

■ Regione Piemonte - Provincia di Torino

COMUNE DI CASTELLAMONTE

VARIANTE STRUTTURALE AL P.R.G.C.

ai sensi della L. n. 1150 del 17.8.1942 e della L.R. n. 56/77 e della L.R.
3/13

PROGETTO DEFINITIVO

parziale rielaborazione - definitivo

(ai sensi dell'Art. 15 comma 15 della L.R. 56/77 e s.m.i.)

allegato alla D.C.C. n. 66 del 12.12.2012

integrato con D.C.C. n. 30 del 29.11.2013 e D.G.C. n. 153 del 17.10.2013

aprile 2017

ELABORATO A

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Progettisti

arch. Francesco Diemoz
arch. Anna Caretto Buffo

Studi specialistici

Rapporto Ambientale
ing. Stefano Bonino
arch. Alessandro Marino

Geologico
dott. Dario Fontan
dott. Carlo Dellarole

Acustica
dott. Stefano Roletti

Sindaco
Paolo Mascheroni

Assessore all'Urbanistica
Giovanni Maddio

Segretario
dott. Giuseppe Costantino

Responsabile del Procedimento
arch. Aldo Maggiotti

Ufficio tecnico
geom. Luciana Valenzano
geom. Gianluca Ossola



PREMESSA	4
1 LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE	5
2 INDAGINE CONOSCITIVA DELLO STATO DI FATTO	10
2.1 Inquadramento Territoriale	10
2.2 Stato di attuazione del PRGC Vigente	11
2.3 Cenni Storici	13
3 L'ASSETTO URBANISTICO GENERALE NEGLI OBIETTIVI DELLA REVISIONE..	56
3.1 La viabilità	57
3.2 Gli accessi al capoluogo	59
3.3 I beni ambientali e culturali	60
3.4 Le residenze	65
3.4.1 Il centro storico	66
3.4.2 Le borgate e le case sparse	67
3.4.3 La collina	67
3.4.4 I parametri edilizi	68
3.4.5 Indici derivanti dal piano vigente	68
3.4.6 Gli insediamenti produttivi	69
3.5 Servizi a carattere privato	70
3.6 I servizi sociali	71
3.7 Servizi tecnologici	71
4 SISTEMA ANALITICO DEL PIANO	72
4.1 Centro storico	72
4.2 Centri storici minori	73
4.3 Nuclei Rurali	73
4.4 Aree residenziali a capacità insediativa esaurita	73
4.5 Aree residenziali di riordino ed integrazione	74
4.6 Aree residenziali di completamento	74
4.7 Aree residenziali di nuovo impianto	74
4.8 Aree residenziali per social hounsing	75
4.9 Aree di trasformazione urbanistica	75
4.10 Aree Collinari	75
4.11 Lotti collinari di Completamento	76
4.12 Aree per attività terziarie e commerciali esistenti	76
4.13 Aree per attività terziarie e commerciali di nuova formazione	76
4.14 Insediamenti produttivi esistenti di riordino	80
4.15 Insediamenti Produttivi Esistenti in Aree Improprie	80
4.16 Aree produttive di nuovo impianto	81

4.17	Aree agricole normali	81
4.18	Aree agricole di salvaguardia	82
4.19	Aree di tutela dall'ambiente ripariale	82
4.20	Aree di tutela	82
4.21	Aree per servizi a carattere privato	83
4.22	Aree per servizi privati di tipo socio assistenziale	83
4.23	Aree per servizi pubblici	83
4.24	Aree per infrastrutture tecnologiche	83
4.25	Aree a verde privato	83
4.26	Area Campo Volo	84
4.27	Area Campo Golf	84
5	DIMENSIONAMENTO DELLA REVISIONE DI PIANO	85
5.1	Gli insediamenti residenziali	85
5.1.1	CM - “centri storici minori”	86
5.1.2	NR - “nuclei rurali”	86
5.1.3	RE - “aree residenziali a capacità insediativa esaurita”	87
5.1.4	RI - “aree residenziali di riordino”	87
5.1.5	TU - “aree di trasformazione urbanistica”	87
5.1.6	RC - “aree residenziali di completamento”	88
5.1.7	RN - “aree residenziali di nuovo impianto”	89
5.1.8	LCC - “lotti di completamento collinari”	91
5.2	Dimensionamento delle aree a destinazione residenziale	91
5.2.1	Definizione popolazione al fine del dimensionamento	92
5.2.2	1 Scheda quantitativa del patrimonio edilizio esistente	95
5.3	Capacità insediativa residenziale teoria	97
5.3.1	CS (art. 26 N.d.A.)	97
5.3.2	CM (art. 27 N.d.A.)	98
5.3.3	NR (art. 28 N.d.A.)	98
5.3.4	RI (art. 29 N.d.A.)	98
5.3.5	RC (art. 33 N.d.A) RN (art. 34 N.d.A) -	99
5.3.6	LCC (art. 35 N.d.A)	100
5.3.7	TU (art. 31N.d.A)	100
5.3.8	ERP (art. 34 N.d.A)	100
5.3.9	Quadro riassuntivo delle previsioni di insediamento sulle aree residenziali	101
5.3.10	Quadro riassuntivo delle previsioni di insediamento sulle aree residenziali e verifica del fabbisogno residenziale ex art. 21 N.d.A. del PTC2 ..	101
5.3.11	Commento alla Proposta Tecnica di aree dense, aree di transizione, aree libere	102

5.3.12	Contenimento del consumo di suolo	107
5.4	Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali.....	109
5.5	Reiterazione di vincoli espropriativi.....	109
5.6	Gli insediamenti produttivi	110
5.6.1	IR (art. 39 N.d.A) – “insediamenti produttivi di riordino”	110
5.6.2	IN (art. 40 N.d.A) – “aree produttive di nuovo impianto”	110
5.7	Le aree per attrezzature al servizio delle attività produttive.....	111

PREMESSA

Il Comune Castellamonte, con l'approvazione del presente progetto adotta la **parziale rielaborazione della Variante Strutturale del Vigente Piano Regolatore Generale Comunale, ai sensi del 15° comma dell'art 15 della LR 56/77 s.m. e i.** motivando l'accoglimento ed il rigetto delle osservazioni pervenute, ai sensi della Legge 17/08/1942 n. 1150 e della **LR 56/77 s.m. e i.**, art. 17, 1° comma e s.m.i.

La necessità di confrontarsi con un territorio caratterizzato da un certo numero di insediamenti residenziali, di dimensioni variabili dal Capoluogo a frazioni come quella delle frazioni Campo e Muriaglio, fino ad arrivare agli agglomerati più piccoli ed alle case sparse, contribuisce a rendere piuttosto complessa la redazione di uno strumento urbanistico in grado di regolare la crescita del Comune, mantenendo al contempo inalterati gli equilibri paesaggistico-ambientali che rappresentano una vera risorsa, sociale ed economica, per Castellamonte.

Soprattutto i nuclei edificati del Capoluogo e delle borgate principali costituiscono ambiti che richiedono studi approfonditi allo scopo di individuare gli strumenti più appropriati a salvaguardare l'integrità di questo patrimonio ambientale e architettonico, permettendo e favorendo i fenomeni di crescita e recupero edilizio necessari per sua rivalutazione.

1 LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Il Comune di Castellamonte è dotato di P.R.G.C. redatto ai sensi dell'articolo 15, legge Regionale 5/12/1977 n.56, approvato con DGR. N° 118-16892 del 22/6/88, successivamente sono state redatte le seguenti varianti:

- 1° Variante Generale approvata con DGR. N° 86-23947 del 22/11/88;
- 2° Variante generale approvata con DGR. N° 19-18421 del 21/4/97.

A queste si aggiungo:

le varianti parziali Art. 17 comma 8 L.R. 56/77:

- Modificazione approvata con Delibera C. C. n 4 del 6/02/98
- Modificazione approvata con Delibera C. C. n 36 del 17/7/98
- Modificazione approvata con Delibera C. C. n 13 del 18/5/99
- Modificazione approvata con Delibera C. C n 48 del 29/10/99
- Modificazione approvata con Delibera C. C n 38 del 29/05/00
- Modificazione approvata con Delibera C. C n 63 del 18/12/00
- Modificazione approvata con Delibera C. C n 19 del 08/04/02
- Modificazione approvata con Delibera C. C n 56 del 31/10/02
- Modificazione approvata con Delibera C. C n 42 del 04/07/03
- Modificazione approvata con Delibera C. C n 76 del 29/11/03
- Modificazione approvata con Delibera C. C n 37 del 28/06/04
- Modificazione approvata con Delibera C. C n 53 del 08/11/04
- Modificazione approvata con Delibera C. C n 2 del 04/03/05
- Modificazione approvata con Delibera C. C n 4 del 30/01/06
- Modificazione approvata con Delibera C. C n 30 del 05/07/06
- Modificazione approvata con Delibera C. C n 47 del 27/11/06
- Modificazione approvata con Delibera C. C n 71 del 26/11/2007
- Modificazione approvata con Delibera C. C n 25 del 17/03/2008
- Modificazione approvata con Delibera C. C n 09 del 09/02/2009.
- Modificazione approvata con Delibera C. C n 30 del 23/03/2009
- Modificazione approvata con Delibera C. C n 11 del 08.03.2010
- Modificazione approvata con Delibera C. C n 74 del 29/11/2010
- Modificazione approvata con Delibera C. C n 60 del 29/09/2010
- Modificazione approvata con Delibera C. C n 70 del 29/11/2010

- Modificazione approvata con Delibera C. C n 41 del 02/08/2011

le varianti parziali al P.R.G.C. Art. 17 comma 7 L.R. 56/77:

- 1° Var. Parz. Approv. con delib. C.C. n 81 del 30/10/98
- 2° Var. Parz. Approv. con delib. C.C. n 15 del 18/05/99
- 3° Var. Parz. Approv. con delib. C.C. n 47 del 29/10/99
- 4° Var. Parz. Approv. con delib. C.C. n 30 del 17/04/2000
- 5° Var. Parz. Approv. con delib. C.C. n 52 del 20/09/2000
- 6° Var. Parz. Approv. con delib. C.C. n 13 del 06/03/2001
- 7° Var. Parz. Approv. con delib. C.C. n 33 del 01/10/2001
- 8° Var. Parz. Approv. con delib. C.C. n 55 del 31/10/2002
- 9° Var. Parz. Approv. con delib. C.C. n 26 del 28/04/2003
- 14° Var. Parz. Approv. con delib. C.C. n 15 del 07/05/2004
- 15° Var. Parz. Approv. con delib. C.C. n 18 del 07/04/2004
- 16° Var. Parz. Approv. con delib. C.C. n 51 del 08/11/2004
- 17° Var. Parz. Approv. con delib. C.C. n 52 del 08/11/2004
- 18° Var. Parz. Approv. con delib. C.C. n 49 del 30/09/2005
- 19° Var. Parz. Approv. con delib. C.C. n 61 del 28/11/2005
- 20° Var. Parz. Approv. con delib. C.C. n 25 del 05/07/2005
 - o Var. Parz. Approv. con delib. C.C. n 48 del 27/11/2006
 - o Var. Parz. Approv. con delib. C.C. n 37 del 08/07/2008
 - o Var. Parz. Approv. con delib. C.C. n 60 del 24/11/2008
 - o Var. Parz. Approv. con delib. C.C. n 34 del 04/05/2009
 - o Var. Parz. Approv. con delib. C.C. n 71 del 29/11/2010
 - o Var. Parz. Approv. con delib. C.C. n 02 del 18/01/2011
 - o Var. Parz. Approv. con delib. C.C. n 8 del 21/03/2011
- Variante D.P.R. 447/1998 E 440/2000 approvata con delibera C.C. n 10 del 04/03/2005
- Variante D.P.R. 447/1998 E 440/2000 approvata con delibera C.C. n 4 del 09/02/2009

Con l'adozione della presente variante strutturale generale il Comune si doterà anche dei seguenti ulteriori strumenti coerenti alla variante stessa:

- Piano commerciale ai sensi del Dlgs 114/98 e dell'allegato A alle DCR n. 563-13414 del 29/10/99, n. 547-42514 del 30/12/03 e n. 59-10831 del 24/3/2006
- Piano acustico ai sensi della legge 26/10/95 n. 447
- P.A.I. ai sensi della DGR 15/7/2002 n. 45-6656

Il Progetto preliminare della Suddetta variante Strutturale è stato approvato con Delibera di Consiglio n 66 del 12/12/2011.

Il Progetto definitivo è stato approvato con Deliberazione Consigliare n 66 del 12/12/2012., trasmesso alla Regione con note Prot. Gen. N. 9564 del 4/04/2013. Gli elaborati della Variante sono stati successivamente integrati con DGC n. 153 del 17/10/2013 e con DCC n. 30 del 29/11/2013 e ritrasmessi alla Regione con Prot. Gen. N. 1404 del 16/01/2014.

La presente Variante strutturale viene redatta per la prima volta su supporti cartografici catastali informatizzati che riproducono sia le parti del P.R.G.C. non modificate sia quelle modificate con la presente variante, essi sono stati aggiornati dagli uffici comunali.

Il Piano Regolatore attualmente in vigore rappresentava per prima cosa lo strumento per regolamentare l'assetto territoriale del Comune alla luce delle previsioni scaturite, dalle analisi degli andamenti della domanda produttiva, e di quella abitativa, analisi che portavano ad ipotizzare un aumento di tali domande, sia in senso quantitativo che qualitativo.

Il Piano confermava anche la spiccata vocazione produttiva del territorio di Castellamonte, infatti esso definiva vaste aree per l'industria e l'artigianato che l'attività edificatoria, ad eccezione di alcuni piccoli lotti, ha quasi completamente saturato.

La pianificazione esistente, infatti, da un lato ha risposto alla domanda di suoli produttivi ma dall'altro ha anche creato numerosi punti di contrasto con l'edificato residenziale, in particolar modo nelle aree poste a corollario nella zona Sud Est del concentrato.

Altro obbiettivo fondamentale del Piano era la ricerca degli strumenti ottimali per ovviare al notevole degrado del patrimonio edilizio esistente, soprattutto per quanto riguardava le zone di antica formazione ed i nuclei minori. Nel

Piano Vigente, la zona del centro storico, pur essendo perimetrata e riconosciuta, non costituisce un adeguato vincolo per la tutela dei valori storici dell’edificato, ed al contempo non trovano spazio interventi di ristrutturazione che prevedano aumenti volumetrici, atti ad adeguare igienicamente e funzionalmente gli edifici alle esigenze degli utenti. Per risolvere tali problemi, nel corso degli anni, si è provveduto più volte al ricorso a varianti parziali, al fine di riconoscere Piani di Recupero che consentissero ampliamenti e l’utilizzo di volumetrie. Tali Strumenti sono stati applicati in modo improprio perimetrandosi singoli edifici e non ambiti omogenei.

Non si riconoscono, al Piano Vigente, attenzioni particolari all’uso agricolo dei suoli, alla valorizzazione di quest’ultimi, ed ad un sistema normativo di vincolo, su tali aree che tenga in considerazione le mutate esigenze insediative, agricole e di residenza ad oggi presenti.

La mancanza di vincoli si evidenzia in particolar modo negli ambiti collinari, che costituiscono la naturale cornice paesaggistica del Comune, tuttavia lo sviluppo edificatorio risulta abbastanza coerente con il contesto ambientale ed, in alcuni casi, di elevata qualità architettonica.

Il Piano vigente anticipava già alcuni dei temi che sono stati assunti come fondamentali nell’elaborazione della presente Variante Generale, (ad esempio il tema delle borgate e dei nuclei edificati esterni al Capoluogo ed alle Frazioni più grandi, compreso il grande numero di case sparse, la cui gestione si presentava già allora come uno dei nodi fondamentali da risolvere). Pur tuttavia il Piano dava strumenti solo finalizzati alla conservazione e non volti ad incentivare la spinta al recupero del patrimonio architettonico.

Il Piano Vigente individuava aree di completamento e di espansione in prossimità dei tessuti già edificati e talvolta in ambiti ancora da antropizzare, allo scopo di prevedere l’espansione degli edificati in aree talora già compromesse, cercando di fornire un qualche controllo alla crescita del tessuto edilizio. Tale prassi, purtroppo, si è resa in molti casi vana. Significativi

sono gli interventi attuati ad est del concentrico, in prossimità di Strada Pellizzina, privi di adeguate infrastrutture veicolari e di servizi.

Vi sono poi ampie zone del territorio di Castellamonte che sono state edificate, negli anni sessanta, con piani di fabbricazione, in particolare le aree a sud ed a est del concentrico. Entrambe si presentano prive della dotazione di servizi e della necessaria viabilità. In particolare nell'area ad est, in prossimità di Strada della Pellizzina, il Piano vigente prospettava un corretto sistema viario, purtroppo completamente disatteso.

L'attività edificatoria si è concentrata in un numero minimo di aree di completamento e di espansione, in ambiti già parzialmente compromessi (anche nelle immediate vicinanze del Centro Storico), individuati dalla Variante di Piano, a scapito del Centro Storico dove gli interventi sono stati pochi e spesso di modesta qualità.

2 INDAGINE CONOSCITIVA DELLO STATO DI FATTO

2.1 Inquadramento Territoriale

Il Comune di Castellamonte situato nell'Alto Canavese, è composto dalla parte centrale e da due isole amministrative per una superficie complessiva di 38,50 kmq . Il territorio si configura nella parte centrale come un poligono regolare ed una pendice verso nord, comprendente il territorio delle due frazioni più settentrionali: Campo e Muriaglio.

I confini sono a Nord Est con Castenuovo Nigra ed il comune di Rueglio, procedendo in senso orario, ad Est, vi sono i comuni di Issiglio, Vidracco, Baldissero Canavese, Torre Canavese, Bairo, a Sud il comune di Ozegna e di Rivarolo Canavese, ad Est i comuni di Salassa, Valperga, Cuorgnè, Borgiallo e nuovamente a Nord i comuni di Collereto Castenuovo e di Cintano.

Il concentrato, situato in posizione baricentrica, dista circa 45 Km da Torino, 20 Km da Ivrea. Le altimetrie variano (s.l.m.) da m. 305 in prossimità dei confini sud del Comune a m. 350 dei sedimi interni alla Rotonda Antonelliana a m. 515, 520 rispettivamente delle frazioni Campo e Muriaglio, ai 980 m della pendice più a Nord; l'isola amministrativa ricompresa tra i comuni di Castelnuovo Nigra e Trausella varia da un minimo di m 1150 ad un massimo di 2007 punta della cresta montana a Nord che divide il territorio dalla Val Chiusella; l'isola amministrativa di S. Giovanni varia da un minimo di m. 325 ad un massimo di m. 415 circa, con il capoluogo di frazione a quota circa m. 408.

Il territorio comunale è lambito a Sud Ovest dal Torrente Orco ed attraversato da due corsi d'acqua di una certa rilevanza: il torrente Malesina ed il Rio Comunale Valgrande, ad est dal torrente Piova oltre ad alcuni rii minori costituenti i bacini orografici di questi.

La popolazione è distribuita: per circa il 58% nel CS e nell'attiguo concentrato in numero di 6135 unità, per il 14% nella Borgata di S. Antonio a Sud del territorio Comunale, ormai con soluzioni di continuità con il concentrato, in numero di 898 unità, pari all'8% . È da sottolineare la popolosa frazione di Spineto nella quale si contano un numero di abitanti pari a circa 1456, (comprensiva degli abitanti delle case sparse in prossimità della frazione); la restante è sparsa sul territorio in frazioni: Muriaglio, Campo , Filia , S. Anna Boschi, in borgate di formazione

rurale, alcune perimetrati come centri storici minori ed in edifici singoli di origine agricola (in massima parte di tipologia monofamiliare).

Inoltre si sottolinea la zona della collina, lungo la Strada per Castelnuovo Nigra e nelle zone limitrofe, la quale ha visto dagli anni settanta l'edificazione di edifici residenziali di pregio (quasi tutti unifamiliari), spesso inseriti in vasti ambiti a giardino con elevate valenze di pregio ambientale.

Per una maggiore comprensione dei luoghi e degli aspetti del territorio si rimanda agli elaborati geologici specificanti Idrogeologia e la geomorfologia dei Luoghi, l'inquadramento geologico generale, l'assetto geoidrologico ed il quadro del dissesto.

Inoltre per gli approfondimenti sull'attività commerciale in atto, sull'assetto territoriale della rete distributiva, della rete del commercio fisso, l'individuazione dell'addensamento storico rilevante e delle zone di insediamento commerciale si rimanda agli elaborati sulla disciplina del commercio.

2.2 Stato di attuazione del PRGC Vigente

Insediamenti residenziali: nel Comune di Castellamonte lo sviluppo residenziale ha avuto un notevole impulso e dinamismo con l'attuazione di numerosi strumenti urbanistici, riconosciuti Piano Regolatore Vigente. Nella cartografia della Revisione di PRGC sono stati differenziati gli interventi, non ancora attuati da quelli previsti dalla Variante, come nuove aree in antropizzazione.

Gli insediamenti residenziali attuati sono:

- nell'area ad Est del Concentrico in Via della Pellizzina, dove sono stati realizzate SUE con edifici uni e bi familiari;
- nelle aree attestate su Via del Casino
- nei suoli a nord della Frazione Spineto, con l'edificazione per lo più di edifici unifamiliari
- nelle aree nella Frazione S. Giovanni, con insediamenti anch'essi di tipo monofamiliare.
- Non sono apprezzabili nuovi insediamenti residenziali, se non per sporadici interventi localizzati (di tipo monofamiliare) nelle Frazioni.

Si sottolinea che dei circa 2500 nuovi abitanti insediabili, previsti dalla Revisione vi siano circa 930 abitanti riconducibili alle aree già con destinazione residenziale del Piano Regolatore Vigente.

Insediamenti produttivi: il settore produttivo ha un'ingente presenza nel Comune di Castellamonte (comune di II livello definito dal PTC2), in modo specifico nelle aree del PiP intercomunale ed in quelle riconducibili al PIP comunale (Sud Est del Concentrico). Le previsioni del Piano Vigente sono quasi completamente esaurite. I lotti liberi presenti in tali aree sono, di superfici limitate ed in numero insufficiente a garantire le richieste di nuovi insediamenti produttivi artigianali.

Viabilità: le principali previsioni viarie presenti nel Piano Regolatore Vigente non sono state attuate: né quella sul sedime ferroviario dismesso, né quelle relative al sistema alla circonvallazione Est e della relativa Viabilità di quartiere. Sono state quindi riproposte concettualmente, nella Revisione di Piano.

2.3 Cenni Storici¹



Foto aerea della città di Castellamonte

Le origini

Secondo la tradizione locale Castellamonte sarebbe stata fondata dagli abitanti di Caneva o Canava, un villaggio che sorgeva sulla sponda destra dell'Orco, forse in territorio di Salassa, distrutto intorno all'anno mille da una inondazione. Essi si trasferirono, dapprima, a Montagnacco, località sita nei pressi dell'attuale frazione di Sant'Antonio, e, successivamente, sulle

¹ tratta dalla relaz. Illustr. a cura di Antonio Besso Marchis

propaggini della collina, sembra per sottrarsi definitivamente alle insidie del torrente. Durante la dominazione romana, il territorio di Castellamonte (Castrum Montis o Montecastrum) faceva parte della XI Regio Gallia Traspadana comprendente il Piemonte settentrionale e l'attuale Lombardia fino all'Oglio. Amministrativamente era legato al Municipio di Ivrea.

Torbiera di San Giovanni del Bosco e ritrovamenti archeologici

Nel Piemonte, lo studio delle singolari colline che circondano la Valle d'Aosta e la presenza delle torbiere, spiegano come un tempo si siano formati i laghi.

Tra le varie zone presenti nell'area descritta, la più imponente dell'alta valle del Po è l'Anfiteatro morenico di Ivrea², noto ai geologi e ai naturalisti di tutto il mondo sin dall'Ottocento. La sua formazione è dovuta alla presenza di un immenso ghiacciaio, il Balteo che dimora in questa zona da secoli (1,65 milioni di anni fa). Il ghiacciaio discende dalle falde del Monte Bianco e 12.000 anni fa trasportando a valle sabbie, ghiaie e massi di varie dimensioni, per ben oltre 16.000 secoli riuscì, grazie alla sua imponente azione, a formare questa magnifica opera della natura, l' Anfiteatro Morenico di Ivrea .

All'interno dell'anfiteatro morenico di Ivrea sono stati riconosciuti diversi insediamenti importanti, tra cui il grande sito di San Giovanni dei Boschi (di forma ovale, avente diametro maggiore di circa 2 km e quello minore di 1 km), dove si presume l'esistenza di un villaggio palafitticolo rinvenuto in occasione dei lavori di estrazione della torba intorno al 1859. Sono stati recuperati molti materiali preistorici , ritenuti appartenere ad una generica Età del Bronzo, dai fondali del lago intramorenico, oggi scomparso, presenti nella Collezione di Oggetti Preistorici del geologo e archeologo Bartolomeo Gastaldi³ che verranno pubblicati nel 1864-1869 in una "Memoria dell'Accademia delle Scienze di Torino". Il complesso dei reperti rinvenuti dal banco di torba comprende: tredici piroghe, due delle quali riprese in calchi di gesso; un'ascia in pietra verde levigata (oggi di colore grigio-giallognolo, a causa delle alterazioni a cui fu soggetta); una cuspide di selce, la quale probabilmente servì ad armare un giavellotto; un coltello in selce; un vaso in impasto grezzo decorato con un ordine di impressioni digitali; uno spillone in bronzo; un bicchiere in terracotta (VII

² Ramella P., *San Martino nel canavese*, Ivrea 2007

³ Gastaldi B., *Iconografia di alcuni oggetti di remota antichità rinvenuti in Italia*, Stamperia Reale, Torino, 1869, pp. 92-96

sec. a.C.); delle pagaie in legno; un pendaglio a forma di fallo, detto “fallus” (quest’ultimo di chiara attribuzione romana). La collezione di materiali di San Giovanni dei Boschi è stata prevalentemente dispersa, ma una parte possiamo trovarla presso il Museo di Antichità di Torino, nel quale venne depositata.⁴ Oltre all’insediamento di San Giovanni sono stati rinvenuti, anche nel centro storico di Castellamonte, elementi di interesse archeologico. Il primo in corrispondenza della Piazza Martiri della Libertà dove, il ripetuto rinvenimento di ossa umane e di strutture affioranti appena sotto il piano di calpestio, notoriamente dovuto alla presenza nel sottosuolo dei resti della demolita chiesa romanica cui si affiancava il campanile superstite con annesso cimitero, ha dato luogo in passato a reiterate richieste della Soprintendenza per l’avvio di sondaggi archeologici e di una progettazione unitaria della piazza, volta al riordino delle sue più o meno congrue componenti e all’eventuale recupero e valorizzazione dell’antica chiesa. Il secondo nel corso di cantieri edili in via Educ, proprietà Zucca Pol, dove furono rinvenuti materiali archeologici ceramici riferibili al Neolitico recente e fu possibile documentare anche la presenza di frammenti di pali lignei infissi verticalmente in livelli torbosi, che documentano un possibile insediamento perilacustre affine a quello di San Giovanni. Il terzo si trovava nel corso di un cantiere edile in via Ghione, non controllato archeologicamente al n. civico 23, dove vennero raccolte circa 10 cassette di materiale ceramico e laterizio riferibile all’età romana consegnate successivamente al Museo Archeologico del Canavese, dove ora le ritroviamo.

Infine ricordiamo anche in frazione Sant’Anna dei Boschi l’ancora presente sito di terra rossa, dei Castelletti dei Boschi (dove al suo interno è presente la “Colonna di erosione”).

Il medioevo

Nella fase medievale il centro era circondato da mura di pietra e sovrastato dal castello, pare costruito inizialmente dal re Arduino e successivamente ampliato da Ottone. Il castello era protetto anch’esso da mura, con fossati e palizzate, dotato di ponti levatoi e torrioni; all’interno vi era l’abitazione del signore con la torre principale, l’osservatorio, il pozzo, la cappella, la

⁴ Cima M., *L’uomo antico in canavese*, Edizione Nautilus Torino, pp.177

scuderia e le prigioni. Sulla piazza a sud-est sorgeva la Chiesa originaria, probabilmente edificata verso il 1050, orientata sull'asse est-ovest, con l'abside e il vecchio campanile in stile romanico-lombardo. Il campanile è quello ancora oggi esistente, isolato, in prossimità della "rotonda antonelliana". A lato della Chiesa era collocato il cimitero. Intorno al 1100 il borgo è costituito da due cantoni denominati Revigliasco e Prato Calerano (San Grato) con l'antica roggia, forse risalente ai Salassi, e dalle frazioni di Montagnacco e Ongiano (oltre l'attuale Spineto, in direzione Cuorgnè). Si presume che nello stesso periodo esistessero anche le frazioni di Filia (filix luogo delle felci o felilia località selvaggia), Preparametto (pratum piretum) e Murro, nella zona retrostante il castello. Verso il 1250 il cantone di Revigliasco viene suddiviso nei cantoni di Piazza e Torrazza (o "Traxia"); questa divisione del paese in tre ambiti ("terzieri") rimarrà inalterata fino all'800. Il rione Traxia interessava l'area circostante l'attuale via Torrazza. Ancor oggi in questa zona si possono notare gli antichi muraglioni che salgono per un lungo tratto verso il castello: essi costituivano il lato terminale fortificato del borgo.

La popolazione, nella fase medievale, ammontava a circa 1.500 persone; un numero di abitanti che superava di molto quello dei vicini centri di Valperga, San Giorgio Agliè, Cuorgnè e Strambino.

Lo sviluppo urbanistico tra il 1400 e il 1500

Intorno al 1400, a causa dell'aumento della popolazione, il borgo inizia ad espandersi anche verso la pianura: in questa fase esso si estende fino a comprendere il rio Gregorio, che scende dal castello, al rione di San Grato, e, lungo la direttrice della via Torrazza, in direzione della attuale Chiesa di San Rocco. Il capoluogo è circondato da alte mura difensive nelle quali si aprono, secondo la ricostruzione di Giuseppe Perotti contenuta nel volume "Castellamonte e la sua storia", le seguenti sette porte: – Porta di Prato Calerano sul rio Gregorio, nei pressi dell'attuale Piazza Zucca, che lasciava fuori le mura la chiesetta di San Grato con alcune case coloniche; all'interno, a ridosso delle mura, vi era il viale de Castro che saliva dalla pianura (attuale via Meuta) fino al castello, e il viale Campiono (attuale via IV Novembre) che interscava l'abitato verso il cantone Piazza; – Porta del Giachetto verso Piazza della Repubblica, nei pressi dell'attuale teatro, con mura che, prolungate fino alla roggia, includevano tutta la Ruta Nova (via Educ),

lasciavano fuori mura la chiesa parrocchiale con il cimitero fino al mulino San Pietro, di proprietà dei Conti della Porta; Porta di San Pietro nei pressi del mulino omonimo che serviva per accedere alla Via Mercanda sulla quale esisteva la chiesa di San Sebastiano, in direzione del torrente Orco; di qui si dipartiva anche la Via del Glario verso sud. Dove ora sorge il Palazzo Botton con la via Nigra esisteva la Via dei Fabbri che si dirigeva verso est. Prospicenti a detta via erano due torri, una delle quali denominata Torre dei Fabbri, dalle quali iniziava la strada verso il terziere di Traxia (Torrazza). Dalla Porta di San Pietro si dipartiva la Ruta Ecclesie in direzione della piazza della Chiesa. – Porta del Mulino, a nord dell'attuale via Caneva; da tale porta partiva la Via del Maglietto, diretta verso Maglio, oltre le mura, ai piedi del quale scorreva la roggia comunale. Tra la Porta del Giachetto e la Porta del Mulino si trovava il terziere di Piazza; – Porta della Fontana nei pressi dell'attuale Via Marino all'altezza del rivo San Martino, costeggiata dal Viale Piantone; Porta Traxia o Torrazza più ad ovest aperta nelle mura sovrastanti un fossato per le acque piovane stagnanti e dalla quale si dipartiva la Via Croxa, verso la collina. Da questa porta si saliva al castello per una via o cursèria costeggiando le stesse mura, entro le quali si trovava la primitiva cappella di San Rocco nei pressi dell'incrocio fra Via Torrazza e Via d'Azeglio. Dalla Porta Fontana alla Porta Torrazza, risalendo verso la collina, ci si trovava nel terziere di Traxia; Infine la Porta del Castello, unica ancora esistente, con struttura ad arco, chiudeva la cerchia delle mura che assumevano una forma trapezoidale, con il lato più corto a nord, sul poggio del castello, altri due lati rappresentati dalle mura sul Rio Gregorio ad est e dalla collina di Via Torrazza ad ovest, ed infine il semicerchio nella pianura circoscritto dalla Roggia Comunale, dalla Ruta Nova e dalla Cursèria di Buffatto. Sempre agli inizi del '400 si riscontra la presenza della cappella di S. Rocco nella sua prima collocazione sulla attuale Via Massimo d'Azeglio all'imbocco di Via Torrazza e, nel rione Pracarano (denominazione oggi scomparsa), della chiesa di S. Grato, situata fuori dalle mura, e della chiesa di S. Sebastiano nella via Caneva. Oltre a questi edifici religiosi sono menzionate in alcuni documenti catastali dell'anno 1442 (come riportato da Michelangelo Giorda ne "La storia civile, religiosa ed economica di Castellamonte") le chiese nei nuclei frazionali di Santa Maria del Castello, di S. Giorgio ad Ongiano (denominazione oggi scomparsa), di Santa Maria a Spineto, di S. Martino

in Pellasco (denominazione oggi scomparsa), di S. Desiderio alla Cascina di Campagna e di S. Quirico a Montagnacco (attuale frazione S. Antonio). A questo periodo risale anche la chiesa di S. Antonio, la quale, dopo aver subito diverse trasformazioni nei secoli, oggi si presenta con la facciata in stile barocco caratterizzata dalla superficie ondulata con lesene ed un interno a navata unica; il campanile quadrato, di epoca successiva, con orologio è opera dell'architetto castellamontese Domenico Talentino. La chiesa parrocchiale, nel 1505, durante la reggenza di Ibleto dei Conti della Porta di Catstellamonte, oltre che a S. Pietro viene dedicata anche a S. Paolo. Intorno al 1500 si vengono a definire le principali vie di comunicazione: - la Via Levata che, proveniente da Ozegna, si dirigeva verso Ivrea in regione Pracarano (attuale rione S. Grato), con una deviazione verso Ongiano; la Via Mercanda che dal terziere di Piazza scendeva verso Montagnacco (attuale frazione S. Antonio) dove, traghettato l'Orco, si poteva raggiungere Rivarolo; la Via Traxia, una mulattiera che, passando attraverso Spineto ed Ongiano, collegava Castellamonte alle valli di Pont.

La Creazione della rete dei Canali

Durante il regno di Luigi XIII, con l'occupazione della zona da parte delle truppe del generale de Brissac a partire dal 1556, viene realizzata l'importante opera idraulica del Canale di Caluso che ha origine dal torrente Orco ad ovest della frazione Spineto, e scorre sul territorio di Castellamonte fino al confine con il comune di Agliè con larghezza media di 5,70 metri ed una profondità di due metri. Precedentemente al canale di Caluso era stata realizzata la roggia di Castellamonte, che si sviluppa per sette chilometri, con modesta pendenza, a lambire il centro dell'abitato. Gli altri canali sono la roggia di Ongiano, derivata dal torrente Piova, la roggia nuova in regione Sant'Antonio, la roggia della Cascina di Campagna, quella della Cascina delle Botte, del Tavolario ed infine quella della Malesina.

Il settecento, la definizione dell'impianto urbanistico

Presso l'archivio storico del comune di Castellamonte è conservata la "Mappa del territorio della comunità di Castellamonte" eseguita all'agrimensore A. Vigna e datata anno 1686.

La mappa contiene anche un estratto, a scala maggiore, nel quale è riportato in dettaglio il centro dell'abitato con il Castello. Da questo documento, di notevole importanza documentale, si evince con chiarezza l'impianto urbanistico di Castellamonte alla fine del seicento. La città raffigurata dal Vigna si estende ad ovest fino alla attuale Chiesa di San Rocco, completamente riedificata rispetto alla collocazione di inizio seicento all'altezza dell'attuale numero civico 193 di Via Massimo d'Azeglio e documentata dallo stupendo altorilievo in terracotta raffigurante la Madonna del Rosario con due angeli ed un santo, tutt'ora ben conservato. Ad est la città comprende l'attuale rione San Grato, in parte extra moenia, ed un ampio parco disegnato in corrispondenza dell'attuale casa di riposo per anziani.

A sud il concentrico è incentrato sulla Chiesa, orientata su asse opposto all'attuale, e la piazza, corrispondente alla piazza odierna antistante il palazzo municipale. Alle spalle della dell'attuale sede municipale, sulle propaggini della collina, compare in bella evidenza il palazzo dei Conti di San Martino con, a monte, un vasto giardino disegnato.



A. Vigna “ Mappa del territorio della comunità di Castellamonte”, 1686



A. Vigna " Mappa del territorio della comunità di Castellamonte", estratto riportante il Capoluogo, 1686

E' molto interessante la differente morfologia degli isolati, che in gran parte si è mantenuta fino ad oggi. In particolare si nota come nella zona di San Rocco l'edificato si sviluppa a pettine in direzione della campagna. Nella parte centrale e nel rione San Grato l'edificazione avviene invece in base ad isolati chiusi intorno a corti centrali. Sul limite sud, in direzione di Sant'Antonio, lo sviluppo avviene con tipologie in linea e, in un caso, a pettine. In sintesi si può dire che la città raffigurata dall'agrimensore Vigna è già la Castellamonte che conosciamo, fatta salva l'eccezione costituita dall'ambito della "rotonda antonelliana". Verso il 1770 venne costruito, sulle fondamenta di un precedente edificio, il palazzo Botton su progetto dell'architetto Bruna, incaricato dall'avvocato Flaminio Giuseppe Ascanio Botton Conte di Castellamonte, intendente generale delle finanze. Negli stessi anni venne allargato lo spiazzo attorno alla chiesa parrocchiale: l'acquisto di un terreno di proprietà ecclesiastica, in prossimità dell'attuale Via Martinetti, consente di unirlo con quello di fronte alla casa comunale, creando così un'unica piazza. Nel 1765, in base ai documenti dell'archivio parrocchiale riferiti all'arcipretura di Don Meaglia, a Castellamonte si contano diciassette chiese o cappelle, oltre la parrocchiale: la Chiesa dell'oratorio del Corpus Domini, l'oratorio di San Francesco con il convento dei Frati Minori Osservanti, la chiesa di S. Francesco e S. Marta, dotata di un campanile con tre campane, la cappella dell'Assunta al Castello, le chiese di S. Rocco, di S. Sebastiano (presso l'attuale cimitero), di S. Bernardo, la cappella della frazione Filia, sempre dedicata all'Assunta, quella della Natività a Spineto, di S. Desiderio alla Cascina di Campagna (frazione S. Antonio), quelle delle frazioni di Preparetto, di S. Grato, di S. Antonio, la cappella del Cantone Trinità, di S. Antonino, di S. Martino in Pellas e del Beato Amedeo ancora in frazione S. Antonio. Nel 1778 il cimitero viene trasferito all'esterno dell'abitato nell'attuale collocazione lungo la direttrice ovest in direzione Spineto-Cuorgnè.

Il periodo napoleonico

Nel XIX secolo l'abitato di Castellamonte si estende a semicerchio ai piedi del colle principale per più di un chilometro anche al di fuori delle vecchie mura; secondo il censimento del 1804 la popolazione del borgo conta 4.591 abitanti.

Il concentrico si divide in tre sezioni principali, Piazza nel centro, S Grato ad oriente e S. Rocco a nord-ovest, e in quattro secondarie, Torrazza, Canova, Orco e Chiusella; le frazioni sono Preparetto, Filia, Boschi, Spineto e S. Antonio.

Nell'archivio storico comunale sono conservate numerose mappe parziali del territorio, raccolte in tre fascicoli, risalenti al periodo napoleonico. La composizione dei fogli riguardanti il capoluogo ci offre una visione di Castellamonte aggiornata ai primi anni dell'ottocento. La situazione appare molto simile a quella rappresentata nella mappa del 1686.



Mappa ottocentesca del Borgo di Castellamonte

Le principali modificazioni si rilevano nella zona ad est dove il rione di San Grato si è ampliato in modo consistente e compare la Chiesa fuori mura in corrispondenza della attuale. A sud è definito l'ambito della attuale piazza della Repubblica. La zona del Castello appare nello stato immediatamente precedente le trasformazioni e le addizioni indotte dai lavori condotti su progetto di Luigi Formento-

L'ottocento, i progetti di Alessandro Antonelli

La fase ottocentesca è caratterizzata dal rapporto, complesso e fecondo, della comunità locale con la figura di Alessandro Antonelli. Dalla relazione, sulla quale potrebbe essere scritto un avvincente romanzo, si genera lo straordinario e paradossale fatto urbano della cosiddetta "rotonda antonelliana" che modifica in modo radicale il centro del capoluogo che, a partire dal medioevo, era costituito dalla Chiesa e dalla piazza circostante.

L'antica chiesa parrocchiale a tre navate, con l'aggiunta del coro e della sacrestia avvenuta nei primi anni del '600, aveva mantenuto sostanzialmente inalterati i caratteri distributivi e costruttivi romanici originari. Le autorità locali, in accordo con il Vescovo di Ivrea Luigi Moreno, verso il 1840 decidono di procedere alla demolizione della chiesa parrocchiale e, in suo luogo, di costruire un edificio di grandi dimensioni affidandone il progetto all'architetto Alessandro Antonelli. Solo il campanile non viene demolito, ed è tuttora conservato, isolato, nello spazio libero antistante la "rotonda antonelliana" lavori iniziano nel 1842, vengono eretti i muri perimetrali della Rotonda, visibili ancora oggi, ed il colonnato ad anello interno che avrebbe dovuto sostenere l'enorme cupola. costi dell'opera, esorbitanti per le possibilità della comunità locale, e fatti di carattere politico-amministrativo portano però all'interruzione definitiva dei lavori nel 1848. Il lavoro incompiuto di Antonelli viene proseguito, in modo fortemente dissonante e con un notevole salto di scala, da Luigi Formento che negli anni compresi tra il 1871 e il 1875 realizza la nuova chiesa parrocchiale di gusto neogotico alla maniera eclettica che gli è propria. La nuova chiesa occupa lo spazio che Antonelli aveva predisposto per il presbiterio e il coro. Durante l'avventura del progetto della nuova parrocchiale Antonelli propone anche un progetto di restauro per la facciata della vecchia casa comunale, progetto che verrà realizzato dopo il 1850 in base ai suoi

disegni conferendo al palazzo comunale di Castellamonte il suo attuale aspetto.

Nel 1859 venne ampliata la Ruta Nova, attuale via Educ, che da 3,60 metri in larghezza viene portata a 7 metri. Nel 1862, considerata l'inadeguatezza del piccolo teatrino dell'oratorio di S. Francesco, si costruisce, all'estremità della Ruta Nova, un nuovo teatro il cui progetto viene affidato all'ing. Avenatti. Il teatro, arricchito con elementi di ornato in facciata di Giuseppe Franzè e del castellamontese Vernetti, verrà inaugurato nel 1864.

Il novecento, l'industria della ceramica

Sul finire dell'ottocento sono le nuove infrastrutture, ferrovia e strade, a modificare la città. Risale al 1883 atto di costituzione della Società della ferrovia a vapore del Canavese. I lavori di costruzione della stazione iniziano tre anni dopo per terminare nel 1887 con l'inaugurazione dell'edificio. La realizzazione della stazione e della strada ferrata portano alla creazione di un nuovo importante asse viario, l'attuale via Giacomo Buffa. Il viale alberato alla Stazione è anche il riferimento per l'organizzazione degli ampliamenti novecenteschi, costituiti da eleganti ville urbane con parco frammiste alle residenze dei lavoratori e alle fabbriche della ceramica, che da imprese artigiane si sono trasformate in industrie anche di notevoli dimensioni.

Le principali modificazioni del nucleo storico sono legate alla politica degli "sventramenti" tipica del ventennio fascista. Nel 1928 si decide l'allargamento di Via Costantino Nigra, allora molto stretta, con l'asportazione di una parte del gradino soprastante e l'abbattimento di un caseggiato in Piazza Vittorio Veneto all'imbocco con la predetta via. Nel 1934 vengono acquistati dal Comune i fabbricati attigui alla scuola comunale, oggi palazzo comunale, per demolirli al fine di allargare quello che diventerà Largo Ferruccio Talentino. Sempre negli anni compresi tra le due guerre mondiali la piazza della Repubblica assume la attuale configurazione con l'edificazione completa del fronte sud ed est sul quale si affacciano edifici di gusto eclettico (Scuola della musica) e "novecento" (Palestra). Ulteriori elementi di modifica ed ampliamento sono le fabbriche della ceramica,

attività peculiare per Castellamonte. Nel 1936 a Castellamonte esistono nove fabbriche di ceramiche che occupano vaste aree del capoluogo e delle frazioni.

Il secondo dopoguerra

Il centro del capoluogo nel secondo dopoguerra rimane sostanzialmente immutato, mentre le fasce di territorio lungo le principali vie di comunicazione, soprattutto verso Ozegna e Ivrea, sono interessate da forti espansioni improntate ad un edilizia di carattere generico. Cambia aspetto anche la collina sulla quale sorge il Castello. Infatti sul crinale a nord-ovest che costeggia la strada di accesso al Castello, nel corso degli settanta, una massiccia lottizzazione consente la costruzione di numerose ville fino ad una distanza ridotta dall'edificio medievale. Nel corso degli ultimi anni del novecento il capoluogo è interessato da forti trasformazioni, a seguito soprattutto della cessazione delle attività nelle fabbriche per la produzione della ceramica. In particolare una vasta area, collocata sulla via XXV Aprile a ridosso della via Educ, subisce una radicale trasformazione con la completa demolizione dell'edificato esistente e la sua sostituzione con una grande struttura di vendita (Centro Commerciale Bennet)

Le piazze del capoluogo

Piazza Martiri della Libertà (già denominata Piazza delle scuole) È attualmente la piazza principale di Castellamonte su cui affaccia il palazzo Comunale ed è la sede della vita pubblica della cittadina. Essa venne definita tra il 1753 e il 1771 quando l'arciprete cedette il giardino arrocchiale, nei pressi dell'attuale Via Martinetti, in cambio dell'edificazione di una casa colonica del valore di £ 2.000. Le principali trasformazioni edilizie avvennero nel XIX secolo: venne abbattuta l'antica chiesa parrocchiale per la costruzione del grandioso tempio progettato dall'Antonelli; e, negli stessi anni, venne restaurato il palazzo comunale la cui facciata venne rimodellata sulla base di un disegno proposto sempre dall'architetto novarese. Nei primi anni del 1900 diventa sempre più urgente la necessità di demolire il "borghetto", ossia una serie di edifici posti verso la chiesa che impedivano l'ampliamento dell'accesso alla piazza. Tale problema sarà dibattuto per diversi anni, fino alla totale demolizione del complesso dopo la prima guerra mondiale. Durante la seconda guerra mondiale la piazza fu intitolata a Ettore Muti, segretario del partito fascista repubblicano, ucciso dopo la caduta del governo di Mussolini; mentre, dopo la fine del conflitto, prese il nome di Piazza Vittorio Emanuele II. Oggi la piazza

segna l'ingresso al paese per chi proviene da Cuorgnè: è circondata, a nord-ovest, da edifici di due o tre piani, alcuni di essi sono palazzi ottocenteschi di notevole pregio; a sud, dietro l'antico campanile romanico-lombardo, si innalzano le maestose mura antonelliane; ad est nasce Via Educ, la Ruta Nova, ed a nord, come già detto, vi è il palazzo comunale con i suoi portici. Recentemente la piazza è stata arricchita da un arco in terracotta donato alla cittadinanza da Arnaldo Pomodoro.

Piazza della Parrocchia (già denominata Rotonda) lavori interrotti del cantiere antonelliano permisero di costruire solamente le mura perimetrali e l'anello di colonne libere che avrebbero dovuto sostenere la cupola. Durante l'edificazione della chiesa parrocchiale del Formento parte del costruito antonelliano venne abbattuto ed il materiale asportato venne riutilizzato per altri edifici. Fortunatamente l'anello murario venne abbassato ma non distrutto. È all'interno di queste mura che oggi si trova la piazza della Parrocchia, un'area attualmente utilizzata a parcheggio privato a servizio delle attività parrocchiali. Durante il periodo della annuale mostra della ceramica la piazza è aperta al pubblico ed viene utilizzata per le attività espositive.

Piazza Zucca: nel XV secolo nel sito della piazza attuale era collocata la Porta di Pratocalerano con funzione di ingresso al borgo per chi proveniva da Ivrea. Tutt'ora la piazza è attraversata da Via Carlo Botta e dal Rio Gregorio, un antico corso d'acqua del quale si hanno notizie del XV secolo che scende dalla collina del castello e lungo il quale si ergevano le mura della città. Oggi è una zona di passaggio con un'area di parcheggio a servizio delle varie attività commerciali. È circondata da edifici solo su tre lati mentre il quarto, dove arriva il Rio Gregorio, è aperto in direzione della collina del castello.

Piazza G. Matteotti: Nasce all'incrocio tra Via Carlo Botta, Via ostantino Nigra e Via Romana, all'interno dell'antico tessuto urbano; essa infatti è rappresentata nella mappa del 1686 con il nome di Piazza Arduino. Questo nome rimase fino al secondo dopoguerra, quando cambiò la toponomastica e venne intitolata a Giacomo Matteotti.

La sua forma è rimasta invariata nei secoli: si tratta di un trapezio circondato da palazzi di due-tre piani; particolarmente interessante è l'edificio che si trova sul lato più lungo con la facciata arricchita da antichi decori in terracotta. Piazza della Repubblica (già denominata Piazza Umberto I): l'area sulla quale sorge

l'attuale piazza nella fase settecentesca e ottocentesca si trovava sul confine delle mura medievali. Nelle mappe storiche appare come uno spazio libero, non edificato. La realizzazione della piazza risale agli inizi del novecento, se ne hanno infatti notizie documentate solo dal 1924 dove viene indicata come "Nuova piazza" intitolata al re Umberto I.

Attualmente è la più grande piazza di Castellamonte nella quale confluiscono Via Educ e Via XXV Aprile che qui si uniscono per proseguire in direzione di Ivrea. Su di essa si affacciano edifici di varie epoche. In particolare due edifici di gusto eclettico alti quattro

piani a est, costruzioni moderne a nord e la casa della musica a sud. Quest'ultima fu costruita quando, nel 1924, durante l'amministrazione fascista, il sindaco Corradini cesse una porzione di terreno comunale della piazza, a condizione che il piano terreno sottostante alla terrazza del nuovo edificio venisse lasciato al Comune per il mercato operto. La suddetta Casa subì gravi danni durante la seconda guerra mondiale in quanto il piano terreno era stato adibito a stallaggio ed il piano superiore, destinato a dormitorio per la truppa, devastato dai proiettili e da atti di vandalismo.

Sullo stesso lato nel 1938 venne approvato il progetto dell'ingegnere Enzo Peretti per la costruzione di una palestra chiamata "Juvenilis", ancora oggi visibile ma in evidente stato di degrado, anch'essa danneggiata durante il secondo conflitto e ristrutturata nel corso dei primi anni ottanta.

Piazza V. Veneto (già denominata Piazza del Municipio) Nel 1844 Palazzo Botton venne acquistato dal Comune di Castellamonte: il giardino che sorgeva di fronte al palazzo fu adibito a piazza pubblica con il progetto di circondarla con portici; idea che rimase sulla carta per mancanza di fondi. Venne aperto al pubblico anche il giardino laterale, corrispondente alla attuale Piazza G. Marconi.

La piazza si sviluppa tutta alla destra, considerando il senso di marcia in direzione est-ovest, di via Costantino Nigra, chiusa verso nord-est dal muro di contenimento sul quale sorge palazzo Botton, ed al quale si può accedere da una scalinata posta ad angolo. Al centro è collocato il monumento in ricordo dei caduti in guerra. Oggi la piazza viene utilizzata, per la totalità della sua estensione, come parcheggio.

Piazza Carlo e Amedeo Cognengo di Castellamonte

Questa è l'ultima piazza che si incontra percorrendo Castellamonte in direzione nord. Su di essa affaccia la chiesa di San Rocco. Il sito a forma triangolare è visibile già nella mappa del 1686, quindi si può desumere che essa si sia formata quando fu costruita per la terza volta la Chiesa. È delimitata a nord, oltre che dall'edificio religioso, dalla strada provinciale che sale verso la frazione di Filia; ad est da un edificio ottocentesco e ad ovest da nuove costruzioni.

Gli edifici storici del capoluogo

Il Castello La rocca primitiva probabilmente fu costruita da Re Arduino: essa era circondata da alte mura difensive, fossati e palizzate con ponti levatoi e torrioni; all'interno vi era l'abitazione del signore con la torre principale come l'osservatorio, il pozzo, la cappella, la scuderia e le prigioni. Nel 1250 il castello era costituito da un fabbricato circondato da mura perimetrali di forma rettangolare che univano le torri esterne, delimitate, da un lato da un fossato con ponte levatoio, dall'altro dallo strapiombo. Il castello nel 1600 subisce un restauro da parte del Conte Amedeo Cognengo di Castellamonte, figlio di Carlo, architetto ducale alla corte di Carlo Emanuele I di Savoia, che lo trasforma da fortifizio a residenza, ingentilendolo con logge e terrazze, successivamente murate, e portandolo all'aspetto attuale. È di questo periodo anche la chiesetta del castello (1667) nel quale è conservato il sepolcro degli antichi Conti di Castellamonte. Verso la fine dell'800 viene aggiunto il cosiddetto "Castello Rosso", un fabbricato con merlatura a coda di rondine, realizzato da un Pietro dei Conti di San Martino-Castelnuovo, su progetto di Luigi Formento; esso voleva essere un'imitazione di una rocca feudale.

- La Porta del Castello

Unica ancora esistente, forse era l'antico ricetto: ha una struttura ad arco con due feritoie al primo piano; chiudeva la cerchia delle mura paesane verso il castello.

- Palazzo Botton

Il palazzo venne costruito verso il 1770 sulle fondamenta di un precedente edificio, su progetto dell'architetto Bruna, incaricato dall'avvocato

Flaminio Giuseppe Ascanio Botton Conte di Castellamonte, intendente generale delle finanze. Nel 1884 il palazzo venne acquistato dal Comune che prese parte del giardino per costruire Piazza Vittorio Veneto e Piazza Marconi. Due anni dopo venne restaurata la sala del Consiglio. Esso fu per molto tempo sede del Comune di Castellamonte.

- Palazzo Comunale

Negli anni in cui vennero intrapresi i lavori per la nuova chiesa antonelliana, anche la Casa Comunale si trovava in avanzato stato di degrado: sembrava fosse inopportuno intervenire con un semplice restauro in quanto sarebbe stato più oneroso di una nuova costruzione.

Antonelli, che già stava lavorando alla chiesa, venne invitato a presentare un progetto; egli consegnò nell'ottobre del 1844 cinque tavole disegnate corredate di analoga relazione. All'idea di Antonelli venne apportata qualche variazione in seguito alla perizia affidata all'ingegnere e architetto Gioacchino Lomaglio.

Le opere previste dal suddetto progetto vennero ulteriormente decurtate dopo l'ispezione del cav. Ispettore Ernest Melano avvenuta nel giugno del 1846. I lavori vennero poi realizzati sulla base della stima di Lomaglio e verificati dall'architetto castellamontese Antonio Talentino.

Nel 1932 viene ampliata la Casa Comunale, al tempo sede della scuola, con la sopraelevazione di parte del palazzo sul lato ovest.

- Palazzo dei Conti San Martino

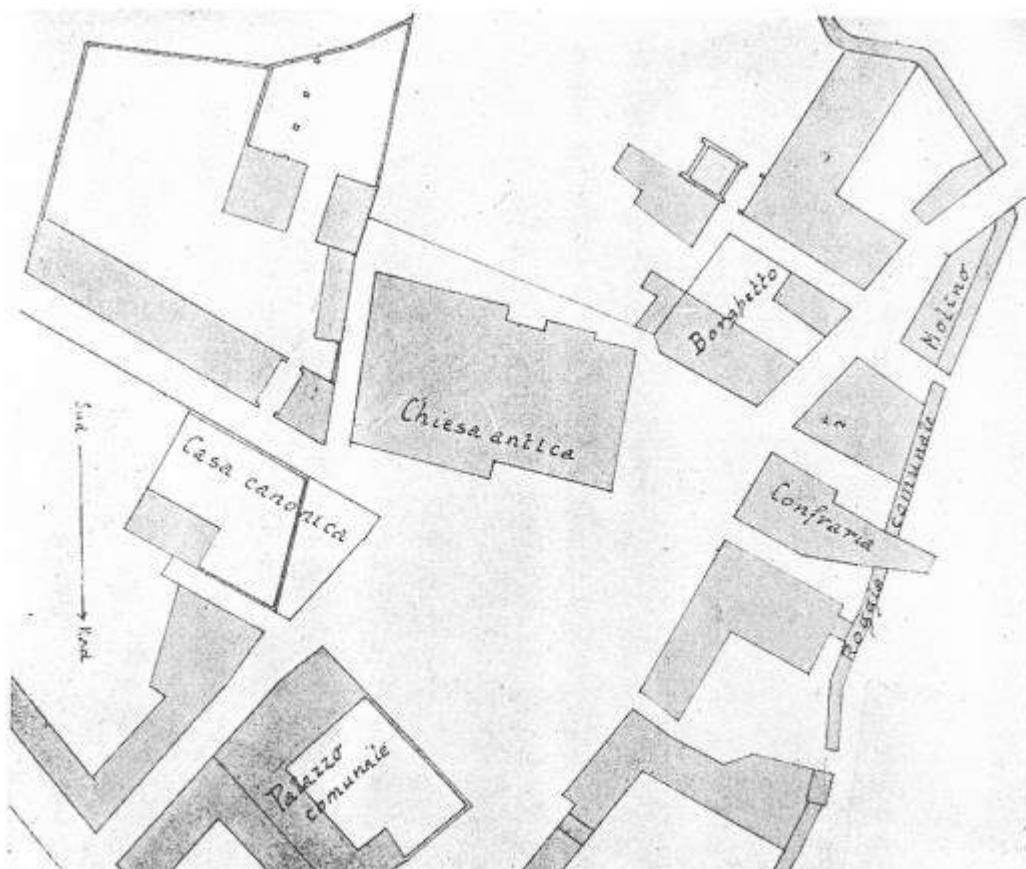
Venne venduto ai San Martino nel 1611 dal Conte Aymone di Castellamonte, e ricostruito più tardi. Si tratta di un palazzo del XVII secolo con tre piani fuori terra, doppio ordine di logge e piano nobile con volte a padiglione. La facciata principale affrescata è delimitata alle due estremità da due torrette. Nel 1950 diventò di proprietà dei Conti Riccardi di Netro, in seguito all'estinzione del ramo dei San Martino Castelnuovo.

Gli edifici religiosi del capoluogo

La chiesa parrocchiale dei SS. Pietro e Paolo Il tempio primitivo riproduceva il tipo di basilica romana: si trattava di un rettangolo diviso

in tre navate e limitato in fondo dall'abside che, a sua volta, era addossata al vecchio campanile in stile romanico-lombardo ancora esistente. Era orientata lungo l'asse est-ovest, con l'entrata principale sul fronte ovest, il campanile sull'angolo sud-est e l'attiguo cimitero sui lati sud ed est, spostato solo nel 1784.

Secondo il Bertolotti, l'antica parrocchiale di San Pietro con l'attiguo cimitero si sarebbe trovata in regione Ghiaro, ossia nell'attuale via Educ, se non addirittura nel territorio di Montagnacco in prossimità del torrente Orco; la stessa parrocchia sarebbe poi stata trasferita nel 1505 sulla piazza dove esisteva la cappella di San Paolo: da questa unione ebbe origine la parrocchia di San Pietro e Paolo. Bertolotti ritiene che i ruderi dell'antica cappella di San Pietro fossero ancora visibili nel 1841 quando furono rimossi per essere impiegati nella costruzione del tempio progettato da Antonelli.



Estratto della Mappa Napoleonica nel quale viene rappresentata la piazza della chiesa prima dell'intervento antonelliano.

Questa tesi non è condivisa da Giorda in quanto contrasta con la documentazione dei secoli XIII e XIV che accenna all'esistenza della chiesa di

San Pietro in regione Piazza. Essa rimase per qualche tempo fuori le mura della rocca di Castellamonte, ma entro il fossato; fu poi assorbita dal successivo ampliarsi del borgo, come si può vedere dalla mappa del 1686, fino a costituire il centro non solo religioso, ma anche politico ed amministrativo. Durante il restauro del 1600, la chiesa viene dotata della fabbrica del coro e, successivamente, nel 1650, a questo si addossava la sacrestia. Sono del 1820 due progetti, Enrietti e Gallinatti, per la costruzione di una nuova Parrocchiale, visto il rovinoso stato di degrado nel quale versava l'antica chiesa.

Nel 1841 il Vescovo di Ivrea, Monsignor Moreno, in seguito ad una visita pastorale, si impegna a promuoverne la ricostruzione: egli vuole una chiesa grandiosa, "più del Pantheon di Roma".

Viene chiamato Alessandro Antonelli che, dopo un breve sopralluogo, nel quale sollecita l'abbattimento della vetusta chiesa, propone il disegno di un semplice edificio a forma circolare, aperta anteriormente con il pronao rettangolare, ed allungato posteriormente dal presbiterio, le sacrestie, i cori ed il campanile; avrebbe dovuto coprire un'area di 5.300 mq ed elevarsi per una cinquantina di metri; un edificio dalle proporzioni colossali. I lavori iniziano nel giugno del 1842 e proseguono per tre anni, quando, per la mancanza di fondi, vengono interrotti per non essere mai più ripresi. Antonelli negli anni '60 ristudia il progetto e propone due nuove soluzioni, ma l'Amministrazione Comunale sembra ormai decisa ad orientarsi verso progetti meno ambiziosi ed infatti, nel 1868, viene affidato l'incarico di ultimare i lavori all'architetto torinese Luigi Formento. Egli, dopo aver cercato di inserire una sua chiesa all'interno delle mura antonelliane costruite, propone un progetto di gusto eclettico completamente estraneo alle preesistenze. Prima della costruzione dell'attuale chiesa vengono abbattute nel 1871 le colonne che avrebbero dovuto sostenere la cupola.



Immagine della Chiesa di Castellamonte in un affresco del Palazzo Vescovile di Ivrea

Oggi la facciata della chiesa del Formento si inserisce all'interno delle due ali murarie ed occupa l'area che nel tempio antonelliano sarebbe stato occupato dal solo presbiterio. La chiesa fu dotata dei campanili della facciata nel 1931 e, tre anni dopo, si costruì la nuova sacrestia. Nel 1898 l'arciprete decide di vendere la vecchia casa parrocchiale (attuale via Martinetti) per farne costruire una nuova accanto alla nuova chiesa; la Casa Canonica verrà completata nei primi quindici anni del 1900 in base al progetto di Camillo Boggio.



Immagine aerea della Chiesa di Castellamonte con la Rotonda Antonelliana e il Campanile romanico

- La chiesa di San Rocco

La chiesa di S. Rocco venne costruita per tre volte: inizialmente era situata all'imbocco di Via Torrazza con Via Massimo d'Azeglio; nel 1600 venne edificata una seconda chiesa all'altezza dell'attuale numero civico 193 di Via Massimo d'Azeglio; qui infatti sulla facciata di una casa è visibile ancora oggi un altorilievo in terracotta raffigurante la Madonna del

Rosario con due angeli ed un santo. Nei primi anni del novecento sembra che fosse possibile leggere anche la scritta "Famiglia REASSO 1638". Oggi si trova all'estremità dell'abitato dove Via d'Azeglio termina nella strada provinciale. Molto interessante dal punto di vista architettonico, essa si

compone di una preziosa facciata barocca di forma convessa, arricchita da molte sporgenze, è divisa in metà da una balaustra in terracotta poggiante su un architrave sorretta da otto lesene con capitelli in terracotta, risalenti alla seconda metà del 1700, recanti teste di angeli. La parte superiore è a capanna con un finestrone ovoidale. Sulla destra si erge il campanile con la copertura rivestita di piastrelle colorate verniciate. Anche l'interno è in stile barocco: interessanti sono due caratteristici matronei ed una balaustra in marmo rosso e nero. Prezioso è il pulpito in legno, scolpito in stile rinascimento, sorretto da cinque cariatidi, risalente al 1673, che viene considerato fra i più notevoli del Canavese.

- La chiesa di San Francesco

Nei documenti dei primi anni del 1400 si trova l'oratorio di San Francesco e Santa Marta, già dedicato a Santa Maria delle Grazie, di proprietà dei Frati Minori Osservanti di San Giorgio, con cimitero degli stessi frati attiguo. Nel 1605 la chiesa viene restaurata e dotata di un coro; nella seconda metà del secolo, un busto in terracotta, che durerà per più di due secoli, viene collocato sulla facciata. Fin dal XV secolo tale chiesa era stata la causa di aspri contrasti tra il clero ed i frati, entrambi ne disputavano la proprietà: quando nel '700 i frati iniziano la costruzione di un convento nei pressi della chiesa, il cui campanile era stato innalzato su una preesistente torre rotonda, scoppia una vertenza giudiziaria con appelli dell'arciprete alla congregazione dei Vescovi a Roma ed al Senato Ducale di Torino; ciò nonostante la proprietà rimane ai frati. L'arciprete Don Beria, allora, approfittando del cattivo stato in cui

verteva la chiesa dei SS. Pietro e Paolo, sposta nell'edificio di S. Francesco la Parrocchiale e se ne impossessa. La lite continua fino al 1706, quando il nuovo arciprete espugna il convento e caccia i frati; la disputa si conclude con la successiva sentenza del 1708 che ordina ai frati di lasciare la chiesa entro quarantotto ore, pena la scomunica.

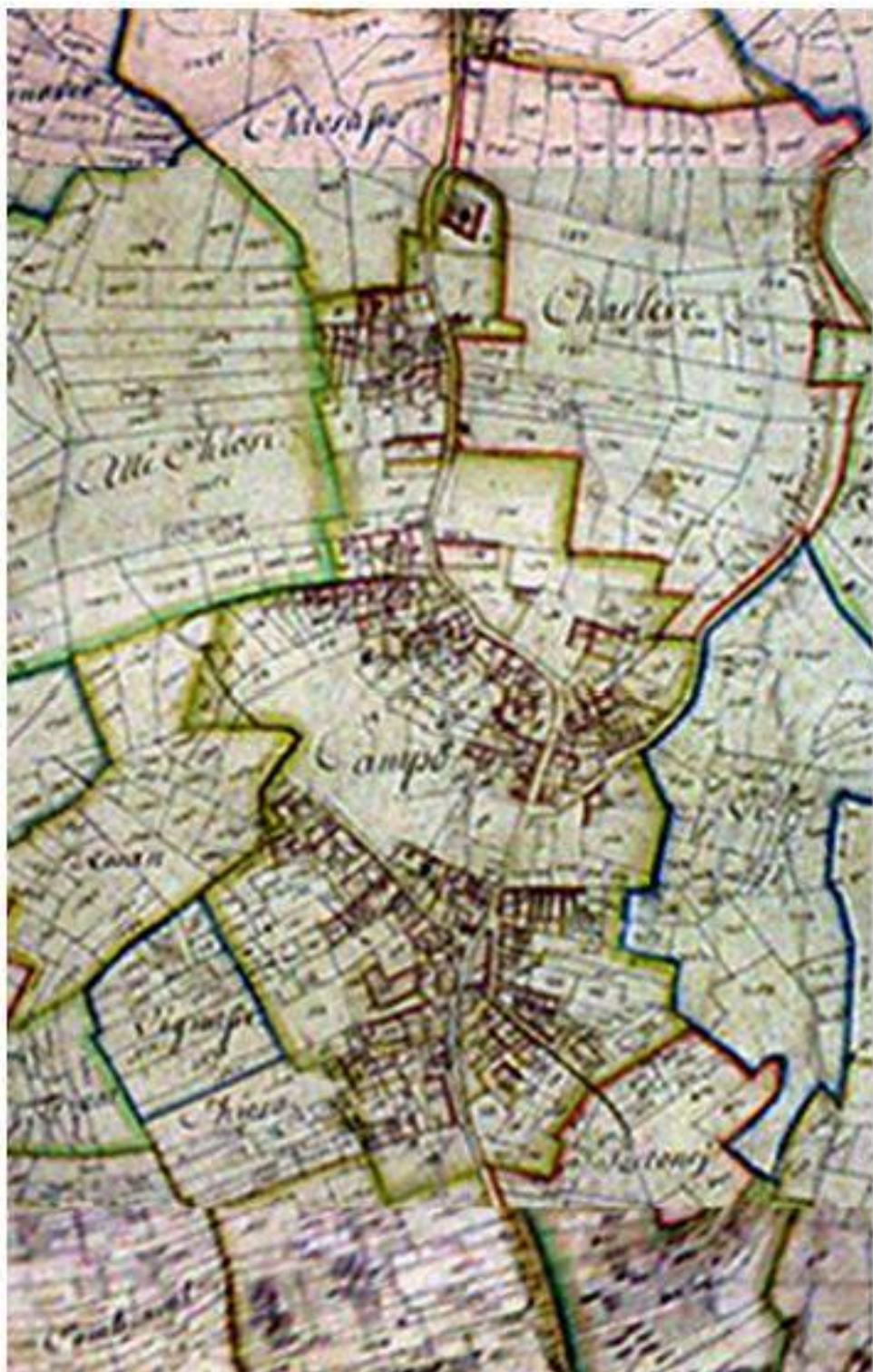
Nel 1801 l'ente benefico della Congregazione di Carità, per far fronte alle innumerevoli richieste d'aiuto causate da una terribile carestia organizza all'interno della chiesa un piccolo ospedale, che sarà attivo per pochi anni, fino al 1813; dopo di che verrà usata come teatro. Durante la prima guerra mondiale, la chiesa di S. Francesco, già sconsacrata, viene

restituita al Governo e destinata, con parte della casa vicina, ad alloggiamento per una cinquantina di soldati austro-ungarici. Risale al 1932 un disegno per la trasformazione della chiesa in "Casa Littoria": il progetto fu affidato all'architetto Pifferi e all'ingegnere Cheleghin; il vecchio campanile viene trasformato in torre campanaria, dotata di un orologio e di una nuova campana. Durante questi lavori viene costruita anche la scala di accesso da Piazza V. Veneto. Nel secondo dopoguerra l'ex chiesa di S. Francesco, ex Casa Littoria, dalla quale sono stati asportati tutti i mobili, devastato l'interno, distrutta la biblioteca, rovinati con l'intonaco i giganteschi affreschi del professor Giorgio Baitello, che adornavano le pareti delle sale del palazzo, diventa Casa del Popolo.

- La chiesa di San Grato

L'antica chiesa si trovava, nel XV secolo, al di fuori delle mura; non vi sono molte notizie a riguardo, si sa solamente che venne restaurata nel 1602 e demolita nel 1882, in seguito ad un delibera comunale rimasta sospesa dal 1913. Negli anni successivi vennero immediatamente avviate le pratiche per la costruzione della chiesa attuale. Essa è una piccola costruzione molto semplice composta da un primo corpo esagonale al quale, lungo un lato viene addossata l'abside; l'unico decoro della facciata è costituito da un finestrone circolare ricoperto di ornamenti in cotto.

Le frazioni



La frazione di Campo nella Mappa del Territorio di Castellamonte di A. Vigna del 1686

- Campo

La frazione di Campo è situata a nord-est di Castellamonte e si sviluppa in salita lungo la strada principale. È caratterizzata da un tessuto urbano molto fitto

costituito per la maggior parte da edifici rurali ai quali si contrappongono bellissimi esempi di case a loggiato. Il suo centro è spostato nel punto più alto a nord dove sono situati la chiesa con l'attigua area verde ed il cimitero. L' ambito della zona C per la frazione Campo previsto da Piano è inalterato rispetto al precedente P.R.G. Poichè la frazione non ha subito modificazioni sostanziali negli ultimi duecento anni questa perimetrazione corrisponde all'antico ambito dell'abitato.

- Muriaglio

Insieme a Campo è sicuramente una tra le frazioni più antiche del territorio di Castellamonte; è situata a pochi chilometri dalla prima verso est al di là del torrente Malesina. Il suo centro si trova nella piazza della Fontana, punto in cui convogliano le cinque strade lungo le quali si sviluppa l'edificato ricco, come per Campo, di costruzioni di notevole pregio.

Oltre alla suddetta piazza, vi è la piazza della Chiesa, di forma triangolare, sulla quale si affaccia il bellissimo edificio della canonica.

- Preparento

Lungo il torrente Malesina, sulla strada che collega Castellamonte con le frazioni di Campo e Muriaglio si trova il piccola frazione di Preparento. Essa si sviluppa perpendicolarmente al torrente e si compone di poche abitazioni concentrate vicino alla chiesa.

Poco più a nord, ai piedi della collina, la località di Vivario si presenta con una la sua forma allungata nella quale le costruzioni, alcune delle quali anche di notevole pregio, sono rivolte verso sud.

- Spineto

La frazione di Spineto inferiore è situata ad ovest del capoluogo vicino al torrente Orco ed è attraversata dal Canale di Caluso e dalla Roggia di Castellamonte. Essa si compone di due parti distinte: il centro più antico vicino alla Chiesa con la piccola piazza lungo la Roggia; e l'espansione verso nord lungo la strada che collega Cuorgnè-Pont a Castellamonte. Poco più a nord, ai piedi della zona collinare nel punto in cui scorre il Rivo Comunale di Valgrand, è situata

Spineto superiore, un agglomerato di case disposte in linea, di impianto medievale che si sviluppa lungo la strada comunale di Spinetto.

- S. Anna boschi

Questa piccola frazione si differenzia dalle altre per la sua struttura: le poche costruzioni che la compongono sono inserite al centro di ampi spazi verdi, creando così una sorta di unico grande giardino. In questo caso il Piano prevede soprattutto la tutela del patrimonio naturale e paesaggistico perimetrandolo l'area circostante la chiesa. Poco più in basso, lungo la strada che scende verso il torrente Orco, si raggiunge la località di Chiria: un agglomerato di case che ancora oggi mantiene la caratteristica tipologia in linea inframmezzata dalle corti interne.

- Filia

La frazione di Filia si trova a nord-est in direzione del comune di Castelnuovo Nigra. Si compone di poche costruzioni di carattere rurale che circondano la Chiesa con la sua canonica. Il centro è nella piccola piazzetta sulla quale, oltre all'edificio religioso, si affacciano la Società Operaia e l'edificio delle vecchie scuole

- S. Antonio

La frazione di S. Antonio si compone oltre che del piccolo centro con la Chiesa e la scuola, di alcune borgate: piccoli agglomerati di case che seguono l'allineamento delle vecchie cascine con al centro la corte. Antichissimo esempio è la Cascina di Campagna: la costruzione dell'edificio viene fatta risalire dalle fonti disponibili intorno all'anno 1000. I costruttori vengono individuati nella famiglia dei Conti di Castellamonte. Dopo il millecento, nella seconda metà del secolo, l'edificio diviene una "cella", un piccolo convento aggregato all'Abbazia di Fruttuaria di San Benigno. Sembra che la liaison tra il feudo papale fondato nel 1003 da Guglielmo di Volpiano e la Cascina di Campagna sia la figura di Alberto di Castellamonte, figlio di Ottone primo conte di Castellamonte, che negli anni fra il 1061 e il 1085 ebbe una posizione importante nelle gerarchie dell'Abbazia di San Benigno. Il complesso si presenta come una fortezza chiusa verso l'esterno, caratterizzata dalla presenza di due torrette ai due angoli opposti del rettangolo. Sembra che

ancora oggi vi siano ampi sotterranei ai quali si poteva accedere attraverso una rampa carrabile. Da uno di questi aveva inizio un cunicolo che si dirigeva verso il torrente Orco, oggi in parte franato, che probabilmente serviva a collegare il convento della Cascina di Campagna con la “cella” di Rivarotta, sull’altra sponda. All’interno si trova ancora oggi la Cappella dedicata in un primo tempo a Sant’Andrea, e successivamente a San Desiderio. La Cappella o Chiesa di San Desiderio presso la Cascina di Campagna compare in alcuni documenti, datati anno 1765 sotto l’arcipretura di Don Meaglia, conservati presso l’Archivio Parrocchiale. Nel 1800 la Cascina di Campagna ospita una fabbrica di porcellane e maioliche di proprietà di Carlo dei Conti San Martino di Sale-Castelnuovo e di Castellamonte; fabbrica che pochi anni dopo, intorno al 1840, viene acquisita da Michele Stella, uno dei personaggi più rappresentativi dello sviluppo industriale dell’800 in Castellamonte e abilissimo ceramista. Oggi il complesso si presenta in grave stato di degrado: lungo il lato ovest molte superfetazioni sono state addossate alle mura medievali; nella corte interna si trovano fatiscenti tettoie, e una delle due torri, quasi crollata, è nascosta dalla vegetazione.

Ancora a S. Antonio, lungo il Canale di Caluso, si trova la fabbrica Ceriana Masera: bellissimo edificio industriale con la facciata arricchita da decori in cotto per il quale recentemente è stato condotto un intervento di restauro e recupero.

- S. Giovanni

Il territorio di S. Giovanni non confina in alcun punto con quello di Castellamonte e la frazione si presenta come un piccolo paese indipendente. L’abitato si sviluppa lungo le due strade principali ed è caratterizzato dalla tipologia delle case con “lobie”.

La piazza della Chiesa, con l’edificio religioso in posizione più elevata circondato da un’antica pavimentazione in acciottolato, si compone di uno spazio libero organizzato a verde pubblico.

Tipologie e caratteri costruttivi degli edifici

- Edifici residenziali

Tipologia della casa del XVIII secolo

Edificio a due o tre piani fuori terra con sottotetto, la muratura di pietra e laterizio intonacato, il tetto a falde e la copertura a coppi. Un esempio si trova in Via Massimo d'Azeglio, angolo con Largo Ferruccio Talentino: si tratta di una palazzina di due piani con la facciata decorata con finto bugnato.



Palazzina settecentesca in via Massimo d'Azeglio, particolare di facciata.

Tipologia della casa con "lobie" : edificio piuttosto ricorrente nei secoli XVI-XVII. Gli elementi caratteristici di questo tipo architettonico sono i due o tre piani fuori terra, la muratura in pietra e laterizio intonacata, orizzontamenti e balconi lignei e "lobie" all'ultimo piano. Presentano tetto semplice a falde e copertura a coppi.

Questo tipo di abitazione si trova soprattutto nelle frazioni, ed in particolare a S. Giovanni.



Esempio di casa con "lobie" presente in frazione S. Giovanni.

Tipologia della casa a loggiato: è una tipologia risalente al XVII-XVIII secolo diffusa soprattutto nelle frazioni di Campo e Muriaglio. Si tratta di edifici a manica semplice, tetto a falde, costituiti da due o tre piani fuori terra, muratura in laterizio, portico al piano terreno voltato a vela e loggiato ai piani superiori.



Esempio di casa a loggiato in frazione Campo.

Tipologia del palazzo: si tratta di edifici risalenti al XVII secolo con tre piani fuori terra e piano interrato. Sono caratterizzati da muratura di laterizio e pietra parzialmente intonacata, tetto a padiglione, copertura in coppi su capriate, doppio ordine di logge e piano nobile con volte a padiglione. Bellissimo esempio è il palazzo dei Conti di San Martino.

Tipologia di villa con giardino: è una tipologia risalente ai secoli XIX-XX. Si tratta di edifici a due o tre piani fuori terra in muratura di mattoni interamente intonacata e tetto a padiglione. In questo tipo di costruzioni prendono importanza le decorazioni costituita da cornicioni in facciata; cornici nelle aperture; affreschi che spesso ricoprono i soffitti voltati a padiglione e ringhiere in ferro battuto con motivi di ispirazione liberty. A Castellamonte alcuni esempi si trovano nei pressi dell'ex stazione ferroviaria.



Esempio di villa con giardino dei primi anni del '900 .

- Edifici rurali

Tipologia del fienile o essiccatoio: alcuni esempi di questa tipologia la ritroviamo nei retiri di Via Massimo d'Azeglio: sono edifici che risalgono al XVII-XVIII secolo, a due o tre piani fuori terra, muratura in pietre e mattoni, accesso dalla corte con arco e androne coperto da orizzontamenti in travi

ligne, tetto a falde e copertura a coppi su struttura lignea capriate.



Esempio di fienile o essicatoio a Castellamonte.

Tipologia del mulino: le numerose rogge che bagnano il territorio di Castellamonte indicano la presenza, in passato, di numerosi mulini che sfruttavano l'energia idraulica per la lavorazione delle pelli e della ceramica. Si tratta di edifici a due o tre piani fuori terra, muratura in pietre di fiume e laterizio in parte intonacato e tetto a falde.

Le persistenze dell' industria della ceramica

- Evoluzione storica

La lavorazione della ceramica a Castellamonte ha origini antichissime; in una pergamena del 1263 intitolata "Convenzione e statuti per l'estirpamento dei berrovieri" si trovano tra i 126 nomi di castellamontesi, un Nigro de Fornace ed un Meuta (malta), artigiani ceramisti. Come testimonianza della produzione medievale, oltre a stoviglie, ciotole e vasi ritrovati in recenti scavi fortuiti, verso

la fine degli anni '80 a Castellamonte erano ancora visibili al secondo piano della casa di Piazza Matteotti due finestre medievali decorate in cotto, oggi purtroppo distrutte.

In un documento del 1499 vengono citate due fornaci: una in regione Sansuario (oggi S. Bernardo) lungo il Rio S. Martino; l'altra lungo il Rio Gregorio verso S. Grato. Le fornaci allora erano di proprietà dei Signori locali e gli artigiani potevano utilizzarle in comune pagando una tassa adeguata. Risalgono al 1500 le terrecotte applicate alla casa che fu dei Conti Aimone, tra Via Nigra e Piazza Matteotti: si tratta di cornicioni che purtroppo furono demoliti negli anni cinquanta del XX secolo. Dello stesso periodo sono le decorazioni del castello di Ozegna, del

campanile di S. Giacomo a Rivarolo ed a Cuorgnè nella cosiddetta "Casa di Arduino". Nel 1600 la capacità artistica degli artigiani castellamontesi era conosciuta in tutto il Piemonte, le opere venivano richieste dalla corte sabauda, dai vescovati, dalla nobiltà per adornare castelli, cappelle, ville, palazzi e giardini; giungevano a Torino grosse partite di "pignatte ordinarie e vernisate", "topolini" (pentolini), "gavie" (bacinelle), boccali, piatti di varie dimensioni e molta argilla richiesta per le fonderie. Di questo secolo rimane il bassorilievo di terracotta presente in via M. d'Azeglio, dove si trovava la seconda cappella dedicata a S. Rocco: l'opera rappresenta la Madonna col bambino e Santi sotto il quale si poteva leggere "Famiglia Reasso. 1638".

A metà del secolo, nell'elenco dei commercianti e degli artigiani castellamontesi, figurano ben 48 pignattari, e in quello successivo una cinquantina di botteghe di prodotti in terracotta. Queste attività, concentrate soprattutto nel terziere di Traxia (via Torrazza), ossia l'attuale rione di S. Rocco, estraevano l'argilla dalle cave di Spineto e Filia. I laboratori erano ricavati in locali seminterrati, bassi, umidi ed oscuri, si usavano spesso le stalle in quanto era necessario un certo grado di umidità che limitasse l'indurimento superficiale dell'argilla. Con la scoperta nel 1700 della porcellana cinese, vennero introdotte nuove tecniche di lavorazione che diedero maggiori impulsi alla produzione locale; sorgono nelle frazioni le prime piccole aziende familiari per la produzione di laterizi e materiali da costruzione in generale. Sul finire del secolo, accanto ai "pignattari" cominciano ad essere citati i "terraglieri", ossia coloro che si dedicavano in prevalenza alla produzione

di mattoni refrattari, materiali e sabbie per la fonderia; queste attività si svolgevano per lo più nella zona di Spineto.

Nel settecento si assiste alla diminuzione delle piccole botteghe a conduzione familiare con un artigiano e qualche apprendista e all'incremento delle fabbriche con più dipendenti delle quali si hanno notizie maggiormente documentate: la più antica è quella di Giacomo

Antonietti sita, secondo i dati dell'800, al termine dell'attuale vicolo Franklin. Nel cosiddetto "Catasto campagnolo" del 1784 figurano le fornaci da pentola di Leonardo Mussa in vicolo De Rossi e di Vernetto lungo il Rio Leonatto; la fornace di Vallo Antonio a S. Grato e, poco più a nord, con ingresso da via Meuta, una fabbrica dei Conti Graziano lungo il Rio Gregorio. Sempre in questa zona, nella casa Meuta, viene menzionata anche una piccola azienda fondata da un prete, Don Andrea Cassano: egli, di antica famiglia castellamontese, seguace delle idee illuministe, si applicò seriamente e con buona conoscenza scientifica alla tecnica della ceramica, introducendo nuovi sistemi di verniciatura delle stufe e delle stoviglie. Fu proprio lui a studiare il caminetto a circolazione d'aria e a fuoco visibile, detto "Franklin", fatto realizzare da Pietro Reasso. Una preziosa testimonianza della produzione settecentesca si trova nelle terrecotte della chiesa di S. Rocco. Durante l'ultimo restauro, infatti, quando sono state sostituite le colonnine della balaustra che chiude il finestrone centrale, è comparsa la data di fabbricazione, ossia il 22 marzo del 1777. Nell'800 la lavorazione della ceramica conobbe un forte impulso, era vastissima l'esportazione delle stufe, dei caminetti di ogni tipo e dimensione, delle piastrelle smaltate e gresificate, dei vasi e statue da giardino; si esportava anche in Francia, Svizzera, Germania e America. I terraglieri locali davano vita nel 1852 alla Società degli Artisti e degli Operai. La più grande fabbrica dell'epoca venne fondata nel 1814 da Enrico Pagliero in regione Morlino a Spineto. La decisione di realizzare una grande struttura produttiva segnava la fine di una mentalità artigianale, propria ancora di tutto il XVIII secolo, e indicava l'avvento di una nuova era caratterizzata dalla rivoluzione industriale che portò allo sviluppo della automazione e della produzione di massa anche in questo campo.

Lo stabilimento di Spineto si presenta come un enorme caseggiato a pianta quadrata con un lato posto lungo la Roggia dei Molini; dal 1854, attraverso

l'introduzione di una ruota idraulica, la forza dell'acqua forniva l'energia necessaria per azionare le macine per l'argilla e i mulini a tamburo usati per tritare le vernici. Nel 1830, adiacente alla fabbrica, venne realizzata l'abitazione privata dei Pagliero: una villa con parco con le facciate arricchite da decori in terra rossa e ceramiche policrome di splendida fattura. L'edificio è attualmente in disuso e vincolato.



Carta intestata della Ditta Pagliero Michele fu Enrico

Alla morte del fondatore, l'azienda venne ereditata dal figlio Michele, che ne cambiò la denominazione sociale in ditta "Pagliero Michele fu Enrico", marchio ripetuto nei manifesti dell'epoca del quale si fregiarono alcune tra le più belle stufe di Castellamonte. Tra i maggiori clienti della ditta Pagliero vanno ricordati la Farmacia Militare di Torino, il Genio Militare Italiano, l'impresa di Navigazione Lago Maggiore e Lago di Garda, la Ditta E. Breda di Milano e le Ferrovie dello Stato. Nel 1912 uno dei figli di Michele, Terenzio Pagliero, figura come azionista dell'A.R.S. (Anonima Refrattari e Stoviglie) e nel 1914 fonda anche un proprio stabilimento ceramico, sempre in frazione Spineto denominato "Stabilimento Ceramico Terenzio Pagliero & R.". si tratta anche in questo caso di un bellissimo edificio di dimensioni più modeste sito sempre lungo la Roggia dei Molini in direzione del capoluogo. La terza generazione guidò la fabbrica fino alla chiusura che avvenne nel 1958.

Nello stesso secolo, nella frazione di S. Antonio, nasce un'altra importante fabbrica fondata da Giuseppe Bertola quando, nel 1820, questi acquista

una segheria lungo il Canale di Caluso per trasformarla in azienda ceramica. Dopo appena vent'anni di attività essa venne rilevata da Michele Stella, uno dei personaggi più rappresentativi dello sviluppo industriale dell'800 e abilissimo ceramista, il quale aveva poco prima acquistato quello che restava della fabbrica fondata dai Conti di S. Martino nella Cascina di Campagna. In questo stabilimento, oltre ai prodotti tradizionali, vennero fabbricati ottimi oggetti di porcellana per usi industriali, piastrelle da pavimentazione, gres per usi chimici ed edili, refrattari ad alta resistenza, premiati in diverse Esposizioni e Mostre sia regionali che nazionali. Non fu altrettanto abile come imprenditore ed ebbe continue traversie per mancanza di capitali, soci sbagliati e guai personali. Lasciato il primo stabilimento, ne costruì un altro più a valle, situato nel cantone Perotti, all'interno del quale ancora oggi permane un capannone ottocentesco e diversi forni originali dell'epoca. Contemporaneamente Antonio Pavese, originario di Pavia, acquistò dallo Stella la fabbrica di S. Antonio, che però dopo poco abbandonò per costruirne una nuova in via Massimo d'Azeglio capace di far lavorare 100 operai con moderni impianti. Purtroppo dopo aver costruito il terzo stabilimento sempre con ruota idraulica, a Spineto, in regione Ghiacciaia, Galeazzo si ammalò e morì nel 1865. La fabbrica di Spineto venne acquistata da Giuseppe Pagliero e resterà attiva fino verso il 1960, mentre il fabbricato di via Massimo d'Azeglio venne, per qualche decina di anni, trasformato in una filanda.

Nella prima metà del XX secolo si assiste alla progressiva scomparsa delle botteghe artigiane e delle produzioni tradizionali: cambiano i materiali, le stoviglie in cocci vengono sostituite, prima da quelle in alluminio, poi in plastica; alle stufe, soprattutto per usi domestici, vengono preferiti i termosifoni. Anche per i refrattari si chiedono caratteristiche di resistenza molto più elevate che la stessa ottima argilla locale non è in grado di garantire. Secondo un censimento del 1921 a Castellamonte in quegli anni la produzione della ceramica era nelle mani di due antiche famiglie: i Pollino avevano fabbriche a S. Rocco, in via Balbo (Ceramica Querio), a S. Antonio (Ceramica Stella) e in via Torino; gli Allaria, oltre alla vecchia azienda di vicolo Franklin a breve avrebbero acquistato la Ditta dei Fratelli Buscaglione in via Massimo d'Azeglio fondata nel rione S. Rocco nel 1840 con diverse filiali a Torino, Treviso, Bologna, Parma, Firenze, Livorno,

Alba ed Asti, ed avevano delle partecipazioni nella Ceramica Stella e nella Società del Gres. Nel '36 gli Allaria costituiranno la società I.C.R.A., Industrie Riunite Ceramiche Allaria. A Spineto poi continuano a lavorare le varie sedi dei fratelli Pagliero, i Rolando, la Fabbrica del Gres e la SACCER, il più importante stabilimento dell'epoca con oltre 150 dipendenti. Castellamonte in questo periodo si ingentilisce con decorazioni in cotto di ogni foggia e gusto e sui tetti di moltissime case vengono poste statue di ispirazione storica e allegorica; ne è uno splendido esempio il fabbricato in frazione S. Antonio, il vecchio stabilimento Stella, che presenta una magnifica facciata in ceramica. Nel 1936 a Castellamonte esistevano ancora nove fabbriche di ceramiche, terraglie e refrattari, ma, nel corso del novecento, la produzione si riduce fin quasi a scomparire; oggi sono pochi gli artigiani che ancora lavorano, la tradizione viene ora portata avanti principalmente dalla scuola d'Arte "Felice Faccio", sorta nel 1902 e riconosciuta come ente pubblico nel 1922. Dal 1961, ogni anno ai piedi del vecchio campanile e all'interno delle mura antonelliane, si svolge la Mostra della Ceramica voluta dal sindaco di allora Carlo Trabucco.

- Gli edifici e le aree industriali per la produzione della ceramica

Il territorio di Castellamonte è ancora oggi caratterizzato dalla presenza di edifici industriali di varie epoche che testimoniano l'importanza che l'attività della ceramica ha avuto nei secoli. Tali preesistenze possono essere divise in due tipologie: il laboratorio (fase rinascimentale) e la fabbrica (fase ottocentesca). Nel rione di S. Rocco, come è evidenziato nella mappa, si trovano tuttora gli edifici più antichi: tra il 1600 e il 1700 la lavorazione avveniva in laboratori all'interno delle stesse case o nelle stalle, quindi tali costruzioni si presentano oggi come abitazioni a due piani fuori terra allineate a filo strada con la corte interna sulla quale si affacciano le stalle e i fienili.



Immagini fotografiche degli edifici in cui vi erano la fabbrica di Reasso e quella di Vironda.

Ne sono alcuni esempi gli edifici siti in via Massimo d'Azeglio al numero 176, nel punto in cui si trova il vicolo Franklin (dal nome della famoso caminetto) e dove sorgevano i laboratori delle famiglie Reasso e Allaira. Al numero 166 era localizzato il laboratorio della famiglia Pollino e, poco più verso il centro, in via Cesare Battisti, il laboratorio Vironda. Nel 1800, come detto sopra, vanno a scomparire i piccoli laboratori e le attività a carattere familiare e nascono le prime fabbriche a carattere industriale di grandi dimensioni. Esse sono situate al di fuori del centro abitato, e, come risulta dalla mappa allegata, sfruttano l'energia idraulica e si sviluppano pertanto lungo i canali e le numerose rogge del territorio castellamontese. In generale il complesso industriale per la produzione della ceramica si compone di edifici per la lavorazione costituiti da capannoni con pareti d'ambito in mattoni faccia a vista e tetto a spioventi. Si sviluppano in altezza per due o tre piani fuori terra. Lungo il lato che costeggia il canale trova solitamente posto la ruota con i locali per la trasformazione dell'energia. Particolarmente caratteristiche sono le alte ciminiere, anch'esse a mattoni, che si innestano alla base nei forni di cottura dei prodotti ceramici.



La palazzina di ingresso alla fabbrica Pagliero in frazione Spineto.



Fianco del Laboratorio Pagliero nella zona della ruota idraulica, lungo la Roggia di Castellamonte in frazione Spineto.



Le alte ciminiere della fabbrica Refrattari, oggi sede dell'ASA.



La fabbrica Ceriana Masera in frazione S. Antonio.

Nei complessi più importanti, a partire dai primi anni del 1900, ai capannoni si affiancano edifici ad uso abitativo per i titolari delle attività le cui facciate su strada sono decorate con elementi laterizi in terra cotta di Castellamonte che costituiscono una sorta di campionario della produzione in quel momento in atto nelle aziende stesse. Tale peculiarità, unica al mondo, costituisce un patrimonio documentario prezioso sia come testimonianza dei manufatti sia come esempio di linguaggio architettonico.



La fabbrica Buscaglione: i capannoni lungo il Rivo Leonatto.

3 L'ASSETTO URBANISTICO GENERALE NEGLI OBIETTIVI DELLA REVISIONE

Nei paragrafi che seguono, vengono singolarmente analizzate le problematiche emergenti e gli indirizzi progettuali relativi ai diversi settori dello sviluppo urbano. Grande importanza, in virtù di quanto emerso dall'analisi della situazione attuale rispetto alle previsioni del piano del 1997, rivestirà la revisione dei parametri edilizi, soprattutto nel Centro Storico e nelle aree a destinazione residenziale, i cui dimensionamenti, localizzazioni e carichi insediativi dovranno, come già accennato, tenere conto del riconoscimento degli spazi interstiziali derivanti dalle modalità di sviluppo dell'attività edificatoria degli ultimi anni.

Per quanto riguarda le aree a destinazione produttiva, la necessità di maggior rilievo, anche a fronte della quasi completa utilizzazione delle aree individuate dal precedente PRGC, è certamente quella di fornire gli strumenti adeguati al contenimento delle attività industriali e artigianali sorte in ambito improprio. Prerogativa del Piano, ponendo le condizioni essenziali per un loro trasferimento in ambiti adeguati, è il recupero di tali spazi in modo da poter realizzare operazioni di ricucitura del tessuto residenziale, indispensabili per ricompattare e ordinare le porzioni dell'abitato che attualmente risentono di questi strappi.

3.1 La viabilità

In sede di rielaborazione della revisione di P.R.G.C., ~~era stato~~ è stato introdotto il tratto della nuova previsione viaria provinciale che mette in connessione la Sp 222 e la sua diramazione, colleganti rispettivamente il territorio di Castellamonte con i territori di Torre Canavese e di Bairo.

~~Si è preferito, nella rielaborazione, a seguito delle osservazioni regionali, eliminare tale previsione, per svincolare l'asta della Malesina da nuove antropizzazioni e permettere la fruibilità del corridoio ecologico dalla fauna.~~

Il traffico pesante della zona industriale ai margini sud-est del tessuto residenziale (PIP comunale) è completamente assorbito dalla viabilità del concentrico. Quest'ultimo è caratterizzato da sezioni viarie strette e curve a gomito cieche. Pertanto, il peduncolo previsto nella cartografia di piano, (che collega quest'area industriale con le strade provinciali), diviene indispensabile, ai fini di decongestionare la viabilità cittadina ed immettere il traffico pesante nella prossima viabilità pedemontana.

Inoltre è stata introdotta, sul sedime ferroviario dismesso nell'area ad Est del concentrico, la previsione di una nuova "spina", quale nuova proposta di accesso al Centro Storico. Essa si pone come alternativa a Via XXV Aprile, attuale direttrice urbana di accesso che, attraverso lo snodo di Piazza del Mercato, si riconnette all'area del Centro Storico.

In Strada della Pellizzina, sono state previste alcune rettificazioni ed allargamenti, al fine di eliminare le strettoie esistenti.

Nell'area ad Ovest del Concentrico si è prevista una nuova viabilità comunale volta a servire i nuovi insediamenti residenziali posti a sud del cimitero.

Problematica complessa è la connessione tra le aree edificate ad Est ed ad Ovest della circonvallazione provinciale (Via Medaglie d'Oro Piccoli). Essa a tutt'oggi non si presenta più come strada di circonvallazione ma come una viabilità urbana a tutti gli effetti, con incroci a raso e numerosi accessi carrai privati. Il collegamento tra questi tessuti urbani e l'accesso al cimitero risulta complesso, non presentando, se non attraverso l'immissione in strade secondarie, alcun accesso diretto. A queste problematiche si è cercato di

ovviare prevedendo un collegamento con la prosecuzione di Via Roma ed il raggiungimento della viabilità in prossimità del cimitero. Tale previsione viaria, se posta in essere, permetterebbe di alleggerire il traffico su via Piccoli, allacciando parti di tessuti urbani non collegati.

Nella previsione di Piano, in frazione Spineto, è prevista la realizzazione di un asse viario Nord Sud, già peraltro presente nella II Variante di Piano, di collegamento tra la frazione di Spineto Inferiore e di Spineto Superiore. Tale percorso dovrebbe essere un'occasione di ricucitura dell'edificato, di riqualificazione ambientale, mediante la realizzazione di un viale alberato lungo un percorso ciclo pedonale. Essa dovrebbe inoltre rappresentare un attestamento nei confronti dei terreni agricoli (ad est) non antropizzati.

Nell'area ricompresa tra la collina ed il Rio Leonatto, la Variante di Piano ha in parte, ripreso le previsioni attualmente vigenti della II Variante ed in parte previsto nuovi tracciati, creando uno sbocco per Via Vietta (attualmente a fondo cieco).

In frazione Campo è **già stata realizzata** la circonvallazione nella zona ad est della frazione, volta ad evitare le numerose strettoie dell'edificato di antica formazione.

Nell'area a sud -est è prevista la realizzazione di un tratto stradale per l'accesso ai tessuti edificati più marginali della frazione, ad oggi privi di un'adeguata viabilità.

Oltre agli interventi sopra descritti, la Variante di Piano ha previsto una serie di rettificazioni stradali (cartograficamente riconoscibili con tratto continuo di colore grigio), volte all'allargamento dei tratti viari.

Quasi tutte le immissioni e le confluenze della viabilità previste dal Piano sono regolate da rotonde, al fine di facilitare ulteriormente lo scorrimento veicolare, diminuendo di conseguenza l'entità di fenomeni inquinanti, sia sotto il profilo delle problematiche legate alla qualità dell'aria, sia per quanto concerne le soglie di inquinamento da fonte sonora.

Piste ciclabili: il PRGC definisce in modo puntuale la realizzazione dei nuovi percorsi ciclabili:

- interni ai SUE di nuova realizzazione, demandando i tracciati, alla fase esecutiva di progettazione, obbligando il soggetto attuatore a collegala, per quanto possibile, alla rete viaria esistente;
- evidenziando la pista ciclabile desunta dal PTC2: “dorsale provinciale in progetto”;
- connettendo la vasta Area di Tutela riconosciuta dal PRGC alla vicina dorsale provinciale ciclabile;
- evidenziando in modo categorico la realizzazione, sulla nuova Spina, di banchina ciclo pedonale.

3.2 Gli accessi al capoluogo

Accesso sud: la frazione di S. Antonio si pone come porta principale a sud del concentrico. La rotatoria prevista diviene snodo tra le aree urbanizzande della “spina”, di quelle commerciali classificate L2, dell’area a destinazione servizi privati e pubblici e dell’accesso al concentrico. Obbiettivo della variante di Piano è tendere ad un’elevata qualità architettonica ed ambientale dell’edificato al fine di realizzare quell’insieme di elementi imprescindibili per la”porta” sud al concentrico castellamontese.

Accesso ovest (Spineto Inferiore): gli interventi di mobilità sono pressoché invariati fatta eccezione della realizzazione di due rotatorie atte a migliorare il deflusso veicolare tra la circonvallazione sud dell’abitato e la strada interna a quast’ultimo. Oltre al potenziamento della struttura residenziale di Spineto, sono da sottolineare le aree di recupero previste dalla variante di Piano. Nello specifico:

- la TU 10, interna ai tessuti consolidati meridionali della frazione, il cui intervento prevede la demolizione dei fabbricati superfettativi esistenti e la realizzazione del costruito come ricucitura del tessuto esistente. Si prevedono inoltre una viabilità interna all’edificato, ampi spazi a verde

privato per la riqualificazione ambientale dell'area e spazi a servizi (parcheggio e verde), propedeutici al centro Minore di Spineto Inferiore.

- L'aree TU 7 e TU 8, comprendono fabbricati di archeologia industriale, in parte già oggetto di ottimi interventi di recupero ed in parte oggetto di trasformazione mediante interventi di demolizione. Internamente a tali aree, la previsione pianificatoria ha individuato già le aree a servizi.

- L'area TU 6, si pone come fondamentale per il recupero di un'ampia zona, posta sulla principale direttrice Ovest d'ingresso a Castellamonte. È previsto il ripristino del fabbricato storizzato mediante interventi di restauro conservativo e la realizzazione di servizi così come evidenziati dalla cartografia di Piano.

Accesso est: la "porta di accesso" al concentrico del capoluogo è stata valorizzata attraverso il potenziamento delle destinazioni residenziali, collocate a nord della strada Provinciale Castellamonte Ivrea. È prevista la realizzazione di una rotatoria veicolare per l'immissione sia nelle aree residenziali di nuovo impianto che nell'area industriale esistente oggi servita da un pericoloso incrocio a raso.

3.3 I beni ambientali e culturali

Il patrimonio ambientale e culturale deve essere disciplinato attraverso l'individuazione dei beni ed una loro successiva definizione in termini di tutela e valorizzazione.

Gli aspetti caratterizzanti l'ambiente e la cultura del territorio del Comune di Castellamonte possono essere inseriti nelle seguenti categorie:

A) Patrimonio idrogeologico, paesaggistico, boschivo

La consistenza di tale patrimonio concorre in misura rilevante a garantire l'equilibrio tra contesto urbanizzato e ambiente naturale. Le viste panoramiche e scorci particolarmente suggestivi, il territorio pianeggiante destinato a svariate colture agricole nonché le aree a bosco non antropizzate meritano di essere tutelate proprio nei loro aspetti tipicamente rurali, quali punto d'incontro tra opera umana ed azione spontanea della natura.

La Variante Generale classifica due tipologie di aree agricole:

- AN - Aree agricole normali: sono aree utilizzate attualmente per fini agricoli, caratterizzate da una presenza diffusa di edifici non sempre destinati all'attività rurale; su questi ambiti, oltre ad una puntuale opera di tutela del patrimonio ambientale rappresentato dal territorio agricolo, la Variante Generale consente operazioni di ammodernamento e potenziamento delle aziende agricole esistenti, connesse al riutilizzo ed alla rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio diffuso.
- AS - Aree agricole di salvaguardia ambientale: contrariamente a quanto concesso sugli ambiti precedentemente descritti, la Variante non prevede in queste aree la possibilità di nuova edificazione; prioritaria su questi ambiti è la salvaguardia fisico-morfologica del suolo, evitando interventi che alterino le caratteristiche ambientali e paesaggistiche dei luoghi. Tutti gli interventi ammessi, con riferimento ai disposti dell'art. 32 del REC, devono costituire occasione di recupero dei valori qualitativi ambientali laddove compromessi da interventi inappropriati e deturpanti.

B). Patrimonio storico, culturale, economico, urbanistico

È costituito dall'area di più antica formazione, definita come Centro Storico; rappresenta un patrimonio i cui valori storico-ambientali sono riscontrabili nell'impianto viario, nell'omogeneità delle volumetrie, nel valore artistico-ambientale e nei caratteri tipologici originari della tradizione costruttiva di alcuni edifici. Sono talvolta parti dell'abitato intaccate da diffusi problemi di degrado edilizio, condizione che si è protratta ed aggravata nel tempo, nonostante i tentativi di porvi rimedio contenuti nei precedenti strumenti urbanistici adottati.

C). Patrimonio storico-artistico e singole opere di valore particolare

Edifici oggetto di provvedimenti di tutela ex Titolo I del D.Lgs. 490/99 (già legge 1089/1939):

Beni architettonici vincolati dal D.Lgs. 42/04 art. 9 e 10 :

- **Porta della Cinta**, Not. Min 11/4/1946 (proprietà privata)
- **Ex Stazione ferroviaria**, D.M. 24/12/1998, (proprietà statale)

- **Castello**, Not. Min. 11/04/1946, (proprietà privata)
- **Campanile dell'Antica Chiesa Parrocchiale**, Not. Min. 27/04/1910 (proprietà comunale)
- ~~- **Cascina dei Conti di Castellamonte**, Not. Min. 11/04/1946 (proprietà privata)~~
- **Cascina di Campagna - Cascina dei Conti di Castellamonte, Frazione San Antonio, vincolata con DDR n. 90 del 03/04/2013**
- **Palazzo e Giardino annesso**, Via Conti di S. Martino 5 – Via Torrazza, D.M. 01/02/1977 (proprietà privata).
- **Casa Chiantaretto**, Vico Cognengo, Vico Cassano, D.M. 14/02/2000, (proprietà privata),
- **Fornace Pagliero**, Località Borgo Spineto, D.D.R. 28/09/2005, (proprietà privata)
- **Ex casa Parrocchiale**, Frazione Campo Canavese, Via Goglio 50, D.D.R. 09/10/2007 (proprietà privata)
- **Villa De Rossi Nigra Croce**, Via Conti di S. Martino, D.D.R. 12/11/2007, (proprietà privata)
- **Cascina**, Borgata Rantano, D.D.R. 31/03/2008, (proprietà privata)
- **Casa della Musica**, Piazza della Repubblica 35, D.D.R. 12/06/2009 (proprietà Ente non a fini di Lucro)
- **Ex Fabbrica Ceriana Masera**, Via Torino 64, 66, 68, DDR 31/01/2007, (proprietà privata)
- **Ex caserma dei carabinieri**, vincolata con DDR n. 472 del 08/10/2013

Immobili catalogati nelle Schede Architettoniche Inventariali dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici:

- **Casa** Via Massimo d'Azeglio 193 (proprietà privata)
- **Chiesa cimiteriale di S. Pancrazio**, Via Caneva, (ente locale, Comune di Castellamonte)
- **Chiesa di S. Antonio**, Via S. Antonio, (ente ecclesiastico)
- **Chiesa di S. Bernardo**, Via S. Bernardo, (ente ecclesiastico parrocchia dei SS Pietro e Paolo)
- **Chiesa di S. Francesco**, Piazza Vittorio Veneto, (ente Locale Comune di Castellamonte)
- **Chiesa di S. Grato**, Via C. Balbo, (ente ecclesiastico)

- **Chiesa di S. Rocco**, Via Massimo d'Azeglio, (ente ecclesiastico parrocchia dei SS Pietro e Paolo)
- **Chiesa Parrocchiale di San Pietro e Paolo**, Piazza della Parrocchia, (ente ecclesiastico parrocchia dei SS Pietro e Paolo)
- **Edificio industriale**, via Torino 68, (proprietà privata)
- **Edificio industriale**, Viale della Stazione, (proprietà privata)
- **Palazzo**, Piazza della Repubblica (proprietà privata)
- **Palazzo Botton**, Piazza Vittorio Veneto, (ente locale Comune di Castellamonte)
- **Palazzo Comunale Antonelli**, Piazza G. Marconi 1, (ente locale Comune di Castellamonte)
- **Palazzo del Vecchio Ospedale**, Piazza G. Marconi 5, (ente locale unità sanitaria locale)
- **Torre Campanaria**, Piazza G. Marconi, (ente locale Comune di Castellamonte)
- Villa Rossi, Via del Castello 30, (proprietà privata)
- **Cappella di S. Anna**, Fraz. Campo, Strada per Campo, (ente ecclesiastico)
- **Cappella di S. Defendente**, Fraz. Campo, Strada per Campo (ente ecclesiastico)
- **Chiesa Parrocchiale di S. Lorenzo**, Fraz. Campo, Via Principale, (ente ecclesiastico Parrocchia di S. Lorenzo)
- **Cappella della Madonna della Pace**, Fraz. Filia, Strada per Castellamonte, (ente ecclesiastico)
- **Chiesa Parrocchiale**, Fraz. Filia, Strada Comunale di Filia, (ente ecclesiastico)
- **Cappella di S. Antonio**, Fraz. Muriaglio, Strada Comunale da Muriaglio ad Issiglio, (ente ecclesiastico parrocchia dei SS Pietro e Paolo)
- **Cappella di S. Croce**, Fraz. Muriaglio, Strada Comunale di S. Croce, (ente ecclesiastico parrocchia dei SS Pietro e Paolo)
- **Chiesa Parrocchiale di S. Pietro e Paolo**, Fraz. Muriaglio, Piazza della Chiesa, (ente ecclesiastico parrocchia dei SS Pietro e Paolo)
- **Chiesa Parrocchiale di S. Pietro**, Fraz. Preparetto, Strada di Castellamonte, (ente ecclesiastico parrocchia dei SS Pietro e Paolo)
- **Chiesa Parrocchiale di S. Martino**, Fraz. S. Giovanni Canavese, Via Centrale, (ente ecclesiastico Parrocchia di S. Martino)

- **Chiesa Parrocchiale di S. Maria**, Fraz. Di Spineto, (ente ecclesiastico Parrocchia di S. Maria)
- **Villa Pagliero**, , Fraz. Di Spineto, Strada per Cuorgnè (proprietà privata)

Inoltre sono stati riconosciuti come edifici di valore documentario o ambientale censiti come beni culturali (ai sensi dell'art. 24 comma 2 L.R. 56/77):

- Torre Malakof
- Edificio Fabbrica Pagliero
- Casa Goglio - Fraz. Campo
- Casa ad Archi – Fraz Campo
- Casa Bozelli / Parrocchiale Fraz. Campo
- Molino di Campo
- Molini di Muriaglio

Il censimento di tali emergenze architettoniche è stato esteso a tutto il tessuto edilizio, comprendendo anche edifici localizzati al di fuori del Centro Storico.

Gli immobili proprietà di Regioni, Province, Comuni, Enti Pubblici, persone giuridiche private senza fini di lucro di più di settanta anni sono sottoposti a tutela per quanto disposto dal D.Lgs. 42/04.

Inoltre è soggetta a tutela la canalizzazione storica del **Canale Caluso** in quanto costituisce elemento di relazione visiva tra insediamento e contesto.

3.4 Le residenze

Castellamonte è un insediamento pedemontano, la cui economia è stata tradizionalmente legata ad attività di carattere agricolo e zootecnico ed ad attività legata alla realizzazione di manufatti della ceramica. Con lo sviluppo industriale e dei fenomeni sociali ad esso correlati si sono verificate dinamiche di spopolamento di un certo rilievo delle frazioni collinare, dei centri minori agricoli e di parti del centro storico a favore d una urbanizzazione di nuove aree residenziali in modo del tutto simile a quanto accaduto in centri edificati limitrofi e paragonabili per dimensioni urbane e caratteristiche ambientali. Si è invertita negli anni novanta, con la ricerca di luoghi rappresentativi di “modalità dell’abitare” più elevate sotto il profilo qualitativo e ambientale.

A questo va aggiunto poi lo sviluppo delle attività collegate al trascorrere del tempo libero (sotto il profilo sportivo e di fruizione del patrimonio naturale) che hanno profonde ricadute sull’aumento delle capacità attrattive del Comune.

Fondamentale è quindi indirizzare il Piano alla ricerca di linee di sviluppo “sostenibile”, incentivando il recupero degli spazi abitativi interni alle borgate, ricompattando il tessuto urbano recente e creando, con quantità limitate di espansioni, aree per lo sviluppo residenziale di pregio (sia sotto il profilo dell’alta qualità edilizia, che di quello ambientale, organizzazione e la distribuzione di spazi verdi pertinenziali e pubblici).

Conseguenza di queste scelte programmatiche è la necessità di vincolare parti del territorio alla non edificazione, sia per quanto riguarda interventi di edilizia residenziale, sia prestando particolare attenzione alla realizzazione di strutture agricole deturpanti l’ambiente; in quest’ottica, è da definirsi l’introduzione delle Aree Agricole di Salvaguardia Ambientale, perimetrerate dal presente Piano.

La tipologia residenziale maggiormente diffusa nel Comune di Castellamonte è l’edificio mono e bifamiliare, generalmente inserito in aree a giardino; l’orientamento del Piano è quello di assecondare questo tipo di intervento edilizio nelle aree di nuova edificazione e di completamento del tessuto residenziale, in modo da poterlo associare a quella ricerca di spazi a verde (privati e pubblici) che contribuisce a mantenere l’elevata qualità della vita cui prima si accennava. Vi è inoltre stata, a partire dagli anni sessanta, un’attività edilizia volta alla realizzazione di edifici pluripiano, in particolare nell’area del concentrico. Tali aree sono state riconosciute e perimetrerate come tessuti edilizi esauriti. Del tutto

anomalo è stato lo sviluppo di aree di nuova edificazione in ambito agricolo. Vi sono casi in cui si è assistito alla formazione di vere e proprie lottizzazioni, altri in cui il fenomeno si è limitato all'edificazione di edifici singoli, talora anche di pregio (collina). Tali ambiti sono stati riconosciuti come consolidati, assorbendoli all'interno del tessuto residenziale esaurito (RE e REA) o nelle aree collinari.

3.4.1 Il centro storico

Ovviamente differente è il modo in cui occorre affrontare i criteri d'intervento nelle aree di più antica formazione. La necessità degli adeguamenti agli standard dell'abitare contemporaneo assieme alla maggior richiesta di risiedere in edifici dell'architettura tradizionale per la loro intrinseca qualità tipologica e costruttiva devono poter trovare, nello strumento urbanistico attuatore, adeguate risposte alle esigenze insediative.

Le condizioni di degrado del centro storico sono differenti tra loro. In particolare l'area ad Est, dove nel passato, vi erano numerose botteghe artigiane della ceramica ed i relativi locali residenziali, oggi appare con manifesti segni di degrado. I locali commerciali e le botteghe artigiane ai piani terreni sono state trasformate in residenza, spesso locate a canoni al di sotto delle medie.

Tale situazione è probabilmente dovuta alla sovrapposizione di una serie di condizioni particolari che nel tempo hanno contribuito all'abbandono ed al degrado del costruito: la possibilità nel passato di reperimento di aree edificabili a basso costo, l'edificazione in aree agricole, la mancanza di salvaguardia del costruito storico, l'impoverimento in qualità ed in quantità degli esercizi commerciali.

Il Piano Regolatore Vigente, inoltre, con una normativa specifica sul Centro Storico, volta alla conservazione degli edifici seppur per certi aspetti troppo restrittiva, ha in alcuni casi dissuaso gli interventi in tale ambito.

Volendo focalizzare l'attenzione sulla qualità edilizia del Centro Storico, si riscontra la presenza di molti edifici o porzioni di essi non conformi al tessuto edilizio storico o, al contrario, tal volta compromessi da interventi di recupero inappropriati.

Emerge dunque la necessità di porre rimedio, ove possibile, a tali situazioni, nel tentativo di riqualificare adeguatamente il tessuto edilizio storico degradato.

3.4.2 Le borgate e le case sparse

Il valore ambientale e paesaggistico di questi ambiti edificati è di grande importanza, ed implica una pianificazione di scelte che favoriscano il recupero di un patrimonio edilizio eterogeneo.

Occorre anche tenere nella debita considerazione il flusso turistico che, senza, interessa il comune di Castellamonte soprattutto nelle aree collinari. La richiesta di abitazioni, come seconde case o semplicemente per soddisfare un turismo stagionale, può diventare anche uno strumento per incentivare la ristrutturazione e l'utilizzo del patrimonio edilizio, non solamente del centro storico ma anche delle borgate, rispettando e riproponendo le tipologie e i materiali tradizionali. In tal senso si cerca di orientare parte dell'attività edilizia in una direzione alternativa a quella del costruito ex-novo.

Le borgate, seppur nate in passato con finalità agricole, hanno perso quasi definitivamente la funzione originaria. Pertanto, attraverso la perimetrazione delle borgate definendole come “Nuclei Rurali”, la Variante di Piano è volta ad incentivare il recupero di tale patrimonio edilizio.

Con questi obiettivi la norma vuole rivolgersi al recupero ed alla rifunzionalizzazione delle tipologie architettoniche e dei loro elementi caratterizzanti, in modo da incentivare gli interventi di ristrutturazione e gli eventuali ampliamenti di adeguamento igienico-funzionale.

3.4.3 La collina

La collina, cornice del concentrico, presenta elevati valori ambientali e paesistici, tali per cui la Variante di Piano attua un'importante riflessione sul valore di tutela ad essa attribuibile. Il Piano Vigente a tutt'oggi non riconosce tali valori, concedendo tutte le attività edificatorie proprie delle aree agricole. Sostanziale risulta la differenza della collina da queste ultime.

La mancanza di vincolo, in quest'area, è un elemento di criticità del Piano Vigente, che vuole essere superato dalla presente Variante.

All'interno dell'ambito collinare, l'edificazione nonostante tutto, ha in molti casi raggiunto elevati standard edilizi in particolar modo nell'edilizia di tipo isolato, mediante la realizzazione di ville in parchi e giardini di notevole valore ambientale.

La Variante di Piano, tutelando il paesaggio e l'ambiente con un atteggiamento di sostenibilità e di prudenza (contenimento degli indici) attraverso l'inserimento dello strumento di tutela collinare, concede la possibilità edificatoria, in linea con quanto avvenuto nel passato, nei lotti perimetrali di completamento collinare.

3.4.4 I parametri edilizi

La Variante rivede quasi completamente i parametri edilizi (indici) espressi dall'attuale Piano, le localizzazioni edificatorie, ed i relativi carichi edilizi. In particolare, il Piano attuale, nei tessuti edificati prossimi al concentrico, perimetrava vaste aree edificate da edifici pluriplano con indici da 1.8 mc/mq a 2.5 mc/mq. Tale attuazione ha creato un'edificazione non sostenibile, a scapito della viabilità, della dotazione di servizi e delle aree a verde.

La Variante proposta, a differenza di quella vigente, riconosce i lotti liberi e prospetta un nuovo disegno sia viabile che delle aree per servizi.

3.4.5 Indici derivanti dal piano vigente

In alcune aree residenziali già presenti nello strumento urbanistico vigente, al fine di non compromettere alcune aspettative edificatorie ed a fronte di recenti compravendite ed azioni sul mercato immobiliare, la Variante di Piano ha mantenuto inalterato l'indice esistente (trasformandolo nell'espressione di mq/mq), rinominando tali aree in RC 4.n.

In relazione alle aree edificabili esistenti sul Piano Vigente, esse sono state riconosciute e perimetrare; talvolta è stata attribuita l'attuazione mediante la redazione di strumento urbanistico, aree RN, e talvolta mediante l'attuazione di Permesso di Costruire Convenzionato, aree RC.

Are RN: per le aree presso il concentrico, (già destinate all'edificazione dal Piano Vigente) sono stati proposti indici tendenti a quelli già in essere, giudicati sostenibili, a fronte di un ridisegno complessivo di viabilità e dei servizi, esse sono:

- RN 8 ed RN 6 (0.35 mq/mq),
- RN 7, RN 30 ed RN 3 (0.25 mq/mq).

Analogo ragionamento è stato condotto per le altre aree, già con destinazione residenziale dell'attuale Piano Vigente:

- aree in prossimità dell'abitato di spineto RN 22 ed RN 23, (0.3 mq/mq)

- aree a nord del concentrico RN 19 ed RN 17 (0.25 mq/mq)
- area RN 12 in frazione Vivario (0.25 mq/mq)
- area RN 1 ed RN 33 sulla direttrice per Cuorgnè in prossimità del cimitero (0.25 mq/mq)
- aree RN 14 ed RN 15, aree a sud del cimitero, per tali aree si è ridotto l'indice portandolo a 0,2 mq/mq in considerazione di un nuovo disegno di viabilità e servizi e di un incremento di superficie territoriale.
- area RN 13, in frazione S. Antonio, attribuendo un indice pari a 0.3 mq/mq.

Aree TU: sono stati riproposti indici tendenti ed analoghi a quelli esistenti per le aree TU 1, TU 2, TU 3, TU4, TU 9 e TU 11, essi vanno da 0.4 mq/mq a 0.6 mq/mq.

3.4.6 Gli insediamenti produttivi

Il processo di incremento del settore produttivo, previsto nel Piano attualmente in vigore, è arrivato quasi a completamento.

Nell'area sulla provinciale che conduce dal concentrico di Castellamonte a Bairo, il PIP Intercomunale ha praticamente esaurito le possibilità d'ampliamento; la Variante di Piano ha pertanto confermato l'esistente ed i possibili interventi già contenuti nello strumento urbanistico attuativo, limitandosi ad introdurre opportuni innesti in rotatoria verso le due provinciali. In tale ambito le aree riconoscibili libere sono la IN6, 7, 8, 9, 10, 11. L'area IN 12, di proprietà pubblica, su richiesta della stessa Amministrazione Comunale, è stata trasformata da area a servizi ad area a carattere produttivo. La dotazione di attrezzature è stata compensata con aree reperite in fregio alla strada provinciale per Ivrea.

Anche nell'area a sud est del concentrico, PIP comunale, individuata dal Piano vigente come sede localizzativa delle attività produttive, si è riscontrata una notevole attività edificatoria; in questa zona è concentrato il maggior numero di attività presenti sul territorio comunale, sia di carattere industriale che artigianale. I lotti residui per la nuova edificazione, peraltro di modeste dimensioni, sono solo due, rinominati IN 4 ed IN 5. Essi risultano del tutto insufficienti rispetto alle previsioni di sviluppo dei prossimi anni. Inoltre, in considerazione alle richieste

pervenute all'Amministrazione Comunale di nuove realtà produttive, si sono previsti ampliamenti dell'area in oggetto, introducendo:

- un'area da realizzarsi in adiacenza al "peduncolo" di circonvallazione, mediante la redazione di SUE, dotata di adeguate fasce di protezione a servizi, da realizzarsi con cortine vegetali, per la minimizzazione dell'impatto delle strutture industriali sull'ambiente.
- in espansione, a Sud alle aree definite dal piano vigente "ini 6" ed "ini 7", è prevista la realizzazione di un'area la cui previsione, oltre a contribuire alla richiesta di nuove aree, elimina problematiche pregresse, consiatenti nel rapporto con i territori agricoli circostanti, l'accessibilità rispetto alla strada provinciale, ed il rapporto tra il costruito residenziale e quello industriale. Si è provveduto pertanto alla realizzazione di aree a servizi dotate di cortine vegetali, alla previsione di una rotatoria veicolare per il traffico ed alla realizzazione di un'area cuscinetto a servizi tra il costruito residenziale e quello produttivo.

Le ulteriori aree libere sono:

- l'area IN 3, già compresa in uno strumento urbanistico vigente;
- l'area IN 13, nella frazione di Spineto, la quale è stata dotata di una modesta espansione verso Ovest;
- l'area IN 14, finalizzata all'espansione di un'attività produttiva esistente;
- le aree IN 16 ed IN 17 le quali, poichè prive di possibilità edificatoria, risultano esclusivamente adibite al deposito di materiali a cielo aperto. Esse sono realizzate in contiguità ad attività esistenti e sono strettamente funzionali ad esse;
- l'area a IN 15, la quale si configura di fatto come un ampliamento dell'area produttiva esistente ASA (municipalizzata per la raccolta rifiuti e servizi).

3.5 Servizi a carattere privato

La Variante di Piano Regolatore identifica due aree per servizi a carattere privato, collocate rispettivamente nella zona sud del Concentrico, all'imbocco della "spina" ed una nell'area industriale (PIP intercomunale). Esse sono aree volte a garantire il soddisfacimento di servizi a carattere privato, mediante un mix funzionale che prevede la possibilità di usi di tipo direzionale, turistico ricettivo, commerciale di vicinato (in quote minime), con l'aggiunta di spazi ricreativi e di servizi pubblici. Con la prima area si intende garantire un elevato standard qualitativo e realizzativo al fine di contribuire alla riqualificazione della

porta sud del concentrico. Mediante la seconda, i Piano è volto a sostenere le attività produttive esistenti in tutto il PIP intercomunale, attraverso la realizzazione di servizi complementari ed indispensabili alle attività produttive esistenti.

3.6 I servizi sociali

Il vigente P.R.G.C. aveva individuato aree per servizi nella misura necessaria a verificare gli standard di legge secondo la L.R. 56/77; queste superfici erano state localizzate con lo scopo di favorire l'aumento della qualità abitativa all'interno o in prossimità dei maggiori nuclei edificati. A differenza dello strumento urbanistico vigente, ora risulta essere l'attuazione di strumenti urbanistici convenzionati ad avere grande importanza nella realizzazione di queste infrastrutture.

Allo stato attuale la dotazione complessiva di servizi soddisfa quantitativamente lo standard urbanistico previsto dall' Art. 21 della LR n.56/77. Un'analisi più approfondita della ripartizione delle aree esistenti rivela però alcuni squilibri: a fronte di una dotazione sufficiente di aree destinate ad attrezzature di interesse comune, e di quelle destinate ad istruzione e a verde e sport, è riscontrabile una leggera carenza nell'ambito dei parcheggi e delle attrezzature per l'istruzione.

La revisione, oltre che a reperire le superfici necessarie a soddisfare i fabbisogni pregressi, è orientata a fornire una pianificazione delle medesime nelle nuove espansioni residenziali, perseguitando politiche territoriali mirate al miglioramento della qualità ambientale ed abitativa. In quest'ottica, le aree residenziali di nuovo impianto sono state assoggettate alla redazione di SUE, rendendo così prescrittiva la realizzazione di interventi strutturali ed opere di urbanizzazione con un progetto unitario.

3.7 Servizi tecnologici

Su un territorio vasto come quello del Comune di Castellamonte, caratterizzato da un grande numero di nuclei minori e case sparse esistenti, l'estensione delle reti infrastrutturali difficilmente raggiunge tutto il suo sviluppo.

Proprio nell'ottica di fare della Variante anche uno strumento che consenta una crescita delle reti infrastrutturali, tutte le aree a destinazione residenziale sono state vincolate, per interventi di una certa consistenza, alla redazione di SUE, alleviando per quanto possibile l'impegno dell' amministrazione comunale.

4 SISTEMA ANALITICO DEL PIANO

Sono state inserite nell'elaborato E "Schede quantitative dei dati di Piano" (con riferimento ai contenuti della Circolare P.G.R. n.16/URE del 18.7.1989) le tabelle riguardanti i dati dimensionali delle aree a destinazione residenziale, produttiva e dei servizi.

Le tabelle riportano le quantità riguardanti le superfici territoriali e fondiarie, le superfici lorde di pavimento (o volumetrie) esistenti ed in progetto, il carico insediativo esistente e previsto. Per quanto riguarda i servizi pubblici sono state rilevate le dotazioni esistenti, calcolato l'eventuale fabbisogno regresso.

4.1 Centro storico

Il Progetto di P.R.G., per le aree classificate come Centro Storico ai sensi dell'Art. 24 della L.R. 56/77, muove dalla constatazione che i tessuti centrali la cui origine è storizzata rivelano peculiari caratteristiche di insediamento che devono essere salvaguardate e valorizzate attraverso l'specificata norma.

La tutela di tale luogo passa anche mediante l'adozione di prescrizioni normative volte ad eliminare situazioni in essere che risultano in contrasto con le caratteristiche tipologiche ricorrenti e con le tradizioni insediative locali.

Tra le problematiche emerse all'interno della zona del Centro Storico rivestono particolare rilevanza le seguenti:

- b) il recupero delle caratteristiche edilizie e ambientali in alcune parti dell'edificato attraverso il ripristino e l'adozione di quegli elementi edilizi ricorrenti tipici delle tradizioni insediative locali;
- c) la necessità di dotare il Centro Storico (o le aree limitrofe) di adeguate aree per servizi, garantendo nel contempo una maggiore fruizione degli spazi pubblici anche con la realizzazione e valorizzazione di percorsi pedonali;
- d) la salvaguardia del contesto ambientale.

Per tutti gli ambiti sono stati dunque individuati, a seguito di specifiche e sistematiche indagini conoscitive sul tessuto edificato, condotte edificio per edificio, meccanismi normativi molto puntuali, applicabili ad ogni singolo fabbricato esistente: tale scelta metodologica è stata ritenuta la più adatta all'esigenza di salvaguardia dei luoghi e alla chiara individuazione delle

diverse scelte progettuali e contemporaneamente di più facile gestione sia per gli operatori che per l'Amministrazione Pubblica.

Anche nella zona del centro Storico il P.R.G. prevede la possibilità di modesti ampliamenti e l'utilizzo del sottotetto; individua puntualmente gli edifici da tutelare e gli elementi caratteristici e di pregio,

Alcuni Piani di Recupero (P.d.R.) sono previsti laddove la complessità degli interventi e il coinvolgimento di più proprietà richiedono un preventivo coordinamento progettuale e una eventuale compensazione dei valori economici derivanti dall'intervento. L'attuazione dei P.d.R., e in particolare gli incentivi volumetrici ad essi associati, hanno anche il compito di promuovere una concreta riqualificazione delle aree oggetto di intervento e di riflesso anche dell'intero Centro Storico.

4.2 Centri storici minori

Sono stati perimetrati come Centri storici minori gli agglomerati e le borgate di antica formazione che, per dimensioni, impianto urbanistico e tipologie architettoniche rilevabili, si presentano con caratteristiche ed esigenze normative simili a quelle del Centro Storico del Capoluogo. Nello specifico sono: San Antonino, Case Comino, Case Michin, Cascina di Campagna zona S. Antonio, Spineto Superiore, Spineto Inferiore, Chiria, S. Anna Boschi, Filia, Vivario, S Giovanni, Pricco, Campo e Muriaglio; l'analisi del loro tessuto edilizio ha portato alla redazione degli elaborati B.2.1, B.2.2.

4.3 Nuclei Rurali

Le borgate presenti sul territorio, sono state perimetrate e definite come "Nuclei Rurali", quali "spazi storici" di nuclei edificati, per i quali è necessario garantire adeguati interventi sul patrimonio edilizio, promuovendo, al tempo stesso, la conservazione di questi segni urbanistici, che sono elementi fondamentali della percezione di un paesaggio a loro insindibilmente connesso.

4.4 Aree residenziali a capacità insediativa esaurita

Sono state ridefinite le perimetrazioni delle aree RE, riclassificando vasti ambiti liberi come aree RC (residenziali di completamento).

Le aree in oggetto sono caratterizzate da una consistenza di volumetrie esistenti, pur prevedendo un adeguamento funzionale degli edifici, anche attraverso il loro ampliamento nel rispetto della concentrazione edilizia di zona. Tali ampliamenti potranno attuarsi a saturazione delle densità edilizie non utilizzate, al fine di contenere gli sviluppi periurbani, e limitare l'occupazione di suolo agricolo. In tali aree la Variante di Piano, prevedendo gli aumenti di Slp come adeguamenti igienico funzionali, non prevede significativi aumenti di carico antropico.

4.5 Aree residenziali di riordino ed integrazione

Sono state definite come ambiti edificati non in modo intensivo e con requisiti talvolta di pregio, caratterizzati da aree residuali ancora libere.

In taluni casi sono aree che necessitano di un riordino complessivo dovuto ad ampliamenti disorganizzati o superreattivi. Sulla base delle nuove superfici territoriali e sulle Superfici Lorde di pavimento esistenti sono stati calcolati le quantità in progetto e l'aumento del carico insediativo che ne deriva.

4.6 Aree residenziali di completamento

Sono state perimetrati comprendendo in tali ambiti molti degli spazi liberi classificati nel Piano Vigente come aree di completamento RC; sulla base delle nuove superfici fondiarie, è stato poi rielaborato il computo delle Slp e del carico insediativo previsto. L'utilizzazione edificatoria di tali aree, in quanto riconosciute in ambiti perlopiù urbanizzati, non comporta la realizzazione di opere infrastrutturali a carico del Comune. Sulla base delle superfici fondiarie rilevate e degli indici applicati dalla Variante di Piano, si è calcolato il massimo della capacità insediabile.

4.7 Aree residenziali di nuovo impianto

La localizzazione e il dimensionamento delle aree residenziali di nuovo impianto è stata rivista, creando nuovi ambiti d'espansione del tessuto edilizio; sulla base delle superfici territoriali è stato poi elaborato il computo delle superfici e del carico insediativo previsto.

4.8 Aree residenziali per social housing

Sono state riproposte le aree per social housing presenti nel PEEP vigente, riperimetrandone i lotti liberi e confermando l'area in espansione aderente a quelle già esistenti.

4.9 Aree di trasformazione urbanistica

Sono aree perlopiù edificate da edifici produttivi dismessi o con attività produttive artigianali ancora in atto. Tali aree sono una frattura nel tessuto urbano e spesso sono in contrasto con le funzioni residenziali limitrofe. Gli interventi, che si auspica verranno realizzati, saranno i seguenti:

- di recupero delle peculiarità architettoniche del patrimonio antropologico e, qualora non si riscontrino tali valenze, attraverso la demolizione degli edifici esistenti.
- di nuovo impianto, attraverso la trasformazione dei suoli purché i nuovi interventi si articolino funzionalmente e spazialmente con il costruito esistente.

A ciascuna area sono stati attribuiti indici definiti da un mix funzionale, in prevalenza residenziale, senza trascurare la possibilità realizzativa di superfici per il terziario e per il commercio al dettaglio.

In queste aree sono state quantificate il computo delle superfici in previsione, i rispettivi abitanti insediabili e le superfici minime di verde privato previste.

4.10 Aree Collinari

Le aree collinari sono aree riconosciute, poste sulle pendici della collina, formatesi in modo frammentario, in parte edificate a bassa densità fonciaria; si riconoscono talora ville di pregio in ambiti a parco ed edificazioni residenziali di origine agricola a tutt'oggi utilizzate da utenti non più imprenditori agricoli.

Significativa è la parcellizzazione dei lotti. E' assumibile come criticità nell'attuale piano, l'assenza di una norma che vincoli l'edificazione di tali luoghi e che ne preservi gli elevati valori ambientali, di penetrazione tra il bosco ed i vasti terreni erbosi.

All'interno di tale area sono state rilevate le quantità edilizie delle case sparse e ne è stata definita la concentrazione di popolazione in relazione a tali quantità esistenti.

In tali aree non sono previsti nuovi carichi antropici.

4.11 Lotti collinari di Completamento

All'interno delle aree collinari, sono stati perimetinati dei lotti di completamento, (numero tre) posti sulle pendici della collina e dotati di accessibilità veicolare esistente. L'utilizzo edificatorio previsto dalla Variante di Piano è a bassa densità fondata, a carattere esclusivamente residenziale. Fondamentale sarà l'elevata attenzione che il piano pone nell'incentivare e conservare gli aspetti paesistico - ambientali ed ecologici degli interventi.

In relazione alle superfici fondate rilevate ed agli indici applicati dalla Variante di Piano si sono calcolate le quantità edificatorie ed i relativi carichi antropici.

4.12 Aree per attività terziarie e commerciali esistenti

Sono aree che il Piano ha riconosciuto, all'interno delle quali vi sono edifici la cui destinazione è prevalentemente terziaria e commerciale. Si confermano le destinazioni d'uso in atto con possibilità di ampliamenti in applicazioni dei nuovi indici previsti dalla Variante di Piano.

4.13 Aree per attività terziarie e commerciali di nuova formazione

Sono aree costituite da superfici libere o in riconversione urbanistica, perlopiù occupate da edifici ex industriali, talvolta con destinazione commerciale in atto scarsamente edificate, destinate alla localizzazioni delle attività commerciali di tipo L2, come indicate dal documento riguardante *“L'adeguamento degli strumenti comunali di sviluppo del commercio”*.

In tali aree è possibile la localizzazione di attività terziarie commerciali, attività terziarie alberghiere e direzionali.

L'individuazione ed il riconoscimento degli Addensamenti e delle Localizzazioni commerciali, alla luce 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 e D.C.R. n. 59-10831/2006, 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 così riconosciuti:

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 definito dal P.R.G.C. come Centro Storico ai sensi dell'art. 24 della l.r. n. 56/77 s.m.i., integrato da alcuni protendimenti del medesimo.

Questa scelta scaturisce dalla volontà di includere in tale ambito commercialmente omogeneo anche il mercato settimanale ed una serie di attività che concorrono significativamente alla vivibilità ed alla capacità di attrazione del centro cittadino.

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".

Localizzazioni Commerciali.

Sulla base del disposto dell'art. 14 della D.C.R. sopra richiamata le Localizzazioni Commerciali possono essere di 2 tipi: le Localizzazioni urbane non addensate L1 e le Localizzazioni urbano periferiche non addensate L2.

- Localizzazioni Commerciali urbane non addensate L1.

Il comma 4, alla lettera a) dell'art. 14 dei criteri urbanistico commerciali della regione fornisce i seguenti indirizzi per il riconoscimento di questa tipologia di localizzazioni: *"Si riconoscono solo nelle aree che non hanno le caratteristiche per essere classificate A.1., A.2., A.3., A.4., A.5. Le localizzazioni commerciali urbane non addensate sono le aree totalmente intercluse nel tessuto residenziale nell'ambito del centro abitato, preferibilmente lambite o percorse da assi viari di livello urbano. Esse sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti o al potenziamento dell'offerta nel quadro del processo di*

riqualificazione urbana. Sono individuabili attraverso i seguenti parametri orientativi”

Sulla base di quanto sopra esposto e delle destinazioni d'uso previste nell'ambito del P.R.G.C., l'Amministrazione ritiene di confermare quale Localizzazione Commerciale Urbana non addensata L1, l'area urbanistica “Zona P.I. Comparto A” già riconosciuta nei Criteri commerciali per lo sviluppo del commercio approvati con DCC n. 39 del 28/06/2004 e confermata nella DCC n.12 del 02/04/2007 a seguito delle modifiche degli indirizzi regionali introdotte con la D.G.R. n.59-10831 del 24/03/2006.

Inoltre, avvalendosi del disposto di cui al comma 2 lettera a) punto n. 3, l'Amministrazione ritiene di non procedere alla puntuale identificazione di ulteriori L1 stabilendo per contro i criteri per un loro possibile puntuale riconoscimento in sede di richiesta autorizzatoria.

Nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dal P.R.G.C. sarà pertanto possibile procedere al puntuale riconoscimento di ulteriori Localizzazioni Commerciali Urbane non Addensate L1 qualora l'area interessata risponda alla definizione riportata nel comma 4, lettera a) dell'art. 14 della D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i. nonché rispetti integralmente tutti i parametri definiti nella relazione dei criteri commerciali del Comune di Castellamonte.

Localizzazioni Commerciali Urbano periferiche non addensate L2.

Sulla base di quanto previsto all'art. 14, comma 4, lettera b) dei criteri urbanistico commerciali, la regione fornisce i seguenti indirizzi per una possibile individuazione: *“Si riconoscono in aree che non hanno le caratteristiche per essere classificate A.1., A.2., A.3., A.4. ed L.1. e che non sono intercluse tra esse. Le localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate sono ubicate in prossimità del tessuto residenziale urbano esistente o previsto dei comuni ed anche all'esterno. Esse sono preferibilmente lambite o percorse da assi viari di primo livello e sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei consumatori nel quadro del processo di riqualificazione urbana. Possono includere eventualmente anche attività commerciali e/o di servizio preesistenti, compresi gli addensamenti A.5.”*

Alla luce degli indirizzi previsti nella relazione dei criteri commerciali del Comune di Castellamonte ed in virtù di quanto previsto negli strumenti di pianificazione territoriale locale e delle strategie che l'Amministrazione intende perseguire sul versante commerciale, sussistono le condizioni per confermare le seguenti

Localizzazioni Commerciali urbano periferiche non Addensate L2, con marginali modificazioni rispetto alle perimetrazioni già individuate nei Criteri urbanistico commerciali approvati con DCC n. 12 del 02/04/2007 a seguito di valutazione ex ante ai sensi del disposto dell'art. 14, quarto comma, lettera b) della D.C.R. n. 563-13414/1999 e s.m.i rispetto alla quale la Provincia di Torino ha espresso parere favorevole con missiva prot. 17/161828/2007 del 09/02/2007 avente ad oggetto "Trasmissione parere della Provincia per localizzazioni di tipo "L2" (prat. 04/2006/L2). A fronte delle modificazioni introdotte nelle perimetrazioni si è comunque provveduto ad effettuare una nuova valutazione ex ante per ognuna delle sotto elencate localizzazioni con richiesta di parere alla Provincia di Torino del rispetto alla quale l'Ente superiore ha confermato la propria valutazione favorevole.

- L.2/ Frazione S.Antonio

Trattasi di area territoriale, commercialmente non addensata, ubicata ai bordi del tessuto residenziale. La presente area risulta conforme ai requisiti previsti dai criteri regionali per l'individuazione di una localizzazione commerciale semiperiferica di tipologia L2 in un comune subpolo come Castellamonte.

La minore distanza della Localizzazione da altra L2 (Area Coop e Spineto) rispetto ai parametri proposti dalla Regione, risulta giustificata dal fatto che tali aree sono sostenute da differenti rami di viabilità e non danno origine ad una sequenza di localizzazioni L.2. a sviluppo lineare lungo arterie stradali.

L'ambito, come individuato nella D.C.C. n. 12 del 02/04/2007, era già stato oggetto di Progetto Unitario di Coordinamento (rispetto al quale la Provincia di Torino ha espresso parere favorevole con D.D. dei Servizi Urbanistica prot. N.20/13752/2009 del 24 marzo 2009) che dovrà essere rivisto alla luce delle marginali modificazioni introdotte con la nuova perimetrazione.

- L.2/Spineto inferiore

Trattasi di area territoriale, commercialmente non addensata, ubicata ai bordi del tessuto residenziale. L'area risulta conforme ai requisiti previsti dai criteri regionali per l'individuazione di una localizzazione commerciale semiperiferica di tipologia L2 in un comune subpolo come Castellamonte.

La minore distanza della Localizzazione da altra L2 (L2/Frazione S.Antonio) rispetto ai parametri proposti dalla Regione, risulta giustificata dal fatto che tali

arie sono sostenute da differenti rami di viabilità e pertanto non configurano una sequenza di localizzazioni L.2. a sviluppo lineare continuo lungo le stesse arterie stradali.

- L.2/ Area Coop

Trattasi di area territoriale, commercialmente non addensata, ubicata ai bordi del tessuto residenziale, sulla quale già negli anni è stato presente un complesso commerciale.

L'area risulta conforme ai requisiti previsti dai criteri regionali per l'individuazione di una localizzazione commerciale semiperiferica di tipologia L2 in un comune subpolo come Castellamonte.

La deroga al Parametro della distanza minima da altro addensamento urbano A.1, ridotto rispetto ai valori regionali trova spiegazione nel fatto che ci si trova in presenza di localizzazione già precedentemente riconosciuta e sulla quale nel corso degli anni è stata presente un rilevante complesso commerciale.

La minore distanza della Localizzazione da altra L2 (Frazione Sant'Antonio) rispetto ai parametri proposti dalla Regione, risulta giustificata dal fatto che tali aree sono sostenute da differenti rami di viabilità e non configurano una sequenza di localizzazioni L.2. lungo arterie stradali.

4.14 Insediamenti produttivi esistenti di riordino

Sono state riconosciute le aree degli insediamenti produttivi esistenti, definiti di "riordino" RI, alle quali si sono attribuiti nuovi indici edificatori.

4.15 Insediamenti Produttivi Esistenti in Aree Improprie

Interne al tessuto abitato del concentrico sono state perimetrare aree classificate come "insediamenti produttivi in aree improprie" II; a tutt'oggi non sono presenti attività di disturbo con le residenze limitrofe e sono consolidate le eventuali edificazioni a fini produttivi. Per favorire la ricollocazione dell'attività produttiva di tali aree è stata data la possibilità, attraverso mezzi convenzionati e strumenti perequativi, di riconvertire le destinazioni d'uso in residenziale e terziario; ed in subordine, rispetto ad un potenziale mantenimento dell'attività in ambito improprio, di concedere una limitata espansione edificatoria solo per adeguamenti igienico-funzionali.

4.16 Aree produttive di nuovo impianto

Sono state definite aree di nuovo impianto le aree libere destinate all'edificazione o all'uso dei suoli a fini produttivi; esse si dividono in aree già con vocazione produttiva nella II Variante di Piano ed aree in ampliamento, dove troveranno collocazione nuove attività produttive nel territorio di Castellamonte.

Nello specifico sono stati perimetrati come tali:

- i lotti liberi, interni agli strumenti urbanistici in via di completamento, dove sono stati realizzati la totalità dei servizi e delle infrastrutture viarie (IN 4, IN 5, del PIP Comunale ed aree IN 6, IN 7, IN 8, IN 9, IN 10, IN 11 del PIP intercomunale),
- l'area IN 12, nel Piano Vigente a destinazione Servizi, alla quale è stato attribuita capacità edificatoria. I servizi in sottrazione, allo Strumento Urbanistico, sono stati reperiti in fregio alla Viabilità Pubblica mantenendo inalterato il loro bilancio complessivo. Inoltre è stata modificata la destinazione d'uso di aree interne a tale SUE da produttiva a commerciale (L2), obbligando a reperire, i servizi propedeutici alle future attività, direttamente all'interno delle stesse.
- suoli in ampliamento a complessi produttivi esistenti, funzionali ed organici a questi, indispensabili al miglioramento delle attività economiche esistenti (IN 14, IN ...).
- aree di nuovo impianto, finalizzato all'insediamento produttivo di nuove aziende, (IN 1 ed IN 2). Nello specifico si segnala che parte dei suoli dell'area IN 2 sono già a destinazione produttiva nella II Variante di Piano.
- aree di nuovo impianto IN 16 ed IN 17, i cui suoli sono indispensabili alle attività produttive esistenti ma, nelle quali non si contempla la realizzazione di edifici, volumetrie o superfici coperte.

4.17 Aree agricole normali

Sono aree attualmente utilizzate ai fini agricoli, con la presenza diffusa di edifici principalmente destinati all'attività rurale. In tali aree è possibile l'edificazione di edifici a carattere rurale per l'impianto di nuove attività agricole o per l'ampliamento di quelle esistenti.

4.18 Aree agricole di salvaguardia

Aree libere destinate all'attività agricola, contigue agli abitati e costituenti la naturale cornice ambientale. In tali aree viene perseguita la salvaguardia fisico-morfologica con divieto di nuove edificazioni o trasformazioni del suolo che possano alterarne le caratteristiche ambientali.

4.19 Aree di tutela dall'ambiente ripariale

Aree spondali del torrente Orco costituenti unità ambientale con caratteristiche di pregio, in cui gli aspetti morfologici e vegetazionali del paesaggio sono fortemente connotati dalla presenza del corso d'acqua. Il perimetro di tali aree è pressochè coincidente con le fasce A e B del PAI a Nord del tratto viario pedemontana; si discostano, a Sud di quest'ultima, per la presenza di insediamenti agricoli particolarmente attivi ed il campo volo.

Le fasce del PAI occupano ampi suoli e si discostano notevolmente dagli argini del torrente Orco. Pertanto al fine di non produrre svantaggi alle attività esistenti, la scelta de Piano è di non far corrispondere del tutto l'area di tutela con tali fasce.

In tali aree è perseguita la rigorosa tutela dell'ambiente e del paesaggio, con divieto alla nuova edificazione.

4.20 Aree di tutela

Ambiti di particolare valore paesaggistico in cui gli aspetti morfologici e vegetazionali del paesaggio costituiscono unità ambientale con caratteristiche di pregio. In tale area è perseguita la rigorosa tutela dell'ambiente e del paesaggio, con divieto alla nuova edificazione, alla riduzione della permeabilità dei suoli. In tale area con idonei strumenti urbanistici potrà essere perseguita la valorizzazione turistica della risorsa ambientale, attraverso interventi di riqualificazione e integrazione infrastrutturale di minimo impatto. Particolare attenzione dovrà essere posta alla realizzazione di percorsi ciclo pedonali collegati alla rete ciclabile sovra comunale identificata nel PTC2.

4.21 Aree per servizi a carattere privato

E' un'area libera, posta a Sud del Concentrico, all'imbocco della "nuova spina", realizzata sul vecchio sedime ferroviario; la conversione dell'utilizzo dei suoli è volta a soddisfare esigenze di servizi privati sia a livello locale che urbano, attraverso un mix funzionale di usi: turistico ricettivo, terziario, commerciale per esercizi di vicinato, ricreativo, socio assistenziale e di servizio pubblico.

Gli interventi dovranno, al fine di garantire un'adeguata qualità ambientale, dotarsi di un minimo di arre a verde privato; gli interventi edificatori, quali interventi localizzati in prossimità della "porta" del concentrico, è auspicabile garantiscano un elevato standard qualitativo, sia sotto il profilo ambientale che architettonico.

4.22 Aree per servizi privati di tipo socio assistenziale

In tal area è esistente una struttura di tipo ospedaliero e socio assistenziale, il piano conferma le destinazioni in atto con possibilità di adeguamenti e/o ampliamenti.

4.23 Aree per servizi pubblici

Sono aree edificate o libere in cui sono localizzate o è prevista la localizzazione di attrezzature e servizi di interesse pubblico, classificabili ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77.

4.24 Aree per infrastrutture tecnologiche

Aree occupate o destinate alla localizzazione di strutture edilizie e impianti di interesse generale (cimitero, depuratori, acquedotti).

4.25 Aree a verde privato

Sono aree libere volte a riqualificare ambiti urbani e talvolta costituire una fascia cuscinetto tra tessuti edificati con funzioni ed attività differenti o con aree libere. Talora tali aree dovrebbero costituirsi secondo una cortina alberata, volta a mascherare le eventuali attività deturpanti il paesaggio.

4.26 Area Campo Volo

È un'area esistente di pubblico interesse, difficilmente localizzabile in altro luogo sul territorio comunale, destinata all'atterraggio ed al decollo di aeromobili e dotata di attrezzature di ausilio all'attività. Le funzioni dell'area sono relative alla protezione civile ed all'attività sportiva.

La variante di Piano conferma le destinazioni in atto con possibilità di adeguamento e/o ampliamento delle medesime ad esclusivo servizio dell'attività aeroportuale di soccorso, protezione civile, e sportiva.

4.27 Area Campo Golf

È l'area occupata dal campo da golf esistente e degli ambiti in ampliamento. Questi ultimi sono una vasta area non antropizzata, con la presenza di un ampio bacino palustre. Tali aree il PTC le riconosce e vincola come "Aree protette e Siti della Rete Natura 2000" SIC – ZPS e vi tutela la naturalità e biodiversità, riconoscendo la presenza di habitat di interesse comunitario. La variante di Piano conferma le destinazioni in atto dei suoli destinati alla pratica del golf, con possibilità di adeguamento e/o ampliamento delle medesime, previa la massima tutela dei suoli da trasformarsi.

5 DIMENSIONAMENTO DELLA REVISIONE DI PIANO

Di seguito vengono inserite in relazione le tabelle riguardanti i dati dimensionali delle aree a destinazione residenziale, produttiva ed a servizi. Le tabelle riportano i dati riferiti alle superfici territoriali o fondiarie, le superfici lorde di pavimento esistenti ed in progetto, ed il carico insediativo esistente e previsto. Per quanto riguarda i servizi pubblici sono state rilevate le dotazioni esistenti, calcolato l'eventuale fabbisogno pregresso e localizzate le aree esistenti ed in progetto.

5.1 Gli insediamenti residenziali

Come già precedentemente evidenziato, tra le priorità della presente Revisione Generale di Piano vi è la necessità di riordinare lo sviluppo residenziale del Comune nonchè il territorio ad oggi urbanizzato; oltre all'individuazione di una quota di superfici di nuovo impianto, infatti, il nuovo PRGC è volto prioritariamente all'individuazione di quei vuoti che creano discontinuità al tessuto edilizio esistente; pertanto è stato previsto il completamento delle attuali aree libere residuali, al fine di porre ordine ad un tessuto urbano con un grado di urbanizzazione elevato.

In tal senso sono state individuate, all'interno della maglia del tessuto, delle aree "residenziali esaurite" RE ed alcuni lotti liberi "di completamento" RC. L'edificazione di tali aree rappresenta un potenziale strumento di ricucitura del tessuto edificato, non richiedendo, inoltre, elevate risorse per l'estensione delle reti di urbanizzazione ed ulteriore consumo di suolo agricolo.

Sono state inoltre identificate delle aree "residenziali di riordino" RI (già di per sè dotate di infrastrutture e servizi), oggetto di una possibile ma limitata nuova edificazione e modesti aumenti di carico insediativo.

Il Piano inoltre ha individuato nuove aree libere riconoscendole come aree RN "aree residenziali di nuovo impianto", all'interno di un disegno pianificatorio di espansione dell'urbanizzato.

All'interno delle "aree collinari" AC, quali ambiti di tutela da parte del Piano, la Variante concede possibilità edificatorie limitandosi ad un numero di 3 completamenti definiti LCC "lotto di completamento collinari".

5.1.1 CM - "centri storici minori"

La cartografia di Piano, al fine di tutelare le caratteristiche architettoniche degli edifici e del tessuto urbano delle borgate, riconosce e perimetra, i seguenti Centri Minori:

- CM1 - San Antonino
- CM2 - Case Comino
- CM3 - Case Michin
- CM4 - Cascina di Campagna zona S. Antonio
- CM5 - Spineto Superiore
- CM6 - CM7 Spineto Inferiore
- CM8 - Chiria
- CM9 - S. Anna Boschi
- CM10 - Filia
- CM11 - Vivario
- CM12 - S Giovanni
- CM13 - Pricco
- CM14 - Campo
- CM 15 - Muriaglio

Le borgate perimetrati come Centri storici Minori riprendono quanto previsto dalla II Variante di Piano; tuttavia è stato riconosciuto il CM4 come nuovo addensamento storico nel complesso denominato "Cascina dei Conti di Castellamonte", in analogia a quanto previsto dal vincolo costituito dalla Soprintendenza per i beni Architettonici. I centri minori delle frazioni di Campo, Muriaglio e S. Giovanni presentano strutture urbane compatte e consistenti, con un sistema morfologico simile a quella del Centro Storico del Capoluogo. Le altre, ad eccezione del CM4, si sviluppano lungo un asse viario centrale.

5.1.2 NR - "nuclei rurali"

La maggior parte dei Nuclei Rurali perimetrati dalla Variante al PRGC è localizzata nella parte sud occidentale del territorio comunale e nelle aree collinari; si tratta perlopiù di nuclei caratterizzati da un impianto urbanistico semplice, consistente in due fronti edificati lungo una strada centrale.

In prossimità del Capoluogo e dei Centri Storici Minori, questi Nuclei Rurali sono spesso interessati nelle immediate vicinanze da episodi di recente edificazione residenziale piuttosto che da attrezzature a servizio dell'attività agricola, spesso con tipologie costruttive lontane dalla tradizione rurale.

5.1.3 RE – “aree residenziali a capacità insediativa esaurita”

Sono ambiti consolidati dal punto di vista delle volumetrie e delle Sul realizzate; su tali aree sono previsti soltanto interventi di completamento che andranno per la maggior parte a costituire semplici adeguamenti funzionali alle abitazioni esistenti; non è stata prevista la possibilità, sulle aree libere, di procedere alla edificazione ex-novo e, di conseguenza, all'aumento del carico insediativo.

5.1.4 RI - “aree residenziali di riordino”

Sono lotti edificati, caratterizzati da ambiti pertinenziali di notevoli dimensioni, all'interno dei quali è possibile realizzare nuove edificazioni e nuove unità immobiliari con relativi carichi insediativi.

Su tali aree è prevista l'edificazione con strumento diretto ed indice massimo pari a 0,2 mq/mq.

5.1.5 TU - “aree di trasformazione urbanistica”

Sono aree perlopiù edificate da edifici produttivi dismessi o con attività produttive artigianali ancora in atto. Tali aree sono una frattura nel tessuto urbano e spesso sono in contrasto con le funzioni residenziali limitrofe. Gli interventi che si auspica verranno realizzati, nell'ottica del recupero di tale patrimonio, dovranno articolarsi funzionalmente e spazialmente con il costruito esistente.

Per ciascuna area sono state definite le seguenti prescrizioni:

- TU 1 e TU 2 nell'area dell'ex conceria, con indice rispettivamente di 0.5 mq/mq e di 0.4 mq/mq;
- TU 3, attualmente area occupata da edifici ex produttivi e di rimessaggio, la cui riqualificazione è auspicabile, in quanto area prossima al centro storico e sulla direttrice nord sud di ingresso al concentrato, con indice di 0.6 mq/mq al quale si aggiungono le superfici attualmente esistenti;

- l'area TU 4, collocata sull'attuale piazza del mercato a tutt'oggi si pone come cerniera tra la nuova "spina" e l'area del centro storico di Castellamonte. Si confermano le quantità edilizie già espresse dall'attuale Piano Vigente;
- l'area TU 5, anch'essa attualmente occupata da edifici produttivi di recente costruzione, la cui trasformazione dovrebbe porsi come elemento di ricucitura e di riqualificazione per la porta sud al concentrico su via Torino, con indice 0.3 mq/mq;
- l'area TU 6 e TU 13 con il recupero dell'edifici storicizzato "Pagliero" e con la sostituzione edilizia degli edifici prefabbricati ad uso produttivo, con indice 0.3 mq/mq;
- l'area TU7 e TU8, con il recupero e la valorizzazione dei fabbricati vincolati e l'eventuale sostituzione edilizia dei fabbricati ex produttivi, con indice 0.2 mq/mq;
- l'area TU 9, area già riconosciuta nell'attuale Piano, anch'essa occupata da edifici produttivi in parte non più utilizzati. Per tale area si è attribuito l'indice pari a 0.6 mq/mq in analogia a quello esistente;
- l'area TU 10, il prossimità della borgata di Spineto Inferiore, attualmente occupata da fabbricati superfettativi. All'interno di tale area l'edificazione dovrà avvenire con l'intento di ricucire il tessuto edilizio già esistente. Si è attribuito un indice pari a 0.2 mq/mq;
- l'area TU 11, area dell'ex mattatoio, attribuendo un indice in analogia a quello esistente;
- l'area TU 12, prossima al concentrico, volta alla realizzazione di una struttura ad uso pubblico per il gioco delle bocce.

5.1.6 RC - "aree residenziali di completamento"

Sono lotti liberi interni al tessuto edificato, all'interno dei quali è prevista la possibilità di nuovi carichi insediativi; le aree sono generalmente già dotate di infrastrutture viarie e di servizi. L'edificazione potrà avvenire con strumenti diretti o con Concessioni Convenzionate; la Variante identifica sostanzialmente 3 categorie di aree ai quali assegna indici pari da 0.20 mq/mq fino ad un massimo di 0.3 mq/mq, in relazione alla loro posizione ed al tessuto edificato circostante.

5.1.7 RN - “aree residenziali di nuovo impianto”

Si configurano come aree di espansione del tessuto abitato e interessano le zone limitrofe all’edificato esistente alle maggiori direttive radiali al concentrico. In particolare:

1) A sud del concentrico, lungo le aree prossime alla Provinciale per Rivarolo, ed in contiguità degli edificati della frazione S. Antonio. Nello specifico va sottolineato che attualmente non sono più visibili e percepibili i margini della frazione e del concentrico. In quest’ottica la Variante di Piano ha cercato, ove possibile, di attuare interventi di ricucitura tra le aree già urbanizzate; le aree sono le seguenti:

- A sud est di case Minichin, in espansione al tessuto edificato esistente; in tali zone sono previste aree filtro a verde privato tra l’edificato ed i terreni agricoli non antropizzati (RN 2, RN 28, RN 29).
- A sud della Strada comunale per Rivarolo, nella frazione di S. Antonio, in contiguità al costruito esistente (RN 13); tale area, già presente sul Piano regolatore vigente, è stata riclassificata come RN al fine perseguire la realizzazione delle infrastrutture viarie e dei servizi.
- A nord est della strada Provinciale per Rivarolo, identificando una nuova viabilità di accesso e del verde privato a protezione dell’area produttiva esistente posta ad est (RN 4).

2) Nell’area dell’ex sedime ferroviario, ad est dell’edificato esistente. Il tracciato della ex ferrovia ed i tessuti urbani limitrofi si presentano come un’area con un elevato stato di degrado, soggetta a fenomeni di abbandono. Nella Variante di Piano la direttrice in progetto diviene un tracciato fondamentale per creare percorrenze viabili alternative a Via XXV Aprile. Quest’ultima, infatti, si presenta con numerose intersezioni a pettine e, pur essendo la via di percorrenza principale per l’ingresso sud al concentrico, essa pare fortemente compromessa e congestionata. La “Nuova Spina” è concepita con un’elevata qualificazione ambientale, conformandosi come viale alberato, costituito da tre filari di alberi, viabilità pedonale e ciclabile. Gli insediamenti residenziali, previsti ad Est di tale viale, avranno ingressi vincolati dalla presenza della “spina” e dovranno conformarsi con elevati standard architettonici ed ambientali. Dalle Norme di Attuazione e dalle tavole di PRGC si evince la prescrizione di preservare adeguati coni ottici di percezione del paesaggio agricolo non

antropizzato. La "spina" si riconduce attraverso la Piazza del Mercato al viale esistente storizzato di Viale Morello ed in continuità al Centro Storico.

3) A nord dell'area cimiteriale, sulla provinciale per Cuorgnè, sono perimetrali aree di nuova edificabilità mediante accessi con una rotonda che distribuisce a nord gli insediamenti residenziali esistenti ed a sud la viabilità si strada Rivarotta (RN21).

4) A sud dell'area cimiteriale è riconosciuta un'area, già presente nel Piano vigente, che la presente variante ha modificato, ampliando i suoli a destinazione residenziale e ridistribuendo in modo più opportuno le aree per servizi, prevedendole di fronte alla viabilità (RN14, RN15).

5) Nella zona Nord Ovest, la Variante di Piano ha previsto ampliamenti del tessuto residenziale edificato, nelle aree ricomprese tra via Viette e Strada del Casino. In quest'area la II Variante di Piano presentava un organico sviluppo, sia delle infrastrutture urbane che dei servizi. Purtroppo tali previsioni sono state ampiamente disattese. Attraverso il ridisegno attuato nella Variante, di parte della viabilità e delle aree a servizio, si auspica la risoluzione delle problematiche pregresse e la ricucitura del tessuto urbano.

6) Più a nord, rispetto a quanto descritto al punto 5, è stata perimetralata un'area anch'essa in contiguità al tessuto esistente. Al fine di migliorare la fruizione veicolare, in tali aree, il Piano prevede un'organica distribuzione veicolare ad anello su Via del Casino ed una direttrice nord sud servente tutti i lotti edificati.

7) nella zona Est rispetto al concentrico si sottolinea:

- La lieve modifica delle aree, già presenti sul PRGC Vigente, al termine di Via Pellizzina (RN 8, RN 30, RN 7, RN 3).
- La perimetrazione di una nuova area di espansione, in prossimità della Strada per Ivrea, con la realizzazione di una rotatoria, sia per la distribuzione alle aree produttive a sud sia per limitare l'innesto di strade private agricole sulla provinciale;

8) Nella frazione Spineto vi sono:

~~ad Ovest, a completamento del frammentato disegno urbano, definendo un nuovo tracciato viario per la distribuzione interna ai lotti, e si propone un ridisegno organico dell'impianto urbanistico (RN24). Su detta area vige l'obbligo della realizzazione di strumento urbanistico con l'applicazione di un indice territoriale di 0.25 mq/mq.~~

- ad est ed a sud est le aree RN26 ed RN27.
- a nord delle frazione, perimetrandolo un'area già in parte destinata all'edificazione, sino in prossimità della viabilità pubblica esistente (RN 21).

9) Nella frazione di Preparetto e di Vivario: sono state perimetrato le aree ad est (RN13) a margine del tessuto edificato; inoltre è stata riconosciuta l'area RN 12, già presente nella II variante di Piano, dotandola di un'area a parcheggio ed a verde.

10) Nella frazione di Campo Canavese è stata riperimetrata, con lievi modifiche, l'area, esistente nella II variante di Piano, a sud della frazione (RN 33).

5.1.8 LCC - "lotti di completamento collinari"

Sono lotti di completamento in area collinare.

Una delle priorità della Variante di Piano Regolatore è ordinare e conseguentemente vincolare le aree collinari a corona del territorio pianeggiante del concentrico. A tutt'oggi l'edificato si presenta di pregio, costituito da Ville in ambito a parco e da edifici solitamente uni o bi-familiari. All'interno di tali aree sono stati riconosciuti ambiti edificabili, con indici che consentono la realizzazione di edifici uni o bifamiliari. L'edificazioni in tali aree avverrà purchè vengano messe in atto interventi con valenze paesaggistico ambientale qualificanti.

5.2 Dimensionamento delle aree a destinazione residenziale

Sulla base degli obiettivi del Piano Regolatore e delle ipotesi di sviluppo assunte si è provveduto alla stima della capacità residenziale teorica ai sensi della L.R. 56/77 art. 20, mediante valutazioni di tipo analitiche necessariamente riportate alle diverse realtà territoriali. Si è applicato il criterio analitico, adottando indici differenti per il costruito storico e per le nuove aree residenziali di iniziativa libera. Per le aree ERP, di edilizia residenziale economico popolare, si è adottato il criterio sintetico con un indice abitativo medio pari a 25 mq/ab (75 mc/ab), ex comma 3 art. 20 L.R. 56/77.

L'applicazione del criterio analitico si rende opportuna visto il sistema abitativo diffuso presente nel Comune di Castellamonte, delle aree residenziali in essere e dello stato del patrimonio edilizio esistente.

5.2.1 Definizione popolazione al fine del dimensionamento

Sulla base dei dati forniti dagli Uffici Comunali, la popolazione residente e non dal 1991 al 2010 (31 dicembre) si è così evoluta:

ANNO DI RIFERIMENTO	POPOLAZIONE	NUMERO DI FAMIGLIE
1991	8976	3700
2001 ⁵	8979	3830
2001 ⁶	8970	3905
2002	9073	3879
2003	9220	3968
2004	9298	4013
2005	9318	4021
2006	9494	4116
2007	9842	4285
2008	9935	4318
2009	9996	4349
2010	10.008	4349

Essa è distribuita secondo la suddivisione ISTAT in analogia alla scheda quantitativa del patrimonio edilizio esistente:

AREE TERRITORIALI OMOGENEE	1991	2001	2005	2006	2007	2008	2009	2010
CONCENTRICO	5933	5567	5956	6195	6475	6572	6504	6123
FRAZ. SPINETO	1048	1089	1107	1140	1163	1151	1210	1426
FRAZ. S. ANTONIO	600	701	690	676	688	678	698	868
FRAZ. CAMPO	248	275	268	268	266	267	274	272
FRAZ. MURIAGLIO	311	255	233	242	243	235	214	229
FRAZ. PREPARETTO	294	371	312	275	281	281	331	338

⁵ Dati censimento ISTAT

⁶ Dati al 31/12 forniti da Comune

FRAZ. S. GIOVANNI	271	278	290	287	290	302	306	297
FRAZ. S. ANNA BOSCHI	208	211	238	224	230	237	247	236
FRAZ. FILIA	163	232	185	187	206	212	212	219

La rilevazione degli stranieri:

ANNO	POPOLAZIONE
1991	29
1992	29
1993	33
1994	40
1995	43
1996	57
1997	82
1998	103
1999	114
2000	125
2001	126
2002	146
2003	311
2004	375
2005	428
2006	460
2007	708
2008	786
2009	833
2010	873

Dai dati censimenti ISTAT:

ANNO	1991	2001
popolazione residente totale	9157	8979
numero famiglie	3739	3830

abitazioni in edifici ad uso abitativo		4.326
abitazioni occupate da persone residenti	3730	3.828
abitazioni non occupate	717	420
edifici ad uso abitativo		2.520
superficie (mq) delle abitazioni occupate da persone residenti		377.571
superficie media delle abitazioni (mq)		95,46
stanze delle abitazioni in edifici ad uso abitativo (stanze)		17.369
stanze in abitazioni occupate da persone residenti		15.697

Dal confronto dei dati tabellari si evince che:

- dal 1991 (penultimo censimento) al 2001 (ultimo censimento), la popolazione è rimasta sostanzialmente invariata; risulta aumentando il numero di famiglie di circa 100 unità;
- dal 2001 al 2010 vi è un incremento costante di popolazione (515 unità), e di famiglie (286);
- il dato sorprendente è l'aumento nel solo biennio 2006/2007 della popolazione di 348 unità. Dal raffronto incrociato con l'aumento della popolazione straniera pari a 248 unità, ne deriva il motivo. Il trend di aumento della popolazione non straniera, di circa 100 unità annue, rimane invariato;
- l'aumento della popolazione (514 unità) e l'aumento delle famiglie (233) dal 2006 al 2010 rimane comunque costante.

Pertanto si desume che l'incremento demografico costante del Comune di Castellamonte è pari a circa 100 unità annue, al quale si somma quello di stranieri, che dal 1991 al 2000 ha evidenziato modesti incrementi, mentre dall'anno 2000 fino ad oggi risulta in forte crescita.

Ad una crescita pressoché nulla di popolazione negli anni novanta, si è però riscontrato un aumento di famiglie pari a 130 unità. Nel decennio successivo ad una crescita di più di 1000 abitanti si è assistito ad un incremento di 519 famiglie. Se si sommano i dati degli ultimi decenni è palese l'aumento del numero delle famiglie in relazione all'aumento della popolazione. La deduzione logica, confortata anche da dati sociologici, è la riduzione del numero dei componenti del nucleo familiare.

La popolazione esistente, in base al Censimento 2001, è di 8.979 unità.

Al 31/12/2011, dai dati forniti dall'Anagrafe, la popolazione è pari a **10.008** unità. È necessario poi tenere conto di una quota di popolazione fluttuante, riconducibile a quella parte del patrimonio edilizio utilizzata come seconda casa: 236 abitazioni (dati ISTAT 2001) per circa 590 individui. Il dato complessivo preso a riferimento per l'elaborazione del dimensionamento è quindi di **10.598** abitanti.

5.2.2 1 Scheda quantitativa del patrimonio edilizio esistente

Per la determinazione della capacità insediativa si è operato redigendo una **scheda quantitativa del patrimonio edilizio esistente**, suddivisa per le aree consolidate riconosciute dalla Variante di Piano: aree del tessuto storico consolidato CS "centro storico" e CM "centri minori", RE aree residenziali esaurite, REA aree residenziali esaurite in ambito agricolo, RI (residenziali di riordino), AC (aree collinari) ed infine NR aree di antica formazione rurale (nuclei rurali), che hanno perso in parte la loro vocazione agricola trasformandosi talora in residenziale.

Con l'intento di definire valori omogenei e quanto più possibile corretti alle diverse realtà del Comune di Castellamonte, il territorio è stato suddiviso in otto aree, aventi caratteristiche territoriali omogenee, come da dati ISTAT e da elaborati cartografici di riferimento: Concentrico, S. Antonio, Spineto, S Anna Boschi, Filia, Preparetto, Campo – Muriaglio, San Giovanni.

L'analisi dello stato di fatto è stata condotta, mediante specifici rilievi sul posto estesi a tutti gli ambiti urbanizzati ed alla principali infrastrutture. Si è operato valutando la consistenza edilizia edificio per edificio, integrata da dati dimensionali desunti dalla cartografia di piano⁷. Tali valori sono stati ridotti di una percentuale stimata del 20% per bassi fabbricati e pertinenze accessorie. A tali valori di superficie, si sono attribuiti dati dimensionale in altezza, espressi in numero di piani, stimando per difetto la media degli edifici.

Per quanto riguarda le aree di antica formazione riconosciute, si deve operare un ragionamento volto a determinare l'effettiva consistenza residenziale.

Per l'area perimetrata del centro Storico, al fine della quantificazione delle superfici residenziali, va tenuto conto di un'ampia percentuale di superfici terziarie, commerciali, turistiche ricettive ed altre non generalmente utilizzate ai fini abitativi. Tale percentuale è stata stimata nell'ordine del 30%.

⁷ Cartografia catastale implementata con le concessioni edilizie in atto, fornita dall'Amministrazione Comunale.

Anche per le aree di antica formazione CM “centri minori”, al fine della quantificazione delle esistenti consistenze edilizie, il dato rilevato dalla cartografia va depurato di una percentuale del 20% per mancato utilizzo, alle precarie condizioni in cui versano i fabbricati, ad ampi volumi connessi alla residenza di origine agricola (fienili, granai, ecc.) e oggi non più utilizzati.

Tutto ciò evidenziato ha fornito in modo esaustivo le consistenze edilizie residenziali esistenti sul territorio comunale.

La scelta del criterio analitico di stima è supportata dal confronto dei dati contenuti nella scheda quantitativa del patrimonio edilizio esistente rapportata ai più recenti dati, fornita dall’ufficio dell’anagrafe comunale, della popolazione insediata. Tale dato è confrontabile con la stima delle superfici utili di pavimento esistenti. Ne consegue che:

- Nell’area di antica formazione perimettrata CS, a fronte di circa 132.000 mq di sul esistente e di una popolazione insediata pari a 1227 unità, si evince un indice Volumetrico per abitante pari a 323 mc/ab, che rapportato ad un’altezza teorica interpiano di ml 3.00 è pari a 107.6 mq/ab.
- Nel’area del concentrico, esterna alla perimetrazione del centro storico, a fronte di circa 370.000 mq di sul si evince un indice Volumetrico per abitante (IVA) pari a 226 mc/ab pari a 75 mq/ab.
- In tutte le altre aree omogenee definite, si riscontrano valori di gran lunga superiori ai 200 mc/ab, fino alle zone più periferiche e collinari, come la borgata di Filia, pari a 238 mc/ab e la popolosa frazione di Spineto pari a 251 mc/ab.

Tali aspetti avvalorano ancor più, la scelta del P.R.G.C. di utilizzare criteri di stima analitici, a fronte di quelli sintetici, non rispondenti alla realtà insediativa di Castellamonte.

Inoltre, come si evince nelle conclusioni del paragrafo successivo, il trend abitativo è sempre più volto a famiglie con ridotto numero di componenti, ed a singoli, pertanto i valori espressi all’art. 20 della L.R. 56/77, di stima sintetica pari a 90 mc/ab, analoghi a 30 mq/ab si discostano di molto dallo standard abitativo presente a tutt’oggi nel Comune di Castellamonte.

Si adottano al fine della CIR valori pari a 70 mq/ab per aree residenziali e 100 mq/ab per aree di antica formazione e consolidate.

La stima della capacità insediativa della presente Variante Generale al P.R.G.C., sulla base delle tabelle dimensionali allegate al termine del presente paragrafo, è stata così calcolata:

5.3 Capacità insediativa residenziale teoria

Sulla base di quanto espresso ai paragrafi precedenti, e delle ipotesi di sviluppo del Piano, si è operata la stima della capacità insediativa residenziale teorica, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 56/77 mediante valutazioni di tipo analitiche rapportate alle diverse realtà territoriali.

5.3.1 CS (art. 26 N.d.A.)

Per il Centro Storico, ipotizzando che la Variante possa dare forte impulso al recupero di abitazioni non occupate, o al riuso residenziale dei volumi attualmente a destinazione non abitativa, si prevede un incremento degli abitanti insediabili, stimabile in riferimento a una serie di valutazioni espresse sullo stato di fatto; si ritiene plausibile che i volumi recuperati non vengano solo assorbiti dalle unità immobiliari vicine, ma contribuiscano in parte ad aumentare la capacità insediativa.

A fronte di una superficie londa di pavimento esistente stimata in mq 132.000, e di una popolazione insediata nel CS, di 1227 unità, si può dedurre un indice capitario di superficie per abitante di 107.5 mq/ab.

Si ipotizza che nei prossimi anni potrà essere recuperato circa il 30% del patrimonio edilizio esistente per un totale di 39.000 mq, contribuendo così al miglioramento funzionale degli immobili attualmente abitati, senza produrre aumento della popolazione insediata; si stima che di tale quantità una parte pari al 20%, invece, potrebbe contribuire al recupero di abitazioni attualmente abbandonate, consentendo l'insediamento di nuove famiglie.

7.937 mq / 100 mq/ab = 79 ab

Il valore di questo incremento insediativo, stimato in 79 abitanti, è stato calcolato attribuendo un indice di superficie capitario di 100 mq/ab, come precedentemente calcolato, per gli interventi di ristrutturazione e recupero.

5.3.2 CM (art. 27 N.d.A)

Per quanto riguarda i Centri Minori: S. Antonio, Spineto, Spineto Inferiore, Spineto Superiore, Chiria, S. Anna Boschi, Filia, Preparetto, Vivario, Campo Muriaglio, Pricco e S. Giovanni si prevede un recupero abitativo di circa il 10% della Sul esistente stimata in circa 107.629 mq, il cui contributo come incremento è stimato in una percentuale pari al 10% per un totale di circa 10.763 mq. Si presume che il 30% di tali superfici contribuiscano a generare incremento antropico, mentre il resto è stimato per ampliamenti igienico funzionali. Applicando un indice pari a quello definito per il CS di 100 mq/ab, se ne deduce un incremento totale di 32 abitanti complessivi.

$$3.229 \text{ mq} / 100 \text{ mq/ab} = 33 \text{ ab}$$

5.3.3 NR (art. 28 N.d.A)

Per quanto riguarda i Nuclei Rurali, tali agglomerati edilizi presentano una elevata quantità di volumetria di rustici; nello specifico si è previsto un riutilizzo pari al 10% della totale volumetria di tali edifici, di cui il 30% risulterebbe per nuovi carichi antropici.

L'aumento previsto per il carico antropico è di 4.400 mq, considerando l'indice volumetrico abitativo pari a 100 mq/ab, (adottato per il CS); tale incremento comporterebbe un aumento del carico insediativo pari a 44 unità.

$$4.400 \text{ mq} / 100 \text{ mq/ab} = 44 \text{ ab}$$

5.3.4 RI (art. 29 N.d.A)

Per quanto riguarda le aree **residenziali di riordino e integrazione**, la capacità insediativa deve essere stimata in base alle effettive possibilità edificatorie delle aree, sulle quali il PRGC prevede interventi di ristrutturazione integrale, demolizione con ricostruzione e completamento fino alla concorrenza di 0.2 mq/mq di Slp.

Essendo di mq 157.204 la superficie complessiva delle zone RI, se ne desume una capacità edificatoria in aggiunta complessiva di mq 12.655, in base alla Sul complessiva esistente stimata in circa mq 30.800, tale edificazione interesserà comunque con ogni probabilità solo alcuni dei lotti individuati.

La valutazione del carico insediativo relativo a tali aree, non essendo evidentemente possibile una previsione certa di quali e quanti lotti saranno interessati, si può stimare pari ad un 50% di possibilità di realizzazione.

Considerando un indice di superficie capitario di 100 mq/ab, in quanto aree già edificate, in analogia a quelle di antica formazione, determinerebbe una popolazione in incremento di 66 unità insediabili.

$$\del{12.519} \ 12.665 \text{ mq} / 100 \text{ mq/ab} \times 50\% = \del{63} \ 63 \text{ ab}$$

5.3.5 RC (art. 33 N.d.A) RN (art. 34 N.d.A) -

Il calcolo del carico insediativo sulle aree **residenziali di completamento e di nuovo impianto** è stato effettuato con il seguente criterio:

$$\text{superficie territoriale} \times \text{indice di utilizzazione fondiario} \times \text{superficie capitaria}$$

L'indice di superficie capitaria di 70 mq/ab corrisponde allo standard medio di utilizzazione edilizia nelle aree consolidate non di antica formazione. Per la definizione di tale valore, in quanto notevolmente superiore a quello stabilito dalla L.R. 56/77 e s.m.i., occorre tenere conto, oltre che della tipologia insediativa prevista, anche della composizione media delle famiglie, caratterizzate da un decrescente numero di componenti e da un conseguente aumento della superficie "pro capite", così come dimostrato al paragrafo specifico. In linea generale occorre riconoscere, inoltre, una tendenza al miglioramento della qualità del prodotto edilizio, in termini di una maggior richiesta di spazio abitativo.

Nelle aree RC la somma delle superfici libere risulta di mq 186.317, ai quali applicando area per area la densità edilizia territoriale o fondiaria assegnata dal Piano si ottiene una superficie linda di pavimento complessiva pari a mq 35.884

L'applicazione dell'indice di cui sopra porta alla insediabilità teorica di

$$\del{35.367} \ 35.582 \text{ mq} / 70 \text{ mq/ab} = \del{505} \ 508 \text{ ab.}$$

È da considerare che gran parte di tali aree sono dei residui del PRGC vigente e che la popolazione nelle nuove aree in antropizzazione è stata calcolata analiticamente ed è pari a ~~106~~ **137** abitanti.

Nelle aree RN la somma delle superfici territoriali risulta di circa mq 219.000, applicando gli indici edificatori assegnanti dal piano si ottiene una superficie linda di pavimento complessiva paria a circa mq 61.000

L'applicazione dell'indice di cui sopra porta alla insediabilità teorica di:

87.428 58.541 mq / 70 mq/ab = 1.249 836 ab

Si sottolinea che, dai calcoli analitici riportati, gli abitanti insediabili nelle aree di nuova antropizzazione apportate dalla Revisione, gli abitanti insediabili sono pari a **756 458 ab.**

5.3.6 LCC (art. 35 N.d.A)

Per quanto riguarda le aree LCC “Lotti di Completamento Collinare”, essendo queste aree destinate ad una edificazione di pregio, di tipo uni/bi familiare, con un'elevata attenzione alle valenze ambientalistico naturalistiche ed, avendo inoltre la Variante di Piano identificato indici di edificabilità volti alla realizzazione di una ristretta quantità di superfici lorde di pavimento, si applica l'indice di superficie capitaria in analogia alle aree di antica formazione pari a 100 mq/ab

2.172 555 mq / 100 mq/ab = 22 6 ab

5.3.7 TU (art. 31N.d.A)

Per le aree di “Trasformazione Urbanistica”, poste prevalentemente nel concentrico, il Piano individua un mix funzionale, la cui destinazione residenziale massima è pari a 26.502 mq di Sul., che corrisponderebbe, applicando l'indice di superficie capitaria pari a 100 mq/ab.

31.144 mq / 100 mq/ab = 311 ab

Applicando un ulteriore 15% x variabilità indice si prevedono **265 ab.**

5.3.8 ERP (art. 34 N.d.A)

Per le aree di “Edilizia Residenziale Pubblica”, il piano ripropone quelle già in essere, (mantenendo inalterati i parametri edificatori) evidenziando i lotti del PEEP non ancora attuati e confermando la previsione dell'area in continuità di tale Strumento Urbanistico.

A fronte di una capacità realizzativa di circa 10.073 mq di slp, applicando i parametri di cui alla L.R. 55 art. 20, di 75 mc/ab (25 mq/ab) in quanto esprimono, a differenza dello standard abitativo medio del Comune d Castellamonte, l'effettivo utilizzo residenziale si ottengono:

10.073 7.983 mq / 25 mq/ab = 403 319 ab

5.3.9 Quadro riassuntivo delle previsioni di insediamento sulle aree residenziali

Nelle aree di PRG, ad esclusione di quelle prese in considerazione dalla variante (evidenziate in tabella), non sono quantificabili, né prevedibili, incrementi della popolazione insediata.

Le tabelle di seguito allegate riportano i quadri parziali riferiti a ciascuna famiglia delle aree a destinazione residenziale, con le previsioni di incremento del carico insediativo.

Il totale della previsione di incremento del carico insediativo è di **2.520** abitanti, a cui va sommato il dato complessivo preso a riferimento per l'elaborazione del dimensionamento pari a 10.598 abitanti per un totale di **13.118** abitanti.

La tabella di seguito allegata riporta un quadro riassuntivo delle previsioni di incremento del carico insediativo;

QUADRO RIASSUNTIVO DELLE PREVISIONI DI INSEDIAMENTO SULLE AREE RESIDENZIALI		
aree normative da PRGC	abit. esistenti	abit. In previsione
CS e CM		112
RE		0
NR		44
RI		63 63
RC	10.598	507 505
TU		265 123
RN		836 1.249
ERP		319 403
LCC		6 22
TOTALE	10.598	2.157 2.520

5.3.10 Quadro riassuntivo delle previsioni di insediamento sulle aree residenziali e verifica del fabbisogno residenziale ex art. 21 N.d.A. del PTC2

L'incremento in previsione, proposto dalla Variante di Piano, si attesta a **2.520** abitanti. Esso rappresenta un incremento rispetto alla popolazione esistente presa a riferimento (10.589) pari a circa il **23,77% 16.88%**

La Variante di Piano Regolatore propone una capacità insediativa di **13.118** circa **12.750** abitanti a fronte dei **12.638** previsti dallo strumento urbanistico vigente, incrementando la popolazione di **480 115** unità circa. Tale valore,

espresso in termini percentuali, è pari al 0,89%. Inoltre se si raffrontano i carichi antropici sulle nuove aree della Variante di Piano pari a 1.006 **601** abitanti con la capacità insediativa prevista dal Piano Vigente si ha un incremento pari al **7,96% 4,75%**, (con un incremento di consumo di suolo previsto pari al 5,40%) in linea con i dettati delle Previsioni che esigono attuazione comma 7, art. 21 comma 4 dell'art. 22 del PTC2.

La Variante Proposta identifica nuovi interventi di ristrutturazione urbanistica non ancora contemplati dal Piano Vigente pertanto, in conformità al comma. 7 bis, art. 21 delle NdA del PTC2, si può raggiungere la soglia imposta di incremento, arrivando fino al 7,5%; se si aggiunge, come prescritto all'art. 3 delle NdA del PTC2, essendo il Comune di Castellamonte tra i comuni che rientrano negli ambiti di diffusione urbana, una quota aggiuntiva del 2,5%, (come da parametri di cui all'art 21), si arriva al valore percentuale pari al 10%. La Variante pertanto rientra nelle prescrizioni dimensionali dell'offerta residenziale espressa dal PTC2.

Edilizia sociale: il Piano prevede un nuovo ampliamento di social housing, esprimendo tuttavia già valori considerevoli. Se si esamina la quota di popolazione prevista nelle aree ad ERP (**319** abitanti), si noterà che essa è pari a circa il **17,03%** dell'incremento previsto dal Piano rispetto a tutte le altre aree residenziali.

Se si osserva, inoltre, che la Variante Vigente non ha esaurito i lotti previsti nel 1996 e che nel corso di varianti successive è stato introdotto un ulteriore nuovo lotto (ERP 3), si desume che la quota di edilizia sociale è ampiamente soddisfatta. A tal proposito va segnalato che il Comune di Castellamonte non rientra nei comuni con consistente fabbisogno di edilizia sociale, così come riportato al comma 1 dell'art. 23 delle NdA.

5.3.11 Commento alla Proposta Tecnica di aree dense, aree di transizione, aree libere

Le tavole B.1.1 e B.1.2 rappresentano le due fasi per l'elaborazione della proposta tecnica per le aree dense, di transizione e libere della Variante di Piano. Nella figura B 1.1 si evince il modello di densità delle aree dense e di transizione elaborato dalla Provincia su base del modello matematico in

relazione all'urbanizzato rilevato al 2006, nella figura della tavola B 1.2 è raffigurato un modello rappresentante il PRGC vigente, (aree edificate ed attese), il modello aggregato (unione del perimetro di PRGC e delle aree edificate) con evidenziati i residui, nella tavola B 1.3 l'elaborazione tecnico decisionale con la proposta delle perimetrazioni delle aree libere e di transizione e le perimetrazioni delle nuove antropizzazioni.

Tale elaborazione è stata condotta a consuntivo della Variante di Piano che, per evidenti incompatibilità temporali, nella sua pianificazione, ha introdotto antropizzazioni senza tener conto della nuova prassi decisionale prevista dal PTC2.

L'analisi metodologica è stata tuttavia effettuata nelle aree maggiormente urbanizzate, nello specifico per il concentrico, per la frazione di Spineto e per le frazioni di Campo e Muriaglio. Non sono state condotte per le frazioni collinari quali Filia, S. Anna Boschi e S. Giovanni, per le quali il calcolo geometrico delle aree dense non ha prodotto aree di densità apprezzabile. Tuttavia, la Variante di Piano Regolatore ha introdotto nuove aree urbanizzate in tali frazioni con l'intento di non creare fenomeni di desertificazione e di abbandono dei nuclei collinari.

È utile, al fine della comprensione dei territori già urbanizzati anche analizzare la cartografia della Regione Piemonte che, oltre ai tematismi di copertura forestale non inerenti la specifica trattazione, evidenzia le aree urbanizzate e le infrastrutture esistenti.

Pertanto la perimetrazione per definire il consumo di suolo "esistente" con quello "atteso" è la seguente: nell'area concentrica del Comune è stata implementata la perimetrazione delle aree dense a sud lungo la radiale di ingresso al concentrico. Tale attuazione in palese difformità dal calcolo automatico derivante dalle celle dense, ed evidentemente non compatibile con i valori di densità, espressione della classe 1, è però in analogia urbanistica con i tessuti dell'edificato più a Nord. In tali aree infatti, non si evincono lotti liberi, atti alla ricucitura del territorio, ma esclusivamente parti del tessuto edificato oggetto di trasformazione urbanistica.

Nel riconoscimento delle aree i cui diritti edificatori sono ormai acquisiti (ma non ancora avvenuti), nella perimetrazione delle aree di transizione, si sono introdotte:

- a Sud della provinciale per Rivarolo, già oggetto di Sue in attuazione, le aree TN 3 e TN 6, le quali, in aderenza all'edificato di S. Antonio hanno permesso di includere anche i tessuti urbanizzati della frazione.
- le aree della borgata S. Antonino, anch'esse ormai in soluzione di continuità edificatoria con il concentrico.
- le aree a Nord del concentrico, includendo aree già con vocazione edificabile, l'ampia area destinata a servizi già presente nel Piano Vigente, ed aree riconducibili alla categoria aree di transizione (pur non avendo parametri di densità numerica apprezzabili).
- ad Ovest del concentrico aree incluse nel PEEP vigente ed una vasta area, a destinazione agricola che nel corso degli anni ha visto l'edificazione di residenze pur conservando la destinazione d'uso agricola.
- Ad Est del concentrico, includendo le aree previste dal Piano Vigente come produttive e residenziale ed includendo alcuni edificati in area agricola a carattere residenziale.
- Per quanto riguarda la frazione di Spineto si è ampliata la fascia dell'area densa riconoscendo i tessuti già urbanizzati o con diritti edificatori acquisiti.

Le aree dense, di trasformazione e libere, non intersecano e coesistono con vincoli di natura ambientale, paesaggistica e di difesa del suolo che intervengono sull'edificabilità dei suoli.

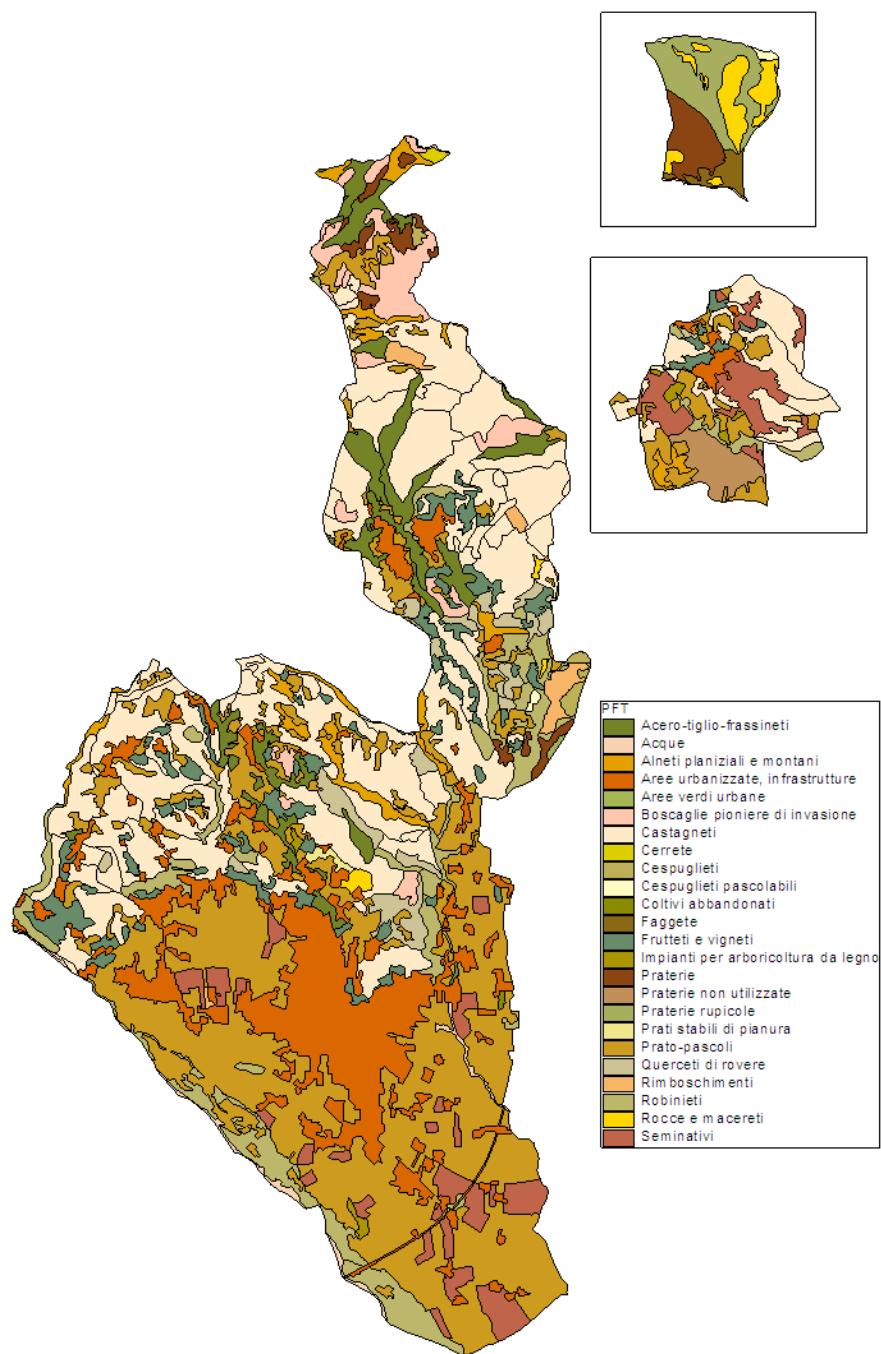
Conclusioni: la Variante di Piano, per incompatibilità temporale di redazione, considerata l'attuazione del PTC2 nello scorso mese di agosto 2011, non ha potuto tenere conto delle aree di transizione, dense e libere. Pertanto ha previsto aree urbanizzande esterne a tali perimetrazioni.(concordate in conferenza di pianificazione). Si noti comunque che esse sono sempre in aderenza al costruito o a suoli atti all'edificazione. Inoltre pur riconoscendo come area di transizione quella lungo la provinciale per Cuorgnè, le scelte di Piano sono volte a conservare ampie zone a carattere agricolo, introducendo l'edificabilità solo per puntuali lotti volti a completare il tessuto edilizio. Le aree della Spina, sono quasi interamente interne alla perimetrazione delle aree di trasformazione ottenute con modello matematico, fatta eccezione per i suoli più ad Est.

Per la frazione di Spineto, non si evince la giustificazione Urbanistica dell'area di trasformazione (ottenuta con modello matematico), presente sulla provinciale

per Cuorgnè, in tali aree, la Varinata Piano, non ha evidenziato previsioni significative.

Riassunto dei dati quantitativi di superficie delle perimetrazioni delle Aree Dense di Transizione e Libere (valori in ha)

AREE	MODELLO MATEMATICO PROVINCIA	TECNICO DECISIONALE PRGC	
AREE DENSE	107	109	
		354	188 9 24 66 9 5 5 3 44
			CONCENTRICO S. GIOVANNI CAMPO MURIAGLIO PREPARETTO FILIA S. ANNA BOSCHI CHIRIA SPINETO
		<u>18</u> <u>14</u>	AREE ANTROPIZZATE ESTERNE ALLEE AREE DI TRANSIZIONE
AREE DI TRANSIZIONE	235	353 349	



Elaborazione grafica dati PFT Regione Piemonte: estratto carta forestale e degli altri usi del territorio AF36
 (fonte: Regione Piemonte)

5.3.12 Contenimento del consumo di suolo

La previsione di incremento di consumo di suolo ad uso insediativo nella variante di Piano è pari al **5,40%**, in linea con i dettati di cui al comma 10 Art. 31 del PTR.

A fronte di un urbanizzato complessivo pari a circa 515,11 ha (perimetrazione blu) il suolo ad uso insediativo in incremento è pari **27,84** ha, che rappresenta, sulla totalità dei suoli circa il dato sopra menzionato (**27,84 /515,11=0,54**).

Si rimanda per lettura della tabella all'individuazione delle antropizzazioni alla tavola C.8.1 PREVISIONI INCREMENTO CONSUMO DI SUOLO

Nuove antropizzazioni	
Lotti	Superficie (Ha)
1	3,16
2	4,51
3	1,23
4	0,12
5	0,51
6	0,21
7	0,41
8	1,71
9	0,24
10	0,18
11	0,08
12	0,05
13	0,23
14	0,2
15	0,14
16	0,29
17	0,41
18	0,61
19	0,16
20	0,95
21	0,19
22	3,85
23	0,29
24	0,21
25	1,18
26	0,47
27	1,09
28	0,19
29	0,91
30	0,25
31	0,68

32	0,55
33	0,17
34	0,27
35	0,08
36	0,81
TOT	26,59

Superficie urbanizzata esistente	
Lotti	Superficie (Ha)
a	17,92
b	16,01
c	11,01
d	8,83
e	8,04
f	28,58
g	8,54
h	2,51
i	413,67
TOT	515,11

Superficie urbanizzata esistente = 515,11

Nuove antropizzazioni 27,84

Incremento consumo di suolo 5,40%

Limite massimo incremento di suolo (10 anni) 6,00%

5,40 % < 6,00 % **VERIFICATO**

5.3.13 Riclassificazione d'uso agricolo dei suoli secondo Ipla

Sono stati riclassificati alcuni suoli agricoli, secondo l'utilizzo ed il manuale di riclassificazione d'uso dei suoli l'Ipla, col fine di rendere compatibili, alcune aree urbanizzande, con i dettati del PTC. A tal scopo è stata realizzata la relazione pedologica di cui all'elaborato F a firma del Dott. Isabella Ballauri.

5.4 Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali

Il corretto dimensionamento dei servizi relativi agli insediamenti residenziali precedentemente descritti, considerando un fabbisogno di 25 mq/ab. (ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77) e un'ipotesi insediativa di **12.792** abitanti, richiederebbe complessivamente mq **319.800**.

Sulle aree a destinazione residenziale il Piano individua una superficie totale di servizi pari a mq **591.400**, corrispondente a circa **46,23** mq/ab., e quindi ampiamente superiore allo standard minimo richiesto.

Inoltre, nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi, potrà essere studiata la dislocazione più conveniente e razionale delle aree verdi e dei parcheggi, sempre rispettando le prescrizioni quantitative del PRG

Il piano individua inoltre le Infrastrutture cimiteriali e tecnologiche, in modo specifico.

5.5 Reiterazione di vincoli espropriativi

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

- a) aree per servizi e infrastrutture già realizzate;
- b) aree per servizi e infrastrutture individuate ex-novo dalla presente Variante Generale al PRGC;
- c) aree per servizi e infrastrutture già previste dal PRGC vigente e riconfermate nella loro localizzazione, la cui realizzazione è stata procrastinata per scelte di bilancio o per problematiche riferite ai tempi tecnici degli interventi;

Per le aree di cui al punto c), la conferma della medesima destinazione d'uso nelle previsioni di Piano comporta la reiterazione del vincolo espropriativo, scaduto dopo 5 anni dalla pubblicazione del PRGC sul BUR.

L'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'articolo 39 del DPR 327/2001 provvederà ad istituire un capitolo di bilancio per far fronte alle eventuali richieste di indennizzo da parte dei proprietari dei terreni interessati dai vincoli espropriativi reiterati.

5.6 Gli insediamenti produttivi

Le aree a destinazione produttiva riconosciute dal Piano sono:

5.6.1 IR (art. 39 N.d.A) – “insediamenti produttivi di riordino”

Tali aree ospitano insediamenti industriali e artigianali esistenti in strutture idonee all'attività produttiva. Si è previsto il mantenimento delle attività presenti con la possibilità di ampliamento riferita a un indice di Utilizzazione territoriale pari a 0,80 mq/mq e una Superficie Coperta del 60%.

5.6.2 IN (art. 40 N.d.A) – “aree produttive di nuovo impianto”

Oltre alla conferma delle aree libere, derivanti dalle perimetrazioni del PRGC vigente, sono stati individuati ampliamenti, utilizzando aree contigue a quelle esistenti; tali ambiti sono assoggettati a strumento urbanistico, con un indice di Utilizzazione territoriale pari a 0,80 mq/mq, ed un rapporto di Superficie Coperta pari al 60%. Mentre le aree IN 16 ed IN 17 (di circa 17.900 mq) non posseggono capacità edificatoria.

Con la sigla IN sono stati perimetrati sia lotti non ancora edificati interni a strumenti Urbanistici Vigenti, che nuovi lotti di espansione. Il dato complessivo pertanto esprime sia valori pregressi che l'implementazione delle nuove aree produttive.

Si noti che gran parte dei lotti presenti nella Variante di Piano Vigente e sono interni a Strumenti Urbanistici i cui servizi sono già stati realizzati. Pertanto nelle schede quantitative, per la definizione dei servizi, si farà riferimento agli strumenti Urbanistici Vigenti.

A livello quantitativo l'incremento delle aree produttive di nuovo impianto dovuto agli ambiti IN è quantificabile in **60.973** mq (di cui mq 19.693 nelle quali non è

prevista sup. coperta) a fronte di circa complessivi **154.000** mq. La Sul prevista è pari a **105.759** mq, per una sup. coperta massima di **69.225** mq.

5.7 Le aree per attrezzature al servizio delle attività produttive

La Variante individua cartograficamente alcune aree da dismettere a servizi per le attività produttive industriali, per una totalità di 49.286 mq suddivise rispettivamente in 17.740 mq di superfici esistenti e 31.546 mq di superfici in progetto. A fronte di circa 154.000 mq di nuove superfici (fondiarie e territoriali) a destinazione produttiva. La dotazione stabilita pari al 10% è ampiamente soddisfatta, come previsto dall'art 21 comma 1° punto 2) della L.R. 56/77.

Inoltre, raffrontando il dato della totalità aree con destinazione produttiva pari a circa 560.000 mq, con l'ammontare delle superfici a servizio, si desume che è rispettata la misura minima del 10% dei servizi, soddisfando in tal modo la quasi totalità dei bisogni pregressi.

Fatti salvi i casi di ampliamenti e/o di demolizione con ricostruzione sulle aree produttive esistenti e confermate (IR), gli interventi di nuova costruzione nelle aree produttive di nuovo impianto (IN) saranno subordinati rispettivamente a Strumento Urbanistico Esecutivo e a Permesso di Costruire Convenzionato; in questa fase dovranno essere opportunamente quantificati e individuati graficamente gli spazi da destinare a servizi.