormontabili per l'insediamento di una nuova produzione industriale. Il riconoscimento di una localizzazione L1 favorire il riutilizzo di queste parti di territorio già compromesse poste in posizioni strategiche rispetto al paese rendendole così disponibili per nuove utilizzazioni. **Il riconoscimento della localizzazione commerciale non interessa immobili di pregio agricolo o ambientale e neppure sottrae aree di pregio agricolo o ambientale.**

Ai sensi del punto a) del comma 4 dell'articolo n.14 della DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO REGIONALE 24 marzo 2006, N. 59-10831 come modificata dalla D.C.R. n.19-43016 del 6.12.2012 le localizzazioni L1 sono individuabili attraverso i parametri orientativi dell'allegata tabella, L'ordine di grandezza del parametro X.1 s'intende soddisfatto anche con valori ridotti di non più del 20 per cento rispetto a quelli indicati. I comuni non hanno facoltà di modificare il valore di riduzione rispetto a quello indicato. I comuni non hanno facoltà di limitare l'utilizzo del numero dei residenti ad un solo riconoscimento di localizzazione L.1, cioè il parametro X.1 si intende soddisfatto anche nel caso in cui altre localizzazioni si riferiscano allo stesso nucleo residenziale. I comuni, con l'adozione dei criteri di cui all'articolo 8, comma 3 del d.lgs. 114/1998s.m.i., dandone giustificazione con relazione motivata, possono derogare di non più del 40 per cento i valori dei parametri Y.1 e J.1. Il parametro M.1 non è modificabile.

LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE URBANA NON ADDENSATA	P A R A M E T R O	COMUNI MINORI	BURIASCO
AMPIEZZA RAGGIO DELLA PERIMETRAZIONE ENTRO LA QUALE CALCOLARE I RESIDENTI	Y.1	mt. 500	mt. 500
NUMEROSITA' MINIMA DI RESIDENTI ENTRO IL RAGGIO DI CUI AL PARAMETRO Y.1	X.1	500 residenti	667 residenti
DISTANZA STRADALE MASSIMA DALLA PERIMETRAZIONE DEL NUCLEO RESIDENZIALE DI CUI AL PARAMETRO Y.1	J.1	mt. 500	mt. 0 (interno alla perimetrazione)
DIMENSIONE MASSIMA DELLA LOCALIZZAZIONE	M.1	mq. 15.000	mq. 10.000

La tabella fa riferimento all'allegato n.3 con la dimostrazione grafica dei parametri ed all'allegato n.4 con la dimostrazione numerica degli abitanti insediati

## **7. INDICAZIONI OPERATIVE E NORMATIVE PER LO SVILUPPO URBANO DEL COMMERCIO AI SENSI DEL D.LGS. 114/98 E DELLA L.R. 28/99**

### **Art. 1 Finalità del provvedimento.**

1. Il presente provvedimento costituisce la definizione dei criteri per il rilascio delle autorizzazioni riferite alle medie strutture di vendita ai sensi del disposto di cui all'art. 8 comma 3 del d. lgs. 114/1998 e dell'art. 4 comma 1 della l.r. n. 28/1999 e s.m.i. sulla base degli indirizzi contenuti nella D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 nonché nelle successive modificazioni ed integrazioni introdotte a tale atto dalle D.C.R. n. 347-42514 del 23 dicembre 2003 e n. 59-10831 del 24 marzo 2006, come modificata dalla D.C.R. n.19-43016 del 6.12.2012.
2. Costituisce altresì attuazione del disposto di cui all'art. 29, comma 3 lettera a) nell'ambito delle procedure previste dalla Regione nell'ambito della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i. per l'adeguamento degli strumenti urbanistici e degli atti presupposti e complementari ai sensi dell'articolo 4 della l.r. n. 28/1999 s.m.i. e dell'articolo 6, comma 5 del decreto legislativo n. 114/1998.
3. L'approvazione, con deliberazione di Consiglio Comunale, trova il presupposto normativo nella D.G.R. n. 42-29532 del 1 marzo 2000, capitolo 1, lettera b3), punto 2, per tutte le aree a destinazione o con compatibilità commerciale sulla base delle indicazioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale del Comune attualmente vigenti.
4. Con successivi provvedimenti, sulla base degli indirizzi assunti nel presente provvedimento, il Comune provvederà all'adeguamento del P.R.G.C., secondo quanto disposto all'articolo 6, comma 5 del d.lgs. 114/1998 con apposita variante ai sensi dell'art. 17 della l.r. n. 56/1977 s.m.i., nonché del regolamento di polizia locale e annonaria, ai sensi dell'articolo 6, comma 5 del d.lgs. 114/1998 così come delle norme sul procedimento per il rilascio delle autorizzazioni ai sensi dell'articolo 8, comma 4 del d.lgs. n. 114/1998 e dell'articolo 4 della l.r. n. 28/1999 s.m.i..

### **Art. 2 Recepimento Indirizzi e Criteri urbanistico Commerciali della Regione Piemonte.**

1. Con il presente provvedimento vengono integralmente recepiti gli indirizzi ed i criteri di natura urbanistico commerciale della Regione Piemonte, contenuti nella D.C.R. n.563-13414/1999 nonché nelle successive modificazioni ed integrazioni introdotte a tale atto dalle D.C.R. n. 347-42514/2003 e n. 59-10831/2006 come modificata dalla D.C.R. n.19-43016 del 6.12.2012, per quanto non espressamente puntualizzato nel presente atto.

### **Art. 3 Obiettivi del provvedimento.**

1. Nel rispetto di quanto prescritto dall'articolo 6 del decreto legislativo n. 114/1998 e dalla L.R. n. 28/1999 s.m.i., gli indirizzi generali e i criteri di programmazione urbanistica, che il comune intende assumere, perseguono i seguenti obiettivi:
  - a) favorire la modernizzazione del sistema distributivo in modo che si realizzino le condizioni per il miglioramento della sua produttività, della qualità del servizio e dell'informazione al consumatore;
  - b) favorire il mantenimento di una presenza diffusa e qualificata del servizio di prossimità nel centro urbano, nelle frazioni e nelle altre aree scarsamente servite, in modo che sia facilitato l'approvvigionamento per tutte le fasce della popolazione, anche attraverso la presenza di esercizi commerciali riconducibili a differenti tipologie di strutture distributive;
  - c) orientare l'insediamento degli esercizi commerciali in zone ed aree idonee alla formazione di sinergie tra le differenti tipologie di strutture distributive e gli altri servizi, al fine di migliorare la produttività del sistema e la qualità del servizio reso ai consumatori, nel rispetto dell'integrità dell'ambiente e del patrimonio storico-artistico e promuovendo la rivitalizzazione del centro urbano;
  - d) favorire, per quanto possibile, la formazione di un sistema di offerta, articolato sul territorio e composto da una vasta gamma di tipologie di strutture distributive, tra le quali non si producano posizioni dominanti, in modo tale che i consumatori, potendo scegliere tra differenti alternative di localizzazione e di assortimento, esercitando le loro preferenze, inneschino la dinamica concorrenziale nel sistema;
  - e) coordinare la programmazione in materia commerciale e urbanistica, nonché i procedimenti relativi al rilascio delle autorizzazioni commerciali e dei permessi di costruzione, sia per favorire la trasparenza e la semplificazione dei procedimenti amministrativi, nel quadro di un sistema decisionale condiviso, sia per evitare situazioni di offerta commerciale e immobiliare contrarie ai principi della libera concorrenza.

#### **Art. 4 Definizione di superficie di vendita, superficie espositiva.**

1. Ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera c) del decreto legislativo n. 114/1998 s.m.i., la superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi.
2. La superficie di vendita si determina per ciascun esercizio commerciale calcolando solo l'area coperta, interamente delimitata dai muri e al netto degli stessi, che costituisce la superficie lorda di pavimento ai fini del rilascio dei permessi di costruzione.
3. Ogni esercizio commerciale corrisponde al luogo fisicamente delimitato mediante pareti continue, separato, distinto e in nessun modo direttamente collegato ad altro adibito a superficie di vendita.
4. Ad ogni esercizio commerciale, così come definito al comma precedente, corrispondono una sola superficie di vendita ed una sola comunicazione, ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 114/1998 s.m.i., o autorizzazione commerciale, rilasciata ai sensi degli articoli 8 e 9 del decreto legislativo n. 114/1998 s.m.i. o ai sensi della legge 11 giugno 1971, n. 426 s.m.i. (Disciplina del commercio), fatta salva la deroga di cui al successivo articolo 7.
5. La superficie di vendita annessa ad attività produttiva, industriale o artigianale, deve essere ricavata, in condizioni di sicurezza, nello stesso immobile nel quale avviene la produzione. Essa non deve superare quella massima prevista per gli esercizi di vicinato.
6. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia e simili) può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente, ancorché comunicante con essa, deve essere separata e distinta da pareti continue e si può destinare a magazzino, deposito o superficie espositiva; ai fini del presente comma è obbligatoria la sottoscrizione e la registrazione presso l'Agenzia delle entrate di un atto di impegno d'obbligo tra comune e operatore, che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'articolo 7 del d.lgs. 114/1998 s.m.i. e nel quale, oltre alla delimitazione della superficie di vendita, è precisata, senza possibilità di deroghe, la composizione delle merceologie di offerta. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che espongono merci ingombranti è calcolata al netto della superficie espositiva di cui al comma successivo.
7. La superficie espositiva è la parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il pubblico accede, in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione di prodotti non immediatamente asportabili; l'area di vendita è da essa separata e distinta da pareti continue. La superficie di vendita dei centri polifunzionali di servizi, previsti dall'articolo 19 della D.C.R. N. 563-13414/99 s.m.i., non comprende la parte dell'unità immobiliare occupata da attività non commerciali e dagli spazi di passaggio comuni. Non costituiscono superficie di vendita l'area che delimita le vetrine e le zone di passaggio ad esse antistanti, nei casi in cui si trovino sul fronte strada o siano integrate con spazi di passaggio comuni ad altri esercizi commerciali.

#### **Art. 5 Classificazione degli esercizi commerciali.**

1. Ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettere d), e), f) del decreto legislativo n. 114/1998 s.m.i., nel comune di Buriasso gli esercizi commerciali per la vendita al dettaglio sono così classificati:
  - a) esercizi di vicinato. Sono gli esercizi la cui superficie di vendita fino a mq. 150;
  - b) medie strutture di vendita. Sono gli esercizi commerciali la cui superficie di vendita è compresa mq. 151 e mq. 1.500 mq.
  - c) grandi strutture di vendita. Sono gli esercizi commerciali la cui superficie di vendita è superiore a mq. 1.500.

#### **Art. 6 Definizione di Centro Commerciale.**

1. Un centro commerciale, ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera g) del d.lgs. 114/1998, è una struttura fisico-funzionale concepita e organizzata unitariamente, a specifica destinazione d'uso commerciale, costituita da almeno due esercizi commerciali al dettaglio fatta salva la deroga di cui all'articolo 7, comma 2. Il centro commerciale può essere dotato di spazi e servizi comuni funzionali al centro stesso, che possono essere organizzati in superfici coperte o a cielo libero. Due o più insediamenti commerciali e/o tipologie di strutture distributive di cui all'articolo 8, ricavati in due o più edifici separati da spazi pubblici

(vie o piazze) non costituiscono un unico centro commerciale quando congiuntamente siano rispettate le seguenti condizioni:

a) siano separate da vie o piazze pedonali o veicolari, normate dall'articolo 51, comma 1, lettera b) della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo), e successive modifiche ed integrazioni;

b) le vie o piazze pedonali o veicolari, di cui alla lettera a) devono essere acquisite quali urbanizzazioni primarie e secondarie ai sensi dell'articolo 51, comma 1, lettera b) della l.r. 56/1977, garantendo in tal modo la presenza di diverse destinazioni d'uso urbanistiche, diversi usi possibili e diversa potestà di regolamentazione (pubblica e privata) e quindi non sussistendo più il requisito della specifica ed unica destinazione d'uso (commerciale al dettaglio) stabilita dall'articolo 4, comma 1, lettera g) del d.lgs. 114/1998, dal comma 1 e dalla l.r. 56/1977;

c) le vie o piazze pedonali o veicolari pubbliche, di cui alla lettera a), devono essere funzionalmente collegate alla viabilità pubblica urbana o extraurbana;

d) la quota parte del fabbisogno totale di posti a parcheggio reperita nelle aree private, di cui all'articolo 25, comma 2) della D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i. deve essere soddisfatta nell'area contigua afferente l'insediamento che lo ha generato.

2. La superficie di vendita di un centro commerciale è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali al dettaglio in esso presenti. Sono esclusi i centri commerciali di cui al comma successivo, lettere c) e d).

3. I centri commerciali sono così classificati:

a) centro commerciale classico: è un insediamento commerciale, classificato ai sensi dell'articolo 4 del d.lgs. n.114/1998 s.m.i., media o grande struttura di vendita, costituito da un unico edificio, comprendente uno o più spazi pedonali, dai quali si accede ad una pluralità di esercizi commerciali al dettaglio integrati, eventualmente, da attività paracommerciali e di servizio e ricavato in area a destinazione d'uso commerciale al dettaglio. L'edificio è soggetto a permesso di costruire unitario a specifica destinazione. Le singole autorizzazioni commerciali discendono da un unico provvedimento generale rilasciato, eventualmente anche a un soggetto promotore, sulla base delle procedure stabilite dalla Giunta regionale, e nei tempi previsti dagli articoli 7 e 8 del d.lgs. 114/1998 s.m.i. e dall'articolo 29 della D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i.;

b) centro commerciale sequenziale: è un insediamento commerciale, classificato ai sensi dell'articolo 4 del d.lgs. n.114/1998 s.m.i., media o grande struttura di vendita, costituito da uno o più edifici collegati funzionalmente da percorsi privati pedonali o veicolari ricavati in area a destinazione d'uso commerciale al dettaglio e pertanto non facenti parte di vie o piazze pubbliche, di cui al comma 1, dai quali si accede a singoli esercizi commerciali o centri commerciali. I servizi accessori possono essere comuni all'intero complesso degli edifici. Il centro commerciale sequenziale è soggetto ad un'unico permesso di costruzione nei casi previsti dall'articolo 26 della l.r. 56/1977, come modificato dalla legge regionale sul commercio; nei casi non previsti dal citato articolo è soggetto a permesso di costruire che è rilasciato con le procedure previste per gli immobili destinati al commercio al dettaglio nonché dall'articolo 28 della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i.. Le singole autorizzazioni commerciali possono discendere da un unico provvedimento generale rilasciato, eventualmente, anche a un soggetto promotore. La realizzazione della struttura può essere scaglionata nel tempo;

c) centro commerciale naturale: è una sequenza di esercizi commerciali e di altre attività di servizio, ubicati nelle zone di insediamento commerciale che l'art. 12 della D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i. definisce addensamenti commerciali urbani ed extraurbani e localizzazioni commerciali urbane non addensate, che si affacciano, in prevalenza, su vie o piazze urbane e che possono costituirsi in forma associata e/o societaria, anche a capitale misto, per la gestione comune di servizi e di azioni di promozione e marketing. Nell'ambito delle proprie competenze, il comune può sottoscrivere un preciso programma unitario di attività promozionali. Le autorizzazioni commerciali sono separate, indipendenti e non discendono da un unico provvedimento generale. Pertanto la superficie di vendita complessiva non deve essere determinata. I permessi di costruire sono rilasciati separatamente ed autonomamente a ciascuna unità o complesso immobiliare;

d) centro commerciale pubblico: è rappresentato solo da mercati su area pubblica e da unità immobiliari predisposte per l'esercizio dell'attività di commercio al dettaglio su aree pubbliche disciplinata dal titolo X del decreto legislativo n. 114/1998.

I centri polifunzionali realizzati su area pubblica ai sensi dell'articolo 19, commi 1 e 3 della D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i. come modificati dalla D.C.R. n.n.19-43016 del 6.12.2012, non sono considerati centro commerciale pubblico e rientrano tra gli esercizi di vicinato.

4. Gli aggregati di insediamenti commerciali e/o di tipologie distributive separati da percorsi pedonali o veicolari, facenti parte di vie o piazze pubbliche, secondo quanto disposto dal primo comma, nelle zone di insediamento commerciale definite localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate, pur non essendo considerati centri commerciali sequenziali sono soggetti al progetto unitario di coordinamento di cui all'articolo 14, comma 4, lettera b) e all'articolo 17, comma 4 della D.C.R. n.n.19-43016 del 6.12.2012.

## **Art. 7 Definizione di Offerta Commerciale.**

1. L'offerta commerciale è il complesso dei prodotti e relativi servizi venduti da un singolo esercizio commerciale. Ai fini della programmazione l'offerta commerciale è articolata come segue:
  - a) offerta alimentare (settore merceologico alimentare)
  - b) offerta non alimentare o extralimentare (settore merceologico extralimentare)
  - c) offerta mista (determinata dalla presenza nello stesso esercizio commerciale sia dal settore merceologico alimentare sia di quello extralimentare).
2. L'offerta alimentare o extralimentare nelle medie e grandi strutture di vendita non si considera mista, ai fini dell'applicazione dell'articolo 8, quando sia integrata con l'offerta dell'altro settore merceologico, occupando una superficie non superiore al 20 per cento e comunque entro i limiti previsti dall'articolo 4, comma 1, lettera d) del d.lgs. n. 114/1998; tale integrazione di settore merceologico è ricavata nella superficie di vendita autorizzata dell'esercizio ed è soggetta a sola comunicazione.
3. Ai fini della programmazione della rete distributiva sono escluse le forme di vendita non comprese nell'articolo 4, comma 1, lettere d), e), f) e g) del decreto legislativo n. 114/1998.

## **Art. 8 Classificazione delle medie e grandi strutture di vendita.**

1. In virtù di quanto previsto nell'art. 8 della D.C.R. n. 563-13414/99 integrata dalla D.C.R. n. 547-42514/03, dalla D.C.R. n. 59-10831/2006 e n.19-43016 del 6.12.2012 nel comune di Buriasco le medie e grandi strutture di vendita sono ~~esse~~ classificate in funzione della superficie di vendita e del tipo di offerta commerciale:

### **MEDIE STRUTTURE DI VENDITA**

#### *▫ offerta alimentare e/o mista:*

M-SAM1: superficie di vendita da mq. 151 a mq. 250,  
M-SAM2: superficie di vendita da mq. 251 a mq. 900,  
M-SAM3: superficie di vendita da mq. 901 a mq. 1.500,

#### *▫ offerta extralimentare:*

M-SE1: superficie di vendita da mq. 151 a mq. 400,  
M-SE2: superficie di vendita da mq. 401 a mq. 900,  
M-SE3: superficie di vendita da mq. 901 a mq. 1.500;

### **GRANDI STRUTTURE DI VENDITA**

#### *◇ offerta commerciale mista*

G-SM1: superficie di vendita da mq. 1.501 a mq. 4.500,  
G-SM2: superficie di vendita da 4.501 mq a 7.500 mq.  
G-SM3: superficie di vendita da 7.501 mq a 12.000 mq.  
G-SM4: superficie di vendita oltre 12.000 mq.

#### *◇ offerta commerciale extralimentare*

G-SE1: superficie di vendita da mq. 1.501 a mq. 3.500,  
G-SE2: superficie di vendita da 3.501 mq a 4.500 mq.,  
G-SE3: superficie di vendita da 4.501 mq a 6.000 mq.,  
G-SE4: superficie di vendita oltre 6.000 mq.,

### **CENTRI COMMERCIALI**

#### *◇ medie strutture di vendita*

M-CC: superficie di vendita da mq. 151 a mq. 1.500

#### *◇ grandi strutture di vendita (oltre i limiti massimi di cui sopra):*

G-CC1: superficie di vendita fino a 6.000 mq.,  
G-CC2: superficie di vendita da 6.001 mq a 12.000 mq.,

G-CC3: superficie di vendita da 12.001 mq a 18.000 mq.,

G-CC4: superficie di vendita oltre i 18.000 mq..

2. La modifica o l'aggiunta di settore merceologico ad un esercizio commerciale e il passaggio da una classe dimensionale ad un'altra sono soggetti alle norme stabilite per le nuove autorizzazioni, per il trasferimento e per le variazioni di superficie dall'articolo 15 della D.C.R. n. 563-13414/99 s.mi..

#### **Art. 9 Classificazione delle zone di insediamento commerciale**

1. Le zone attuali e potenziali di insediamento delle attività commerciali sono individuate nell'ambito dei comuni così come classificati all'articolo nella D.C.R. n.19-43016 del 6.12.2012.
2. Le zone di insediamento commerciale, si distinguono in:
  - a) addensamenti commerciali: costituiti da porzioni del territorio urbano o extraurbano, percepite come omogenee e unitarie, che raggruppano un insieme di attività commerciali, paracommerciali ed assimilabili, ubicate l'una in prossimità dell'altra in un ambito a scala pedonale, nelle quali si trova un insieme organizzato ed integrato di offerta commerciale e di servizi;
  - b) localizzazioni commerciali urbane non addensate ed urbano-periferiche non addensate: sono singole zone di insediamento commerciale, urbane e urbano periferiche, esistenti o potenziali, non costituenti addensamento commerciale così come definito al punto precedente.
3. Gli addensamenti commerciali e le localizzazioni commerciali, in base alla loro posizione rispetto al contesto urbano fisico e socioeconomico in cui sono inseriti, sono classificati come segue:
  - a) addensamenti commerciali:
    - A.1. Addensamenti storici rilevanti;
    - A.2. Addensamenti storici secondari;
    - A.3. Addensamenti commerciali urbani forti;
    - A.4. Addensamenti commerciali urbani minori (o deboli);
    - A.5. Addensamenti commerciali extraurbani (arteriali);
  - b) localizzazioni commerciali:
    - L.1. Localizzazioni commerciali urbane non addensate;
    - L.2. Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate.

#### **Art. 10 Riconoscimento degli Addensamenti Commerciali:**

1. In applicazione del disposto dell'art. 13, comma 3, lettera a), dei criteri urbanistico commerciali della D.C.R. n. n.19-43016 del 6.12.2012, sul territorio del comune viene e riconosciuto un **Addensamento Commerciale Storico Rilevante A1**, indicato come "A1" nell'allegato 1 che costituisce parte integrante del presente documento, che corrisponde all'area centrale del centro abitato che è l'ambito commerciale di antica formazione, che si è sviluppato spontaneamente intorno alla piazza principale, chiesa, municipio e ala del mercato, caratterizzato dalla presenza di attività commerciali e di servizi rivolte al vicinato e da una buona densità residenziale. Non coincide con la perimetrazione dell'insediamento urbano aventi carattere storico-artistico.
2. Si considerano appartenenti all'Addensamento Commerciale riconosciuto gli edifici o aree il cui fronte ed accesso prospettano sul tratto di arteria stradale o piazza facente parte dell'Addensamento stesso.

#### **Art. 11 Riconoscimento di Localizzazioni Commerciali urbane non addensate L1**

1. In applicazione del disposto del comma 4 dell'articolo n.14 della D.C.R. n. 59-10831/2006, sul territorio del comune viene individuata e riconosciuta una **Localizzazione commerciale urbana non addensata L1**.
2. L'ambito territoriale è identificato con la dicitura "L1" nell'allegato 2 che costituisce parte integrante del presente documento.
3. Altre localizzazioni commerciali urbane non addensate, di cui al comma 4, lettera a) della D.C.R. n.19-43016 del 6.12.2012, possono essere riconosciute in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'articolo 15 della stessa D.C.R., sempre che lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo preveda le destinazioni d'uso idonee di cui all'articolo 24 della D.C.R. più volte citata, al momento della presentazione dell'istanza di autorizzazione commerciale. Il riconoscimento deve avvenire mediante l'applicazione di tutti i parametri di cui al prospetto 4 allegato, senza alcuna possibilità di deroga, così come previsto all'articolo 30. D.C.R. n.19-43016 del 6.12.2012. Le localizzazioni commerciali urbane non addensate devono essere intercluse per almeno tre lati nell'ambito del centro abitato, così come definito all'articolo 11, comma 8 bis D.C.R. n.19-43016 del 6.12.2012 (per "centro urbano" e "centro abitato" s'intende la parte del territorio comunale comprendente il tessuto residenziale omogeneo attuale o pianificato) e preferibilmente lambite o percorse da assi viari di livello urbano. Possono essere individuate in aree prossime agli addensamenti urbani con l'obiettivo di eliminare i "vuoti commerciali urbani".
4. Esse sono individuabili applicando i seguenti parametri, esplicitati nella tabella allegata:

- a. ubicazione in prossimità (parametro J.1) di un nucleo residenziale sufficientemente numeroso (parametro X.1);
- b. numerosità del nucleo residenziale (parametro X.1) verificata entro l'area compresa in un raggio di una determinata ampiezza (parametro Y.1);
- c. dimensione massima della localizzazione (parametro M.1), misurata sommando tutte le aree a destinazione commerciale contigue, anche se risultano separate da spazi pubblici e/o da opere di urbanizzazione primaria e secondaria

LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE URBANA NON ADDENSATA	P A R A M E T R O	BURIASCO
AMPIEZZA RAGGIO DELLA PERIMETRAZIONE ENTRO LA QUALE CALCOLARE I RESIDENTI	Y.1	mt. 500
NUMEROSITA' MINIMA DI RESIDENTI ENTRO IL RAGGIO DI CUI AL PARAMETRO Y.1	X.1	500 residenti
DISTANZA STRADALE MASSIMA DALLA PERIMETRAZIONE DEL NUCLEO RESIDENZIALE DI CUI AL PARAMETRO Y.1	J.1	mt. 500
DIMENSIONE MASSIMA DELLA LOCALIZZAZIONE	M.1	mq. 15.000

#### **Art. 12 Nuove aperture, trasferimenti, variazione della superficie e di settore merceologico degli esercizi commerciali**

1. Le nuove aperture, i trasferimenti di sede, le variazioni della superficie di vendita e di settore merceologico soggiacciono alle prescrizioni contenute nell'art. 15 della D.C.R. n. 563-13414/99 come modificata dalla D.C.R. n.19-43016 del 6.12.2012 della Regione Piemonte.
2. Le nuove aperture, i trasferimenti di sede, le variazioni della superficie di vendita e di settore merceologico sono consentite su tutto il territorio comunale per gli esercizi di vicinato e solo nell'ambito degli Addensamenti e delle Localizzazioni Commerciali riconosciute o riconoscibili per le medie e grandi strutture in virtù di quanto previsto nei precedenti artt. 10 – 11 e 12, in aree e/o edifici che lo strumento urbanistico vigente e operante, generale o esecutivo (di cui all'articolo 32 della l.r. 56/1977), destini a commercio al dettaglio già al momento della presentazione delle relative istanze di autorizzazione, nel rispetto dei contenuti del successivo art. 14 e dell'articolo 17 dei criteri urbanistico commerciali della Regione. Le autorizzazioni per l'attivazione di esercizi commerciali possono essere rilasciate anche a soggetto diverso dal promotore o dall'originario titolare (subingresso) solo quando egli produca il contratto in base al quale ha acquisito la disponibilità dei locali, con incorporato il diritto all'autorizzazione. Le autorizzazioni all'apertura, alle variazioni di superficie di vendita e di settore merceologico, al trasferimento di sede degli esercizi sono soggette:
  - a) per le medie strutture di vendita, compresi i centri commerciali:
    - ad autorizzazione, nei casi e secondo le modalità previste dalla D.C.R. n.19-43016 del 6.12.2012
    - a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), nei casi e secondo le modalità previsti dalla D.C.R. n.19-43016 del 6.12.2012
  - b) per gli esercizi di vicinato:
    - a SCIA, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 7 del d.lgs. 114/1998 e dell'articolo 17 della legge regionale 30 dicembre 2009, n. 38 (Disposizioni di attuazione della direttiva 2006/123/CE del Parlamento europeo e del Consiglio relativa ai servizi del mercato interno);
    - a SCIA corredata da asseverazione agli aspetti urbanistici di cui agli articoli 23, 24, 25, 26 e 27 della D.C.R. n.19-43016 del 6.12.2012, nel caso in cui l'esercizio di vicinato ricada in area soggetta a prescrizioni particolari ai sensi dell'articolo 20 o rientri nell'ambito dei progetti di qualificazione urbana e dei progetti integrati di rivitalizzazione di cui agli articoli 18 e 19 della della citata D.C.R..
    - allo stesso regime previsto per il centro commerciale nel caso in cui l'esercizio di vicinato sia situato all'interno del medesimo.

3. La nuova apertura delle medie strutture di vendita, compresi i centri commerciali, è soggetta ad autorizzazione, rilasciata nel rispetto degli articoli 12, 13, 14, 16, 17, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27 e 30 della D.C.R. n.19-43016 del 6.12.2012 e secondo le disposizioni procedurali ed i tempi stabiliti con deliberazione della Giunta regionale, in applicazione dell'articolo 3 della l.r. 28/1999 e del d.lgs.114/1998.
4. Gli ampliamenti della superficie di vendita delle medie e grandi strutture di vendita, sono soggetti:
  - a. ad autorizzazione, entro il limite massimo del 50 per cento, anche raggiunto attraverso successivi ampliamenti, della superficie di vendita originaria autorizzata, da realizzarsi nei limiti della superficie lorda di pavimento autorizzata all'atto del rilascio della originale autorizzazione commerciale, o di quella risultante a seguito di ampliamenti della superficie di vendita autorizzati. Nel caso dei centri commerciali, tali prescrizioni si applicano a ciascuna autorizzazione originaria di media e grande struttura di vendita che li compone, comunque nel rispetto dell'ampliamento entro il limite massimo del 50 per cento della superficie originaria del centro commerciale. Entro il suddetto limite massimo è altresì consentito il rilascio di autorizzazioni per nuovi esercizi di vicinato all'interno dei centri commerciali purché entro il limite massimo del 10 per cento della superficie di vendita originaria complessivamente autorizzata per la stessa tipologia di esercizi;
  - b. a SCIA, entro il limite massimo di mq 400 e comunque non oltre il limite massimo del 20 per cento della superficie di vendita originaria, anche raggiunto attraverso successivi ampliamenti. Nel caso di centri commerciali, tali prescrizioni si applicano a ciascuna autorizzazione originaria di media e grande struttura di vendita che li compone, comunque senza superare il limite massimo del 20 per cento della superficie originaria del centro commerciale e fermo restando l'obbligo di non modificare la tipologia di struttura distributiva;
  - c. ad autorizzazione, in tutti gli altri casi.
5. Nei medi centri commerciali il rilascio di autorizzazioni per nuove medie di vendita è consentito nel rispetto degli articoli 16, 17, 25, 26 e 27 della D.C.R. n.19-43016 del 6.12.2012.
6. La ridefinizione della composizione interna dei medi centri commerciali è soggetta ad autorizzazione, con esclusivo rispetto degli articoli 25, 26 e 27 della D.C.R. n.19-43016 del 6.12.2012, sono altresì soggetti ad autorizzazione gli accorpamenti e le scomposizioni di autorizzazioni originarie, solo se la superficie di vendita complessiva autorizzata in origine non risulti ampliata e la composizione merceologica del centro commerciale non risulti alterata.
7. Le riduzioni, della superficie di vendita originaria delle medie strutture di vendita, compresi i centri commerciali, sono soggette a SCIA senza asseverazione.
8. La modifica o l'aggiunta, di settore merceologico di un'autorizzazione originaria per media struttura di vendita, compresi i centri commerciali, è soggetta ad autorizzazione nel rispetto degli articoli 16, 17, 25, 26 e 27 della D.C.R..
9. Il trasferimento di sede degli esercizi commerciali attivi ed operanti è disciplinato come segue:
  - d. soggetto a SCIA, in conformità degli articoli 23, 24, 25, 26, 27 e 30 della D.C.R. n.19-43016 del 6.12.2012 per medie strutture di vendita, compresi i centri commerciali nell'ambito del medesimo comune da localizzazioni urbano-periferiche non addensate, e da addensamenti commerciali urbani storici rilevanti.
  - e. soggetto a SCIA corredata da asseverazione in conformità degli articoli 12, 13, 14, 23, 24, 25, 26, 27 e 30, della D.C.R. n.19-43016 del 6.12.2012 nel caso in cui l'esercizio che si intende trasferire sia ubicato esternamente alle zone di insediamento commerciale.
  - f. in tutti gli altri casi non previsti alla lettera a), è soggetto a nuova autorizzazione.
10. Il trasferimento degli esercizi commerciali fuori da un medio centro commerciale, classico o sequenziale, così come definito all'articolo 6 della D.C.R., non è mai consentito.
11. Il trasferimento degli esercizi commerciali attivi ed operanti all'interno di un medio centro commerciale, classico o sequenziale, è soggetto a SCIA, corredata da asseverazione, nel caso in cui l'oggetto del trasferimento sia ubicato esternamente alle zone di insediamento commerciale e quando la variazione della superficie di vendita del centro commerciale non superi i limiti relativi all'ampliamento della superficie originaria autorizzata. In tutti gli altri casi è soggetto a nuova autorizzazione
12. L'attività di vendita esercitata in area privata, anche mediante l'utilizzo di strutture mobili sui piazzali antistanti le medie strutture di vendita o negli spazi delle gallerie dei centri commerciali destinati al transito dei consumatori, è soggetta a SCIA corredata dalle dichiarazioni di cui all'articolo 15, comma 17 della D.C.R. n.19-43016 del 6.12.2012

**Art. 12bis Sviluppo e concorrenza (art. 16 D.C.R.)**

1. L'apertura, il trasferimento e la variazione della superficie di vendita degli esercizi commerciali non è soggetta ad alcuna limitazione quantitativa, perché è considerata coerente con l'utilità sociale e funzionale al conseguimento dell'obiettivo di promozione della concorrenza.

**Art. 13 Compatibilità territoriale dello sviluppo.**

1. Ferme restando le prescrizioni di carattere urbanistico previste nei vigenti strumenti di pianificazione territoriale locali e nella approvanda Variante di P.R.G.C., la compatibilità territoriale dello sviluppo di cui all'art. 17 della D.C.R. 563-13414/1999 s.m.i. come modificata dalla D.C.R. n.191-43016 del 6 dicembre 2012 è delineata inderogabilmente nella tabella del presente articolo, per ciascun addensamento commerciale urbano e per ciascuna localizzazione commerciale urbano-periferica.
2. Il recupero del centro storico ed in genere di tutto il centro abitato consolidato sono diventati obiettivo primario dell'amministrazione comunale, recupero che passa inevitabilmente attraverso la riqualificazione non solo edilizia ma anche economica e sociale di tutto il tessuto centrale del capoluogo. Il commercio al dettaglio in sede fissa è uno degli elementi più importanti per riqualificare e vitalizzare un centro storico, pertanto ogni sforzo deve essere fatto per incrementare la capacità attrattiva del capoluogo di Bibiana già gravemente insidiato dalla maggiore capacità attrattiva di numerosi e grandi comuni contermini quali Luserna San Giovanni, Bricherasio e Bagnolo Piemonte che dispongono di numerose medie strutture del settore alimentare e non, San Secondo di Pinerolo che dista pochi chilometri è dotato di una grande struttura mista e poco più a valle vi è il grande centro commerciale Le Due Valli che è un grande centro commerciale con più di 12.000 mq. di superficie di vendita. Bibiana deve, comunque, cercare di incrementare la sua capacità di attrarre, capacità che passa anche attraverso alla possibilità di insediare nel suo centro urbano una vasta gamma di attività commerciali di varie dimensioni. Purtroppo la conformazione peculiare del pregiato e notevole centro storico e gli edifici in esso esistenti non permettono fisicamente l'insediamento di medie strutture di vendita se non in alcuni specifici e localizzati casi. Tuttavia, l'Amministrazione comunale ha deciso di ottemperare a quanto previsto dalla normativa regionale eliminando le restrizioni precedentemente imposte sia per l'addensamento storico A1 che per le localizzazioni non addensate L1. Di conseguenza si è proceduto alla modificazione delle tabelle di compatibilità adeguandole alla D.C.R. 191-43016 del 6 dicembre 2012  
Per ciascun Addensamento e per ciascuna Localizzazione Commerciale, si assumono le seguenti determinazioni illustrate nella tabella seguente:

TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA (mq)	ADDENSAMENTI	LOCALIZZAZIONI
		A.1.	L.1.
VICINATO	Fino a 150	SI	SI
M-SAM1	151-250	SI	SI
M-SAM2	251-900	SI	SI
M-SAM3	901-1500	NO	SI
M-SE1	151-400	SI	SI
M-SE2	401-900	SI	SI
M-SE3	901-1500	NO	SI
M-CC	151-1500	SI	SI
G-SM1	1501-4500	NO	SI (4)
G-SM2	4501-7500	NO	NO
G-SM3	7501-12000	NO	NO
G-SM4	>12000	NO	NO
G-SE1	1501-3500	NO	NO
G-SE2	3501-4500	NO	NO
G-SE3	4501-6000	NO	NO
G-SE4	>6000	NO	NO
G-CC1	Fino a 6000	NO	SI (2)
G-CC2	6001-12000	NO	NO
G-CC3	12001-18000	NO	NO

G-CC4	>18000	NO	NO
A1 = Addensamenti storici rilevanti			
L1 = Localizzazioni commerciali urbane non addensate			
(2) solo fino a mq.3000			
(4) solo fino a mq. 1800			

#### **Art. 14 Interventi per la valorizzazione degli addensamenti commerciali urbani e per il recupero delle piccole e medie imprese**

1. Il comune al fine di preservare, sviluppare e potenziare la funzione del commercio, anche con riferimento al contributo che esso fornisce alle varie forme di aggregazione sociale ed all'assetto urbano, si riserva di promuovere la realizzazione di progetti e programmi, anche di natura urbanistico - edilizia, volti alla riqualificazione e allo sviluppo del tessuto commerciale, al rafforzamento dell'immagine, dell'identità urbana e della riqualificazione urbana, sulla base delle indicazioni e degli indirizzi contenuti nell'art. 18 della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i. così come modificata dalla D.C.R. n.191-43016 del 6 dicembre 2012.

#### **Art. 15 Valutazione di impatto commerciale.**

1. Ai sensi dell'art. 10, comma 1, lettera c) del d.lgs. 114/1998 s.m.i. ed in applicazione del disposto di cui agli artt. 18 – 19 e 20 della D.C.R. n. 563-13414/99 così come modificata dalla D.C.R. n.191-43016 del 6 dicembre 2012, l'Amministrazione Comunale si riserva di sottoporre a valutazione di impatto commerciale le comunicazioni di apertura, di trasferimento, di variazione della superficie di vendita, di modifica o aggiunta di settore merceologico degli esercizi di vicinato, inibendone eventualmente gli effetti, nell'Addensamento Storico Rilevante A1.
2. La valutazione di impatto commerciale verrà fatta sulla base dei criteri stabiliti con apposita separata deliberazione consiliare, in attuazione del disposto di cui al comma 2 del soprarichiamato art. 20 della D.C.R. n. 563-13414/99 così come modificata dalla D.C.R. n.191-43016 del 6 dicembre 2012, sulla base delle risultanze che scaturiranno dagli ulteriori studi di merchandising e di tutela dei valori artistici, culturali, storici ed ambientali locali previsti nell'ambito del P.Q.U. di cui all' art. 14.
3. Fino all'adozione del provvedimento di cui al comma precedente, si intendono con il presente provvedimento espressamente prorogate e qui richiamate le disposizioni vigenti in sede locale adottate in applicazione della legge 6 febbraio 1986 n. 15.

#### **Art. 16 Individuazione dei beni culturali e ambientali**

1. Le attività commerciali sono assoggettate al rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali eventualmente individuati dal comune ai sensi dell'articolo 24 della legge regionale n. 56/1977 smi, e successive modifiche ed integrazioni, della legge 29 giugno 1939, n. 1497 (Protezione delle bellezze naturali) e della legge 1° giugno 1939, n. 1089 (Tutela delle cose d'interesse artistico), e soggetti a specifiche prescrizioni di conservazione.
2. Sono altresì sottomesse al rispetto delle prescrizioni eventualmente introdotte dal Comune nel piano regolatore generale o nel programma di qualificazione urbana o nel regolamento di polizia urbana al fine di salvaguardare parti del tessuto commerciale o singoli esercizi commerciali, pubblici esercizi e attività artigianali, aventi valore storico e artistico, al fine di evitarne lo snaturamento e l'espulsione, in sintonia con quanto prescritto dall'articolo 6, comma 3, punto c) del decreto legislativo n. 114/1998.

#### **Art.16bis Destinazioni d'uso**

1. La destinazione d'uso commerciale, è univoca e deve essere individuata secondo i seguenti principi:
  - a) commercio al dettaglio: da attribuirsi nell'ambito degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali senza alcuna specifica limitazione delle tipologie di strutture distributive compatibili; nelle altre zone del territorio urbanizzato da attribuirsi per consentire la realizzazione degli esercizi di vicinato. Tale destinazione deve essere integrata o al tessuto residenziale o alle attività produttive industriali, artigianali, al terziario non pubblico e al commercio all'ingrosso, sono compresi nella destinazione d'uso commerciale i pubblici esercizi, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona;
  - b) commercio all'ingrosso: tale destinazione deve essere integrata alle attività produttive industriali, artigianali e commerciali.
2. Ai fini dell'individuazione delle aree e degli edifici da destinarsi alle attività commerciali vale quanto segue:

- c) esercizi di vicinato: sono consentiti anche esternamente agli addensamenti e alle localizzazioni commerciali, purché compresi in ambiti già edificati o in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente ed operante;
- d) medie e grandi strutture di vendita: sono consentite esclusivamente negli addensamenti e nelle localizzazioni commerciali, in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente ed operante; devono essere interamente ricomprese nell'addensamento o nelle localizzazioni commerciali comprese tutte le pertinenze che formano l'insediamento commerciale (posti a parcheggio, le aree di servizio all'attività commerciale, le aree di carico e scarico merci, quelle per la raccolta rifiuti e simili, la viabilità di distribuzione dei posti a parcheggio).

#### Art. 17 Fabbisogno di parcheggi e standard relativi ad insediamenti commerciali.

1. Il piano regolatore generale e le relative varianti stabiliscono già, nel rispetto dell'articolo 21, primo comma, numero 3) della legge regionale n. 56/1977 smi, lo standard minimo per parcheggi pubblici riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive.
2. Ai sensi dell'articolo 21, secondo comma della l.r. 56/1977, fatto salvo il rispetto di quanto prescritto al primo comma, numero 3) dell'articolo 21 della l.r. 56/1977 smi, lo standard pubblico relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50 per cento del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella di cui al comma 4 e dei commi 5 e 7; la restante quota può essere reperita in aree private.
3. Qualora in una zona di insediamento commerciale o in un immobile che ospita una o più attività di vendita al dettaglio siano presenti, anche con accessi separati e con destinazione d'uso specifica, altre attività, la loro superficie utile lorda genera lo standard specifico stabilito dall'articolo 21 della l.r. 56/1977 da reperire e da considerare separatamente dal fabbisogno e dallo standard calcolato per le superfici commerciali.

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri della tabella che segue:

TABELLA DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI PARCHEGGIO		
PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
	MQ. (S)	
M-SAM2 (*)	400-900	$N = 35 + 0,05(S-400)$
M-SAM3	901-1800	$N = 60 + 0,10(S-900)$
M-SAM4	OLTRE 1800	$N = 140 + 0,15(S-1800)$
G-SM1	FINO A 4500	$N = 245 + 0,20(S-2500)$ (**)
G-SM2	OLTRE 4500	$N = 645 + 0,25(S-4500)$
G-SM3		
G-SM4		
M-SE2-3-4	401-2500	$N = 0,045 \times S$
G-SE 1	DA 1501 O 2501 A OLTRE 6000	$N = 40 + 0,08(S-900)$
G-SE 2		
G-SE 3		
G-SE 4		
M-CC	151-1500	$NCC = N + N'$ (***)
	251-2500	
G-CC1	FINO A 12000	$NCC = N + N'$ (***)
G-CC2		
G-CC3	FINO A 18000	$NCC = (N + N') \times 1,5$ (***)
G-CC4	OLTRE 18000	

(\*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400 devono soddisfare la prescrizione di cui al comma 1 del presente articolo.

(\*\*) Nei Comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di mq. 2.500 di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da mq. 1.801 a mq. 2.500.

(\*\*\*) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale.

N' è uguale a  $0,12 \times S'$ , dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.

4. Per i centri commerciali al cui interno sono previsti pubblici esercizi o impianti destinati allo svago e al tempo libero, per una superficie utile complessiva non superiore al 20 per cento della superficie di vendita del centro, il fabbisogno di posti a parcheggio e la relativa superficie non subisce incrementi. Per superfici eccedenti il suddetto 20 per cento è stabilito un incremento di 1 posto a parcheggio ogni 20 mq.
5. Per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture, comprese tra queste ultime i centri commerciali, ubicati negli addensamenti storici rilevanti (A.1.) non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti a parcheggio.
6. Per gli esercizi commerciali che si avvalgono dell'articolo 15, commi 13, 14 e 16 della D.C.R. è consentita la monetizzazione del fabbisogno di posti a parcheggio negli addensamenti storici rilevanti (A.1.) e nelle localizzazioni commerciali urbane non addensate (L.1.)
7. Per gli esercizi commerciali che si avvalgono dell'articolo 15, commi 7 e 9 della D.C.R. è consentita la monetizzazione del fabbisogno di posti a parcheggio derivante dalla superficie di vendita ampliata, in tutte le zone di insediamento commerciale.
8. Gli introiti della monetizzazione devono servire alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento di interventi di iniziativa pubblica al servizio delle zone di insediamento commerciale urbane.
9. Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq.) di ciascun posto a parcheggio è pari a:
  - a) 26 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati al piano di campagna;
  - a) 28 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.
10. Il fabbisogno totale di posti a parcheggio e di superficie, da computare in relazione alla superficie di vendita delle tipologie di strutture distributive, è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali, e ai fini del rilascio dei permessi di costruire anche per i casi in cui è prevista la monetizzazione.
11. La quota di posti a parcheggio e relativa superficie, non soggetta alle norme dell'articolo 21, primo e secondo comma della legge regionale n. 56/1977 smi, e ai commi 1 e 2 del presente articolo, è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), così come modificato dall'articolo 2 della legge 24 marzo 1989, n.122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con d.p.r. 15 giugno 1959, n. 393).
12. Le attività commerciali ubicate nelle localizzazioni commerciali urbane ed urbano-periferiche devono dimostrare, oltre alla disponibilità di parcheggi, anche quella di cortili destinati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi pesanti in attesa di scarico. Tali aree, aggiuntive rispetto al soddisfacimento dei posti parcheggio di cui all'articolo 25, della D.C.R. non devono interferire con il sistema dei posti auto riservati alla clientela e al personale dipendente e devono essere servite da viabilità dedicata che non deve interferire con la viabilità di transito e di ricerca del posto auto da parte della clientela.

#### **Art. 18 Norme a tutela della viabilità e dell'ambiente.**

1. L'esercizio delle attività commerciali al dettaglio soggiace altresì alle prescrizioni poste dagli artt. 26 (aree di sosta e verifiche sulla viabilità) e 27 (verifica di impatto ambientale) della D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i. della Regione Piemonte, nonché a quelle eventualmente introdotte dal Comune al medesimo fine nell'ambito degli strumenti di pianificazione territoriale, del programma di qualificazione urbana o del regolamento di polizia urbana.

#### **Art. 19 Contestualità delle autorizzazioni commerciali e dei permessi di costruire**

1. I permessi di costruire relativi alle medie strutture di vendita sono rilasciati, nel rispetto di quanto è previsto dalla legge regionale n. 56/1977 smi, secondo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali.
2. I procedimenti di rilascio dell'autorizzazione amministrativa per grandi strutture di vendita e di rilascio del permesso di costruire inerente all'immobile devono essere il più possibile correlati al fine della loro contestuale definizione.

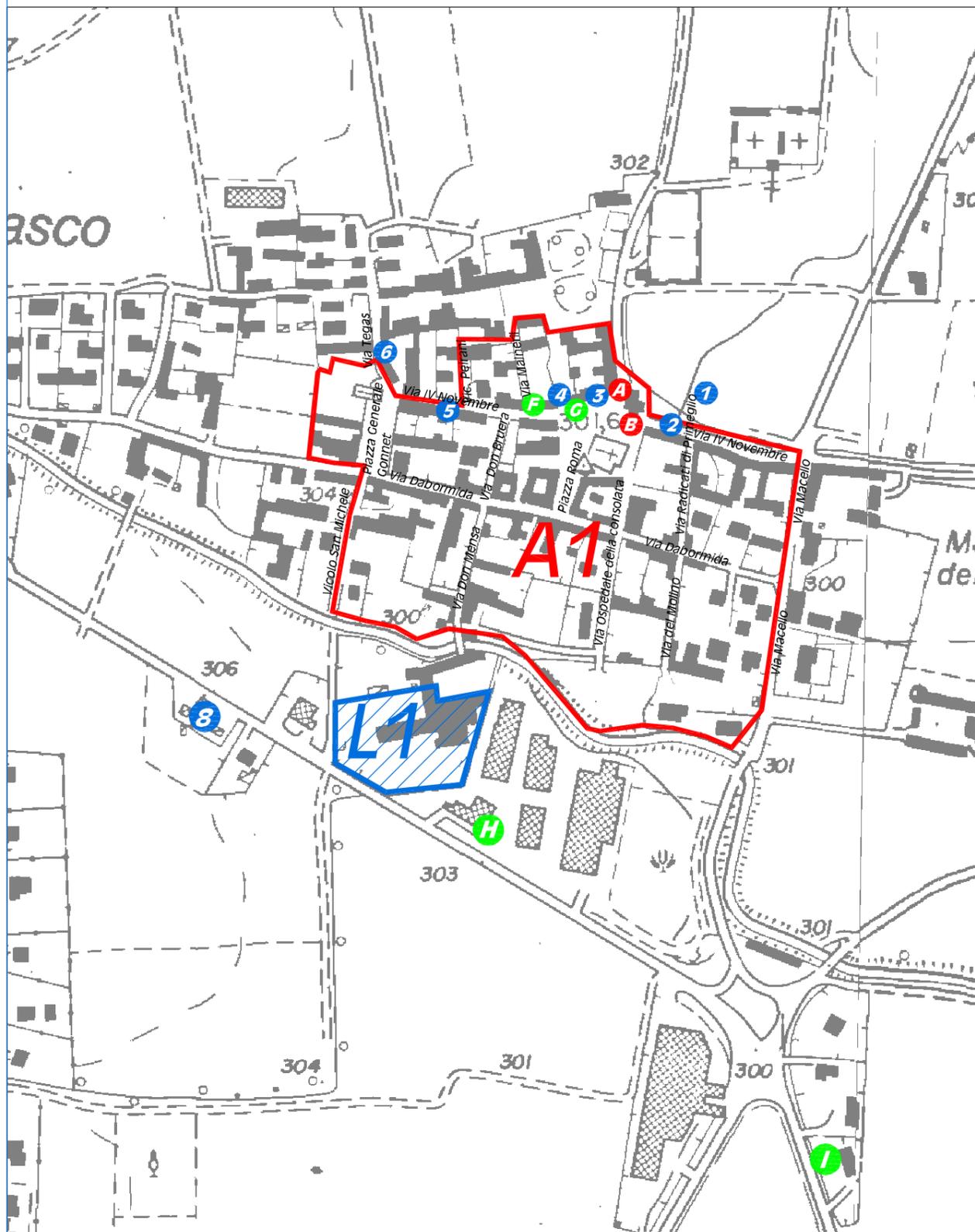
3. Le condizioni per il rilascio del permesso di costruire sono dettate dall'articolo 26 della l.r. 56/1977, s.m.i. L'autorizzazione prevista da tale articolo può essere richiesta contestualmente all'autorizzazione amministrativa, ma non può essere rilasciata prima della deliberazione della conferenza dei servizi prevista dall'articolo 9 del d.lgs. n. 114/1998 o del rilascio dell'autorizzazione ai sensi dell'articolo 8 dello stesso decreto.
4. I permessi di costruire per le medie e grandi strutture di vendita sono rilasciati, nel rispetto delle presenti norme, di quelle previste nella D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i. e dell'articolo 26 della legge regionale n. 56/1977 s.m.i.

**Art. 20 Norme sul procedimento Amministrativo concernente le domande relative alle medie strutture di vendita.**

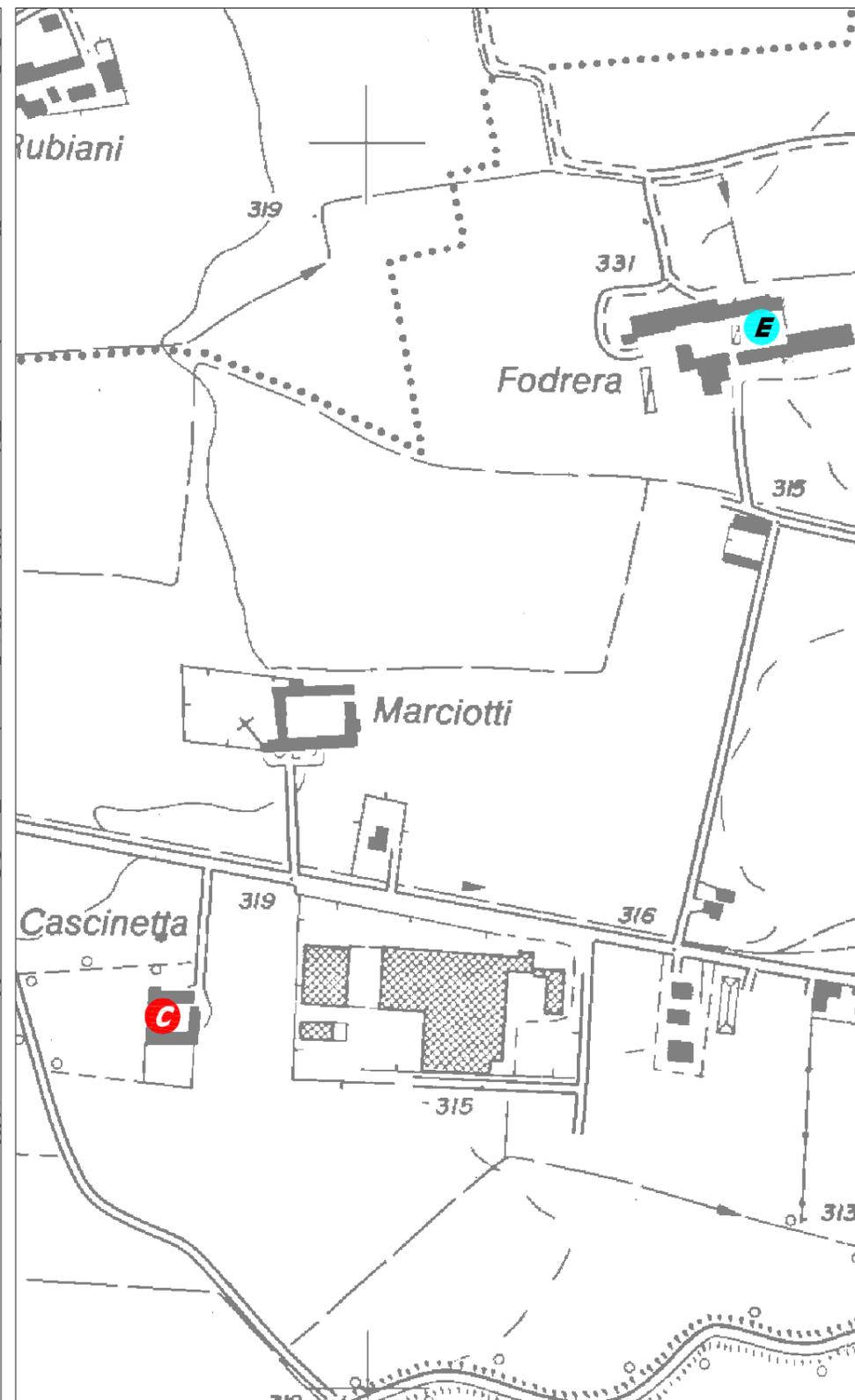
1. Le norme sul procedimento amministrativo concernenti le domande relative alle medie strutture di vendita, di cui al comma 4 dell'art. 8 del d. lgs. 114/1998 s.m.i., verranno definite con separato provvedimento della Giunta Comunale.
2. Fino all'adozione di tale deliberazione si applicheranno le disposizioni stabilite dalla Regione Piemonte nella D.G.R. 1 marzo 2000 n. 43-29533 s.m.i. nell'allegato B, ed intendendosi in tale fase stabilito quale termine dalla data di ricevimento, entro il quale le domande devono ritenersi accolte qualora non venga comunicato provvedimento di diniego, i 90 giorni.

ALL.1 - Carta tecnica regionale con individuazione dell'Addensamento "A1", della Localizzazione "L1" e collocazione degli esercizi di vendita distribuiti sull'intero territorio comunale (rif. tab. 11)

Zona Capoluogo - Scala 1: 5.000



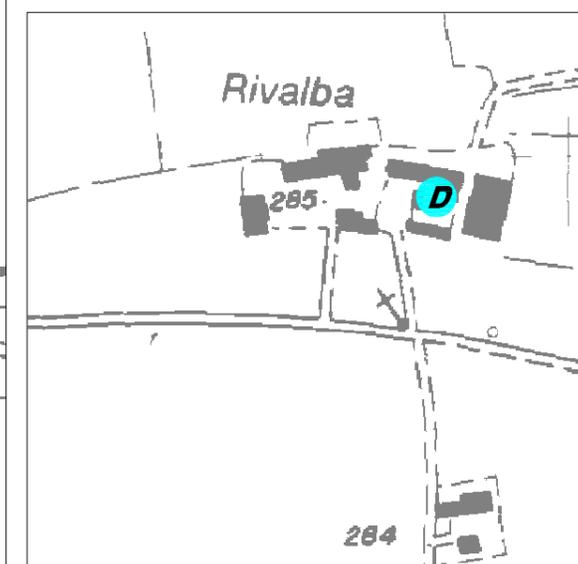
Via Pinerolo - Scala 1: 5.000



Reg. Piste - Scala 1: 5.000



Reg. Rivalba - Scala 1: 5.000

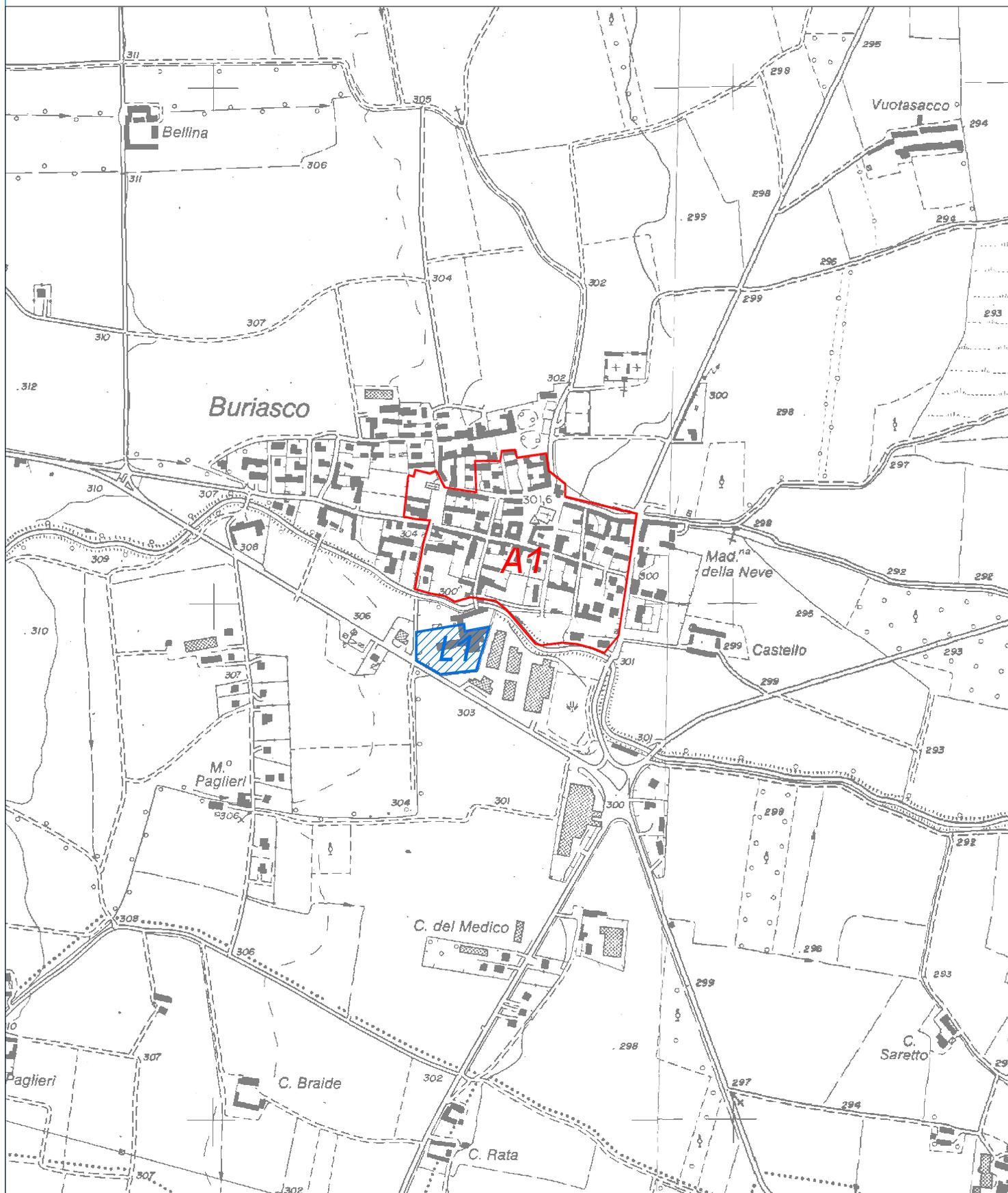


**A1** Addensamento A1      **L1** Localizzazione L1

- TIPOLOGIA ATTIVITA'
- 1** Attività Commerciali
  - a** Artigianato di servizio
  - a** Esercizi pubblici
  - a** Agriturismi e Bed & Breakfast

Elenco attività tabella 11

ALL.2 - Carta tecnica regionale con individuazione dell'Addensamento "A1"  
e della localizzazione "L1"  
Scala 1: 10.000

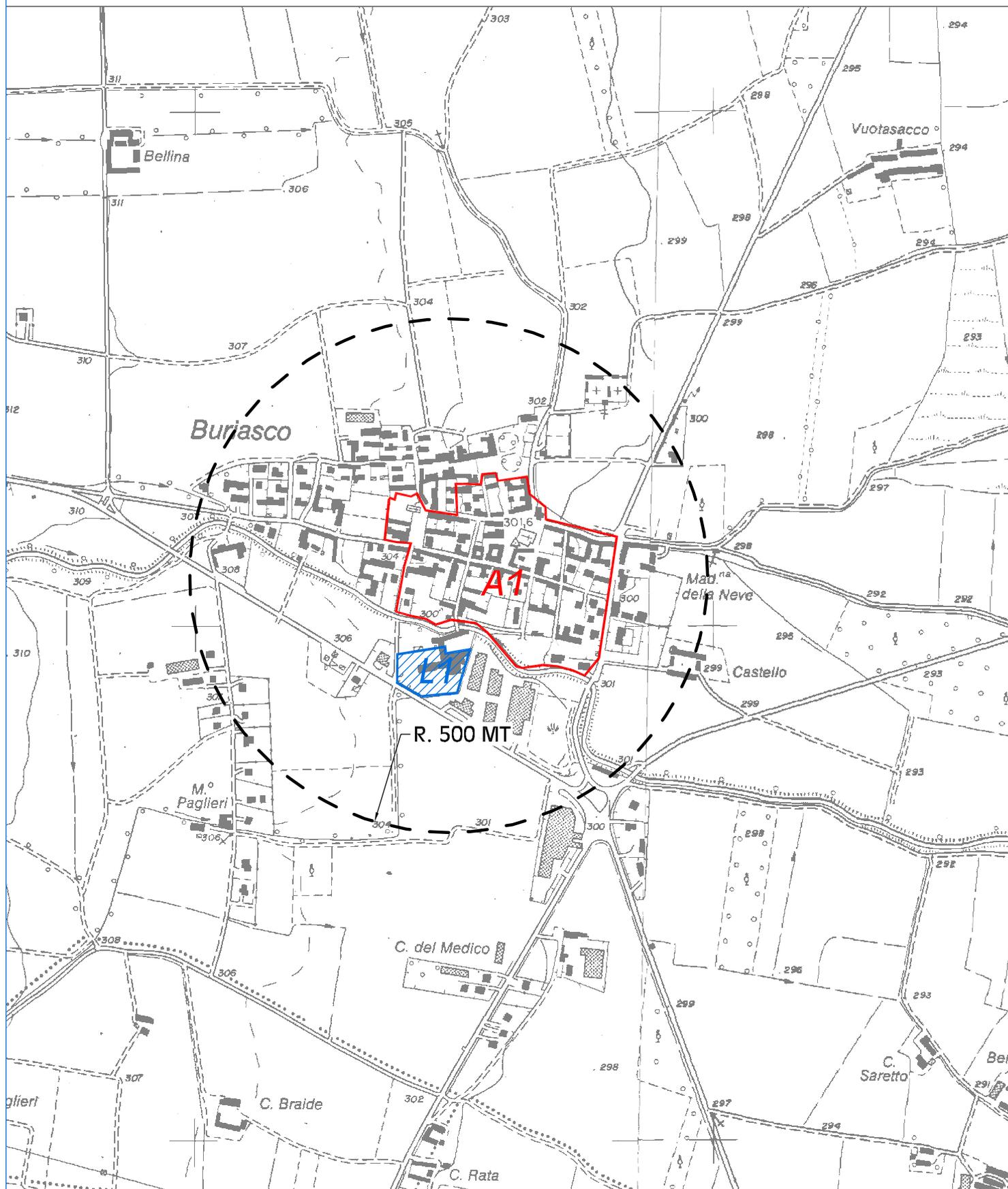


Addensamento A1



Localizzazione L1

ALL.3 - Carta tecnica regionale con dimostrazione grafica individuazione  
Localizzazione "L1"  
Scala 1:10.000



Addensamento A1



Localizzazione L1

## ALLEGATO 3

### Scheda quantitativa dei dati urbani

(art. 1, 1° comma, lettera 2, della legge regionale n. 56 del 5 - 12 - 1977)

Regione Piemonte - Dipartimento 2°: Organizzazione del territorio

Assessorato alla Pianificazione e Gestione urbanistica

## Scheda quantitativa dei dati urbani

(art. 1, 1° comma, lettera 2, della legge regionale n. 56 del 5 - 12 - 1977)

### COMUNE DI BURIASCO

Localizzazione amministrativa		Localizzazione geografica		
Provincia di	TORINO	a. numero d'ordine		278
		b. numero geografico		-
		c. altitudine	capoluogo	slm 301
		Massima e minima		272-321

#### I. SINTESI SOCIO-ECONOMICA al Gennaio 2014

1. Popolazione residenziale al Gennaio 2014 1438

2. Dinamica demografica							
	1981	1991	2001	2010	2014	Variazioni assolute 1981 2014	Variazioni percentuali
Popolazione residente complessiva	1.288	1.309	1.304	1411	1438	150	11,65%
Popolazione turistica	-	-	-			-	-

3. Situazione Occupazionale					
Domanda globale di posti di lavoro = popolazione economicamente attiva	DL	877			
Offerta globale di posti di lavoro = posti di lavoro esistenti nel comune	OL	603			
Saldo domanda offerta potenziale di posti di lavoro	DL-OL	274			
Lavoratori pendolari	In entrata (Lpe)	337	Saldo pendolari		6
	In uscita (Lpu)	343	Lpe-Lpu		
Saldo domanda – offerta effettiva di posti di lavoro			DL+(Lpe-Lpu)-OL		0

<b>4. Situazione edilizia</b>					
	<b>1981</b>	<b>1991</b>	<b>2001</b>	<b>Variazioni assolute 1981- 2001</b>	<b>Variazioni percentuali</b>
a. Patrimonio edilizio residenziale					
1) alloggi esistenti in complesso	<b>486</b>	<b>477</b>	<b>496</b>	<b>10</b>	<b>2 %</b>
2) vani esistenti in complesso	<b>2163</b>	<b>2143</b>	<b>2171</b>	<b>8</b>	<b>0,5 %</b>
b. Indice di affollamento medio (mq/ab)	-	-	<b>39,45</b>		-
c. Situazione di sovraffollamento	-	-	-	-	-
1) abitanti in situazione di sovraffollamento	-	-	-	-	-
2) vani sovraffollati	-	-	-	-	-
d. vani.....	--	-	-	-	-

## II. SINTESI DELL'USO DEL SUOLO EXTRAURBANO ED URBANIZZATO IN ATTO (2010 Cens. Agricoltura)

### 1. Superficie complessiva del territorio comunale 1.469 ha

<b>2. Territorio agricolo (art.25)</b>	<b>ha</b>	<b>%</b>
a. Terreni messi a coltura (seminativi, pascoli permanenti, colture legnose specializzate)*	<b>1.066,14</b>	<b>83,33</b>
b. Pascoli e prati – pascoli permanenti*	<b>174,89</b>	<b>13,67</b>
c. Boschi esistenti*	<b>2,29</b>	<b>0,20</b>
d. Inculti produttivi*	<b>35,68</b>	<b>2,80</b>
<b>totale</b>	<b>1.279,33</b>	<b>100</b>
<b>Totale misurato**</b>	<b>1.356,00</b>	<b>-</b>

\*annessi ad unità agricole

\*\*superficie agricola misurata (MapInfo) al netto di strade, fiumi, aree urbanizzate e nuclei rurali.

### 3. Territorio Urbanizzato (e aree al servizio del territorio urbanizzato)

<b>A. Usi pubblici esistenti all'interno ed all'esterno dei perimetri delle aree urbanizzate al netto delle aree per viabilità e trasporti</b>			
<b>1° Attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali art. Art.21.1</b>	<b>ha</b>	<b>%</b>	<b>Mqxab (1438 ab. Ad oggi)</b>
a. Aree per l'istruzione dell'obbligo	<b>0,80</b>		
b. Aree per attrezzature di interesse comune a livello di quartiere ed urbano	<b>2,77</b>	-	
c. Aree per spazi pubblici, parchi, giochi e sport	<b>1,39</b>		
d. Aree per parcheggi pubblici	-		
<b>totale</b>	<b>4,96</b>	<b>100</b>	<b>34,49</b>

<b>2° Attrezzature al servizio degli impianti produttivi. Art.21.2</b>	<b>0,96</b>	<b>100</b>	<b>6,68</b>
<b>3° Attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali. 21.3</b>	-	-	-
a. Aree per attrezzature di interesse comune a livello di quartiere ed urbano	-	-	-
b. Aree per spazi pubblici, parchi, giochi e sport	-	-	-
c. Aree per parcheggi pubblici	-	-	-
<b>totale</b>	<b>0</b>	-	-
<b>4° Servizi Sociali ed Attrezzature di interesse generale. Art.22</b>	-	-	-
a. Aree per l'istruzione superiore all'obbligo	-	-	-
b. Aree per attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere:	-	-	-
1) Interne ai perimetri dell'urbanizzato	-	-	-
2) Esterne ai perimetri dell'urbanizzato	-	-	-
c. Aree per l'istruzione superiore all'obbligo	-	-	-
1) Interne ai perimetri dell'urbanizzato	-	-	-
2) Esterne ai perimetri dell'urbanizzato	-	-	-
d. Aree per impianti ed attrezzature speciali	-	-	-
1) Interne ai perimetri dell'urbanizzato	-	-	-
2) Esterne ai perimetri dell'urbanizzato	-	-	-
<b>totale</b>	<b>0</b>	-	-
<b>5° Totali</b>		-	-
1) Totale di 1°	<b>4,96</b>	-	<b>34,49</b>
2) Totale di 4°	-		
3) Totale di 1°+ 4°	<b>4,96</b>		<b>34,49</b>
<b>4) Totale di A (1°+2°+3°+4°)</b>	<b>5,92</b>		<b>41,17</b>

<b>B. Usi privati esistenti all'interno dei perimetri delle aree urbanizzate</b>			
	<b>ha</b>	<b>%</b>	<b>Mqxab (1438 ab. Ad oggi)</b>
1) Residenze per attività compatibili (comprese le aree libere marginali ed intercluse)	-	-	-
2) Giardini e parchi privati	-	-	-
3) Impianti produttivi:superficie complessiva	<b>11,91</b>	<b>100</b>	<b>82,82</b>
4) Attrezzature commerciali, direzionali, ricreazionali, private	-	-	-
<b>5) Totale di B (1+2+3+4)</b>	<b>11,91</b>	<b>100</b>	<b>82,82</b>

<b>C. Totale complessivo A+B</b>	<b>17,83</b>		<b>126,36</b>
----------------------------------	--------------	--	---------------

**III. SINTESI DELL'USO DEL SUOLO EXTRAURBANO, URBANIZZATO E URBANIZZANDO (secondo le previsioni di P.R.G.C.)**

**1. Superficie complessiva del territorio comunale 1.469 ha**

<b>2. Territorio agricolo (art.25)</b>	<b>ha</b>	<b>%</b>
a. Terreni messi a coltura (seminativi, pascoli permanenti, colture legnose specializzate)	<b>1.061,60</b>	<b>83,29</b>
b. Pascoli e prati – pascoli permanenti	<b>174,89</b>	<b>13,72</b>
c. Boschi esistenti	<b>2,29</b>	<b>0,17</b>
d. Incolti produttivi	<b>35,68</b>	<b>2,82</b>
<b>totale</b>	<b>1.274,46</b>	<b>100</b>

**3. Territorio Urbanizzato (e aree al servizio del territorio urbanizzato)**

<b>A. Usi pubblici di P.R.G., all'interno dei perimetri delle aree urbanizzate</b>			
<b>1° Attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali art. Art.21.1</b>	<b>ha</b>	<b>%</b>	<b>Mqxab (1752 abitanti prog.)</b>
a. Aree per l'istruzione dell'obbligo	<b>0,88</b>	<b>14,48</b>	<b>5,02</b>
b. Aree per attrezzature di interesse comune a livello di quartiere ed urbano	<b>2,14</b>	<b>35,20</b>	<b>12,21</b>
c. Aree per spazi pubblici, parchi, giochi e sport	<b>2,18</b>	<b>35,84</b>	<b>12,45</b>
d. Aree per parcheggi pubblici	<b>0,88</b>	<b>14,48</b>	<b>5,02</b>
<b>totale</b>	<b>6,08</b>	<b>100</b>	<b>34,70</b>
<b>2° Attrezzature al servizio degli impianti produttivi. Art.21.2</b>	<b>0,96</b>	<b>100</b>	<b>5,47</b>
<b>3° Attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali. 21.3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>totale</b>	<b>0,96</b>	<b>100</b>	<b>5,47</b>
<b>4° Servizi Sociali ed Attrezzature di interesse generale. Art.22</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
a. Aree per l'istruzione superiore all'obbligo	-	-	-
b. Aree per attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere:	-	-	-
1) Interne ai perimetri dell'urbanizzato	-	-	-
2) Esterne ai perimetri dell'urbanizzato	-	-	-
c. Aree per parchi e comprensoriali:	-	-	-
1) Interne ai perimetri dell'urbanizzato	-	-	-
2) Esterne ai perimetri dell'urbanizzato	-	-	-
d. Aree per impianti ed attrezzature speciali:	-	-	-
1) Interne ai perimetri dell'urbanizzato	-	-	-
2) Esterne ai perimetri dell'urbanizzato	-	-	-
<b>totale</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>5° Totali</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

1) Totale di 1°	-	-	
2) Totale di 4°			
3) Totale di 1°+ 4°			
4) Totale di A (1°+2°+3°+4°)	<b>7,040</b>		<b>40,18</b>

<b>B. Usi privati esistenti all'interno dei perimetri delle aree urbanizzate</b>			
	<b>ha</b>	<b>%</b>	<b>mqxab</b>
1) Residenze per attività compatibili (comprese le aree libere marginali ed intercluse)	-	-	-
2) Giardini e parchi privati	<b>0,88</b>	<b>5,24</b>	<b>5,02</b>
3) Impianti produttivi: superficie complessiva	<b>15,92</b>	<b>94,76</b>	<b>90,87</b>
4) Attrezzature commerciali, direzionali, ricreazionali, private	-	-	-
5) Totale di B (1+2+3+4)	<b>16,80</b>	<b>100</b>	<b>95,89</b>

<b>C. Totale complessivo A+B</b>	<b>23,84</b>		<b>136,07</b>
----------------------------------	--------------	--	---------------

IV. SINTESI DEGLI ELEMENTI STRUTTURALI DEL PIANO

<b>1. Posti di lavoro nel secondario</b>		
a. Posti di lavoro aggiuntivi previsti dal P.R.G.C. nel secondario	n	-
b. Totale dei posti di lavoro esistenti e previsti nel secondario	n	-
c. Aree attrezzate di nuovo impianto e/o riordino (art.26)	ha	-

<b>2. Capacità insediativa teorica (art.20)</b>	
---	--

I. Capacità insediativa teorica delle aree a destinazione residenziale in territorio urbano (agglomerati e nuclei), escluse le aree residenziali ammesse in territorio agricolo, le case sparse e le residenze turistiche <i>(S.T totale 338.451 mq)</i>	SUL esistente	SUL aggiuntiva	P esistente	P insediabile
a. Immobili consolidati allo stato di fatto <i>(area urbanistica A1)</i>	4.160	=	0	0
b. Immobili soggetti a restauro conservativo <i>(area urbanistica A2)</i>	14.632	828	121	11
c. Aree di completamento/ <u>ristrutturazione</u>	51.268	6.603	577	85
d. Aree di ristrutturazione				
e. Aree di espansione	0	7.576	0	136
f. <u>Abitanti aggiuntivi per recupero vani non abitati</u>				82
g. <u>Nuclei rurali</u>	22.742	0	192	0
<b>totale</b>	<b>70.060</b>	<b>15.007</b>	<b>890</b>	<b>314</b>

II. Capacità insediativa teorica delle aree a destinazione turistica (art. 82.3)	ha		P
a. Aree per attrezzature esistenti, confermate			
b. Aree per attrezzature turistiche previste (Dc.5)	1,90		0
e. Aree destinate a residenza stagionale esistenti, confermate			
d. Aree destinate a residenza stagionale aggiuntive			
e. Aree attrezzate a campeggio			
<b>totale</b>	<b>1,90</b>		<b>0</b>
<b>III. Capacità insediativa in zone agricole</b>	<b>1410,20</b>		<b>0</b>
<b>IV. Capacità insediativa in zone industriali</b>	<b>15,92</b>		<b>0</b>
<b>V. Capacità insediativa in complesso: Totale di I+II+III+IV</b>	<b>1.461,87</b>		<b>314</b>

<b>3. servizi sociali in insediamenti residenziali (art. 21.1)</b>	<b>ha</b>	<b>Mq x ab</b>
a. Aree per servizi sociali esistenti	<b>5,92</b>	<b>41,17</b>
b. Aree destinate a servizi per il soddisfacimento di fabbisogno pregressi	<b>0</b>	<b>0</b>
c. Aree destinate a servizi per gli incrementi di popolazione previsti	<b>2,774***</b>	<b>94,67</b>
d. Aree per servizi sociali in complesso: totale di a+b+c	<b>8,694</b>	<b>50,93</b>
<p>NB. a. e b. sono calcolate sulla base della popolazione residente (1438 <sup>2</sup>-ab); c. è calcolata sulla popolazione potenzialmente insediabile (318 ab). d. è ricavato dividendo il totale delle aree a servizi per gli abitanti insediabili (1752 ab.).</p> <p>***il dato comprende, oltre i servizi previsti per le aree a espansione e completamento sia residenziale che produttivi, anche gli spazi pubblici esistenti non conteggiati nel P.R.G.C.</p>		

<b>4. territorio da dotare di opere di urbanizzazione</b>	<b>ha</b>
a. Per il soddisfacimento di fabbisogni pregressi:	
1) Completamento delle infrastrutture in aree già investite da processo urbanizzativo ma con incompleta dotazione di oo.uu. (aree urbanistiche NR + B9e)	<b>16,35</b>
2) Dotazione di oo.uu. primarie in aree già investite da processo urbanizzativo, ma totalmente prive di oo.uu.	-
b. Per esigenze future (aree urbanistiche C1 +C3)	<b>3,79</b>

<b>5. principali interventi pubblici previsti dal P.R.G. Territorio da dotare di opere di urbanizzazione primaria</b>	<b>ha</b>
a. — Aree soggette a piani per l'edilizia economica e popolare(art. 41)	
1) — Già formati e vigenti, da realizzare	
2) — Da formare su aree individuate dal P.R.G.C. già formati e vigenti, da realizzare	
3) — Da formare su aree da individuare	
b. — Aree soggette a piani per impianti produttivi (art. 42)	