

PRGC CHIVASSO

VARIANTE GENERALE PROGETTO PRELIMINARE

ADOTTATA CON D.C.C. N° _____ DEL _____

B1.1

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

SUPPORTO ALL'UFFICIO DI PIANO



Arch. Gian Carlo Paglia
Arch. Maria Luisa Paglia
Arch. Valeria Santoro

STUDIO ASSOCIATO ARCHITETTI PAGLIA
pianificazione e consulenza urbanistica

via per Cuceglio 5 - AGLIÈ / via Gropello 4 - TORINO
t. 0124.330136 - studio@architettipaglia.it
www.architettipaglia.it

con
Dott. Niccolò Bussandri
Dott.ssa Paola Chiolerio
Arch. Anna Maria Donetti
Geom. Luca Frasca
Arch. Pian. Samantha Machetto
Ph.D. Bianca Seardo
Arch. Pian. Ilaria Vittone

GEO SINTESI Associazione tra professionisti
Geol. Teresio Barbero
Corso Unione Sovietica, 560
10135 - Torino

ANTHEMIS S.r.l.
Dott.ssa Marina Vitale
Dott. Gabriel Trogolo
Via Lombardore, 207
10040 - Leini (TO)

ENVIA
Dott. Stefano Roletti
Via Carlo Alberto, 28
10090 - SAN GIORGIO
C.SE (TO)

STUDIUM S.a.s.
Dott.ssa Frida Occelli
Via Marco Polo, 32bis
10129 - Torino

GEOSERVIZI
Geom. Silvio Campagno
Via F. Cavallotti, 14
12100 - Cuneo



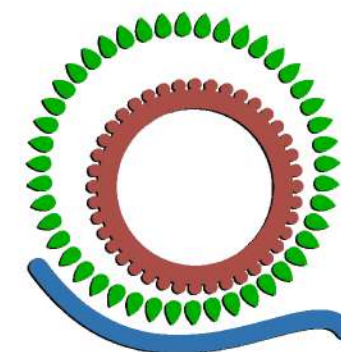
iISBE Italia R&D S.r.l. - I.S.
Arch. Andrea Moro
Arch. Elena Bazzan
Via Paolo Borsellino, 38 int. 16
10138 - Torino

IL SINDACO
Claudio Castello

L'ASSESSORE
ALL'URBANISTICA
Dott. Pasquale Centin

IL SEGRETARIO
Dott. Salvatore Mattia

IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO
Ing. Fabio Mascara



SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO: Dirigente Ing. Fabio Mascara

ufficio di piano: Dott. Gregorio Spanò e Per. Agr. Emanuele Martellozzo

ufficio urbanistica: Arch. Marzia Perazzolo e Arch. Claudio Fluttero

ufficio ambiente: Ing. Bruno Sperli e Geom. Amalia Negro

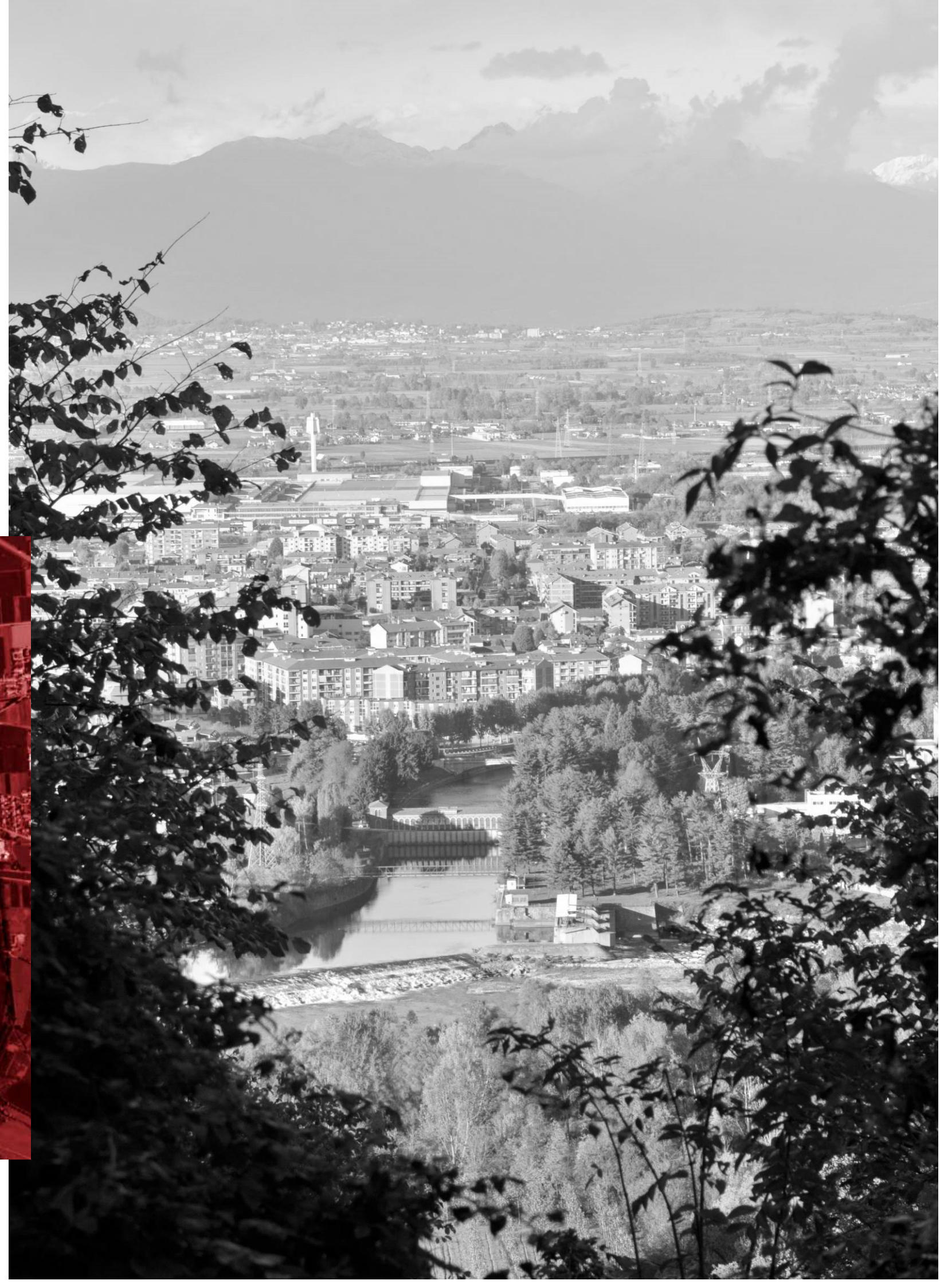
ufficio edilizia: Geom. Fulvio Ambrosino, Geom. Monica Tromba e Arch. Romina Verzella



CITTÀ DI
CHIVASSO

VARIANTE GENERALE AL
PRGC

RELAZIONE
ILLUSTRATIVA



● 0	Premesse	3
▶ 0.1	Situazione urbanistica vigente	3
▶ 0.2	Iter procedurale della Variante Generale	4
▶ 0.3	Il concept: “Le due corone sull’acqua”	4
▶ 0.4	Metodo per la costruzione del quadro conoscitivo e per la definizione delle strategie di Piano	6
▶ 0.5	Guida alla lettura del Piano	2
▶ 0.6	5 temi innovativi per il PRG di Chivasso	18
●	PARTE I • INQUADRAMENTO STRUTTURALE DEL TERRITORIO	23
● 1	Generalità	23
● 2	Assetto storico-culturale	24
▶ 2.1	Inquadramento storico-territoriale	24
▶ 2.2	Analisi dello sviluppo insediativo	28
▶ 2.3	Patrimonio edilizio di antica formazione e beni architettonici vincolati	29
● 3	Assetto insediativo	30
▶ 3.1	Quadro socio-demografico	30
▶ 3.2	Comparto residenziale	36
▶ 3.3	Comparto economico-produttivo	38
▶ 3.4	Servizi per l’istruzione	45
▶ 3.5	Trasporti e mobilità	45
● 4	Assetto ambientale	51
● 5	Quadro della pianificazione urbana	53
▶ 5.1	Cronistoria e analisi sintetica degli strumenti di programmazione urbanistica comunali decaduti	53
▶ 5.2	Strumentazione urbanistica vigente	54
▶ 5.3	Stato attuativo del PRGC vigente	56
●	PARTE II • NUOVO PRGC: QUADRO STRATEGICO E METODOLOGICO	57
● 6	Indirizzi strategici e direttive delle pianificazioni sovraordinate	57
▶ 6.1	Piano Territoriale Regionale (PTR)	57
▶ 6.2	Piano Paesaggistico Regionale (PPR)	59
▶ 6.3	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e Piano Territoriale Generale Metropolitano	62
▶ 6.4	Altri strumenti e progettualità	64
● 7	Strumenti di indirizzo e/o di programmazione comunali	66
▶ 7.1	Agenda per Chivasso 2015-2025	66
▶ 7.2	Masterplan “Corona verde”	66
▶ 7.3	Studio della rete ecologica comunale	67
▶ 7.4	Studi archeologici	68
▶ 7.5	Altre progettualità	68
● 8	Processo partecipativo	70
● 9	Dall’analisi SWOT al quadro “obiettivi - linee strategiche - azioni”	72
▶ 9.1	Chivasso come polo di riferimento territoriale	72
▶ 9.2	Analisi SWOT	74
▶ 9.3	Quadro degli obiettivi strategici e delle linee operative del Piano	76
▶ 9.4	Definizione delle azioni di PRGC	79
●	PARTE III • STRUTTURA DEL NUOVO PRGC	80
● 10	Assetto generale del Piano	80
▶ 10.1	Tessuti della città consolidata	81
▶ 10.2	Ambiti di trasformazione	91

▶ 10.3	Sistema dei suoli liberi e dei territori extraurbani	98
▶ 10.4	Sistema dei servizi sociali e delle infrastrutture	101
▶ 10.5	Vincoli paesaggistici e ambientali	106
▶ 10.6	Vincoli infrastrutturali e sanitari	109
● 11	Aspetti ambientali e azioni connesse	110
▶ 11.1	Tutela e consolidamento della rete ecologica	110
▶ 11.2	Sostenibilità dell’ambiente costruito	113
▶ 11.3	Modalità attuativa degli interventi di compensazione ambientale	115
● 12	Meccanismi di perequazione del PRGC	117
▶ 12.1	Operatività edilizia sui tessuti di antica formazione	117
▶ 12.2	Applicazione dei meccanismi perequativi	118
▶ 12.3	Regolamenti applicativi di approfondimento	119
● 13	Dimensionamento della Variante Generale	120
▶ 13.1	Capacità insediativa residenziale teorica (CIRT)	120
▶ 13.2	CIRT: raffronto tra PRGC vigente e Variante Generale	126
▶ 13.3	Dimensionamento degli standard urbanistici	127
▶ 13.4	Dimensionamento delle attività economiche	128
▶ 13.5	Verifiche sul contenimento del consumo di suolo	130
●	PARTE IV • RACCORDO CON ALTRI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE	132
● 14	Programmazione del comparto del commercio al dettaglio in sede fissa	132
▶ 14.1	Criteri di programmazione commerciale e zonizzazione commerciale	132
▶ 14.2	Raccordo tra indirizzi regionali e pianificazione urbanistica locale	132
● 15	Programmazione del comparto della somministrazione di alimenti e bevande	132
▶ 15.1	Indirizzi regionali e criteri di programmazione	132
▶ 15.2	Attività di somministrazione di alimenti e bevande e commercio al dettaglio in sede fissa	134
▶ 15.3	Raccordo tra indirizzi regionali e pianificazione urbanistica locale	134
● 16	Coordinamento del PRGC con il Piano di Protezione Civile	135
▶ 16.1	Piano Comunale di Protezione Civile	135
▶ 16.2	Raccordo tra Piano Comunale di Protezione Civile e pianificazione urbanistica locale	135
●	ALLEGATI	136
▼ Allegato A	Aree Dense, di Transizione e Libere (articolo 16, comma 8 delle NdA del PTC2)	136

● CAPITOLO 0 PREMESSE

► 0 | 1 |

SITUAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Il vigente **Piano Regolatore Generale Comunale della Città di Chivasso** è stato approvato con **DGR n.19-12326 del 19/4/2004**.

In seguito all'approvazione, il PRGC vigente è stato modificato con:

- DCC n.20 del 12/4/2005 – modifica ai sensi dell'articolo 17, comma 8 della LR 56/1977;
- DCC n.71 del 24/10/2005 – variante parziale ai sensi dell'articolo 17, comma 7 della LR 56/1977;
- DCC n.12 del 13/3/2006 – modifica ai sensi dell'articolo 17, comma 8 della LR 56/1977;
- DCC n.64 del 30/11/2006 – modifica ai sensi dell'articolo 17, comma 8 della LR 56/1977;
- DCC n.14 del 12/3/2007 – variante parziale ai sensi dell'articolo 17, comma 7 della LR 56/1977;
- DCC n.23 del 21/5/2007 – modifica ai sensi dell'articolo 17, comma 8, lettera b) della LR 56/1977;
- DCC n.40 del 2/07/2007 – modifica ai sensi dell'articolo 17, comma 8 della LR 56/1977;
- DCC n.69 del 3/12/2007 – modifica ai sensi dell'articolo 17, comma 8 della LR 56/1977;
- DCC n.8 del 10/3/2008 – modifica ai sensi dell'articolo 17, comma 8 della LR 56/1977;
- DCC n.9 del 10/3/2008 – variante parziale ai sensi dell'articolo 17, comma 7 della LR 56/1977;
- DCC n.10 del 10/3/2008 – variante parziale ai sensi dell'articolo 17, comma 7 della LR 56/1977;
- DCC n.25 del 12/5/2008 – modifica ai sensi dell'articolo 17, comma 8 della LR 56/1977;
- DCC n.51 del 22/7/2008 – variante parziale ai sensi dell'articolo 17, comma 7 della LR 56/1977;
- DCC n.59 del 29/9/2008 – variante parziale ai sensi dell'articolo 17, comma 7 della LR 56/1977;
- DCC n.2 del 9/3/2009 – variante parziale ai sensi dell'articolo 17, comma 7 della LR 56/1977;
- DCC n.41 del 29/9/2009 – variante parziale ai sensi dell'articolo 17, comma 7 della LR 56/1977;
- Deliberazione n.61 del 21/12/2009 – PPE con contestuale variante ai sensi dell'articolo 40, comma 6 della LR 56/1977;
- DCC n.3 del 15/2/2010 – variante ai sensi dell'articolo 17, comma 6 della LR 56/1977;
- DCC n.23 del 10/5/2010 – modifica ai sensi dell'articolo 17, comma 8 della LR 56/1977;
- DCC n.26 del 18/6/2010 – variante del PIP ai sensi dell'articolo 40, commi 1, 2 e 3 della LR 56/1977;
- DCC n.52 del 27/9/2010 – variante ai sensi dell'articolo 17, comma 6 della LR 56/1977;
- DCC n.68 del 29/11/2010 – modifica ai sensi dell'articolo 17, comma 8 della LR 56/1977;

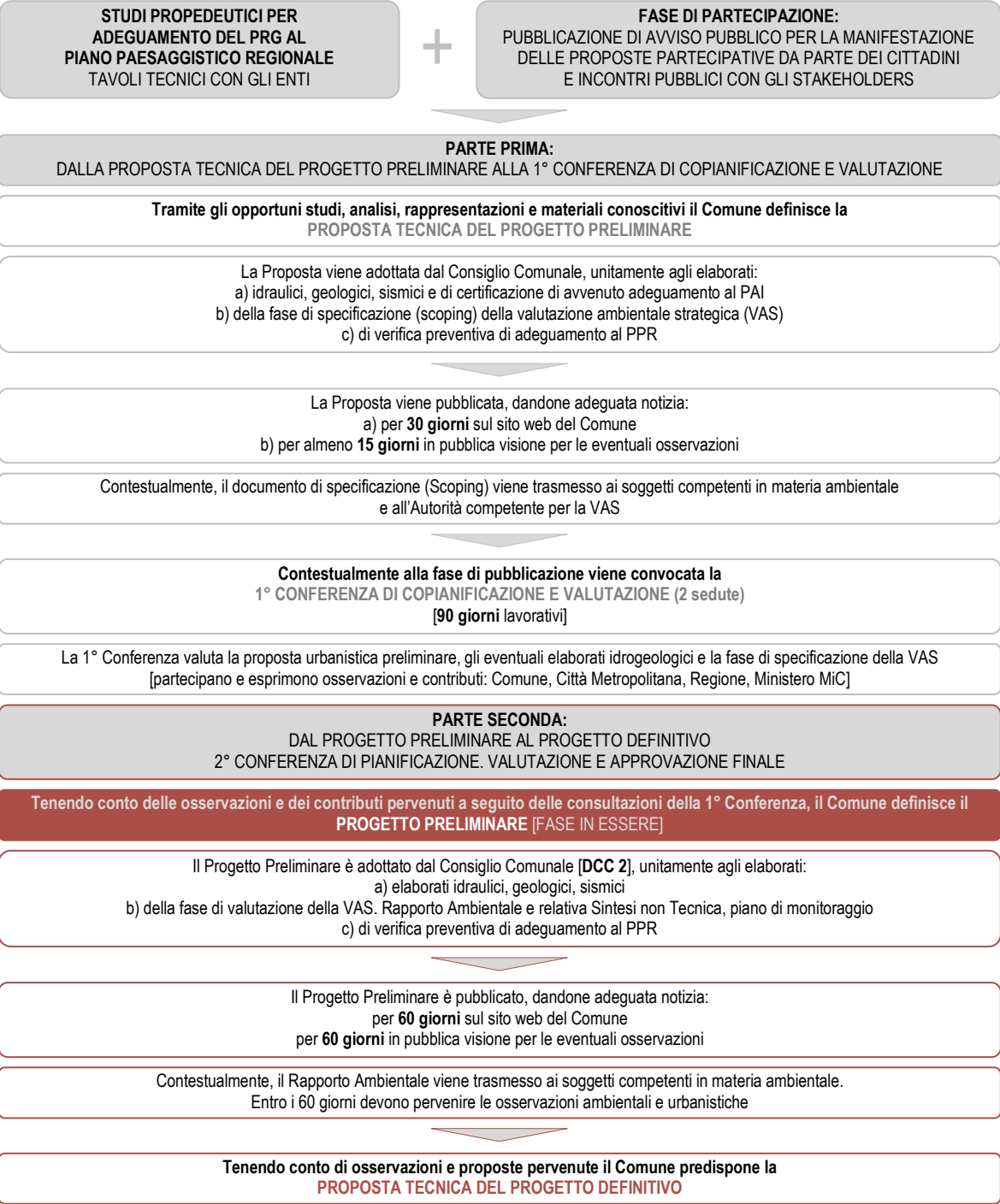
- DCC n.69 del 29/11/2010 – modifica ai sensi dell'articolo 17, comma 8 della LR 56/1977;
- DCC n.72 del 20/12/2010 – variante ai sensi della LR 56/1977;
- DCC n.76 del 20/12/2010 – variante parziale ai sensi dell'articolo 17, comma 7 della LR 56/1977;
- Deliberazione n.80 del 21/12/2010 – PPE con contestuale variante ai sensi dell'articolo 40, comma 6 della LR 56/1977;
- DCC n.9 del 14/2/2011 – variante ai sensi dell'articolo 19, comma 2 e seguenti del DPR n.327/2001;
- DCC n.22 del 21/3/2011 – variante parziale ai sensi dell'articolo 17, comma 7 della LR 56/1977;
- DCC n.31 del 29/3/2011 – variante parziale ai sensi dell'articolo 17, comma 7 della LR 56/1977;
- DCC n.33 del 29/3/2011 – modifica ai sensi dell'articolo 17, comma 8, lettere b) e c) della LR 56/1977;
- DCC n.7 del 20/3/2012 – variante parziale ai sensi dell'articolo 17, comma 7 della LR 56/1977;
- DCC n.27 del 29/4/2016 – recepimento variante a seguito di conseguimento intesa Stato-Regione ai sensi dell'articolo 81 del DPR 616/1977 e del DPR 383/1994;
- DCC n.38 del 16/6/2016 – modifica ai sensi dell'articolo 17, comma 12, lettera e) della LR 56/1977;
- DCC n.47 del 1/8/2016 – variante semplificata ai sensi dell'articolo 17bis, comma 6 della LR 56/1977 e articolo 10 del DPR 327/2001;
- DCC n.48 del 1/8/2016 – modifica ai sensi dell'articolo 17, comma 12, lettera g) della LR 56/1977;
- DCC n.54 del 27/10/2016 – modifica ai sensi dell'articolo 17, comma 12, lettera a) della LR 56/1977;
- DCC n.25 del 27/3/2017 – modifica ai sensi dell'articolo 17, comma 12, lettera g) della LR 56/1977;
- DCC n.44 del 25/11/2019 – modifica ai sensi dell'articolo 17, comma 12, lettere a) e g) della LR 56/1977;
- DCC n.7 del 6/4/2020 – modifica ai sensi dell'articolo 17, comma 12, lettere a) e g) della LR 56/1977;
- DCC n.22 del 29/6/2020 – modifica ai sensi dell'articolo 17, comma 12, lettere a) e h) della LR 56/1977;
- DCC n.2 del 22/2/2021 – modifica ai sensi dell'articolo 17, comma 12, lettere a), h), e comma 13 della LR 56/1977;
- DCC n.3 del 22/2/2021 – variante strutturale ai sensi dell'articolo 17, comma 4 della LR 56/1977;
- DCC n.28 del 28/6/2021 – variante semplificata ai sensi dell'articolo 17bis, comma 6 della LR 56/1977 e articolo 19, comma 2 del DPR 327/2001;
- DCC n.68/2021 – modifica ai sensi dell'articolo 17, comma 12, lettere a), b) e h) della LR 56/1977;
- DCC n.10/2022 – variante ai sensi dell'articolo 19 del DPR 327/01 e dell'articolo 17bis, comma 6 della LR 56/1977;
- DCC n.20/2022 – modifica ai sensi dell'articolo 17, comma 12, lettere a) e b) della LR 56/1977;
- DCC n.72/2022 – variante semplificata ai sensi dell'articolo 17bis, comma 15bis della LR 56/1977;
- DCC n.36/2023 – modifica ai sensi dell'articolo 17, comma 12, lettere a), b), c) e h) della LR 56/1977;
- DCC n.78/2023 – modifica ai sensi dell'articolo 17, comma 12, lettera h), punto 2 della LR 56/1977;
- DCC n.91/2024 – modifica ai sensi dell'articolo 17, comma 12, lettere b) e h) della LR 56/1977.

Per la sintetica analisi delle previsioni insediative e dell'impianto normativo della strumentazione urbanistica previgente alla presente Variante Generale al PRGC, si rimanda ai contenuti dei successivi paragrafi 5.2 e 5.3.



ITER PROCEDURALE DELLA VARIANTE GENERALE

La presente Relazione illustrativa è parte integrante degli elaborati della Proposta Preliminare del Progetto Definitivo di **Variante Generale al PRGC di Chivasso ai sensi dell'articolo 15 della LR 56/1977**; essa sarà approvata al termine dell'iter procedurale di seguito schematizzato (le caselle bordate in grigio fanno riferimento alle fasi già espletate):



IL CONCEPT: LE DUE CORONE SULL'ACQUA

Le due corone sull'acqua è il *concept* scelto per sintetizzare il futuro al quale aspira la Città di Chivasso, traguardo da raggiungere assumendo come linea di partenza proprio il nuovo strumento urbanistico. L'identità di Chivasso è da sempre composta da tre "anime", distinte ma mai separate:

1. **la città**, dapprima cinta da mura e importante centro commerciale, poi sede del veloce sviluppo, anche con il ruolo polo produttivo di rilevanza regionale, del '900;
2. **il territorio agricolo**, la vasta pianura che occupa tutta la porzione centro-settentrionale del territorio comunale, costellata di frazioni e nuclei rurali, incastonata dalla tenuta sabauda della Regia Mandria;
3. **il corso del Po**, limite meridionale del territorio e confine con la collina; un tempo via d'acqua e oggi parte dell'omonimo sistema di aree protette.

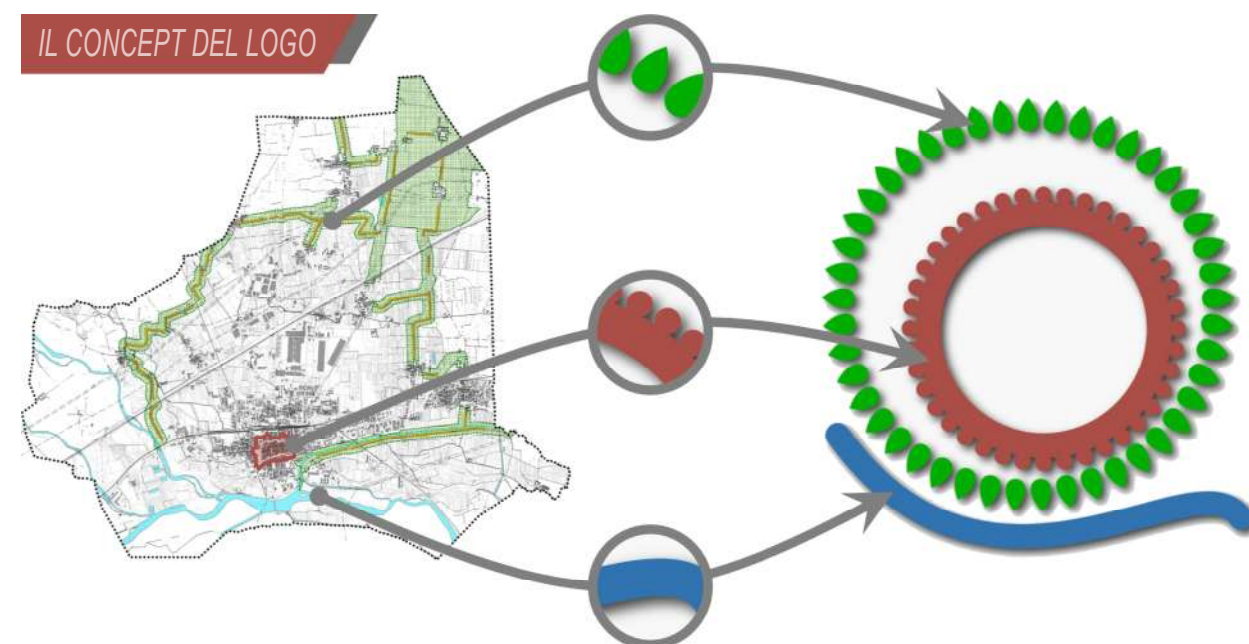
La "parola d'ordine" che l'Amministrazione si è data al momento di avviare i lavori del nuovo piano regolatore è stata **legámi**, intesa come volontà di rinsaldare i rapporti tra queste componenti, rendendoli un elemento strutturale di crescita, sotto il profilo sociale, ambientale e economico. Il primo passo è stato individuare le azioni che potessero innanzitutto rinforzare le identità delle tre componenti:

1. valorizzare il centro storico, salvaguardandone l'immagine e le qualità urbano-architettoniche, estendendo l'attenzione conservativa alle principali frazioni; rinforzare il ruolo di Chivasso quale polo economico produttivo e di servizi, assecondando le politiche sovraordinate di governo del territorio;

2. valorizzare le qualità paesaggistiche del territorio rurale, utilizzandole come volano per la crescita degli aspetti multifunzionali dell'attività agricola e per la riscoperta turistica del territorio, ma anche come strategia di contrasto all'impoverimento dei servizi nelle frazioni e di riconnessione tra gli insediamenti di minori dimensioni, e tra questi e il Capoluogo;
3. rinforzare i legami con gli spazi periferici di Po, Orco e Malone, sostenendone il ruolo di corridoio ecologico di rilevanza sovracomunale, senza trascurare la loro importanza come polmone verde per la città stessa, ampliando i progetti già avviati con la riqualificazione del parco del Sabiunè.

Questi elementi sono stati esplicitati graficamente nel logo che accompagna la Variante:

-  l'omaggio alla città storica, coronata dal tracciato murario di cui il centro storico conserva intatto, nel suo perimetro, il segno indelebile;
-  la seconda corona, la connessione non solo più ideale con il territorio agricolo, resa concreta dal progetto dell'Anello Verde Chivassese;
-  la "sottolineatura" dell'asta fluviale del Po (con i suoi affluenti Orco e Malone) e del rinsaldarsi del suo rapporto con la città.



Lo stesso logo ha una seconda "chiave di lettura": Chivasso è sempre stata "terra d'acque", con la vasta rete irrigua (che ha trovato il suo compimento nell'eccezionale opera ottocentesca del Canale Cavour, che ha proprio qui la sua presa principale) che da sempre caratterizza fortemente il territorio comunale, articolandone la funzionalità agricola e definendone i caratteri paesaggistici.

La prima energia che ha mosso l'economia della città e della sua campagna è proprio quell'acqua che ha mosso gli antichi mulini, diffusamente presenti un tempo e in parte ancora esistenti; con quella energia la città è cresciuta, fino ad assumere la forte identità produttiva attuale, i cui "ingranaggi" hanno metaforicamente preso il posto delle pale dei mulini.

► 0 | 4 |

METODO PER LA COSTRUZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO E PER LA DEFINIZIONE DELLE STRATEGIE DI PIANO

La presente Relazione, redatta ai sensi dell'art.14 della LR 56/1977 e s.m.i., contiene, sintetizza e organizza il quadro conoscitivo costruito a supporto della redazione della proposta preliminare di Piano.

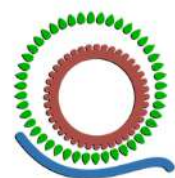
Il quadro conoscitivo è organizzato in due parti:

- la prima (**"Parte I. Inquadramento strutturale del territorio"**) presenta gli esiti della analisi condotte ed organizzate per "asseti": **storico-culturale, insediativo, ambientale**; questa parte del documento si chiude con una breve cronistoria degli strumenti di programmazione urbanistica comunale e con la sintesi delle previsioni insediative e normative del PRGC previgente alla presente Variante Generale;
- la seconda (**"Parte II. Nuovo PRGC: quadro strategico e metodologico"**) presenta una ricognizione della pianificazione sovraordinata territoriale e di settore, nonché una panoramica delle principali progettualità in corso a livello comunale che, pur costituendo atti autonomi e tematici, contengono indicazioni a supporto della revisione del PRGC necessariamente da coordinare attraverso le scelte di Piano. La definizione di tale quadro strategico è completata dalla sintesi delle informazioni raccolte attraverso il **processo partecipativo** condotto dall'Amministrazione tramite una serie di incontri con i principali *stakeholders* territoriali (capitolo 8).

Tutto ciò ha permesso di costruire un quadro esigenziale generale, una analisi SWOT complessiva e, successivamente, selezionare gli obiettivi e le linee strategiche più aderenti ai bisogni e alle criticità registrate. Nei paragrafi 9.3 e 9.4 del presente documento è esplicitato il quadro "obiettivi-linee-operative-azioni" (la "genealogia" del Piano), evidenziando le sue correlazioni entro l'azzoneamento urbanistico e/o l'apparato normativo della Variante Generale.



Schema del metodo seguito per la definizione dell'impianto strategico-operativo del Piano



Guida alla lettura del Piano Regolatore della città di Chivasso

10 schede sintetiche
per **orientarsi nella lettura** del Piano Regolatore
e per una visione complessiva dei suoi contenuti

Sommario grafico degli elaborati di PRG

Scheda 1:	Relazione illustrativa
Scheda 2:	Studi specialistici obbligatori
Scheda 3:	Elaborati cartografici descrittivi
Scheda 4:	Adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale
Schede 5-8:	Norme di Attuazione
Scheda 9:	Elaborati cartografici prescrittivi
Scheda 10:	Rapporto Ambientale

Sommario grafico degli elaborati

Piano Regolatore della città di Chivasso

Relazione illustrativa

Inquadramento strutturale del territorio
Quadro strategico e metodologico del nuovo PRGC
Struttura del nuovo PRGC
Raccordo con altri strumenti di pianificazione comunale

Conoscenza

Studi specialistici

Relazione geologica illustrativa, allegati a Carta di Sintesi e Tavole allegate (elaborati GA)
Verifica di compatibilità idraulica e Tavole allegate (elaborati GB)
Verifica di compatibilità acustica e Tavola allegata (elaborato H)
Studio del rischio archeologico
Elaborato tecnico Rischio di Incidenti Rilevanti - RIR (elaborati I)

Conoscenza
Regole

Elaborati cartografici descrittivi

Tavola B2 Stato attuativo del PRG vigente
Tavola B3.1 Consumo di suolo: raffronto tra le previsioni di Piano e il PRG vigente
Tavola B3.2 Rapporto tra le previsioni di Piano e la perimetrazione dei centri abitati
Tavola B4.1 Schema strutturale della viabilità
Tavola B4.2 Schema funzionale della viabilità ciclabile
Tavola B5.1 e B5.2 Schema strutturale del verde urbano nord / sud
Tavola B6.1 Rischio climatico: temperature estreme - mappatura e zonizzazione a scala micro-urbana
Tavola B6.2 Rischio climatico: piogge intense - mappatura e zonizzazione a scala micro-urbana
Tavola C1 Uso del suolo in atto
Tavola C2 Capacità d'uso del suolo
Tavole C3.1 e C3.2 Analisi della rete ecologica
Tavola C4 Rete di distribuzione dei sottoservizi
Tavola C5 Evoluzione dei tessuti edificati
Tavola C6 Analisi dei tessuti urbani
Tavola C7 Struttura insediativa degli impianti economici
Tavola C8 Ricognizione delle aziende agricole esistenti
Tavola C9.1 Centro Storico: analisi del patrimonio edilizio
Tavola C9.2 Analisi dei tessuti edilizi di antica formazione

Conoscenza

Adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale

D1.1 Relazione illustrativa
Tavola D1.2 Carta dei caratteri scenici
D1.3 Abaco fotografico dei punti panoramici
D1.4 Abaco fotografico dei percorsi panoramici
Tavola D1.5 Aree a maggiore visibilità dai punti e percorsi panoramici
Tavole D2.1 e D2.2 Individuazione dei beni paesaggistici alla scala comunale (prescrittive)
Tavole D3.1 e D3.2 Individuazione delle componenti paesaggistiche alla scala comunale (prescrittive)
Tavola D4 Carta della percezione visiva (prescrittiva)
Tavole D5.1 e D5.2 Raffronto tra le previsioni di Piano e i beni paesaggistici (prescrittive)
Tavole D5.3 e D5.4 Raffronto tra le previsioni di Piano e le componenti paesaggistiche (prescrittive)
Tavola D5.5 Raffronto tra le previsioni di Piano e la normativa di beni e componenti (prescrittive)

Conoscenza
Regole

Norme di Attuazione

Parte Prima - Norme per l'intero territorio
Parte Seconda - Norme specifiche di area
Allegati

Regole

Elaborati cartografici prescrittivi

Tavola E1 Rapporto tra le previsioni di Piano e la pianificazione sovraordinata
Tavola E2 Planimetria sintetica di Piano
Tavole E3.1 e E3.2 Carta dei vincoli
Tavole E4.1 e E4.2 Quadro strutturale delle misure di compensazione ambientale
Tavole E5.1 e E5.2 Assetto generale del Piano
Tavole da E6.1 a E6.5 Aree urbanizzate e urbanizzande
Tavole E7.1 Centro Storico: interventi edilizi ammessi
Tavole E7.2 Centri Storici Minori: interventi edilizi ammessi
Tavole E8.1 e E8.2 Assetto generale del Piano con sovrapposizione della Carta di Sintesi
Tavola E9 Individuazione dei vincoli espropriativi
Tavola E10 Zone di insediamento commerciale

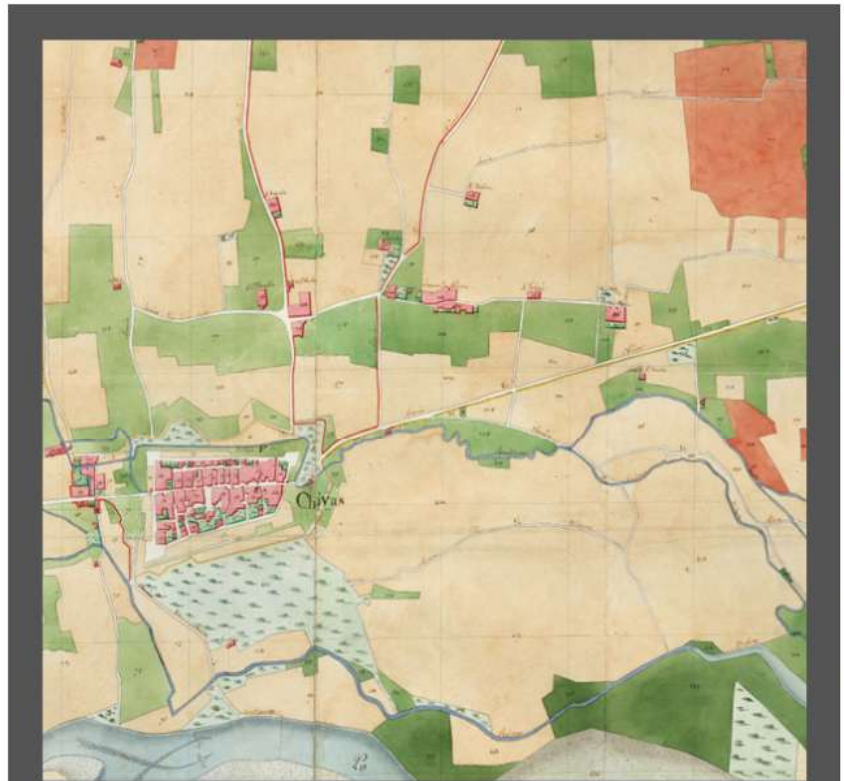
Regole

Rapporto ambientale

Normativa e obiettivi ambientali di riferimento
Quadro territoriale e normativo di riferimento
Presupposti, finalità e contenuti della Variante Generale
Verifiche di coerenza
Analisi delle alternative e dei possibili scenari evolutivi
Valutazione dei possibili impatti sulle componenti ambientali
Quadro di monitoraggio
Approfondimento climatico

Monitoraggio

Relazione Illustrativa



Inquadramento strutturale del territorio

La Relazione Illustrativa definisce l'interpretazione strutturale del territorio, analizzandone i caratteri socioeconomici, fisici, paesaggistici, ecologici e culturali; essa valuta poi le esigenze di sviluppo delle attività produttive, degli insediamenti residenziali, dei servizi e delle attrezzature. In particolare, l'inquadramento strutturale del territorio chivassese approfondisce:

- l'assetto storico-culturale
- l'assetto insediativo
- l'assetto ambientale
- il quadro della pianificazione urbana
- gli indirizzi strategici e le direttive delle pianificazioni sovraordinate
- gli strumenti di indirizzo e/o di programmazione comunali



Quadro strategico e metodologico del nuovo PRGC

A partire dai risultati delle analisi, questa sezione sviluppa una sintesi interpretativa attraverso il metodo della *SWOT analysis*, che permette di individuare punti di forza e di debolezza, minacce e opportunità per il territorio chivassese. Dal quadro delle criticità e dei punti di forza sono stati quindi identificati i quattro obiettivi strategici cardine del Piano:

- A. Chivasso città storica e di borgate, resiliente e a misura di cittadino
- B. Chivasso città del produrre e innovare sostenibile
- C. Chivasso città accessibile multiscalare
- D. Chivasso territorio di natura protetta e paesaggio di qualità

Gli obiettivi strategici diventano operativi attraverso **linee operative** e **azioni specifiche** che si declinano successivamente nelle vere e proprie Norme di Attuazione.

Guida alla lettura del Piano Regolatore della città di Chivasso

PROSPETTO RIASSUNTIVO DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA (CIRT)			
AREE DI PRGC	ABITANTI		
	esistenti	incremento	CIRT complessiva
CS	2.136	0	2.136
CM	2.140	90	2.230
TS	431	0	431
RU	122	12	134
RA	543	18	561
TM	13.389	0	13.389
TU	5.525	472 (PEC approvati o in corso)	5.997
TR	1.466	0	1.466
LC	0	404	404
RG	9	704 così suddivisi: 204 (edilizia residenziale ordinaria) 500 (edilizia sociale pubblica convenzionata)	713
NR	0	719	719
CASE SPARSE IN AREA AGRICOLA	510	0	510
RECUPERO DI ABITAZIONI VUOTE	0	451	451
ABITAZIONI DI CUSTODIA IT - IP - IM - NC - NP	48	75	123
AREE DOTATE DI CAPACITÀ EDIFICATORIA PEREQUATIVA TRASFERIBILE	708 così suddivisi: 75 da incentivi per decostruzione RG3 (cfr. tab 14) 12 da incentivi per decostruzione SR4 (cfr. tab 14) 434 da aree per servizi (cfr. tab 14) 187 da incentivi per decostruzione in CS e CM (cfr. tab 15)		708
TOTALI	26.319	3.653	29.972

Abitanti esistenti al 31/12/2023 = 26.319
Incremento di abitanti previsti = 3.653
Capacità Insediativa Residenziale Teorica di PRG (CIRT) = 29.972 abitanti

Struttura del nuovo PRGC

Questa sezione della Relazione Illustrativa contiene il dimensionamento del Piano, ossia la quantificazione delle previsioni di sviluppo delle attività produttive, degli insediamenti residenziali, dei servizi e delle attrezzature. La scheda quantitativa dei dati urbani è comprensiva della quantificazione della capacità insediativa residenziale.

Elaborati di riferimento
B1.1 Relazione Illustrativa
B1.2 Scheda quantitativa dei dati urbani

Studi specialistici obbligatori

Relazione geologica, Verifica di compatibilità idraulica e acustica

La stesura della Relazione geologica illustrativa e dei suoi elaborati è finalizzata all'aggiornamento del PRG secondo le indicazioni del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) e del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA), attraverso indagini puntuali e rappresentazioni cartografiche riguardanti gli aspetti geologici e idraulici.

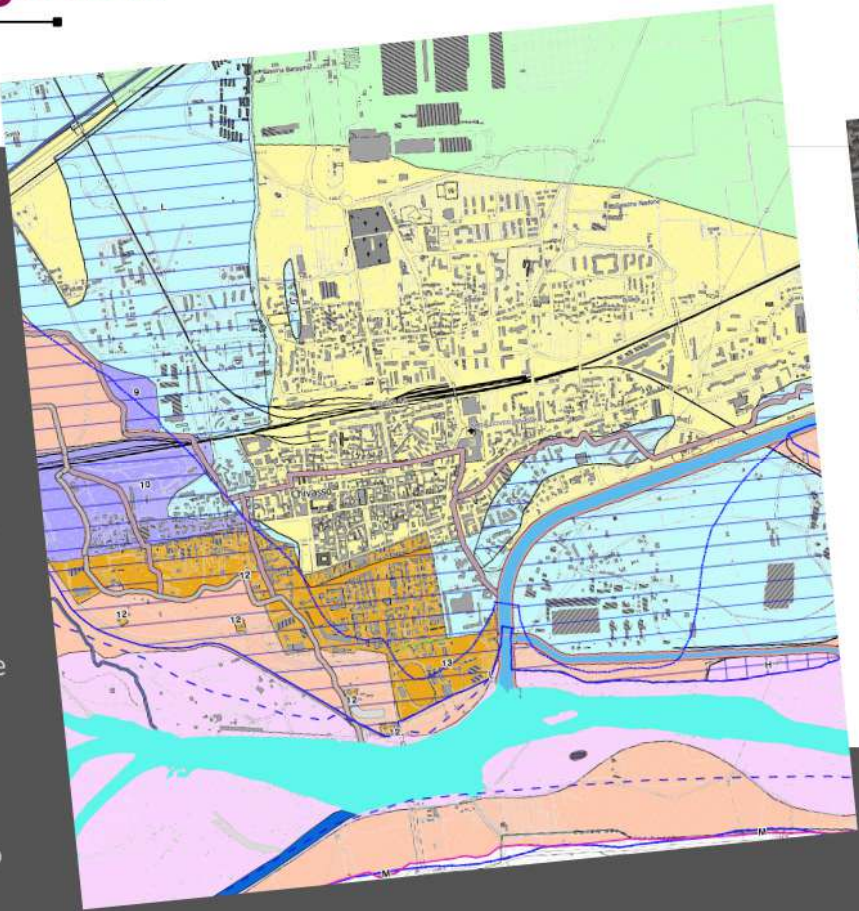
La *Carta di Sintesi* riporta le fasce fluviali e i dissesti legati alla rete idrografica. Essa definisce inoltre le classi di pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica e - in base al grado di pericolosità assegnato alle diverse parti del territorio - ne stabilisce le modalità insediative prescrivendo ulteriori verifiche specifiche e la realizzazione di opere di difesa.

La verifica di compatibilità idraulica confronta le previsioni di Piano con le condizioni di dissesto presenti o potenziali rilevate nel Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) e nel Piano di Gestione del Rischio Alluvionale (PGRA).

Secondo lo stesso principio, la relazione di compatibilità acustica, rapporta le aree oggetto di nuova previsione o di trasformazione con la classificazione acustica predisposta ai sensi della normativa regionale in materia di inquinamento acustico.

L'elaborato tecnico RIR è volto a individuare idonei criteri di compatibilità ambientale nelle aree di influenza delle aree produttive a rischio di incidente rilevante e a prevenire l'instaurarsi di situazioni non compatibili verificando la vulnerabilità territoriale.

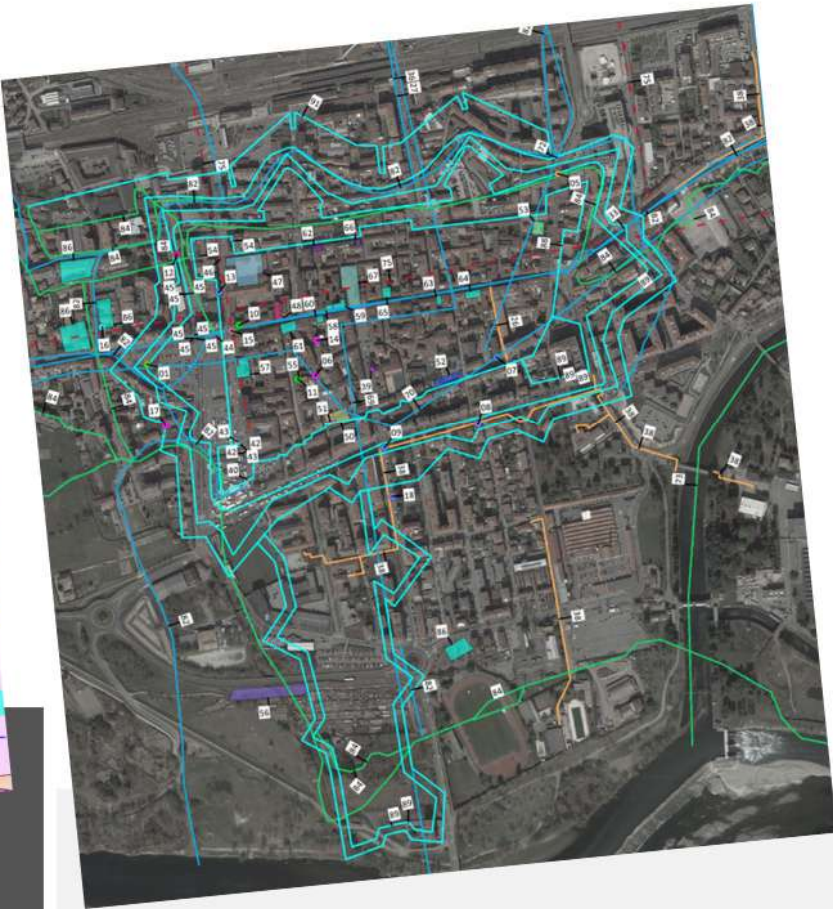
A seguito di queste verifiche, entrambi gli studi specialistici forniscono al Piano indicazioni per la coerenza dell'assetto generale del territorio.



Elaborati di riferimento

- GA01 Relazione geologica illustrativa
- GA02 Allegati alla relazione geologica illustrativa
- GA03 Verifica di compatibilità idraulica
- GA04 Fascicolo sulla rete idrografica artificiale
- GA05 Relazione geologico-tecnica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza
- GA06 Misure di mitigazione e interventi consentiti nelle classi IIIB
- GB01 Carta geoidrologica
- GB02 Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni
- GB03 Carta della dinamica fluviale e degli eventi alluvionali
- GB04 Carta delle opere idrauliche censite
- GB05 Carta geomorfologica e dei dissesti
- GB06 Carta della rete idrografica artificiale
- GB07 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica
- H Verifica di compatibilità acustica
- I Elaborato tecnico RIR

Guida alla lettura del Piano Regolatore della città di Chivasso



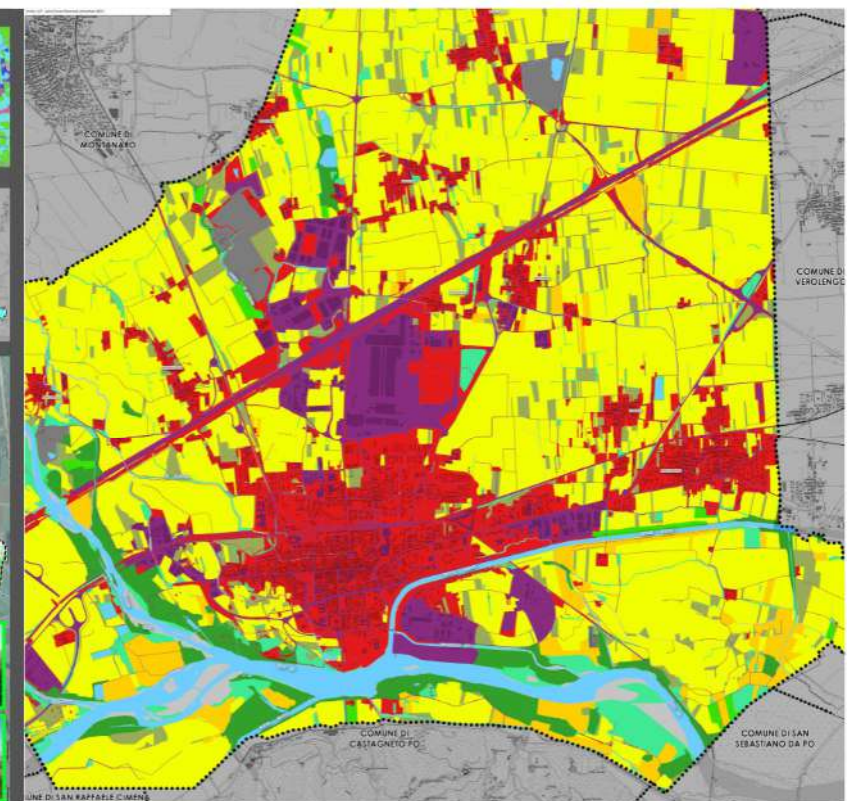
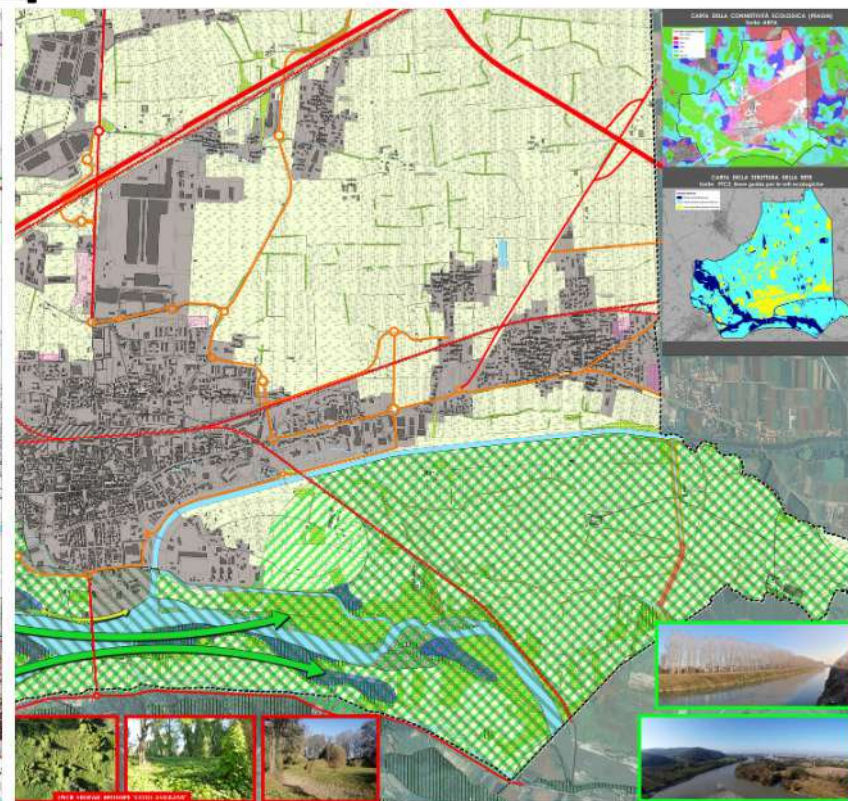
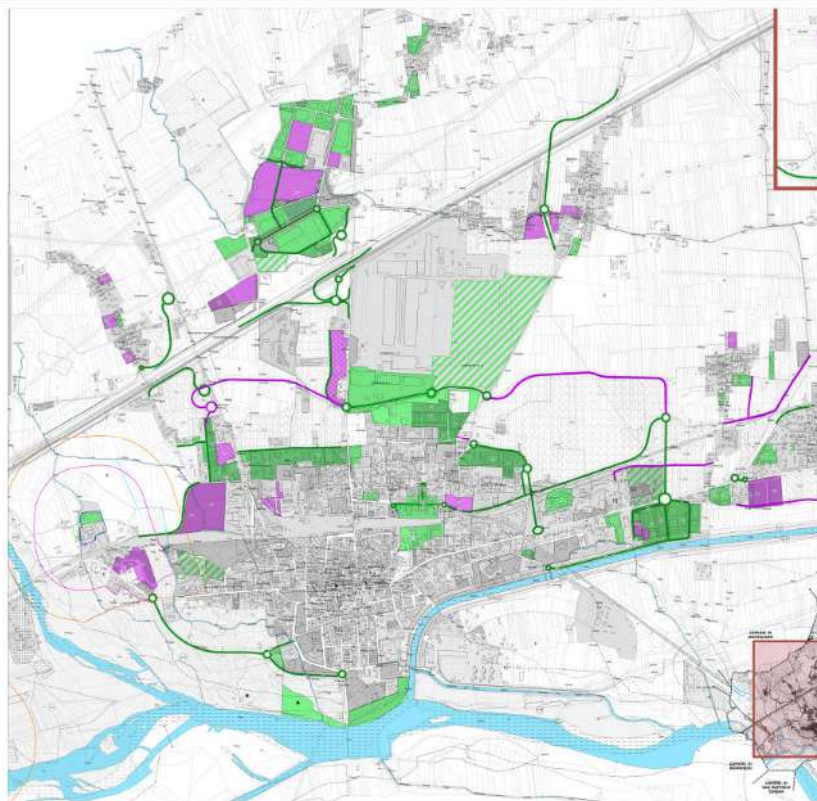
Studio del rischio archeologico

Lo studio del rischio archeologico è finalizzato a valutare la possibile collocazione - ed eventualmente la consistenza - di beni e depositi archeologici sul territorio del Comune di Chivasso.

A seguito di queste verifiche, lo studio consente di riconoscere e recepire nel Piano le "aree a rischio archeologico" (testimonianze del territorio centuriato, nucleo della città medievale/moderna, tracciati di strade storiche) all'interno delle quali ogni intervento (escluse le manutenzioni, le attività libere e gli allacciamenti privati ai sottoservizi) che comporti lo scavo o comunque la modifica di porzioni di suolo ancora non manomesse deve essere preventivamente sottoposto alla Soprintendenza competente in materia di tutela archeologica.

Elaborati cartografici descrittivi

Guida alla lettura del Piano Regolatore della città di Chivasso



Elaborati cartografici descrittivi

Questi elaborati cartografici hanno carattere descrittivo del territorio ed esplicativo delle motivazioni che hanno orientato le scelte di Piano. Tali elaborati, pur non avendo una diretta efficacia normativa, costituiscono il sistema di conoscenze e di valutazioni condivise che, in armonia con il quadro legislativo e pianificatorio statale e regionale, hanno improntato la redazione degli elaborati con valenza prescrittiva.

Un elaborato originale è l'*Analisi dei tessuti edilizi di antica formazione*, dedicato alla schedatura fotografica dei beni architettonici vincolati presenti sul territorio chivassese e all'analisi del patrimonio del centro storico del capoluogo, ma anche allo studio morfologico-edilizio dei sette nuclei frazionali e all'analisi del sistema di 69 cascine che caratterizzano il territorio rurale chivassese, al fine di individuare gli elementi tipologico-architettonici di riferimento per gli interventi di recupero.

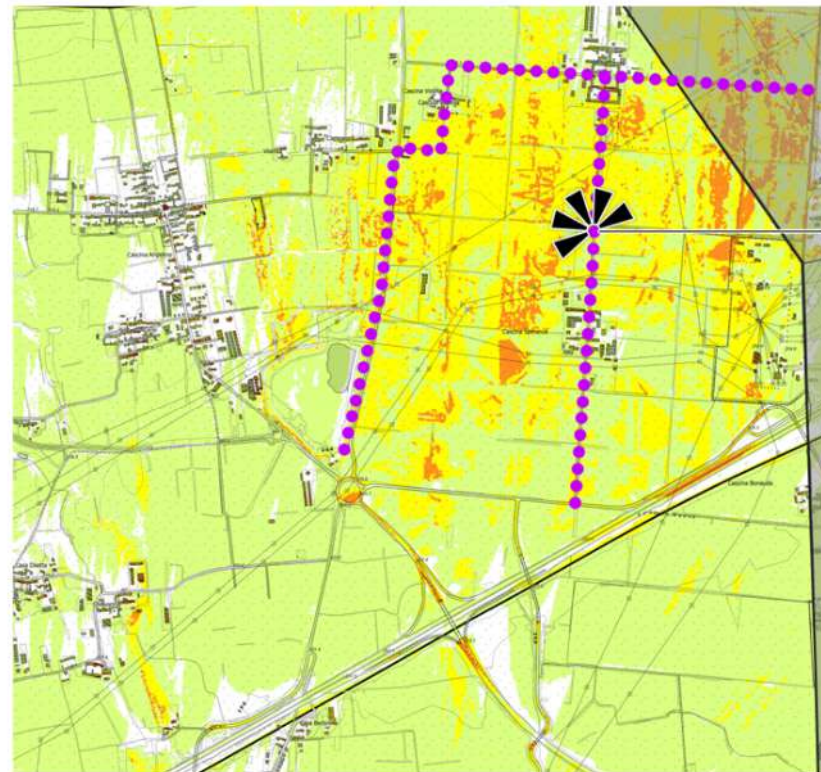
Elaborati cartografici di riferimento

- B2 Stato attuativo del PRG vigente
- B3.1 Consumo di suolo: raffronto tra le previsioni di Piano e il PRG vigente
- B3.2 Rapporto tra le previsioni di Piano e la perimetrazione dei centri abitati
- B4.1 Schema strutturale della viabilità
- B4.2 Schema funzionale della viabilità ciclabile
- B5 Schema strutturale del verde urbano
- B6.1 Rischio climatico: temperature estreme
- B6.2 Rischio climatico: piogge intense
- C1 Uso del suolo in atto
- C2 Capacità d'uso del suolo
- C3.1 Analisi della rete ecologica - nord
- C3.2 Analisi della rete ecologica - sud
- C4 Rete di distribuzione dei sottoservizi
- C5 Evoluzione dei tessuti edificati
- C6 Analisi dei tessuti urbani
- C7 Struttura insediativa degli impianti economici
- C8 Ricognizione delle aziende agricole esistenti
- C9.1 Centro storico: analisi del patrimonio edilizio
- C9.2 Analisi dei tessuti edilizi di antica formazione
- E1 Rapporto tra le previsioni di Piano e la pianificazione sovraordinata



Adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale

Guida alla lettura del Piano Regolatore della città di Chivasso



Dal 2017 il Piemonte si è dotato del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), previsto dall'ordinamento giuridico italiano (D.Lgs. 42/2004, *Codice dei beni culturali e del paesaggio*) che descrive il paesaggio piemontese nei suoi caratteri identitari. Il PPR definisce modalità e regole volte a garantire che il paesaggio sia adeguatamente conosciuto e tutelato. Il Piano di Chivasso ha dato puntuale riscontro e perimetrazione a scala comunale delle indicazioni del PPR, attraverso un processo di adeguamento condotto con il confronto fra il Comune (con i progettisti incaricati della redazione del Piano), la Regione Piemonte (con i diversi settori coinvolti), e il Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo.

Oltre al recepimento del quadro dei vincoli, l'adeguamento del Piano al PPR consente di formulare future linee di sviluppo urbanistico coerenti con il rafforzamento della qualità paesaggistica diffusa su tutto il territorio comunale da perseguire attraverso l'attività edilizia ordinaria.

Relazione illustrativa con allegati

La Relazione illustrativa di adeguamento al PPR contiene un inquadramento del territorio comunale chivassese all'interno delle strategie e politiche regionali di tutela, valorizzazione e promozione del paesaggio.

Essa spiega la metodologia per l'individuazione e la specificazione alla scala locale dei beni paesaggistici e delle componenti di paesaggio presenti sul territorio chivassese (illustrati nelle tavole D2.1-D2.2 e D3.1-D3.2) e lo sviluppo dell'analisi della percezione visiva (illustrata nella tavola D4).

La Relazione (D1.1) è inoltre corredata da:

- *Carta dei caratteri scenici* (che individua i punti privilegiati di osservazione del paesaggio, gli elementi di detrazioni e le relazioni visive con le bellezze panoramiche - D1.2),
- *Abachi fotografici* (D1.3-D1.4),
- *Aree a maggiore visibilità da punti e percorsi panoramici* (D1.5).

Cartografia ed elaborati di riferimento

- D2.1-D2.2 *Individuazione dei beni paesaggistici alla scala comunale (nord/sud)*
- D3.1-D3.2 *Individuazione delle componenti di paesaggio alla scala comunale (nord/sud)*
- D4 *Carta della percezione visiva*

Gli "elaborati di raffronto" sono tavole in cui l'assetto generale del Piano vigente è sovrapposto agli elementi di conoscenza scaturiti dalle analisi svolte in precedenza al fine di evidenziare le principali criticità e incoerenze fra le previsioni urbanistiche e i beni e componenti di paesaggio e formulare previsioni di sviluppo insediative congrue con la qualità paesaggistica nel nuovo Piano.

- D5.1-D5.2 *Raffronto tra le previsioni del Piano vigente e i beni paesaggistici del PPR (nord/sud)*
- D5.3-D5.4 *Raffronto tra le previsioni del PRG vigente e le componenti paesaggistiche del PPR (nord/sud)*

Norme di Attuazione

Guida alla lettura del Piano Regolatore
della città di Chivasso

Parte prima - Norme per l'intero territorio

La parte prima delle Norme di Attuazione comprende regole generali di uso, tutela e trasformazione valide per tutto il territorio comunale.

La **sezione I Norme generali** contiene gli obiettivi strategici del Piano, le modalità di attuazione del PRG e la disciplina dell'attività edilizia.

La **sezione II Vincoli ricognitivi** elenca e norma quelle aree o beni vincolati a seguito del riconoscimento di un particolare valore o di un rischio associato; vi sono inclusi i *Vincoli paesaggistici e ambientali* (incluse le aree gravate da usi civici) e i *Vincoli infrastrutturali e sanitari* (come le fasce di rispetto di strade, impianti di captazione idrica...).

La **sezione III Sicurezza idraulica e geomorfologica** disciplina le classi di esposizione al rischio sul territorio chivassese e indica le prescrizioni per lo svolgimento dell'attività edilizia in ognuna di esse.

La **sezione IV Sostenibilità dell'ambiente costruito** contiene le norme generali per la *Sostenibilità ambientale degli interventi* e le *Sostenibilità sociale e salute urbana* incluse le azioni per l'adattamento al cambiamento climatico.

La **sezione V Qualità paesaggistica delle trasformazioni** formula norme specifiche affinché il miglioramento della qualità paesaggistica sia un obiettivo intrinseco di tutti gli interventi edilizi.

La **sezione VI Anello Verde Chivassese** illustra le modalità di attuazione del progetto di connessione ciclabile e paesaggistica fra il capoluogo e le frazioni di Chivasso.

La **sezione VII Connettività ecologica del territorio**, contiene il progetto di Rete Ecologica Locale e altre norme per la connettività ecologica diffusa, la fauna e l'avifauna.

La **sezione VIII Compensazione ambientale delle trasformazioni** urbanizzative illustra quali interventi concorrono a compensare il suolo consumato per l'attività edilizia.

La **sezione IX** riguarda il **Monitoraggio dell'attuazione del Piano**.

La **sezione X** contiene le norme per il **Commercio e i pubblici esercizi** e la **sezione XI** le **Norme transitorie e finali**.

Parte seconda - Norme specifiche di area

Il Piano suddivide il territorio comunale in zone omogenee in base alle analisi condotte e agli obiettivi strategici delineati. Sono così identificati quattro macro-sistemi:

- Tessuti della città consolidata
- Ambiti di trasformazione
- Sistema dei suoli liberi e dei territori extraurbani
- Sistema dei servizi sociali e delle infrastrutture

ogni macro-sistema è articolato in
**Aree normative specifiche elencate
alla scheda seguente**

Tessuti della città consolidata

La città consolidata è costituita dai tessuti insediativi storici (del capoluogo e dei centri minori delle frazioni), dei tessuti di espansione moderna e contemporanea a prevalenza residenziale e delle aree attualmente destinate prevalentemente alle attività economiche.



Ambiti di trasformazione

La città della trasformazione è quella deputata ad accogliere le esigenze insediative espresse dal territorio a fini residenziali, economico-produttivi e di generale rafforzamento dell'armatura urbana.



Sistema dei suoli liberi e dei territori extraurbani

La notevole estensione della pianura agricola di Chivasso è articolata in differenti ambiti normativi a seconda che sia caratterizzata dalla presenza di aree a verde privato, aree agricole periurbane, insediamenti in territorio agricolo e altri ambiti agricoli di valenza paesaggistica e ambientale.



Sistema dei servizi sociali e delle infrastrutture

Comprende quelle aree prevalentemente destinate ad ospitare funzioni di servizio pubblico a livello comunale e generale (scuole, ospedali, parchi, ...) sia le infrastrutture per i trasporti e per l'energia (strade, ferrovie, ...).



Norme di Attuazione

Norme di Attuazione - Parte seconda
AREE NORMATIVE SPECIFICHE

TESSUTI DELLA CITTA' CONSOLIDATA

Tessuti storici

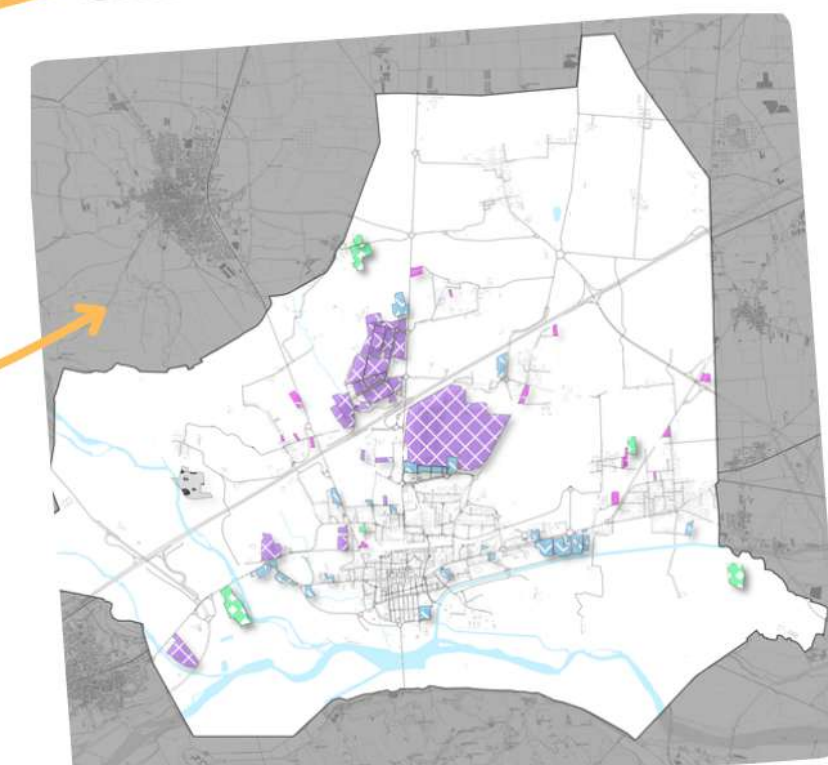
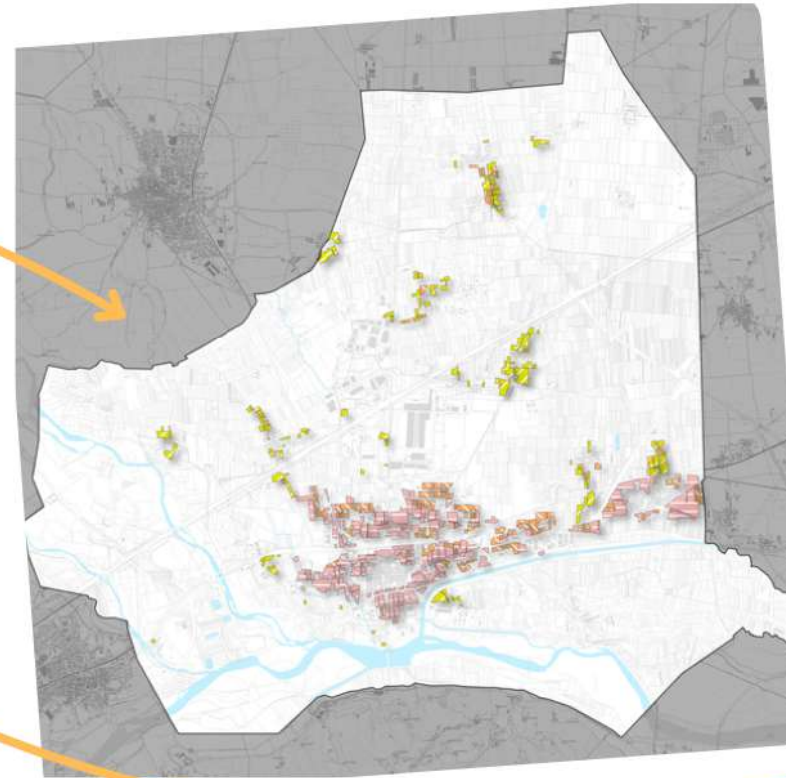
-  **CS** - Centro storico
art. 105
-  **CM** - Centri storici minori
art. 106
-  **TS** - Tessuti di antico impianto esterni ai centri storici
art. 107
-  **RU** - Insediamenti di matrice rurale in ambito urbano
art. 108
-  **RA** - Insediamenti di matrice rurale in ambito agricolo
art. 109

Tessuti a prevalente matrice residenziale

-  **TM** - Tessuti consolidati di impianto moderno o contemporaneo
art. 110
-  **TU** - Insediamenti di impianto progettuale unitario
art. 111
-  **TR** - Tessuti radi esterni agli insediamenti consolidati
art. 112
-  **LC** - Lotti di completamento
art. 113

Insediamenti per attività economiche

-  **IT** - Insediamenti terziari e commerciali
art. 114
-  **IP** - Insediamenti produttivi di riordino
art. 115
-  **IM** - Insediamenti produttivi minori
art. 116
-  **RP** - Attività ricreative private
art. 117
-  **II** - Impianti per lavorazione inerti
art. 118



Guida alla lettura del Piano Regolatore
della città di Chivasso

Norme di Attuazione

Norme di Attuazione - Parte seconda AREE NORMATIVE SPECIFICHE

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

-  **RG** - Ambiti di rigenerazione
art. 119
-  **NR** - Ambiti di nuovo impianto residenziale
art. 120
-  **NP** - Ambiti di nuovo impianto produttivo
art. 121
-  **NC** - Ambiti di nuovo impianto terziario e commerciale
art. 122

SISTEMA DEI SUOLI LIBERI E DEI TERRITORI EXTRAURBANI

Verde di connotazione degli spazi urbani e periurbani

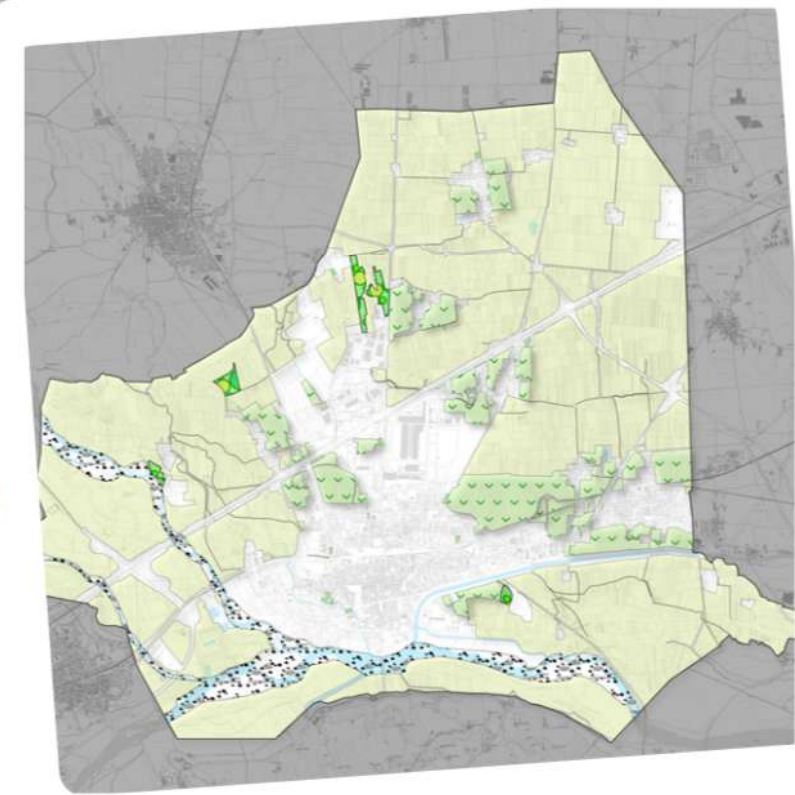
-  **VP** - Aree a verde privato
art. 123
-  **AP** - Aree agricole periurbane
art. 124
-  **AN** - Aree agricole normali
art. 125
-  **EA** - Edifici e insediamenti in territorio agricolo
art. 126

Ambiti agricoli di valenza paesaggistica e ambientale

-  **AF** - Aree di pertinenza fluviale
art. 127
-  **AB** - Ambiti boscati di progetto
art. 128



Guida alla lettura del Piano Regolatore
della città di Chivasso



Norme di Attuazione

Norme di Attuazione - Parte seconda AREE NORMATIVE SPECIFICHE

SISTEMA DEI SERVIZI SOCIALI E DELLE INFRASTRUTTURE

Standard urbanistici: servizi sociali ed attrezzature di livello comunale

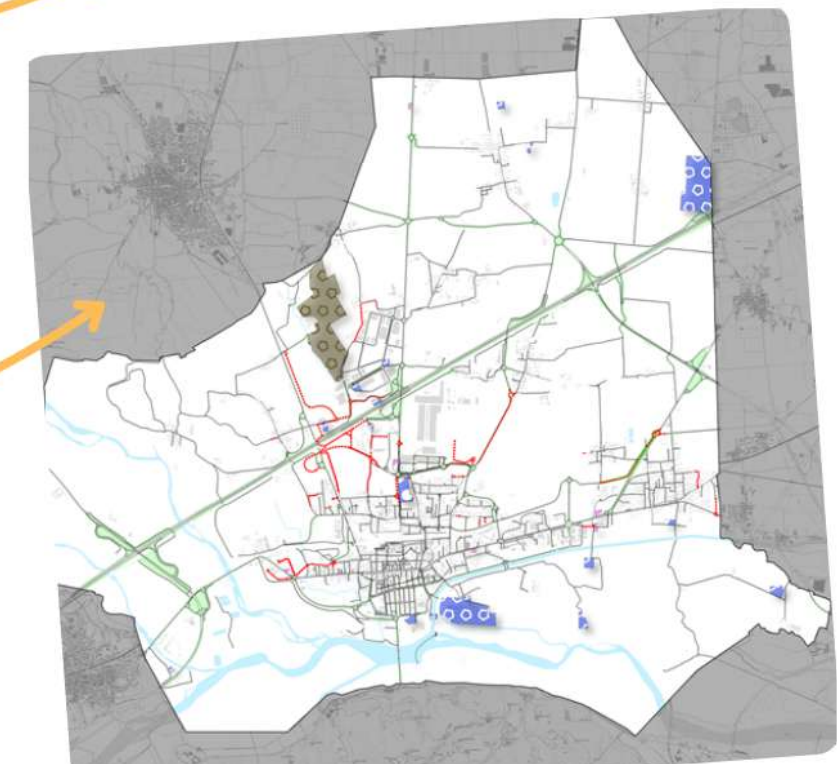
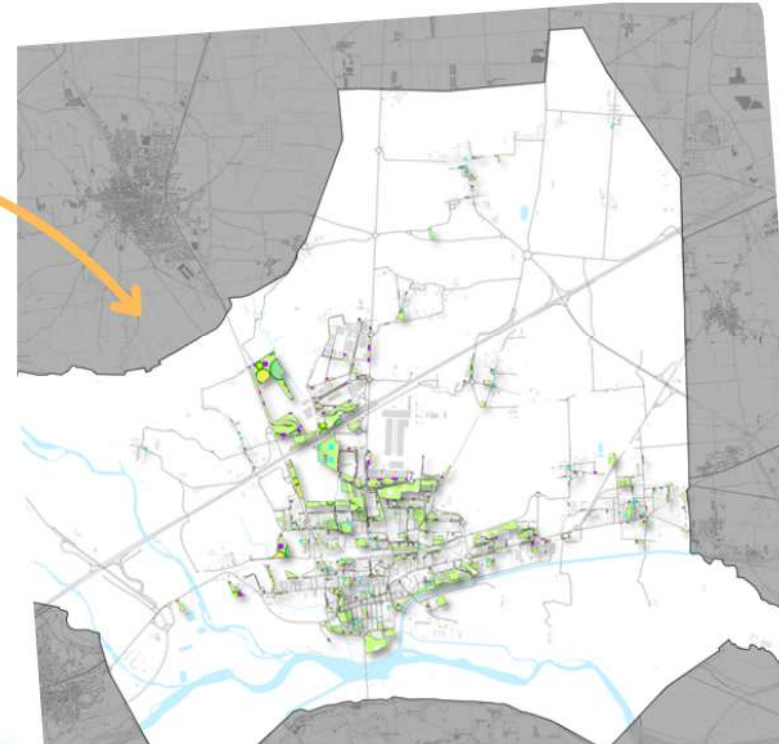
-  **SS** - Aree per attrezzature scolastiche
art. 129
-  **SC** - Aree per attrezzature di interesse comune
art. 130
-  **SV** - Aree a parco per il gioco e lo sport
art. 131
-  **PK** - Parcheggi
art. 132
-  **SE** - Aree a servizio delle attività economiche
art. 133

Standard urbanistici: servizi sociali ed attrezzature di interesse generale

-  **GS** - Aree per servizi generali scolastici, sociali
o sanitari
art. 134
-  **GV** - Aree per servizi generali a parco urbano
art. 135
-  **XXn Q** - Aree per servizi esistenti
-  **XXn** - Aree per servizi in progetto

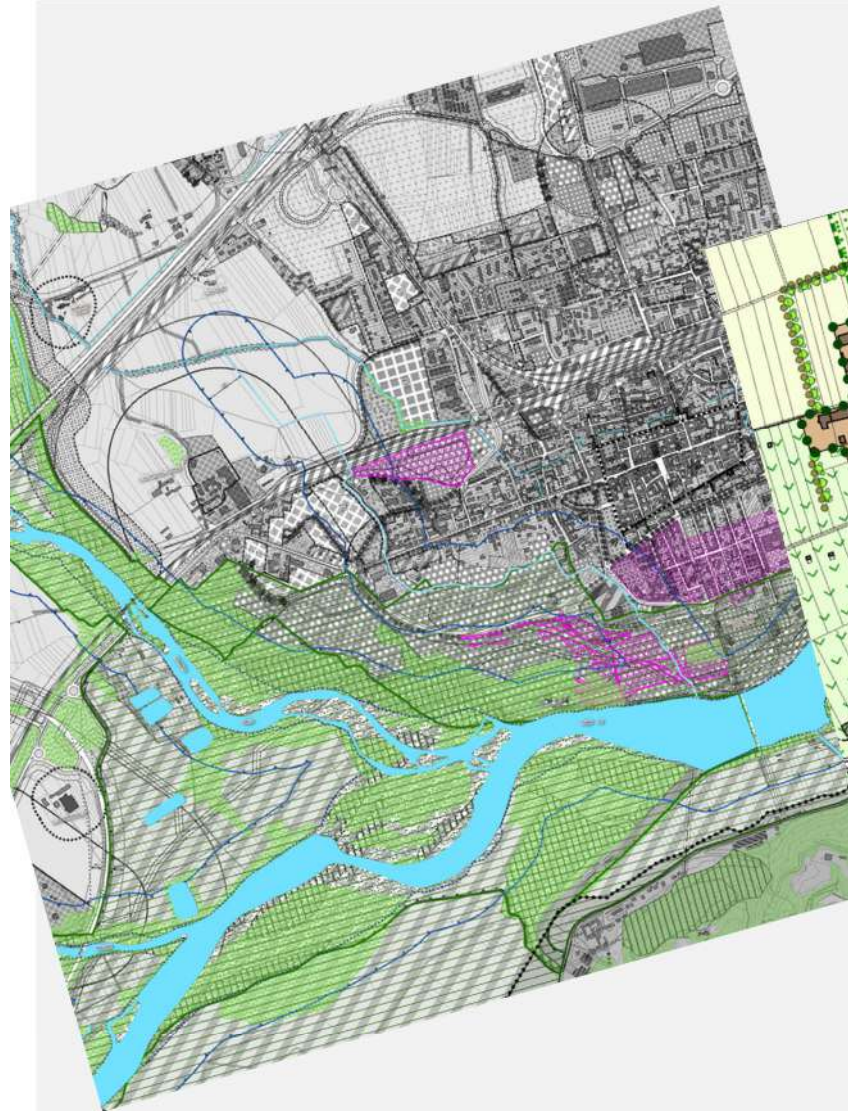
Infrastrutture tecnologiche e per la mobilità

-  **IC** - Infrastrutture cimiteriali
art. 136
-  **ST** - Infrastrutture tecnologiche
art. 137
-  **IS** - Infrastrutture stradali
art. 138
-  **MP** - Infrastrutture per la mobilità pubblica
art. 139
-  **SR** - Stazioni di rifornimento
art. 140



Guida alla lettura del Piano Regolatore
della città di Chivasso

Elaborati cartografici prescrittivi



Elaborati cartografici prescrittivi

Gli elaborati cartografici prescrittivi hanno carattere dispositivo e vincolante per tutti gli interventi edilizi e di trasformazione del suolo urbanisticamente rilevanti che si eseguono sul territorio comunale, da parte di soggetti pubblici e privati.

Tali elaborati mantengono la propria efficacia nei confronti di chiunque, fino all'approvazione di successive varianti del Piano, fatte salve le facoltà di deroga e le disposizioni transitorie.



Elaborati cartografici di riferimento

- E2 Planimetria sintetica di Piano
- E3.1 Carta dei vincoli: nord
- E3.2 Carta dei vincoli: sud
- E4.1 Quadro strutturale delle misure di compensazione ambientale: nord
- E4.2 Quadro strutturale delle misure di compensazione ambientale: sud
- E5.1 Assetto generale del Piano: nord
- E5.2 Assetto generale del Piano: sud

Guida alla lettura del Piano Regolatore della città di Chivasso



- E6.1 Aree urbanizzate e urbanizzande: concentrico
- E6.2 Aree urbanizzate e urbanizzande: Castelrosso-Torassi
- E6.3 Aree urbanizzate e urbanizzande: Area industriale-Pogliani-Montegiove-Borghetto-Betlemme
- E6.4 Aree urbanizzate e urbanizzande: Area industriale nord-Pogliani-Mosche-Chiavarini
- E6.5 Aree urbanizzate e urbanizzande: Boschetto-Cene-Campagna-Regia Mandria
- E7.1 Centro storico: interventi edilizi ammessi
- E7.2 Centri storici minori: interventi edilizi ammessi
- E8.1 Assetto generale del Piano con sovrapposizione della Carta di Sintesi: nord
- E8.2 Assetto generale del Piano con sovrapposizione della Carta di Sintesi: sud
- E9 Individuazione dei vincoli espropriativi reiterati
- E10 Zone di insediamento commerciale

Rapporto ambientale



Obiettivi di sostenibilità ambientale di riferimento

Il Rapporto ambientale si riferisce al processo di Valutazione ambientale Strategica (VAS, introdotta a livello comunitario nel 2001) della Variante Generale al Piano Regolatore Generale di Chivasso. Il Rapporto Ambientale è uno strumento obbligatorio preventivo volto a garantire la protezione dell'ambiente nelle sue varie componenti, integrando considerazioni ambientali nell'elaborazione di piani e programmi. Esso pertanto è la sede in cui fissare gli obiettivi di sostenibilità ambientale (OSA) della Variante Generale di Piano in modo coerente con quelli generali di protezione ambientale stabiliti, con norme o altri documenti di riferimento, a livello internazionale, comunitario, nazionale, regionale e metropolitano. Nella prima parte, il Rapporto Ambientale del Piano di Chivasso analizza nel dettaglio le componenti ambientali individuate dalla normativa comunitaria.

Il Rapporto ha individuato 20 Obiettivi di Sostenibilità Ambientale per il Piano di Chivasso.

Elaborati di riferimento

A1.1 Rapporto Ambientale

A2 Quadro di monitoraggio dell'attuazione del Piano

MATRICE DI VERIFICA DELLA COERENZA DEL PRGC

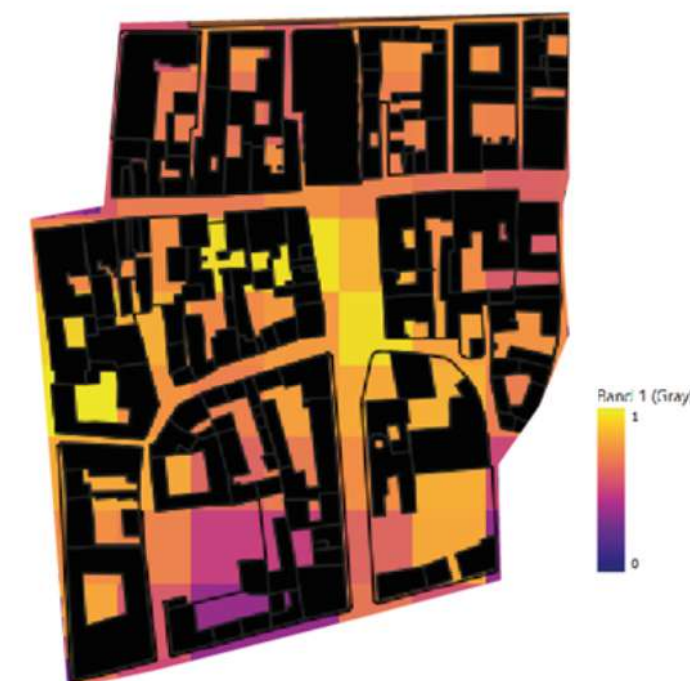
	PTR: elementi di riferimento per la verifica (cfr. paragrafo 3.1)										
	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11
azione 01											
azione 02											
azione 03											
azione 04											
azione 05											
azione 06											
azione 07	(1)		(1)						(1)		
azione 08	(1)		(1)								
azione 09											
azione 10											
azione 11											
azione 12											
azione 13											
azione 14											
azione 15											
azione 16											
azione 17											
azione 18											
azione 19											
azione 20											
azione 21											
azione 22											
azione 23											
azione 24											
azione 25											
azione 26											
azione 27											
azione 28											
azione 29											
azione 30											
azione 31											
azione 32											
azione 33											

Verifiche di coerenza, analisi delle alternative e dei possibili impatti sulle componenti ambientali

Le verifiche di coerenza esterna sono analisi finalizzate a indagare la risposta del Piano agli indirizzi della pianificazione sovraordinata e dei piani di settore, mentre la coerenza interna valuta la corretta consequenzialità fra obiettivi, linee operative e azioni di Piano. Le valutazioni di coerenza sono rese in forma di matrici (come l'esempio nell'immagine sopra).

Il Rapporto valuta infine i possibili impatti generati dalle previsioni di Piano sulle componenti ambientali: natura e biodiversità, aria, acqua, suolo, foreste, beni culturali e paesaggio, siti contaminati e amianto, rumore, elettromagnetismo, radon, attività produttive e rischio industriale, rifiuti, energia, mobilità e trasporti, clima e cambiamenti climatici, salute umana. Il Rapporto Ambientale del PRG di Chivasso evidenzia ricadute sia positive sia negative e, in quest'ultimo caso, esplicita quali strumenti sono introdotti per compensare o mitigare i potenziali effetti indesiderati (ad esempio, a contrasto degli effetti di consumo di suolo indotto dalle previsioni di nuovo impianto, il Piano introduce interventi a carattere compensativo).

Guida alla lettura del Piano Regolatore della città di Chivasso



Rapporto Ambientale: Approfondimento climatico

Si tratta di un elaborato del tutto innovativo sviluppato da iISBE Italia con il Comune di Chivasso e relativo all'analisi e alla valutazione dei rischi connessi con il cambiamento climatico: ondate di calore, allagamenti, erosione del suolo sono infatti alcune delle conseguenze che il territorio sta sperimentando e che hanno ripercussioni sulla qualità di vita della popolazione. Chivasso ha adottato una visione strategica per incrementare la capacità di adattamento del territorio a queste condizioni diminuendone la vulnerabilità.

Questo elaborato:

- illustra le analisi effettuate su Chivasso per la valutazione dei rischi climatici: **temperature estreme, piogge intense e fenomeni siccitosi**;
- contiene analisi sia a scala comunale, sia approfondite su micro-zone urbane più vulnerabili;
- propone interventi per il miglioramento delle attuali condizioni di rischio, anche in raccordo con le Norme di Attuazione.

Elaborati di riferimento

A1.2 Rapporto Ambientale: approfondimento climatico

5 TEMI INNOVATIVI PER IL PRG DI CHIVASSO

ADEGUAMENTO DEL PRG AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Dal 2017 il Piemonte si è dotato del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), atto di pianificazione generale regionale previsto dall'ordinamento giuridico italiano (D.Lgs. 42/2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio) e che descrive il paesaggio piemontese nei suoi caratteri identitari. Il PPR definisce modalità e regole volte a garantire che il paesaggio sia adeguatamente conosciuto, tutelato, valorizzato e disciplinato; a tale scopo promuove la salvaguardia, la gestione e il recupero dei beni paesaggistici e la realizzazione di nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati.

La pianificazione urbanistica costituisce il riferimento per gli approfondimenti alla scala urbanistico-edilizia delle tematiche trattate dal PPR, recependo il quadro dei vincoli ma soprattutto formulando future linee di sviluppo urbanistico coerenti con l'attuazione di obiettivi di qualità paesaggistica. A tal fine sono necessari azioni di puntuale riscontro e perimetrazione a scala comunale delle indicazioni del PPR, attraverso un processo di adeguamento dei piani regolatori generali con una revisione complessiva e la conseguente predisposizione di una variante generale. L'adeguamento del Piano di Chivasso al PPR è frutto del confronto fra il Comune (con i progettisti incaricati della redazione del Piano), la Regione Piemonte (con i diversi settori coinvolti), e il Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo.

Gli elaborati di adeguamento consistono di:

- la *Relazione illustrativa* con allegati: la relazione contiene un inquadramento del territorio comunale chivassese all'interno delle politiche e degli obiettivi del PPR, dimostrandone la coerenza e l'intenzione di promuoverne e perseguirne le finalità; essa descrive in che modo si dà attuazione alla normativa dettata dal PPR per beni (gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico e le aree tutelate per legge) e componenti (quegli elementi ricorrenti – qualificanti o degradativi - che compongono la struttura del paesaggio piemontese, non tutelati per legge, tuttavia riconosciuti al fine di assicurare le idonee misure di valorizzazione del paesaggio regionale).
- la *Relazione illustrativa* è inoltre corredata della *Carta dei caratteri scenici* (che individua i punti privilegiati di osservazione del paesaggio, gli elementi di detrazioni e le relazioni visive con le bellezze panoramiche), dagli *Abachi fotografici* e dall'illustrazione delle *Aree a maggiore visibilità da punti e percorsi panoramici*;
- la cartografia e gli elaborati di raffronto riportano, invece: i beni e le componenti presenti nelle tavole P2 e P4 del PPR, specificandoli alla scala locale; l'analisi della percezione visiva e il raffronto fra le previsioni contenute nella variante di adeguamento del piano regolatore e i contenuti del PPR.

Lungi dal costituire un semplice adeguamento formale, il raffronto delle previsioni di PRG con le tavole dei beni (P2) e delle componenti (P4) di PPR ha costituito orientamento fondamentale anche per:

- l'indirizzo generale delle analisi conoscitive di supporto alla redazione del Piano;
- l'individuazione precisa e la caratterizzazione dei "centri storici minori" corrispondenti ad alcuni nuclei frazionali di Chivasso (identificati dal PPR come "morfologia urbana m.i.2");
- la caratterizzazione dei sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale, in particolare: le aree con nuclei rurali esito di riorganizzazione di età moderna (SS33) e le aree di rilevante valenza storico-ambientale territoriale caratterizzate da colture e nuclei rurali esito di riorganizzazione di età contemporanea (XIX-XX sec., SS34);
- la definizione delle linee operative e delle azioni di Piano e la definizione delle scelte localizzative delle nuove previsioni insediative in modo più coerente con le componenti di paesaggio.

Inoltre, il PRG conforma in modo integrato i propri contenuti a obiettivi generali di perseguimento della qualità paesaggistica degli interventi edilizi ed urbanistici; a tal fine, nell'ambito delle Norme di Attuazione è stata introdotta una sezione normativa specifica, declinata su ogni tipo di area normativa, rivolta al rafforzamento della qualità paesaggistica diffusa sul territorio comunale assunta come obiettivo trasversale dell'attività edilizia ordinaria.

✓ **Riferimenti agli elaborati di PRG**

Gli elaborati di Piano che illustrano l'adeguamento al PPR, sia documentali sia cartografici, preceduti dalla lettera "D".

- D1.1 *Adeguamento al PPR: relazione illustrativa*
- D1.2 *Adeguamento al PPR: carta dei caratteri scenici*
- D1.3 *Adeguamento al PPR: abaco fotografico dei punti panoramici*
- D1.4 *Adeguamento al PPR: abaco fotografico dei percorsi panoramici*
- D1.5 *Adeguamento al PPR: aree a maggiore visibilità da punti e percorsi panoramici*
- D2.1 e D2.2 *Adeguamento al PPR: individuazione dei beni paesaggistici alla scala comunale: nord/sud*
- D3.1 e D3.2 *Adeguamento al PPR: individuazione delle componenti paesaggistiche alla scala comunale: nord/sud*
- D4 *Adeguamento al PPR: carta della percezione visiva*
- D5.1 e D5.2 *Adeguamento al PPR: Raffronto tra le previsioni di piano e i beni paesaggistici: nord/sud*
- D5.3 e D5.4 *Adeguamento al PPR: Raffronto tra le previsioni di piano e i le componenti paesaggistiche: nord/sud*
- D5.5 *Adeguamento al PPR: raffronto tra le previsioni di Piano e la normativa di beni e componenti*

Oltre a questi, si rimanda all'elaborato **F Norme di Attuazione**, in particolare:

- Parte Prima I Sezione II Vincoli ricognitivi I Titolo II *Vincoli paesaggistici e ambientali*
- Parte Seconda I Norme per la qualità paesaggistica declinate nell'articolato delle Norme specifiche delle seguenti aree:
 - Art. 105 Centro Storico
 - Art. 106 Centri Storici Minori
 - Art. 107 Tessuti di antico impianto esterni ai centri storici
 - Art. 108 Insediamenti di matrice rurale in ambito urbano
 - Art. 109 Insediamenti di matrice rurale in ambito agricolo
 - Art. 110 Tessuti consolidati di impianto moderno o contemporaneo
 - Art. 111 Insediamenti di impianto progettuale unitario
 - Art. 112 Tessuti radi esterni agli insediamenti consolidati
 - Art. 113 Lotti di completamento
 - Art. 114 Insediamenti terziari e commerciali
 - Art. 115 Insediamenti produttivi di riordino
 - Art. 116 Insediamenti produttivi minori
 - Art. 117 Aree ricreative private
 - Art. 118 Impianti per lavorazione inerti
 - Art. 119 Ambiti di rigenerazione
 - Art. 120 Ambiti di nuovo impianto residenziale
 - Art. 121 Ambiti di nuovo impianto produttivo
 - Art. 122 Ambiti di nuovo impianto terziario e commerciale
 - Art. 123 Aree a verde privato
 - Art. 124 Aree agricole periurbane
 - Art. 125 Aree agricole normali
 - Art. 126 Edifici e insediamenti in territorio agricolo
 - Art. 127 Aree di pertinenza fluviale
 - Art. 128 Ambiti boscati di progetto
 - Art. 129 Aree per attrezzature scolastiche
 - Art. 130 Aree per attrezzature di interesse comune
 - Art. 131 Aree a parco, per il gioco e lo sport
 - Art. 132 Parcheggi
 - Art. 133 Aree a servizio delle attività economiche
 - Art. 134 Aree per servizi generali scolastici, sociali o sanitari
 - Art. 135 Aree per servizi generali a parco urbano
 - Art. 136 Infrastrutture cimiteriali
 - Art. 137 Infrastrutture tecnologiche
 - Art. 138 Infrastrutture stradali
 - Art. 139 Infrastrutture per la mobilità pubblica
 - Art. 140 Stazioni di rifornimento
- Allegato F alle Norme di Attuazione *Elenco analitico dei vincoli ex artt. 136 e 142 del DLGS 42/2004 e delle componenti paesaggistiche per ciascuna area di PRG*

ANALISI DEL PATRIMONIO EDILIZIO DI ANTICA FORMAZIONE

I tessuti edilizi di antica formazione di Chivasso testimoniano il ruolo storico della città quale riferimento di un'area geografica ben più estesa dei propri confini comunali. Essi costituiscono fondamento identitario per la comunità, oltre che patrimonio collettivo e leva di politiche di valorizzazione territoriale.

Per queste ragioni, il Piano ha affrontato come opzione di fondo l'analisi approfondita del patrimonio edilizio di antica formazione di Chivasso, articolandola in quattro parti:

- una schedatura fotografica dei beni architettonici già oggetto di tutela, attraverso la sistematizzazione di informazioni sui rispettivi estremi di vincolo, localizzazione e principali elementi tipologico-architettonici;
- una analisi dedicata al patrimonio edificato dei centri storici (corrispondenti a capoluogo e all'antico borgo di San Pietro) che riporta anche l'individuazione degli elementi tipologico-architettonici costituenti riferimento orientativo per gli interventi di ristrutturazione, e il censimento fotografico degli edifici riconosciuti come elementi non organici al tessuto edilizio contestuale, o di frattura del quadro estetico-percettivo complessivo;
- l'analisi dei sette insediamenti frazionali identificati dal Piano come "centri storici minori", ossia: Boschetto, Pogliani, Mosche, Betlemme, Montegiove di Sotto, Torassi e Castelrosso. La relativa schedatura comprende l'analisi dello sviluppo insediativo dei nuclei con l'individuazione dei caratteri plano-volumetrici e architettonici originali e degli elementi di frattura;
- l'analisi del sistema degli insediamenti rurali storici, coincidente con le numerosissime cascine che caratterizzano il territorio comunale (fra cui il complesso della Regia Mandria); anche in questo caso si è fornita una sistematizzazione di tipo cronologico della distribuzione e della consistenza dei complessi rurali sul territorio e una schedatura anche fotografica degli elementi tipologico-architettonici di riferimento per gli interventi di recupero.

Il *corpus* di analisi così dettagliato costituisce da un lato un approfondimento tecnico-conoscitivo che va ad arricchire la letteratura di indagine sul patrimonio storico-architettonico e urbanistico non solo del capoluogo, bensì del vasto palinsesto territoriale chivassese, dall'altro è riferimento di base che alimenta e dialoga con le Norme di Attuazione, in particolare:

- per l'individuazione e la caratterizzazione di ambiti, edifici e manufatti architettonici di pregio storico-artistico e/o paesaggistico che, seppur non vincolati dalla legislazione statale o regionale, sono meritevoli di specifiche tutele ai sensi dell'art.24 della Legge Regionale 56/77; (questi beni sono stati individuati su apposita cartografia di Piano (**E5.1**, **E5.2**);
- per la formulazione di adeguata disciplina delle trasformazioni edilizio-architettoniche di centri storici, centri storici minori, tessuti di antico impianto esterni ai centri storici, insediamenti di matrice rurale in ambito agricolo, aree agricole normali, edifici e insediamenti in territorio agricolo;
- per l'individuazione delle facciate di pregio da sottoporre a interventi conservativi;
- per l'individuazione dei caratteri architettonico-tipologici classificati come non coerenti con il contesto storico-ambientale dei centri storici, per i quali prevedere interventi di revisione formale e compositiva.

✓ Riferimenti agli elaborati di PRG

- Elaborato **C9.2** *Analisi del patrimonio edilizio di antica formazione*
- Tavola **C9.1** *Cento Storico: analisi del patrimonio edilizio*
- Elaborato **F** *Norme di Attuazione*, PARTE PRIMA I SEZIONE I I TITOLO I *Tessuti storici*:
 - Art. 105 Centro Storico
 - Art. 106 Centri Storici Minori
 - Art. 107 Tessuti di antico impianto esterni ai centri storici
 - Art. 108 Insediamenti di matrice rurale in ambito urbano
 - Art. 109 Insediamenti di matrice rurale in ambito agricolo
- Elaborato **F** *Norme di Attuazione*, PARTE PRIMA I SEZIONE III I TITOLO II *Territori e insediamenti extraurbani*:
 - Art. 125 Aree agricole normali
 - Art. 126 Edifici e insediamenti in territorio agricolo

ASPETTI CONNESSI ALLA SALUTE URBANA

Con Salute urbana o *Urban Health* si intende un orientamento strategico che integra le azioni di tutela e promozione della salute nella progettazione urbana e sottolinea la forte dipendenza tra il benessere fisico, psichico e sociale e l'ambiente urbano in cui si vive.

In allineamento con le politiche nazionali, la Regione Piemonte si dota e aggiorna regolarmente il proprio Piano Regionale di Prevenzione (il vigente è valido per il periodo 2020-2025) che, nel quadro complessivo delle azioni da perseguire, individua anche la necessità di integrare i principi sulla salute urbana all'interno dei processi di pianificazione e progettazione delle città. Fra i vari aspetti contemplati dal Piano, vi è la definizione di un set di indicatori utili per la valutazione della "salutogenicità" dell'ambiente urbano, anche a supporto del rilascio di pareri inerenti varianti ai piani regolatori, interventi di trasformazione del territorio, progetti di rigenerazione urbana e così via. Per "salutogenesi" si intende infatti una branca della ricerca che si occupa di studiare le fonti della salute (più che della malattia) fisica, psichica e spirituale, per ottenere la quale sono determinanti il comportamento e lo stile di vita dell'individuo, ma anche le condizioni dell'ambiente di vita delle società.

A questo proposito, altro riferimento cardine è il *Documento di indirizzo per la valutazione della salutogenicità dell'ambiente costruito* pubblicato da Regione Piemonte, Direzione sanità, Settore Prevenzione, Sanità Pubblica, Veterinaria e Sicurezza Alimentare nel dicembre 2023, con le finalità di: aumentare la consapevolezza sulle evidenze scientifiche circa i benefici che una progettazione urbana adeguata può avere su salute e benessere; facilitare la progettazione con criteri, esempi e richiami su buone pratiche di progettazione urbana; raggiungere un target di professionisti vasto; assistere la valutazione tecnico-discrezionale. Come è possibile riscontrare dall'elenco delle 17 categorie del protocollo ITACA per la *Urban Health*, il tema della salute urbana è connesso ad un quadro complesso di questioni che conoscono riscontro più o meno diretto nella pianificazione urbanistica: aria e odori, acqua, rumore, radiazioni ionizzanti e non, consumo di suolo, raccolta dei rifiuti solidi urbani, raccolta e smaltimenti dei reflui urbani, energia e riduzione delle emissioni, *mixité*, *universal design* e inclusione sociale, rete infrastrutturale e sistema dei parcheggi, trasporto pubblico, sistema dei percorsi pedonali e ciclabili, sistema degli spazi esterni, sistema del verde urbano, incremento della temperatura e ondate di calore, eventi climatici estremi.

A valle di tutto ciò, e anche in considerazione dell'integrazione nel Piano delle risultanze e degli indirizzi normativi derivati dallo sviluppo del progetto di iiSBE Italia R&D (di cui al box successivo), il Progetto Preliminare della Variante Generale ha riconfigurato la sezione delle norme di attuazione più specificamente rivolta alla gestione degli aspetti ambientali, inserendo un titolo specifico inerente alla Sostenibilità sociale e la salute urbana.

In particolare, la sezione IV della PARTE PRIMA delle *Norme di Attuazione*, è strutturata in due Titoli distinti:

- *Sostenibilità ambientale*: raggruppa le prescrizioni riferite alle modalità più compatibili con l'ambiente di realizzazione delle trasformazioni edilizie e urbanistiche, siano esse di nuovo impianto, rigenerazione o conservazione, con riferimento a temi quali la tutela delle risorse idriche e l'invarianza idraulica delle trasformazioni urbanistiche, l'efficienza e la neutralità climatica del patrimonio edilizio, la circolarità dei materiali nel ciclo di vita delle costruzioni, la protezione di fauna e avifauna, il controllo dell'inquinamento luminoso, la qualità ambientale dei suoli urbani e la misure di sostegno alla riduzione, gestione e raccolta dei rifiuti.
- *Sostenibilità sociale e salute urbana*: raggruppa indirizzi operativi e prescrizioni più direttamente volti al controllo delle forme di inquinamento che possono influire sulla qualità della salute umana, a partire dal contenimento dell'inquinamento acustico, agli interventi per l'adattamento a fenomeni climatici estremi quali le temperature estreme, le piogge intense e i fenomeni siccitosi (che sono trattati più approfonditamente al successivo box), alle misure per la riduzione dell'eventuale esposizione al radon, alle misure per la qualità dell'aria, alla gestione del rischio di incidente industriale.

Si noti che la dimensione della salute urbana è notevolmente influenzata dai fenomeni connessi alla crisi climatica e alle relative strategie di adattamento, che risultano pertanto comprese in questo Titolo. Si tratta, evidentemente, di tematiche che risultano in parte sovrapponibili, e di indirizzi e prescrizioni che possono tendere ad influenzarsi reciprocamente. Proprio in questi fattori è possibile rintracciare il primo impulso alla circolarità richiamata dagli studi sul metabolismo urbano, il cui obiettivo di base è riuscire a riorientare i flussi (di materia, di energia) che attraversano una città (assunta alla stregua di un vero e proprio organismo vivente), superando la loro natura "lineare" (e quindi portata a generare "scorie" più o meno significative) a favore di una struttura più circola-

re e interconnessa, che faciliti il riutilizzo e il recupero, ottimizzando al contempo il rapporto di tali flussi con i fattori sociali ed economici, quali la mobilità, la disponibilità di alloggi, il livello occupazionale, la salute, l'istruzione, il livello dei servizi.

Pur non potendo il Piano Regolatore, per sua stessa natura (nonostante negli ultimi anni il suo “campo di azione” si sia notevolmente ampliato), incidere in modo significativo sull'intero spettro di tali aspetti (ad esempio resta minima la possibilità di definire ricadute di un qualche rilievo in relazione al tema della raccolta e della differenziazione dei rifiuti solidi urbani), la Variante Generale è stata sviluppata con specifica attenzione a molti dei temi richiamati, a partire dall'ascolto delle esigenze espresse dai cittadini, nell'ambito degli incontri organizzati dall'Amministrazione in avvio dei lavori di stesura della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare.

Il monitoraggio dell'efficacia di tali azioni (tramite gli indicatori individuati all'elaborato **A2 Quadro di monitoraggio dell'attuazione di Piano**) consentirà all'Amministrazione la costruzione di una banca dati che potrà restituire nel tempo un quadro molto specifico e dettagliato delle dinamiche sulla salute urbana della città di Chivasso e i suoi rapporti con il territorio circostante, fornendo i riferimenti utili non solo a ricalibrare eventualmente singole scelte di pianificazione, ma anche a riorientare nel suo complesso il funzionamento dell'organismo urbano, correggendone la tendenza alla linearità e aumentandone, di conseguenza, la capacità di essere sostenibile e rispondere a quei requisiti di resilienza ormai universalmente riconosciuti come indispensabili alla “vita” degli insediamenti umani.

✔ **Riferimenti agli elaborati di PRG**

- Elaborato **F Norme di Attuazione**, PARTE PRIMA I SEZIONE IV I TITOLO I *Sostenibilità ambientale degli interventi*:
Art. 52 Tutela delle risorse idriche
Art. 53 Invarianza idraulica delle trasformazioni urbanistiche
Art. 54 Efficienza energetica e neutralità climatica del patrimonio edilizio
Art. 55 Circolarità dei materiali nel ciclo vita delle costruzioni
Art. 56 Protezione della fauna e dell'avifauna
Art. 57 Controllo dell'inquinamento luminoso
Art. 58 Qualità ambientale dei suoli urbani
Art. 59 Misure di sostegno alla riduzione, gestione e raccolta dei rifiuti
- Elaborato **F Norme di Attuazione**, PARTE PRIMA I SEZIONE IV I TITOLO I *Sostenibilità sociale e salute urbana*:
Art. 60 Contenimento dell'inquinamento acustico
Art. 61 Interventi per l'adattamento alle temperature estreme
Art. 62 Interventi per l'adattamento alle piogge intense
Art. 63 Interventi per l'adattamento ai fenomeni siccitosi
Art. 64 Misure per la riduzione dell'esposizione al radon
Art. 65 Misure per la qualità dell'aria
Art. 66 Gestione del rischio di incidente industriale

MISURE PER L'ADATTAMENTO AL CAMBIAMENTO CLIMATICO

Uno dei fattori sempre più influenti sulla Salute urbana è il cambiamento climatico, con la complessità delle sue manifestazioni sul territorio naturale, coltivato e urbanizzato: ondate di calore, esondazioni, allagamenti, erosione del suolo e così via, hanno ripercussioni più o meno dirette (e non ancora del tutto chiarite dagli studiosi nei loro rapporti di causa ed effetto) sull'incolumità delle persone e sulla qualità di vita in generale. Il Comune di Chivasso ha ritenuto necessario adottare una visione strategica di sviluppo territoriale che tenga conto anche delle sfide climatiche, soprattutto per incrementare la resilienza del territorio comunale e diminuirne la vulnerabilità. L'adozione di un apparato di analisi e regole in fatto di adattamento al cambiamento climatico in un PRG attualmente non è obbligatorio in Piemonte e, dunque, non soggetto a procedure specifiche. Su proposta di **iISBE Italia R&D**, il Comune di Chivasso ha aderito al **progetto europeo Interreg Spazio Alpino ADAPTNOW** (*ADAPTation Capacity Strengthening for Highly Affected and Exposed Territories in the Alps NOW*), volto alla definizione e alla successiva applicazione pratica di un metodo scientifico in grado di valutare il livello di rischio climatico del territorio e di delineare specifiche misure di adattamento per prevenire o limitare i rischi legati ai cambiamenti climatici, da introdurre nel nuovo PRG. La Regione Piemonte – Direzione Sanità è inoltre partner del progetto SuPeRBE (*Supporting Cross-scale Planning and Policy readiness for a Resilient Built Environment*) con obiettivo rafforzare le capacità delle autorità locali e degli altri portatori di interesse nello sviluppare strategie e piani di adattamento ai cambiamenti climatici in ambiente urbano. Il progetto, cofinanziato dal programma europeo di cooperazione transnazionale Interreg Central Europe 2021-2027 ha Chivasso come una delle località pilota scelte per sviluppare nuove modalità di integrazione di misure per l'adattamento al cambiamento climatico nella pianificazione urbanistica, dalla diagnosi, all'azione, al monitoraggio. Trattandosi di progetti sperimentali non ancora conclusi, l'integrazione degli esiti nel PRG è in corso, sebbene il presente Progetto Preliminare si sia premurato di integrarne già la struttura e i contenuti principali, di seguito sintetizzati e riscontrabili poi nei singoli elaborati, indicati in calce a questo box.

L'integrazione con il Piano Regolatore Comunale

Allo stato di fatto del Progetto Preliminare di variante Generale di Piano, il tema dell'adattamento al cambiamento climatico integra in modo trasversale il PRG, a partire dagli elaborati conoscitivi, sino alle norme di attuazione, come segue:

- i fenomeni attualmente approfonditi sono le **temperature estreme** che generano **isole di calore** sul territorio comunale e le **piogge intense** che sono causa di **allagamenti, erosione del suolo** e conseguenze connesse;
- **ANALISI TERRITORIALI** L'apparato conoscitivo contiene la diagnosi di questi fenomeni sul territorio comunale di Chivasso e restituisce una zonizzazione che indica le aree maggiormente a rischio; gli esiti delle analisi sviluppate per tutto il territorio comunale e l'illustrazione dettagliata del metodo generale impiegato sono consultabili al seguente elaborato:

✔ **Riferimenti agli elaborati di PRG:**

Elaborato **A1.2 Rapporto Ambientale: approfondimento climatico**

- **ANALISI DI MICROZONE** Le analisi del rischio sono poi approfondite su 20 zone urbane di dettaglio (microzonazione) rappresentative delle zone risultate a maggior rischio di temperature estreme, rispetto soprattutto alla salute degli abitanti, sulle quali verificare il livello di vulnerabilità. L'analisi a scala microurbana, infatti, permette di circoscrivere meglio le problematiche in termini di adattamento ai cambiamenti climatici e di individuare più facilmente misure opportune di resilienza ed adattamento. Per la maggior parte delle microzone sono anche stati individuati dei “baricentri”, corrispondenti a elementi che fungono da nodo per l'intera area (piazze, edifici pubblici, ecc.) e che potrebbero “diffondere” gli effetti positivi di un'azione intrapresa su di loro. La valutazione è stata condotta applicando un set di indicatori che ha permesso di conoscere il livello di rischio corrente; a titolo di esempio, sono state valutate la capacità delle superfici pavimentate di riflettere la radiazione solare, la riflettività dell'area urbana o la disponibilità di superfici pavimentate ombreggiate;

✔ **Riferimenti agli elaborati di PRG:**

Elaborato **A1.2 Rapporto Ambientale: approfondimento climatico**

Tavola **B6.1 Rischio climatico: temperature estreme – mappatura e zonizzazione a scala micro urbana**

Tavola **B6.2 Rischio climatico: piogge intense – mappatura e zonizzazione a scala micro urbana**

- **INDIVIDUAZIONE DI OBIETTIVI** Alle analisi è seguita la definizione di obiettivi di riduzione del livello di vulnerabilità e di esposizione;

✓ **Riferimenti agli elaborati di PRG:**

Elaborato **A1.2** Rapporto Ambientale: approfondimento climatico

- **STRUMENTI DI INTERVENTO** Gli strumenti di intervento sono stati individuati a diversi livelli: a scala dell'intero territorio comunale, sono state introdotte Norme di Attuazione specifiche che stabiliscono linee guida di progettazione rivolte agli interventi edilizi per l'adattamento alle temperature estreme (de-permeabilizzazione di superfici, prestazioni bioclimatiche, ...), **alle piogge intense (xxx) e ai fenomeni siccitosi (xxx).**

Per ogni microzona urbana sono stati formulati obiettivi di adattamento e suggeriti gli interventi migliorativi applicabili, con un'ottica prestazionale, volta cioè a lasciare flessibile la decisione sul tipo di strumento impiegabile, stante un obiettivo stabilito da raggiungere.

✓ **Riferimenti agli elaborati di PRG:**

Elaborato **A2** Quadro di monitoraggio dell'attuazione del Piano

Elaborato **F**, Norme di Attuazione, SEZIONE IV I TITOLO II Sostenibilità sociale e Salute urbana:

Art. 61 Interventi per l'adattamento alle temperature estreme

Art. 62 Interventi per l'adattamento alle piogge intense

Art. 63 Interventi per l'adattamento ai fenomeni siccitosi

- **MONITORAGGIO** Il monitoraggio dell'attuazione del Piano è previsto dal processo obbligatorio di Valutazione Ambientale Strategica che accompagna la stesura di Piani e Programmi; attraverso il monitoraggio, l'amministrazione comunale verifica la capacità del Piano di fornire il proprio contributo al raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale, identificando eventuali necessità di riorientamento delle decisioni, qualora si verificano situazioni non coerenti. Il monitoraggio avviene attraverso la periodica applicazione di indicatori. Il Rapporto Ambientale facente parte del PRG riporta gli indicatori da utilizzare per il monitoraggio: nel caso di Chivasso, il set è stato integrato anche da indicatori utili a verificare che il complesso delle trasformazioni che avverranno sul territorio contribuirà all'adattamento generale al cambiamento climatico. Gli esiti del monitoraggio saranno anche utili a formulare in futuro nuove strategie di azione, anche alla luce delle mutate condizioni di rischio.

✓ **Riferimenti agli elaborati di PRG:**

Elaborato **A2** Quadro di monitoraggio dell'attuazione del Piano

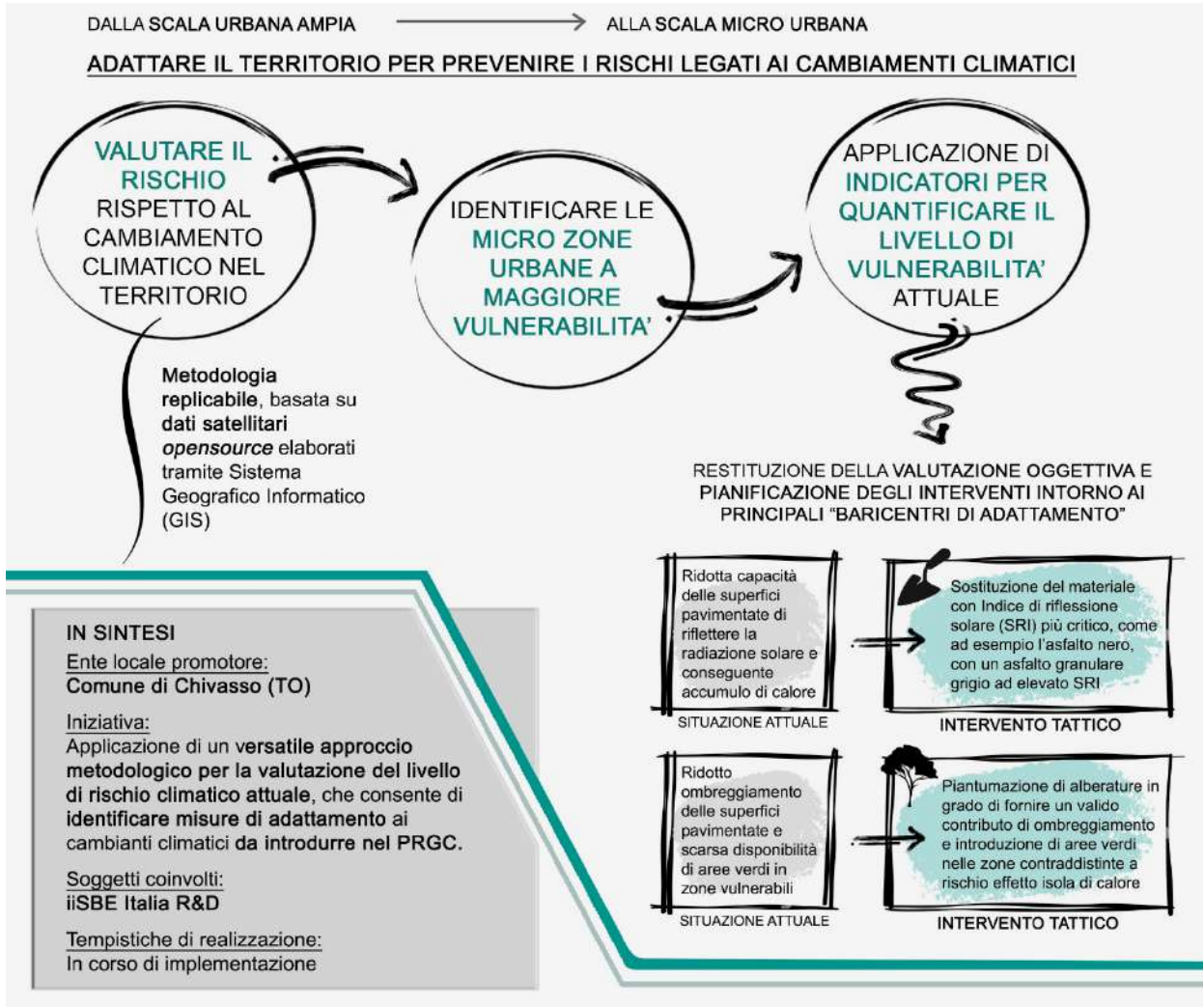
Il progetto "ChIVASsostenibile" e il bando nazionale "Comuni Virtuosi"



Consapevole dell'apporto strategico e innovativo dato dall'introduzione nella pianificazione urbanistica piemontese della valutazione del rischio climatico e della conseguente identificazione di misure di adattamento, il Comune di Chivasso ha partecipato alla diciottesima edizione del Premio Comuni Virtuosi – categoria gestione del territorio (promossa dall'Associazione dei Comuni Virtuosi), presentando il progetto "ChIVASsostenibile" incentrato sul metodo elaborato sulla città e l'esempio pratico di applicazione degli indicatori su una micro zona individuata. Il 14 dicembre 2024, a Carmignano (PO), ossia il Comune vincitore dell'edizione precedente, la Città di Chivasso è stata riconosciuta vincitrice del premio, con il suo progetto

votato "per le misure di adattamento ai cambiamenti climatici inserite nel piano regolatore.

Un'attività d'avanguardia che può diventare un modello per tutti gli enti locali italiani", come recita la motivazione del riconoscimento assegnato.



Schema riassuntivo dell'approccio metodologico sviluppato (fonte: iiSBE Italia R&D)

ANELLO VERDE CHIVASSESE, CICLABILITA' E INTERMODALITA'

Uno degli aspetti innovativi del nuovo Piano di Chivasso è la previsione di un Anello Verde Chivassese, ossia un percorso continuo, adatto alla mobilità dolce, che raccorda alcune viabilità di rango secondario e strade interpoderali, in un tracciato viario di connessione tra il Capoluogo, i centri minori, i nuclei rurali e le aree naturalistiche periferuali.

In ambito nazionale, la ciclabilità del territorio è una tematica che ha acquisito notevole rilievo negli ultimi anni, tanto da essere integrata in modo sistematico all'interno della pianificazione dei trasporti – anche con piani e programmi dedicati – ad ogni livello istituzionale. In particolare, la promozione della mobilità dolce a tutti i livelli amministrativi ha una doppia finalità: da un lato consentire il cicloturismo, ossia una fruizione più lenta dei luoghi idonea alla possibilità di visita dei territori attraversati e all'utilizzo di servizi connessi; dall'altro fornire una opzione alternativa strutturale all'utilizzo del mezzo privato motorizzato, favorendo l'integrazione modale tra sistema della viabilità, ferroviario e trasporto pubblico locale per gli spostamenti sistematici, generati cioè da altre esigenze, quali studio e lavoro in primo luogo.

Nel sistema dei piani e programmi esistenti a scala nazionale e regionale, Chivasso viene a costituire nodo di rilievo sotto differenti profili, da un lato come meta di interesse turistico, dall'altro come snodo intermodale all'interno della rete degli spostamenti sistematici. In particolare:

- il territorio comunale è attraversato dalla rete di 1° livello di interesse internazionale (itinerario Eurovelo), e dalla rete di 1° livello di interesse nazionale (itinerari della Rete BiciItalia Nazionale come Aida);
- all'interno della rete delle ciclovie di interesse regionale di 2° livello, Chivasso è interessata dalla ciclovie VenTo ed è punto di partenza/arrivo della ciclovie dell'Orco;
- la stazione ferroviaria di Chivasso è identificata come “stazione *gold*” della classificazione RFI, equivalente a “impianti medio/grandi, con frequentazione alta (maggiore di 10.000 frequentatori medi/giorno circa) e servizi viaggiatori di qualità elevata per la lunga, media e breve percorrenza. In genere è garantita la presenza di servizi per frequentatori non viaggiatori e più saltuariamente per la città”. Ad essa è quindi riconosciuto il compito di fungere in modo efficiente da snodo dell'intermodalità a livello regionale;
- in effetti, quella di Chivasso è una stazione-porta (insieme a Carmagnola e Avigliana) posta all'accesso settentrionale dell'area metropolitana torinese e nell'ambito del Sistema Ferroviario Metropolitano; essa è dotata di Movicentro (realizzato a seguito di Programma Quadro siglato nel 2000) con un parcheggio auto, un terminal autolinee extraurbane, un parcheggio bici e alcuni spazi e servizi per l'utenza ferroviaria ma anche esterna (biblioteca civica). Anche nel quadro di queste considerazioni, Chivasso è inserita nel programma *Bike-to-rail* che prevede lo sviluppo di un'estesa rete di infrastrutture ciclabili a collegamento dei centri abitati con le stazioni ferroviarie e i nodi di interscambio, per favorirne l'accessibilità anche da parte di chi abita al di fuori del capoluogo. Il programma intende garantire il raggiungimento e la valorizzazione dei poli attrattori del territorio, come istituti scolastici, aree commerciali, poli sanitari, culturali e poli attrattori per la ricettività turistica. I Comuni di San Benigno Canavese (capofila), Bosconero, Chivasso, Foglizzo, Montanaro e Volpiano, in data 29/03/2023, hanno avanzato una richiesta di finanziamento per un sistema di itinerari ciclabili sovracomunali integrati con i poli della mobilità, in attuazione del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile della CMT, prevedendo il collegamento di tre differenti Aree Omogenee metropolitane e lo scambio intermodale fra la linea del 1 e la linea 2 del Sistema Ferroviario Metropolitano.
- è possibile raggiungere la stazione ferroviaria di Chivasso con 5, 10, 15 minuti di cammino praticamente da tutta l'area del concentrico, mentre in bicicletta il centro di Chivasso si raggiunge nello stesso tempo quasi da tutte le frazioni; 1/3 degli spostamenti quotidiani a Chivasso avviene all'interno del Comune e coinvolge anche le aree periferiche e le frazioni, tuttavia sussistono discontinuità alla percorribilità ciclabile (linea Alta Velocità, rete ferroviaria, autostrada), esistono pochi attraversamenti dedicati e ostacoli alla percorribilità (come approfondito dal Comune attraverso lo “Studio e progettazione della rete ciclabile locale attraverso la mappatura del territorio, con analisi e definizione di un quadro esigenziale della mobilità cittadina e restituzione degli elaborati contenenti le soluzioni progettuali tecnico-economiche per gli assi di sviluppo della ciclabilità della Città di Chivasso”, redatto dalla Società Decisio e commissionato dal Comune di Chivasso).

Stante il quadro complessivo così delineato, il Piano di Chivasso ha risposto - mantenendosi nell'ambito delle proprie competenze - con l'individuazione dell'Anello Verde Chivassese, un percorso ciclabile classificabile co-

me *quiet lane* (in quanto transitabile, per alcuni tratti, in promiscuità con moderati flussi di traffico veicolare), e che persegue i seguenti obiettivi:

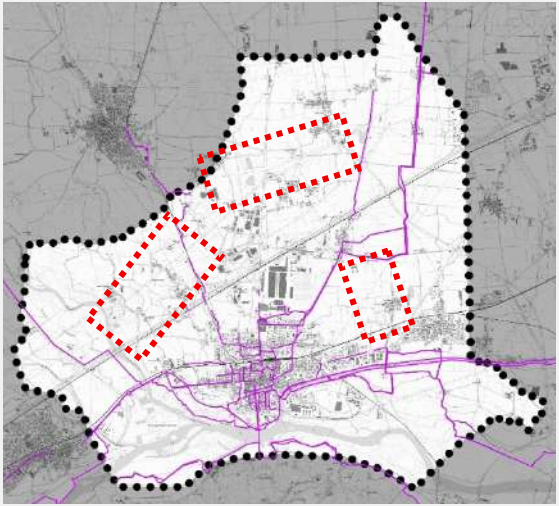
- rafforzare i collegamenti degli insediamenti frazionali tra loro e con il capoluogo;
- ampliare le possibilità di accesso e di frequentazione del Parco del Sabiunè;
- promuovere la fruizione paesaggistica del territorio rurale;
- costruire un circuito ciclopeditone in grado di estendere e diramare sul territorio chivassese i percorsi escursionistici sovracomunali che lo attraversano, al fine di aumentarne l'attrattività turistica;
- incentivare la riqualificazione degli insediamenti diffusi nel territorio rurale, per migliorarne la compatibilità paesaggistica e sviluppare attività ricettive, didattiche, ricreative, di servizio al turismo, di vendita dei prodotti aziendali e altre iniziative coerenti con il ruolo multifunzionale dell'agricoltura.

Oltre al tracciato dell'anello, individuato nelle tavole di PRGC con una linea tratteggiata sulla mezzera delle strade esistenti o in progetto che ne fanno parte, a suo contorno sono individuate due fasce:

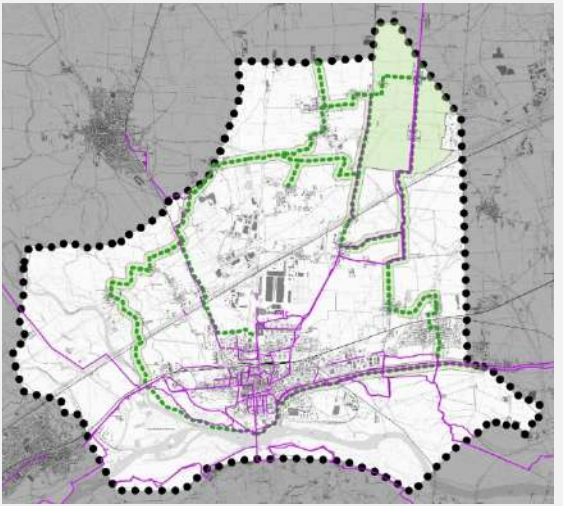
- all'interno della fascia di 20 m dai confini stradali, ove indicata in cartografia, vigono le pertinenti disposizioni fornite nelle NdA e sono in particolare compatibili tutti gli interventi finalizzati a migliorare la sicurezza della mobilità ciclopeditone. Entro tale fascia, nel rispetto delle distanze di legge è previsto l'impianto di siepi e filari sul lato stradale indicato in cartografia come il più idoneo per massimizzare l'ombreggiamento della strada limitando il più possibile quello dei campi e per non precludere la vista panoramica dell'arco alpino. Per i tratti stradali in progetto, siano essi da realizzare ex novo o mediante la sistemazione di viabilità campestri esistenti, deve prevedersi l'impiego di soluzioni tecniche e materiali che garantiscano la permeabilità del fondo, salvo che per gli eventuali ampliamenti di sedi stradali già asfaltate.
- una fascia di sensibilità paesaggistica, che si estende sulle aree agricole latitanti per una profondità di 100 metri per lato, dilatandosi a ricomprendere il più vasto ambito della ex tenuta sabauda della Regia Mandria, coincidente con l'area di pregio paesaggistico e ambientale individuata dal PTC2. Entro tali aree, come cartograficamente definite, le attività agricole e gli interventi edilizi devono concorrere alla tutela e valorizzazione della qualità del paesaggio (oltre che al consolidamento dei valori eco-connettivi del territorio), evitando l'inserimento di elementi di detrazione visiva del contesto e/o provvedendo alle misure di mascheramento e mitigazione eventualmente necessarie.

✓ Riferimenti agli elaborati di PRG

- Elaborato **F Norme di Attuazione**, PARTE PRIMA I SEZIONE VI I Anello Verde Chivassese
- **E5.1, E5.2 Assetto generale del Piano**
- **E6.1 ÷ E6.5 Aree urbanizzate e urbanizzande**



Schema della rete ciclabile esistente e di progetto sovralocale. I rettangoli rossi mostrano gli ambiti di maggiore discontinuità



Schema che mostra come l'Anello Verde Chivassese vada ad integrare la rete ciclabile esistente. Rosa: rete esistente e di progetto sovralocale. Tratteggio e fascia verdi: AVC e fascia di sensibilità paesaggistica.

PARTE I

INQUADRAMENTO STRUTTURALE DEL TERRITORIO

● CAPITOLO 1 GENERALITÀ

Il territorio comunale della Città di Chivasso ospita al 31/12/2023 26.319 abitanti; è situato nel settore Nord-orientale della Provincia di Torino, ha una superficie di 51,24 kmq e confina con Caluso e Mazzé a Nord, Verolengo e Rondissone a Est, San Raffaele Cimena, Castagneto Po e San Sebastiano da Po a Sud, Montanaro, San Benigno Canavese, Volpiano e Brandizzo a Ovest.

Il sistema insediativo è formato da due componenti principali: il Capoluogo e i nuclei frazionali.

Il Capoluogo sorge nella porzione meridionale del territorio, sulla sinistra orografica del Torrente Orco e del Fiume Po e a Nord della Collina Torinese: **Clavasium**, infatti, deriverebbe dal toponimo *clivus* ("collina") e del suffisso *aceus*, ovvero "luogo fronteggiante una collina". Si sviluppa lungo gli assi della SP11 Padana Superiore (direzione Est-Ovest) e della SS26 della Valle d'Aosta (direzione Nord-Sud) ed è delimitato ad Est dalla Frazione Castelrosso (la più popolosa tra i nuclei "minori") e a Nord dall'area industriale denominata Consorzio P.I.Chi.

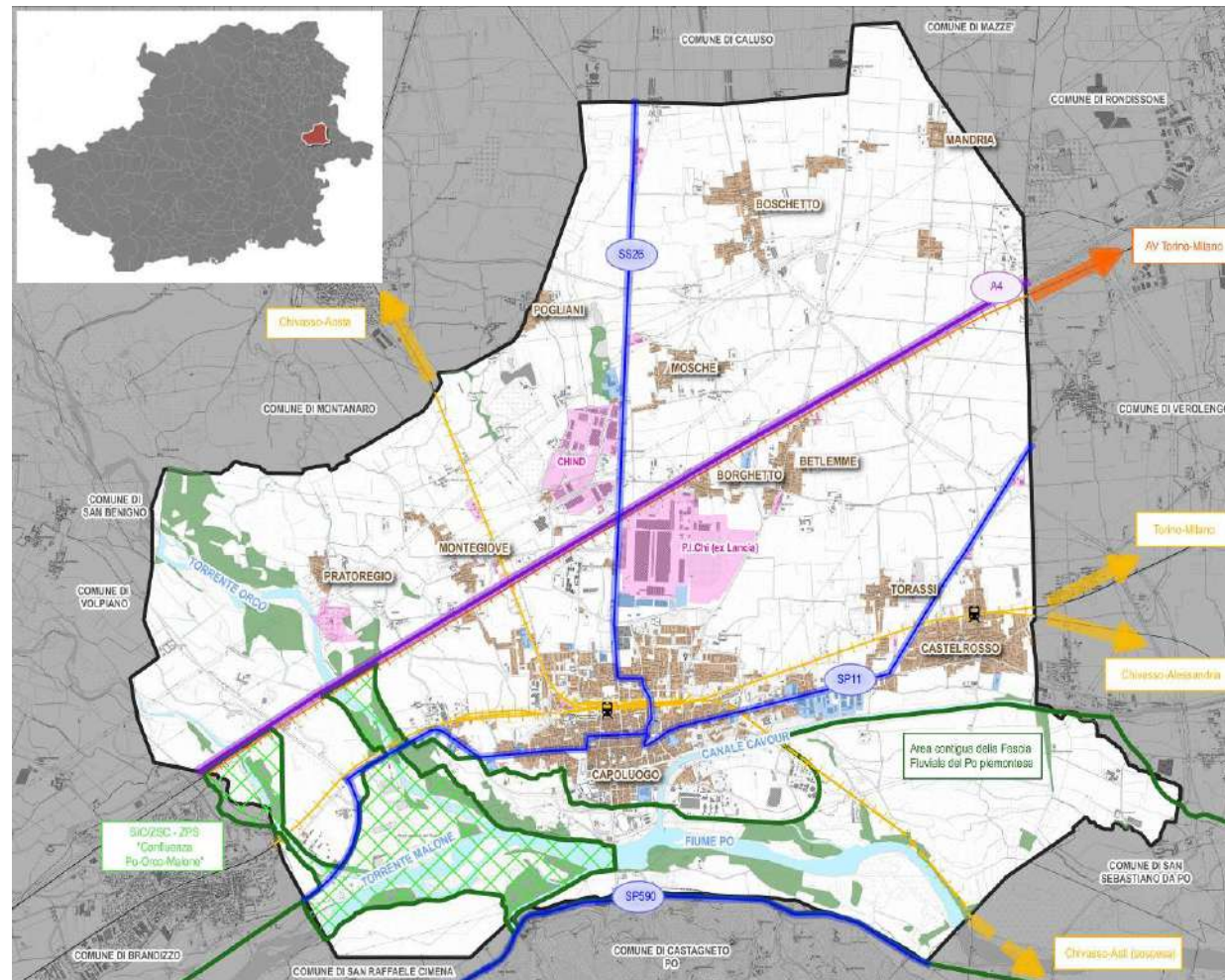
Numerose sono le altre frazioni e borgate: Borghetto, Betlemme e Montegiove situati lungo l'asse autostradale dell'A4 Torino-Trieste (rispettivamente, i primi due a Sud dell'Autostrada ed il terzo a Nord-Ovest); Boschetto, Mandria, Pratoregio e Mosche localizzati in aperto territorio agricolo; Torassi, poco distante dal Capoluogo; Pogliani a Nord-Ovest, lungo il confine con il Comune di Montanaro. Sono presenti ulteriori insediamenti di piccole dimensioni e prevalentemente di origine rurale.

Le attività produttive e terziario-commerciali si raggruppano principalmente in aree dedicate: nel Consorzio P.I.Chi. (ex stabilimento Lancia), situato a Nord del Capoluogo e ad Est di Via Caluso (SS26 della Valle d'Aosta), in un'area compresa tra i piccoli insediamenti di Pozzo ed Ex Fornace (in cui si trovano anche alcuni lotti inutilizzati) e lungo Corso G. Ferraris, tra il Capoluogo e la Frazione Castelrosso.

Chivasso si configura come snodo sia stradale sia ferroviario. La rete infrastrutturale stradale è formata da assi di rilievo quali l'Autostrada A4 Torino-Trieste (che attraversa diagonalmente il territorio da Ovest verso Est e lo serve tramite tre svincoli) e la SS26 della Valle d'Aosta, che collega Chivasso (dal quale ha inizio) con il Colle del Piccolo San Bernardo. Due sono le viabilità provinciali di maggior rilevanza: la SP11 Padana Superiore, il cui tracciato ha inizio a Torino, attraversa il Capoluogo da Ovest verso Est e procede in direzione della Provincia di Vercelli, e la SP590 Val Cerrina, che corre lungo l'intero confine Sud del Comune con Castagneto Po.

Chivasso è anche importante nodo ferroviario per la linea Torino-Milano, in cui confluiscono le Linee Regionali Chivasso-Alessandria e Chivasso-Aosta (oltre alla linea per Asti attualmente sospesa). Le stazioni ferroviarie ospitate all'interno del territorio comunale sono due: la stazione di Chivasso, servita da Trenita-

lia e dal Servizio ferroviario metropolitano di Torino (linea 2 Pinerolo-Chivasso), e la stazione di Castelrosso, in cui si fermano alcuni treni regionali. Parallela all'Autostrada A4 si trova la linea ferroviaria AV Torino-Milano, che non è dotata di stazione in Chivasso.



Inquadramento territoriale di Chivasso

Il territorio extraurbano si configura prevalentemente come agricolo, costituito da campi coltivati solcati da canali irrigui, tra cui il Canale Cavour, la Bealera di Chivasso e la Roggia San Marco. È inoltre attraversato da tre corsi d'acqua principali; oltre al Fiume Po citato in precedenza (da cui si dirama verso Est il Canale Cavour) e al Torrente Orco, vi scorre il Torrente Malone (nella porzione Sud-occidentale, a breve distanza dal confine con il Comune di Brandizzo). Le pertinenze dei suddetti corpi idrici sono interessate dalla presenza di copertura boscata, localizzata in particolare sulla sponda sinistra dell'Orco sino alla confluenza con il Po e, soprattutto, sulla sponda destra di quest'ultimo.

La porzione meridionale del Comune, infine, è caratterizzata dalla presenza di due Aree Protette e da un Sito di Importanza Comunitaria, strettamente legati allo scorrere del Fiume Po sul territorio. Precisamente, a Sud-Ovest, lungo l'Orco e il Malone e nell'area di confluenza dei suddetti torrenti con il Po, sorge il Parco Naturale del Po piemontese, individuata anche come SIC afferente alla Rete Natura 2000. L'intera fascia meridionale del Comune, invece, corrisponde ad un'Area Contigua, denominata "Area Contigua della Fascia Fluviale del Po piemontese", che segue l'intero corso del Po all'interno del territorio comunale.

PARTE I INQUADRAMENTO STRUTTURALE DEL TERRITORIO

CAPITOLO 2 ASSETTO STORICO CULTURALE

2.1

INQUADRAMENTO STORICO-TERRITORIALE

Il presente paragrafo intende fornire una schematica ricostruzione delle vicende storiche più salienti che plasmano i principali connotati territoriali oggi leggibili a Chivasso, sui quali le odierne politiche territoriali e urbanistiche possono fare leva per fondare azioni di conservazione, valorizzazione e sviluppo. Per questo motivo, si è optato per una modalità restitutiva nuova, basata sul concetto di "biografia del territorio", la quale non tenta di ripercorrere pedissequamente la storia evenemenziale del luogo (compito assai difficile e non adeguato alla presente sede), bensì fornisce una sintesi ragionata dei fenomeni che attraverso i secoli hanno più profondamente strutturato il territorio attuale. Si rimane qui volutamente su di una scala territoriale, mentre l'evoluzione del tessuto edilizio più a dettaglio architettonico è trattata al capitolo 01.3. Si è operata quindi una selezione delle informazioni già orientata alla fase progettuale, secondo il ben noto concetto di "progetto implicito" sotteso a qualsiasi attività di analisi. Ogni tema è quindi affrontato in maniera diacronica, ricucendo i principali avvenimenti che hanno contribuito alla stratificazione ancora oggi leggibile. I temi con risvolto progettuale attorno a cui si addensa la sintesi sono:

- la posizione geo-storica strategica di Chivasso dall'Età del Ferro
- le stratificazioni della città storica
- il consolidamento delle borgate attuali a partire dal Basso Medioevo
- la trama insediativa del paesaggio agrario, dalle prime bonifiche alle riorganizzazioni Sette-Ottocentesche

La sintesi proposta si basa sui seguenti documenti, ai quali si rimanda per qualsiasi approfondimento tecnico:

- Banfo G., Chivasso, Centro universitario di storia territoriale "Goffredo Casalis" (Università del Piemonte Orientale), *Schedario storico-territoriale dei comuni piemontesi*, 1998, risorsa on-line: www.archiviocasalis.it
- Studium S.a.s., *Carta archeologica Relazione*, Allegato al Piano urbanistico comunale, Maggio 2024
- Regesto cartografico e iconografico riportato in calce al presente paragrafo riassunto anche alla Tavola **C9.1 Centro Storico: analisi del patrimonio edilizio**.

☑ **La posizione geo-storica strategica di Chivasso dall'Età del Ferro**

Storicamente Chivasso sorge in posizione strategica rispetto alle principali risorse offerte dal quadro ambientale: la collocazione alla confluenza del torrente Orco nel Po, i suoli fertili pianeggianti, ancorché ricoperti di foreste, individuano un'area di sfruttamento demico dipendente dalle risorse ambientali di primaria importanza per la sussistenza e l'economia. Le dinamiche di popolamento già a partire dalla preistoria si sviluppano infatti in stretta relazione con gli assi fluviali e le vie d'acqua. I primi indizi di popolamento nel chivassese risalgono all'età del Ferro (900-100 a.C.), periodo in cui sembra essere già affermata la distinzione fra gruppi etnici a sud e nord del Po, con l'area dell'attuale Chivasso compresa nell'areale taurino-salasso. Sebbene non siano molte, si hanno testimonianze quindi di presenza umana stabile già in quest'epoca. In particolare, in Piazza d'Armi a Chivasso è visibile il cosiddetto *Lapis longus*, una stele funeraria attribuita all'Età del Ferro e costituita da un monolite di 4 metri circa di lunghezza, provvista di cospelle, probabilmente originariamente collocata su un tumulo monumentale del VII-VI secolo a.C., rinvenuta fra XIV e XV secolo durante i lavori per la realizzazione della rete irrigua voluta dal Marchese di Monferrato (come si vedrà dopo) e impiegata a vari scopi in età longobarda e nel Medioevo.

In età antica, la presenza di una palude e di estese selve subito a nord del primo insediamento fanno supporre uno sfruttamento agricolo modesto, e localizzato principalmente sul versante collinare dell'attuale Castagneto Po e su qualche area che inizia ad essere disboscata e bonificata a nord, ai margini della vasta *Silva Fullicia* estesa fra l'Orco e la Dora Baltea.

La viabilità antica di origine romana dei percorsi a medio e lungo raggio conferma la strategicità del luogo e ha lasciato evidenti tracce nel paesaggio odierno. L'importante itinerario che univa *Augusta Taurinorum* con *Ticinum* (Pavia) attraversava il Chivassese in senso est-ovest e si sviluppava, nel tratto compreso tra l'Orco e la Dora, sulla sinistra del Po lungo il ciglio del terrazzo fluviale che appare evidente tra Chivasso e Castelrosso. Grande interesse riveste una strada campestre coincidente con un cardine passante poco più ad est della frazione Torassi (ed al confine tra i territori di Chivasso e Verolengo) risalente al periodo della ripartizione politico-amministrativa di età romana, citata nei documenti medioevali come *via payanorum* o *via payanatorum*, che fungeva (attraversando le campagne e ricadendo quindi sotto la giurisdizione dei *pagi*, piccoli centri rurali) da collegamento con le vie principali. Non pare aver avuto invece origine romana la strada che da Chivasso portava nel Vercellese transitando per Saluggia. Le aree di strada, sia dei percorsi viari a lungo e medio raggio sia della viabilità secondaria, oggi non direttamente né completamente sovrapponibili alla viabilità esistente, sono tuttavia genericamente riconducibili ad un asse nord-sud e ad uno est-ovest, riconoscibili a tratti in strade carrabili o sterrate esistenti, o nell'andamento dei confini di alcuni appezzamenti.

L'antropizzazione del territorio in epoca romana lascia evidenti anche le tracce della regolare suddivisione del territorio centuriato. In età romana, infatti, Chivasso e il suo territorio appartengono a quello di Eporedia e per circa i sei secoli dell'impero la centuriazione connota l'agro coltivato della città. La centuriazione di Chivasso permane come Ivrea-centrica (non Torino-centrica), ossia con una inclinazione di 4° orientati nord-ovest / sud-est; diverse attestazioni di cardini e decumani dell'antico appoderamento persistono in elementi quali piloni, capelle, tabernacoli e anche nell'ubicazione di alcune cascine oltre che, ad esempio, nel cardine e decumano leggibili ancora oggi e passanti in frazione Pratoregio, così come nella persistenza di toponimi di probabile origine romana di alcune delle frazioni, borgate o località di forte valore identitario anche ai giorni nostri: Pezzana, Mezzano, Pogliano, Montegiove, Laietto, Borghetto, Pagana, Chiavari e diversi altri. Lo stralcio di tavola sottostante riporta la griglia della centuriazione nel comparto nord-est del territorio chivassese con linea tratteggiata rossa.

Con un balzo temporale molto lungo, osserviamo come questa di nodalità di Chivasso sulle rotte di comunicazione sovraregionale sia confermata dal suo attuale ruolo di snodo ferroviario (linee per Torino, Milano, Casale, Ivrea-Aosta ed Asti, quest'ultima attualmente sospesa) e stradale con 3 svincoli (Chivasso Ovest, Centro ed Est) sull'autostrada Torino-Milano in cui confluiscono la strada statale 26 della Valle d'Aosta, le strade provinciali 590 e 458 dalle colline chivassesi e dal Monferrato, 97, 92 e 81 dal Basso Canavese, 11 e 31bis dal Vercellese.

☑ **Le stratificazioni della città storica**

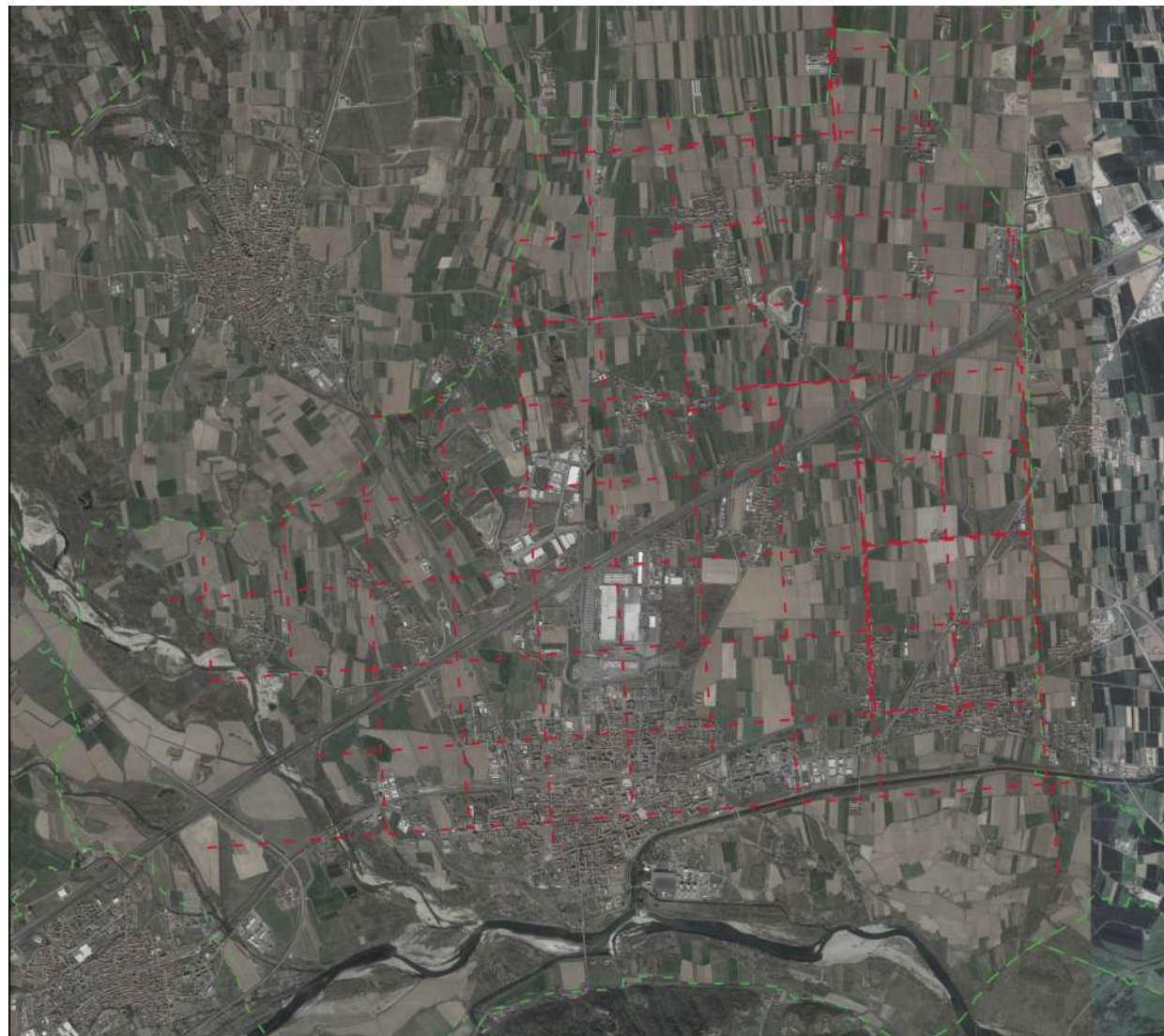
L'impianto urbanistico di Chivasso si plasma molto probabilmente in tempi successivi all'epoca romana, sebbene ricalchi l'orientamento dei cardini e dei decumani perfettamente ortogonali. Il toponimo di Chivasso ha origine nell'848 con *Clevasius*, poi *Clavaxius* etc. e potrebbe trattarsi di un nome generico, indicante le caratteristiche geografiche del luogo, da un latino tardo *clivaceus*, col significato di "luogo prospiciente la collina"; l'insediamento di *Clevasium* viene menzionato in un diploma del 999. Il primo insediamento altomedievale sorge attorno al porto fluviale del X secolo appartenente al monastero di Lucedio (e situato a breve distanza dal guado dell'Orco, ad ovest rispetto all'attuale centro cittadino) e in prossimità della chiesa plebana dedicata a San Pietro; San Pietro è dunque l'insediamento più antico di Chivasso. Oltre alla pesca, l'economia gravitava attorno ad un altro fattore strategico rappresentato, già all'epoca, dalla vicinanza all'antica strada romana Torino-Pavia (passante a nord dell'abitato).

Nel 1164 Chivasso venne infeudata dall'imperatore Federico Barbarossa alla stirpe degli Aleramici, marchesi del Monferrato; essi confermano la nodalità della posizione geografica di Chivasso che risultava collocata lungo le vie che dalla Francia, oltrepassando valichi alpini e attraversando la Pianura Padana, conducevano in Lombardia per giungere infine a Roma; di qui transitavano commercianti e pellegrini provenienti da oltralpe, con la possibilità di sostare nelle case ospitaliere per l'alloggiamento dei viandanti.

È con l'insediamento dei Marchesi di Monferrato tra il XII e il XIII secolo che si dà avvio a grandi modifiche urbanistiche con la costruzione del castello (1178) a occidente del borgo San Pietro e lo sviluppo del nuovo borgo, denominato Santa Maria dalla chiesa esistente e della cerchia delle mura, dotate di due ampie e profonde fosse che partendo dal Po giungevano all'Orco accerchiavano la città ad est e nord. Appena fuori dell'abitato sorgevano i maggiori conventi degli Umiliati e di S. Caterina. La città diventava così anche sede di importanti fiere e mercati. Pestilenze e saccheggi caratterizzano la prima tragica metà del XVI secolo che vede però anche la grande riplasmazione urbanistica con l'abbattimento del nucleo originario di

San Pietro (la cui riedificazione avviene solamente nel XIX secolo, essendo rimasto all'esterno della cerchia fortificata) e il poderoso ampliamento della cinta muraria medievale da adeguare alle sopraggiunte esigenze di difesa, ad opera di Francesco I nel 1542, con la realizzazione della grandiosa piazzaforte francese.

Alcuni anni dopo la pace di Chateau-Cambrésis (1559), Chivasso torna sotto i Savoia cui rimane fedele: in età filibertiana il circuito delle mura venne interessato da alcuni lavori di adeguamento "alla moderna", attuati su progetto del Vitelli negli anni settanta del XVI secolo. Ulteriori rifacimenti vennero effettuati in conseguenza dell'assedio spagnolo del 1639 e di quello francese del 1705, a seguito del quale viene ufficialmente assegnato a Chivasso il titolo di "città".



Ipotesi ricostruttiva della maglia centuriata nel territorio di Chivasso (fonte: Studium S.a.s., 2024, stralcio)

Dopo il breve dominio napoleonico, la città torna sotto i Savoia nel 1815 e vengono avviati numerosi lavori di ammodernamento della città, fra cui il rinnovo dell'Ospedale civico e della Stazione ferroviaria, la realizzazione del Canale Cavour l'edificazione del ponte sul Po per unire Chivasso al Monferrato. Chivasso attira aziende da altre parti della regione e si sviluppa il tessuto produttivo attorno al nucleo storico urbano: l'industrializzazione del Novecento vede infatti l'insediamento di imprese quali il lanificio Emilio Gallo & f.llo

fondato da imprenditori biellesi, lo stabilimento per la produzione di automobili Officine Sacchi (poi rilevato dalla torinese Diatto). Dopo la seconda guerra mondiale anche Chivasso è soggetta ad una esplosione demografica che va di pari passo con l'espansione del settore produttivo; è a questo periodo che risale l'insediamento della Lancia (attiva fra il 1962 e il 1992) e della centrale termoelettrica.

✓ Il consolidamento delle borgate attuali a partire dal Basso Medioevo

Oltre al nucleo cittadino, Chivasso è connotata storicamente da nuclei abitati minori che costellano il territorio rurale produttivo al suo intorno. Le numerose frazioni di cui Chivasso consta oggi hanno anch'esse una origine molto antica, spesso legata proprio al passaggio della strada romana: Torassi, Berre, Margherite erano luoghi di insediamento umano che probabilmente avevano tentato di sottrarsi all'influenza chivassese e costituire un comune autonomo. Verso la metà del XV secolo, con la scelta di Chivasso quale capitale del Monferrato, si inizia un'intensa opera di ripopolamento del territorio rimasto in parte spopolato per diversi secoli. Risale ad età basso medievale la fondazione di molte delle attuali frazioni di Chivasso e di altri piccoli centri rurali nominati nei documenti storici: *Torassi, Borghetto, Mosche, Cene, Boschetto, Pogliani, Coccarello, Montegiove e Lajetto*, in cui vennero erette chiese ben presto divenute riferimento nella vita della campagna. Gli abitati si contornano di orti e vigneti, mentre più oltre si estendono, in campi aperti, le colture agrarie tradizionali, intervallate da incolti, pascoli e aree boschive. Per un certo periodo, addirittura, Castelrosso è infeudato separatamente da Chivasso da un conte di Vittorio Amedeo II nel 1694; poi riaccorpata al centro principale, Castelrosso non abbandona le proprie velleità autonomistiche ancora per diverso tempo. Così, la borgata Berre nel 1758 edifica una nuova chiesa per la quale la popolazione locale chiede infine la creazione di una nuova parrocchia indipendente dalla collegiata di Chivasso, arrivando a coinvolgere nelle dispute addirittura i vescovi di Ivrea e Torino.

✓ Il paesaggio agrario, dalle prime bonifiche alle riorganizzazioni Sette-Ottocentesche

La presa di controllo del territorio aperto verso nord, avviene in maniera massiccia con disboscamenti e dissodamenti a partire dal XIII secolo; una forte impronta al paesaggio rurale comincia ad evidenziarsi con le prime opere di razionalizzazione colturale ad opera del Marchese Teodoro II di Monferrato e la costruzione del canale detto roggia di Campagna che, a partire dal territorio di Foglizzo, conduce acqua dell'Orco alla vasta area sinora incolta a nord di Chivasso, permettendone lo sfruttamento agricolo. Proprio nella razionalità di questi sistemi avviene la fondazione della frazione di Montegiove (intorno al 1420), a nord-ovest, nei pressi della preesistente cella dei monaci di Monte Giove. L'ultimo disboscamento verso settentrione avviene tramite incendio nel 1415 nei pressi di quella oggi chiamata frazione Boschetto.

La definizione dei perimetri comunali avviene attraverso controversie anche dipanate solo attraverso lunghi decenni: a nord con la comunità di Montanaro con invasioni e soluzioni giudiziali, ad occidente con la comunità di Brandizzo con controversie che nascono attorno al XV secolo sui diritti di legnatico e sfruttamento della ghiaia sulle rive e le isole del Malone, che, mutando spesso le proprie aree di esondazione, generava numerosi casi di sentenze e compromessi per l'attribuzione delle terre, risoltisi solo con l'introduzione del catasto particellare nel XVIII secolo. I confini orientali del comune di Chivasso, verso Verolengo, furono invece stabiliti con una misurazione ed un atto del 1304; tale confine, ad oggi invariato, è rappresentato da una linea nord-sud assolutamente rettilinea tracciata possibilmente come divisione consensuale di un'area che probabilmente era allora ancora totalmente occupata dalla selva. Poco a sud, in

regione Busignetto, il confine si sposta invece nettamente verso oriente, ad indicare una maggiore espansione agraria della comunità di Chivasso.



Chivasso e il suo territorio nel Catasto francese, 1804-1814: si noti l'impronta, tutt'oggi strutturale, costituita dalla rete irrigua, dagli appoderamenti, dalla viabilità campestre e dalla rete dei collegamenti sovralocali

Agli albori dell'epoca contemporanea si collocano alcune vicende territoriali che più di altre hanno contribuito a plasmare l'attuale assetto del territorio rurale: nel 1766 il Regio Patrimonio sabauda, per volontà del re Carlo Vittorio Emanuele III, acquista dalle Comunità locali terreni sul territorio di Chivasso, Mazzè e Rondissone per la fondazione di una Regia Mandria di cavalli atta ad incrementare e razionalizzare l'allevamento di cavalli per coprire il fabbisogno della corte e di parte dell'esercito. È a questo progetto di respiro territoriale (architettonicamente e funzionalmente connesso con la Corona delle Residenze sabauda poste attorno alla capitale), che si lega l'opera di realizzazione della rete di canali irrigui a servizio della tenuta, oltre all'edificazione del grande fabbricato adibito all'allevamento e che, dal 1768, ospita anche la parrocchia di Sant'Eligio. Dopo aver raggiunto una estensione massima di circa 2019 giornate, con la Restaurazione, nel XIX secolo i beni sono dismessi o venduti a privati. Nel dicembre 1919 la tenuta della Mandria fu lottizzata e acquistata soprattutto da agricoltori. La maggioranza dei proprietari odierni è erede degli acquirenti di quella data. Oggi alcune parti del complesso sono interessate da lavori di restauro. Ancora oggi, dopo oltre duecento anni, viene vivamente festeggiata, in ogni primavera, la festa di Sant'Eligio, protettore dell'antico "tenimento". Dal 1993, inoltre, in tale occasione si tiene presso gli antichi locali settecenteschi della Mandria una prestigiosa rassegna internazionale d'arte naïf, con opere italiane ed internazionali, organizzata dall'associazione "Pro Mandria". Da Chivasso si dirama dal Po il Canale Cavour costruito fra il 1863 ed il 1866 per irrigare le risaie: si estende per 83 km fino al Ticino ed è il terzo in Italia per lunghezza. Il complesso di incanalamento delle acque costituisce ancora oggi un nodo idraulico rilevante, oltre ad un luogo di valore sotto il profilo turistico.

Regesto cartografico e iconografico dei documenti consultati



Collocazione: AsTO, Sezione Corte, Biblioteca antica dei Regi archivi, Architettura militare, disegni di piazze e fortificazioni, parte su pergamena, Mazzo 1, Volume I, f. 3v, Chivasso, Pianta della città
Titolo: (attribuito) "Chivasso. Pianta del castello e delle mura"
Data: S.d. [1572-1575]
Caratteristiche del documento: cm 36,5x52,7 / scala: non indicata / supporto: CA



Collocazione: AsTO, Sezione Corte, Carte topografiche e disegni, Carte topografiche segrete, Chivasso 2 A Il Rosso
Descrizione: Piano regolare della Città di Chivasso colle fortificazioni. Sottoscritto Denis.
Data: 1705
Caratteristiche del documento: cm 36,5x52,5 / scala: Trabucchi 100 = cm. 13,2 / supporto: CA



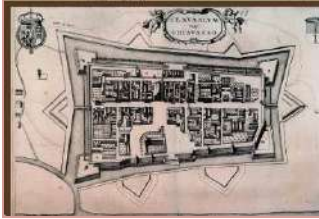
Collocazione: AsTO, Sezioni Riunite, Catasti, Catasto Sabauda, Allegato C. Mappe del catasto antico provenienti dalla Camera dei conti, Circondario di Torino, Mandamento di Chivasso, Mazzo 44, F.1, Chivasso
Titolo: (originale) "[Mappa de]l Territorio [e della] Città di [Chiv]asso" / (attribuito) "Mappa di Chivasso"
Data: S.d. [tardo settecentesco]
Caratteristiche del documento: cm 480 x 313 / scala: no / supporto: carta



Collocazione: AsTO, Sezioni Riunite, Catasti, Catasto Rabbini, Circondario di Torino, Mappe, Mazzo 65, ff. 1 – 17, Chivasso
Titolo: (originale) "Foglio I mappa originale del Comune di Chivasso n.ri di mappa dal 1al 152" / (attribuito) "Mappa di Chivasso"
Data: 1858
Caratteristiche del documento: cm 198,8 x 134,7 / scala: 1/1500 / supporto: carta su tela



Collocazione: AsTO, Sezioni Riunite, Catasti, Catasto francese, Allegato A. Mappe del Catasto francese per masse di coltura e parcellari, Circondario di Torino, Mandamento di Chivasso, Mazzo 6, ff. 1, 2, Chivasso
Titolo: (originale) "Foglio I mappa originale del Comune di Chivasso n.ri di mappa dal 1al 152" / (attribuito) "Mappa di Chivasso"
Data: 1802-1814



Collocazione: Palazzo Dal Pozzo della Cisterna, via Maria Vittoria, 12, Torino (TO)
Titolo: "Clavasium Vulgo Chiavasso"
Attribuzione e notizie storiche: Arduzzi Pietro (Terzo Quarto Sec. XVII): inventore/ disegnatore
In: Theatrum Statuum Regiae Celsitudinis Sabaudiae Ducis Pedemontii Principis Cypri Regis
Editore: Blaeu/ Amsterdam
Data: 1682
Caratteristiche del documento: cm 61,5 x 70,5 / supporto: stampa, carta / tecnica: acquaforte

ANALISI DELLO SVILUPPO INSEDIATIVO

Una analisi, seppur parziale, dello sviluppo insediativo di Chivasso è possibile attraverso la lettura delle fonti cartografiche disponibili dalla seconda metà del '700, sino ai giorni nostri. Della colonia romana, fondata (presumibilmente su un sito già abitato prima dai Salassi e poi dai Galli cisalpini) con funzioni di presidio militare e stazione di rifornimento lungo l'antica via Gallica, non restano infatti che notizie frammentate, e ancor più ridotte testimonianze materiali (si veda anche la Tavola **C5** *Evoluzione dei tessuti edificati*). Al 1763 il nucleo insediativo cittadino risulta ancora ben definito e compatto all'interno delle mura cittadine, attraversato dall'antico asse di collegamento est-ovest che ne costituisce il principale asse ordinatore anche a livello urbano; poco ad ovest è ben visibile il Borgo di San Pietro (ricostruito dopo secoli di abbandono dell'originario sito demico) strategicamente collocato sull'asse di strada diretto all'attraversamento del Po poco più a sud. Ancora lungo i principali assi viari troviamo lo sviluppo dei nuclei frazionali e delle principali cascine: Castelrosso lungo la direttrice verso Pavia, San Carlo, Mosche, Chiavarini, Borghetto, Cene, Boschetto costellano la vasta pianura coltivata ordinandosi lungo la rete di collegamenti più o meno parallelamente tendenti verso Ivrea. Numerose altre cascine sorgono nella piana irrigua, funzionalmente in dialogo con la rete idrica principale e le sue derivazioni.

Poco meno di mezzo secolo dopo, il catasto francese datato 1805 riporta la stabilità dell'impronta dell'abitato urbano di Chivasso, mentre registra principalmente ampliamenti e sviluppi in diverse borgate (Cene, Mosche, Borghetto) e la nascita di nuovi nuclei di accentrimento rurali, come Betlemme. Il principale intervento in ambito extraurbano però corrisponde alla fondazione della Mandria (1760-1770) con la relativa riorganizzazione di portata territoriale a livello di appoderamento, ridisegno della nervatura della maglia connettiva e instaurazione di cascine di servizio o comunque ad essa connesse nel corso dei decenni successivi. L'organizzazione territoriale, a questa soglia temporale, è ancora il riflesso di una economia fortemente basata sul settore agricolo e dell'allevamento, sia di sussistenza, sia improntato alla commercializzazione.

Nell'arco di venti anni (fra il 1861 e il 1881) la popolazione chivassese incrementa di poco meno di mille unità; in piena età risorgimentale, il centro urbano si espande su alcune delle aree lasciate ormai libere dalla scomparsa delle fortificazioni, andando a cercare l'affaccio sul nuovo tracciato ferroviario di collegamento con Aosta e Milano, che consente l'insediamento delle prime grandi attività produttive. Si definisce un nuovo asse ordinatore a livello urbano con il tracciamento del nuovo rettilo tendente a sud, verso il nuovo ponte sul Po. Anche i centri minori diffusi in ambito rurale continuano la propria crescita, così come si annoverano nuove cascine alla costellazione preesistente.

Altre grandi opere innescano una incrementale crescita urbanistica e insediativa, anche in ambito extraurbano, stimolando l'espansione dei nuclei frazionali che si vengono a trovare lungo i potenziati assi di collegamento sovracomunale e che cominciano a delineare una serie di situazioni di diffusione lineare che nel secolo successivo daranno luogo a cesure nette della permeabilità ecologica dello spazio extraurbano; il tracciato rettilo della SS 26 tendente a Ivrea ed Aosta, realizzato in questa fase di ridisegno territoriale complessivo, fungerà solo successivamente da asse ordinatore per attività produttive avanzate verso la fine del '900. L'apertura del Canale Cavour (realizzato fra il 1863 e il 1866) segna da questo momento il paesaggio rurale di Chivasso.

La prima metà del '900 comporta una incisiva espansione del centro urbano, sia dal punto di vista residenziale sia produttivo, radialmente attorno al nucleo originario: verso sud si tende a saturare il territorio verso il Po, ad ovest il nucleo di San Pietro si trova ad essere ricompreso all'interno del tessuto urbano, ad est la città si estende lungo la SP 11, a nord la città cresce oltre la ferrovia.

Prosegue lo sviluppo delle borgate, generalmente a carattere lineare lungo la viabilità come l'edificazione di nuovi complessi cascinali di una certa entità (Cascina Speranza). Il comparto produttivo si afferma con impianti di grandi volumi localizzati secondo logiche di prossimità agli assi infrastrutturali di collegamento sovralocale, lo stabilimento Lancia si insedia proprio nell'intersezione fra il nuovo tracciato autostradale e la Strada Statale.



LANCIA - STABILIMENTO DI CHIVASSO

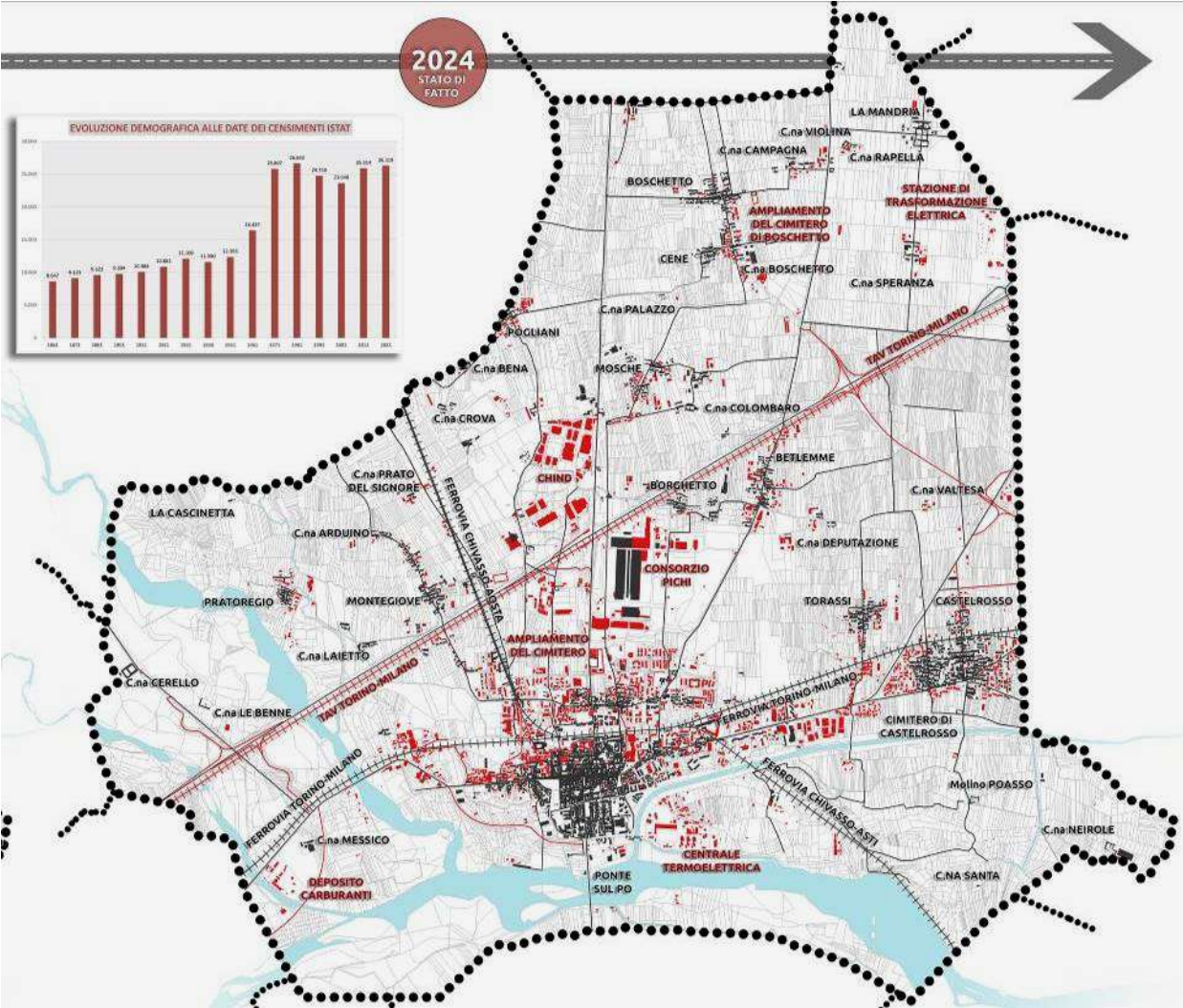
NOVEMBRE 1983



Lo stabilimento Lancia di Chivasso nel 1983 (fonte: Archivi Polo del Novecento - www.archivi.polodel900.it/)

Nella seconda metà del XX secolo, Chivasso assume l'attuale forma della città monocentrica dispersa: si assiste alla saldatura fra Chivasso e Castelrosso lungo la SP 11, alla densificazione dei settori adiacenti alla "circonvallazione" nord costituita da un tratto della SS26, Via dei Cappuccini e Via Blatta, all'insediamento di nuove zone produttive a ridosso dell'urbanizzato, in aree libere lungo le dorsali di collegamento, ad ampliamento delle esistenti.

Con l'insediamento della Centrale termoelettrica nell'ansa all'innesto del Canale Cavour, si avvia un processo urbanizzativo anche di questa porzione di territorio comunale (Mezzano).



Chivasso: evoluzione dei tessuti edificati al 1763 e al 2024 (stralcio della tavola di PRGC "C5 - Evoluzione dei tessuti edificati")

► 2 | 3 |

PATRIMONIO EDILIZIO DI ANTICA FORMAZIONE E BENI ARCHITETTONICI VINCOLATI

Le vicende storiche di Chivasso, e il suo ruolo a livello territoriale quale riferimento specifico di un'area geografica ben più estesa dei suoi confini comunali, sono di chiara evidenza anche attraverso la lettura del suo patrimonio edilizio di antica formazione. La successione degli edifici che costituiscono con le loro facciate le quinte della centrale Via Torino (spina dorsale del centro storico del Capoluogo) è solo l'esempio più evidente, con la sua quasi ininterrotta omogeneità sotto il profilo della alta qualità architettonica e delle proporzioni plano-volumetriche, dell'importanza documentale di tale porzione dell'edificato. Analoga considerazione deve essere riservata, quantomeno a quelli che storicamente si evidenziano come nuclei abitativi dotati di una loro parziale autonomia (sociale e di servizi) rispetto al Capoluogo, ai centri minori che caratterizzano il territorio chivassese; pur se impostati su maglie urbane (e caratteristiche architettoniche)

di stampo più marcatamente rurale, essi costituiscono un patrimonio edilizio di rilevanza non trascurabile, e meritevole di essere tutelato nei suoi caratteri ancora integri.

Edifici di elevato pregio storico-artistico
Chiese e palazzi vincolati con specifico decreto (identificati con il simbolo * e catalogati all'Unità di Archivio A), o individuati dal PPR, o che presentano evidenti e notevoli caratteri di monumentalità, non compromessi da significative alterazioni. Entro tale categoria sono identificati con il simbolo > (e catalogati all'Unità di Archivio B) gli immobili da sottoporre a V.I.C. in quanto proprietà riconducibili a enti privi di scopo di lucro, ai sensi del comma 1, articolo 12 del DLGS 42/2004.

a sinistra: scheda A002 / a destra: scheda B003

Edifici di apprezzabile valore identitario
Organismi edilizi che, pur senza avere valenza monumentale, caratterizzano la scena urbana per la peculiarità dei loro connotati architettonici e figurativi. Entro tale categoria sono identificati con il simbolo > gli immobili da sottoporre a V.I.C., ai sensi del comma 1, articolo 12 del DLGS 42/2004.

a sinistra: scheda C005 / a destra: scheda C007 / scheda C018

Edifici di apparente interesse documentario
Fabbricati che manifestano i caratteri genuini (seppur talvolta leggermente compromessi). (p.s.: anche se non rilevante ai fini della presente trattazione, si evidenzia che sono inserite in tale classificazione anche alcuni edifici che, presentando riconoscibili qualità espressive dell'architettura contemporanea, non costituiscono elementi di frattura percettiva del quadro di insieme).

a sinistra: scheda C013 / a destra: scheda C029

Prospetti (o porzioni di essi) che, a seguito di interventi di ristrutturazione, presentano alcuni caratteri tipologico-architettonici non più omogenei al complessivo valore documentario dell'organismo edilizio.
Gli elementi considerati ai fini di tale classificazione sono da riferirsi principalmente alle forme di facciata (unitamente alle tipologie di infissi) e alla conformazione dei balconi, elementi di difformità che consentirebbero una relativa semplicità degli eventuali interventi necessari a ripristinare l'integrità architettonico-compositiva dei fabbricati.

a sinistra: scheda C027 / a destra: scheda C081

Prospetti (o porzioni di essi) che, a seguito di interventi di ristrutturazione, presentano alcuni caratteri tipologico-architettonici non più omogenei al complessivo valore documentario dell'organismo edilizio.
Gli elementi considerati ai fini di tale classificazione sono da riferirsi principalmente alle forme di facciata (unitamente alle tipologie di infissi) e alla conformazione dei balconi, elementi di difformità che consentirebbero una relativa semplicità degli eventuali interventi necessari a ripristinare l'integrità architettonico-compositiva dei fabbricati.

a sinistra: scheda C022 / a destra: scheda C043

Prospetti (o porzioni di essi) che, a seguito di interventi di ristrutturazione, presentano alcuni caratteri tipologico-architettonici non più omogenei al complessivo valore documentario dell'organismo edilizio.
Gli elementi considerati ai fini di tale classificazione sono da riferirsi principalmente alle forme di facciata (unitamente alle tipologie di infissi) e alla conformazione dei balconi, elementi di difformità che consentirebbero una relativa semplicità degli eventuali interventi necessari a ripristinare l'integrità architettonico-compositiva dei fabbricati.

a sinistra: scheda C015 / a destra: scheda C038

CAPITOLO 10 ANALISI DEI COMPLESSI RURALI DI PREGIO STORICO-ARCHITETTONICO

Il censimento di cui al precedente capitolo 8 è stato funzionale all'identificazione di una serie di complessi rurali che, unitamente a quello "principale" della Regia Mandria, costituiscono un patrimonio architettonico di particolare interesse storico, recando ancora per gran parte intatte le sue peculiarità planivolumetriche, tipologiche e compositive.



La corte sud-ovest del complesso di Cascina Carallo (fr. Unità di archivio G / scheda G017)

Il riconoscimento di tali complessi è stato guidato anche dai disposti dell'articolo 25 delle NDA del PPR (e dalle relative valutazioni di approfondimento di cui all'elaborato D1.1 di PRG - scheda P4.2, punto P4.2d), ai fini della loro identificazione quali componenti storico-culturali riconducibili ai "sistemi di testimonianza storica del territorio rurale". I complessi analizzati sono quindi stati ricondotti alla componente SS34: "insediamenti e contesti con rilevante riorganizzazione otto-novecentesca, con importanti processi di riordino fondiario, del sistema produttivo, della viabilità e delle acque, con formazione di impianti modernizzati di grandi cascinie a corte e complessificazione degli impianti per la produzione agricola".

L'analisi delle singole cascinie è stata condotta prendendo in considerazione i seguenti aspetti, valutando sia gli aspetti più strettamente architettonici, sia (per quanto ancora leggibili) i legami dei complessi con l'intorno territoriale:

- «Impianti planimetrici originali e successivi ampliamenti;
- «Componenti tipologico-edilizie;
- «Condizioni di integrità dei caratteri architettonici originali;
- «Elementi di rilievo paesaggistico connessi con gli insediamenti.



Due estratti dall'elaborato di PRGC C9.1 - Analisi del patrimonio di antica formazione

In parallelo alle emergenze che caratterizzano i tessuti del nucleo di antica formazione del Capoluogo e dei Centri Storici Minori, e a testimonianza di una non minore rilevanza, occorre poi rivolgere l'attenzione al fitto reticolo di connessioni della pianura agricola e, in particolare, agli insediamenti rurali che ne costituiscono i "nodi"; il complesso della Regia Mandria, fatto costruire dai Savoia tra il 1760 e il 1770, rappresenta l'elemento di maggior spicco e, per una certa parte, anche il "fattore ordinatore" di un sistema di insediamenti rurali censito in 69 cascine, su alcune delle quali sono ancora ben chiaramente rilevabili i caratteri tipologico-architettonici (e in alcuni casi anche gli impianti planimetrici) originari.

Oltre ad una lettura di sintesi dei tessuti edilizi di antica formazione che connotano la città, è stata svolta la ricognizione, a carattere ricognitivo e non esaustivo, dei manufatti che ricadono in due categorie di vincolo (basandosi sugli elenchi ufficiali aggiornati a dicembre 2024):

- beni architettonici vincolati ai sensi del DLGS 42/2004, art.10: ambiti e edifici con vincolo di tutela attestato da specifico Decreto;
- immobili da sottoporre a Verifica di Interesse Culturale (V.I.C.) ai sensi del DLGS 42/2004, art.12, comma 1.

Gli edifici così individuati sono stati schedati, riportando le seguenti indicazioni:

- denominazione;
- indirizzo;
- una o più fotografie di documentazione;
- localizzazione su stralcio cartografico di PRGC;
- localizzazione su foto aerea;
- estremi di tutela;
- classe di catalogazione sulla tavola **C9.1** di PRGC (se l'edificio è in un Centro Storico);
- cenni storici (ove disponibili).

Gli elaborati di PRGC, e in particolare la tavola **C9.1 Centro Storico: analisi del patrimonio edilizio**, riportano le sigle numeriche identificative degli edifici così schedati.

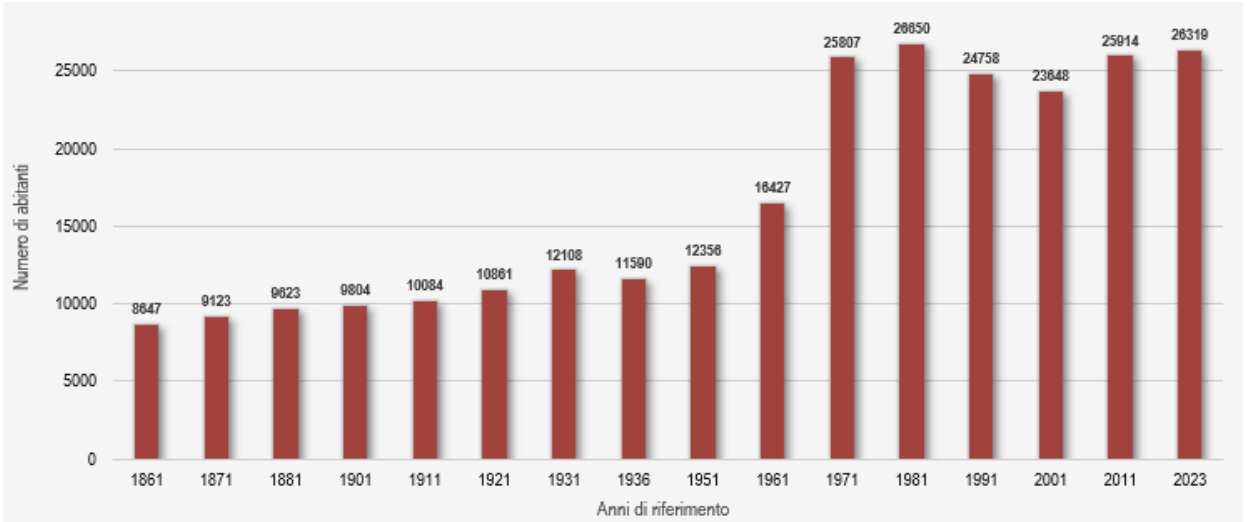
PARTE I INQUADRAMENTO STRUTTURALE DEL TERRITORIO

CAPITOLO 3 ASSETTO INSEDIATIVO

► 3 | 1 |

QUADRO SOCIO-DEMOGRAFICO

La dinamica demografica di Chivasso, riferita alla serie storica dei Censimenti ISTAT della popolazione (dal 1861), è legata alla storia economica della città con lo stabilimento Lancia, che ha contribuito ad incrementare di oltre 17.000 unità i suoi abitanti in 160 anni.



Evoluzione demografica alle date dei censimenti (fonte dati: Istat)

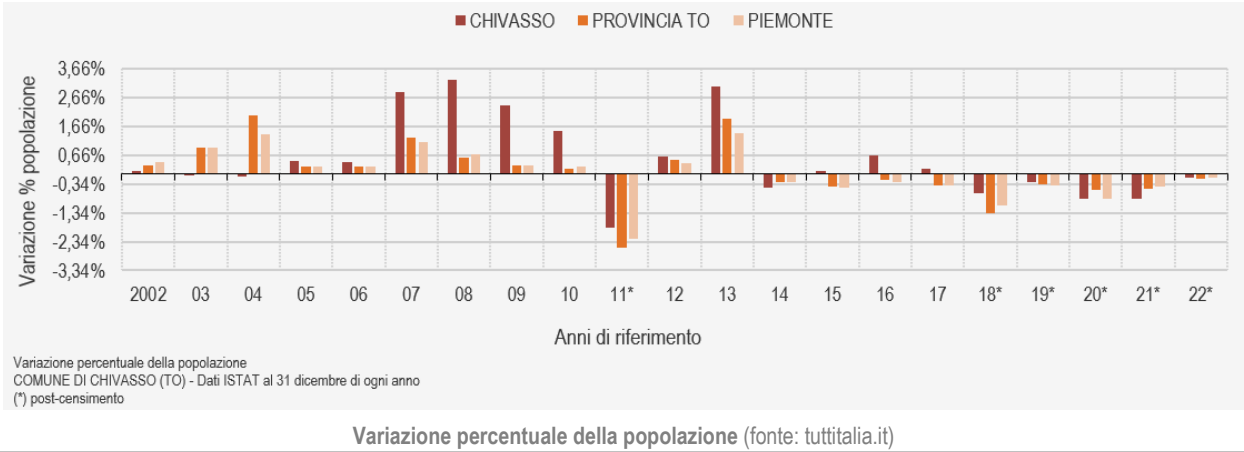
Nel 1861 la popolazione di Chivasso si attestava attorno oltre gli 8.600 abitanti circa e, ad oggi, ha superato i 26.000. Durante il corso delle Guerre Mondiali è stato osservato un trend variabile con una lieve crescita sino al 1931, per poi assestarsi tra gli 11.000 e i 12.000 abitanti.

Il trend demografico chivassese, dapprima pressoché stabile fino agli anni '50 dello scorso secolo, ha subito una forte ascesa nel ventennio 1951-1971, raddoppiando di fatto la popolazione, che passa da 12.356 a 25.807 abitanti. L'impennata demografica è sicuramente attribuibile all'insediamento della Lancia, che proprio agli inizi degli anni '60 inaugurò lo stabilimento di Chivasso. Nel 2023 (secondo i dati forniti dall'Ufficio Anagrafe del Comune) gli abitanti permangono stabilmente intorno ai 26.000, in ascesa rispetto alla decrescita subita negli anni '90, quando anche la Fiat, dopo un periodo di gestione dell'area, seguente all'acquisizione del marchio, dismise l'area.

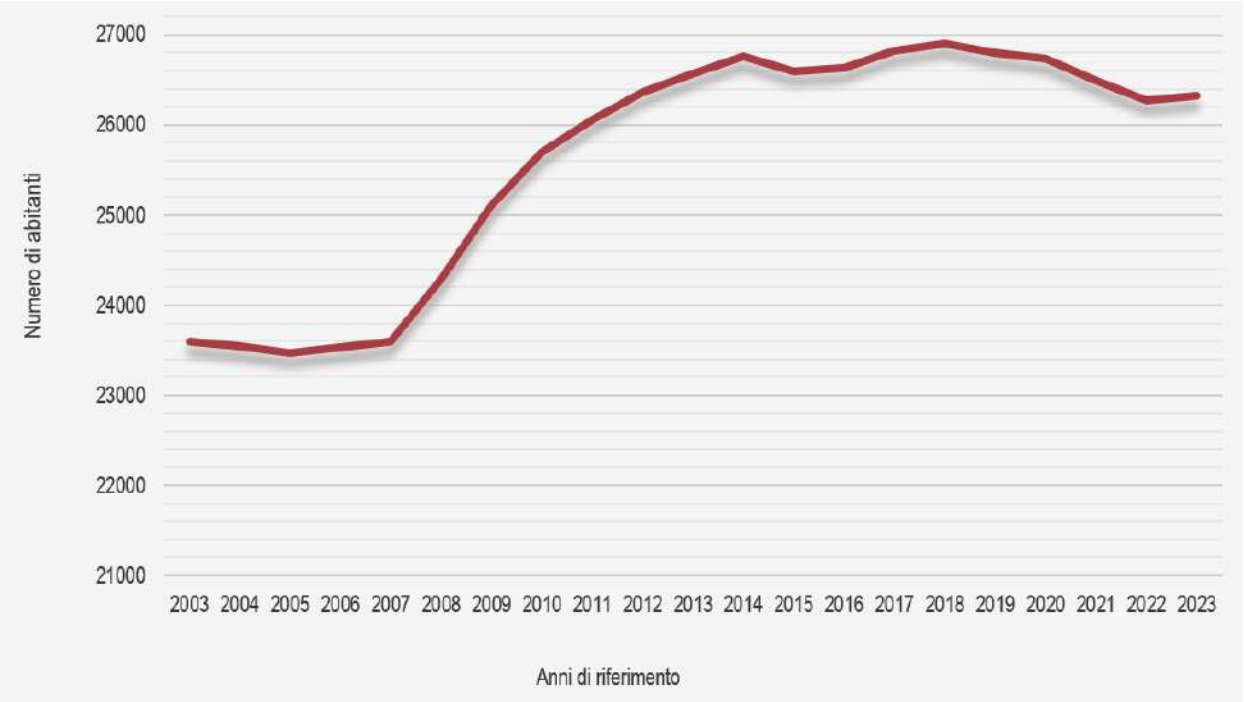
Nell'ultimo decennio l'andamento demografico chivassese ha registrato talvolta un'inversione di tendenza rispetto alla situazione di Regione Piemonte e Città Metropolitana di Torino: gli ultimi anni hanno sostanzialmente ricalcato l'andamento alla scala territoriale.

In particolare, in base alla serie di dati disponibili dal 2002 al 2022, l'andamento demografico degli ultimi 20 anni registra una situazione pressoché stabile fra il 2002 e i 2004, seguita da una variazione positiva fra il 2005 e il 2010, a cui sono seguite veloci fasi di discesa e risalita del saldo totale di popolazione, fino a registrare un calo pressoché costante a partire dal 2014 ad oggi. L'andamento demografico di Chivasso si colloca in linea generale nei trend seguiti anche dall'intero comparto provinciale e regionale.

Negli ultimi dieci anni la popolazione ha sfiorato i 27.000 abitanti, assestandosi ora al di sopra dei 26.000. Al 31 dicembre 2023 gli abitanti risultano 26.319. Questo dato verrà utilizzato come base di calcolo per il dimensionamento della Variante Generale (capitolo 13).



L'analisi di dettaglio della dinamica demografica degli ultimi 20 anni evidenzia come il saldo naturale (differenza tra deceduti e nati) risulti quasi sempre negativo (segno del progressivo invecchiamento della popolazione); nonostante ciò, il saldo complessivo di popolazione presenta solo una lieve decrescita. Esso viene infatti integrato da quello migratorio (differenza tra immigrati ed emigrati), quasi sempre positivo ed in crescita negli ultimi anni, segno che Chivasso costituisce comunque un polo di attrazione per nuovi residenti dal contesto territoriale allargato. Per quanto riguarda quest'ultimo punto, infatti, è interessante notare la mobilità di residenti: i flussi di nuovi residenti dal Piemonte, da altre Regioni e dall'esterno fanno tutti registrare un saldo positivo per l'anno 2023.

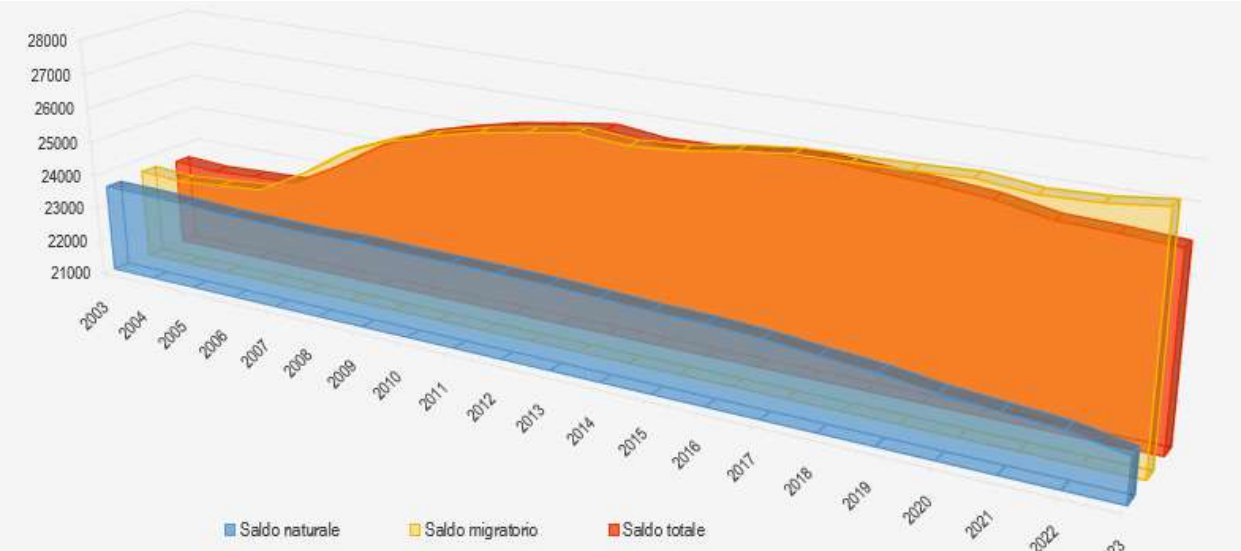


Evoluzione demografica degli ultimi 20 anni (fonte dati: Istat)

Anno	Popolazione al 31/12	Nati	Morti	Saldo naturale	Immigrati	Emigrati	Saldo migratorio	Saldo totale
2003	23.590	186	261	-75	787	798	-11	-86
2004	23.540	206	220	-14	744	803	-59	-73
2005	23.467	186	225	-39	836	732	104	65
2006	23.535	197	264	-67	949	826	123	56
2007	23.591	183	193	-10	1.389	688	701	691
2008	24.282	248	269	-21	1.590	743	847	826
2009	25.108	262	222	40	1.335	786	549	589
2010	25.697	237	268	-31	1.252	861	391	360
2011	26.057	258	266	-8	1.200	886	314	306
2012	26.363	248	267	-19	1.306	1.078	228	209
2013	26.572	248	272	-24	1.139	929	210	186
2014	26.758	217	271	-54	876	985	-109	-163
2015	26.595	225	288	-63	987	887	100	37
2016	26.632	227	255	-28	1.076	858	218	190
2017	26.822	207	286	-79	1.053	898	155	76
2018	26.898	185	314	-129	1.058	1.026	32	-97
2019	26.801	170	284	-114	1.011	975	36	-78
2020	26.730	188	377	-189	921	862	59	-130
2021	26.497	184	299	-115	888	1.038	-150	-265
2022	26.275	175	282	-107	989	933	56	-51
2023	26.319	336	594	-258	1.800	1.628	172	-86

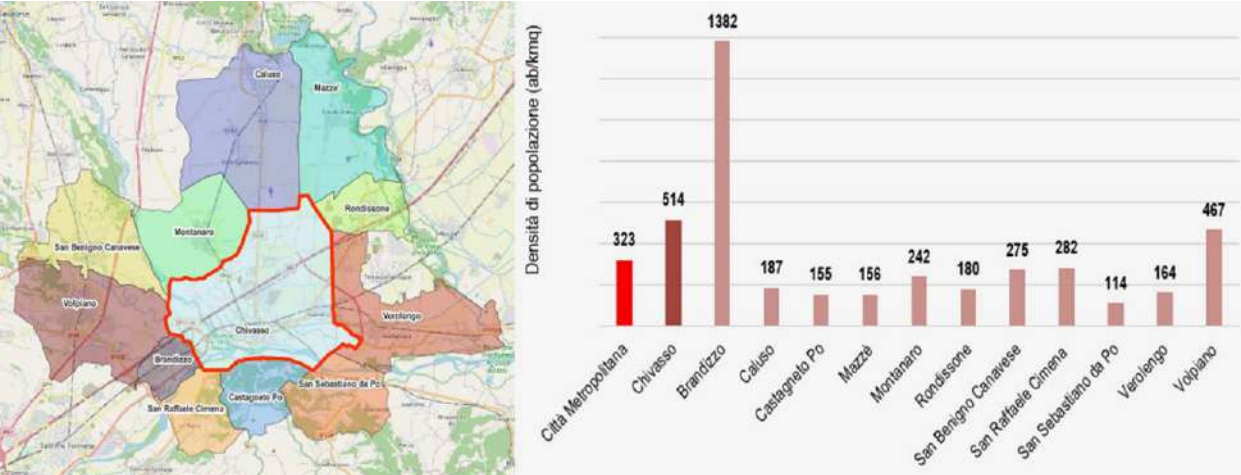
Anno	Iscritti dall'estero	Iscritti da altre Regioni	Iscritti dalla stessa regione	Cancellati per l'estero	Cancellati per altre Regioni	Cancellati per Comuni della stessa Regione
2023	110	167	707	47	151	696

Dinamica demografica del comune (fonte dati: Anagrafe Comunale)



Dinamica demografica in base al saldo naturale, migratorio e totale (fonte dati: Anagrafe Comunale)

Considerando un’area estesa agli 11 Comuni contermini, Chivasso si configura come un centro di riferimento per alcuni dei suddetti Comuni, nonostante la vicinanza con Settimo Torinese. Quest’ultimi, piuttosto eterogenei per estensione e popolazione, hanno una dimensione compresa tra i 15.146 abitanti (Volpiano) e i 1.777 (Castagneto Po). L’attrattività residenziale dell’area di Chivasso e dintorni è anche desumibile dal dato relativo alla densità di popolazione nei comuni: nell’area di riferimento, Chivasso fa parte dei tre Comuni che superano per densità di popolazione quella della Città Metropolitana di Torino con 514 abitanti per kmq contro i 323.



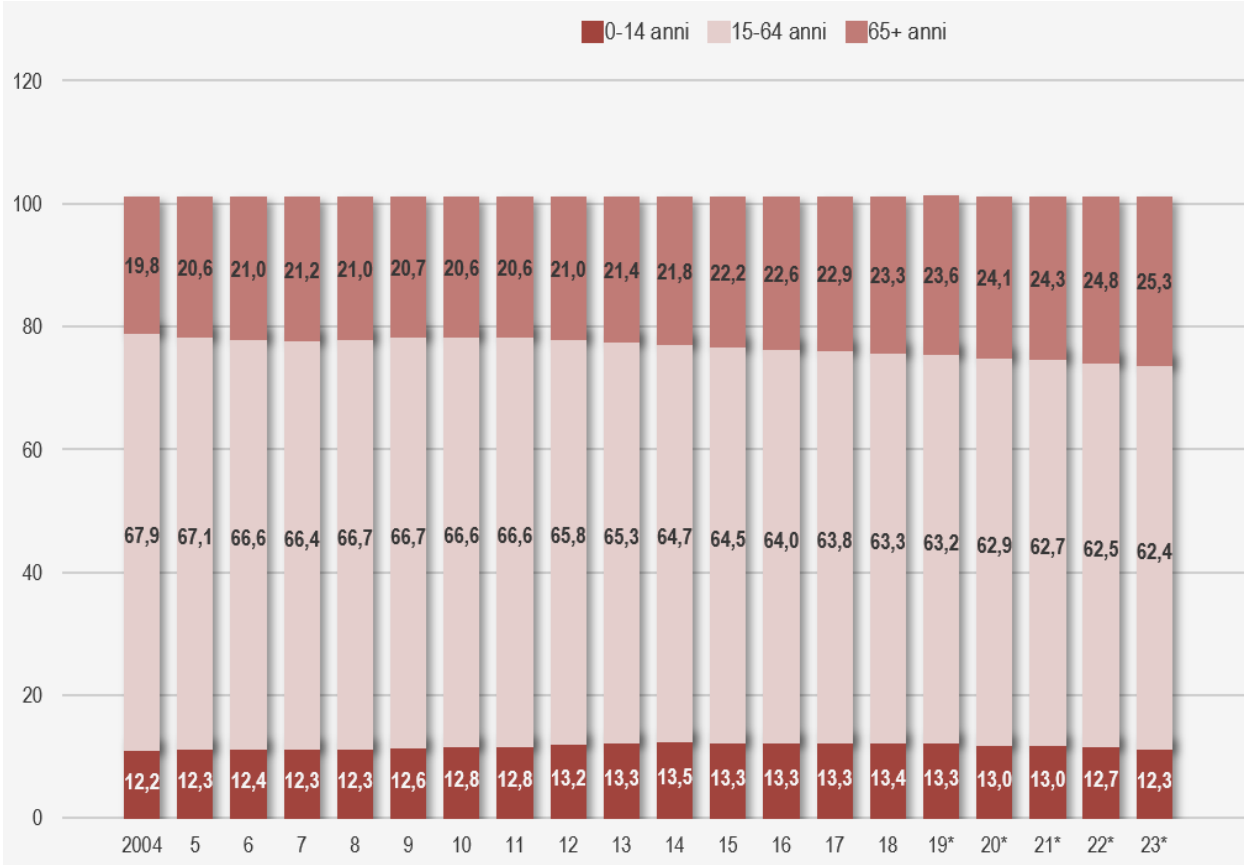
Densità della popolazione (abitanti/kmq) entro il contesto territoriale dei comuni contermini a Chivasso (fonte dati: Istat)

Nell’ultimo decennio la popolazione dei Comuni considerati ha registrato un andamento variabile; nell’arco del periodo 2014-2024 i Comuni di Brandizzo, Castagneto Po, Mazzè, Rondissone, San Benigno Canavese e San Raffaele Cimena registrano in totale un lieve aumento; mentre, i Comuni di Caluso, Chivasso, Montanaro, San Sebastiano da Po, Verolengo e Volpiano una diminuzione. I dati Istat sul Comune di Chivasso differiscono, seppur di poco, da quelli forniti dall’Anagrafe comunale; tuttavia, si è scelto di utilizzare i primi per mantenere una certa omogeneità rispetto alle analisi svolte in precedenza.

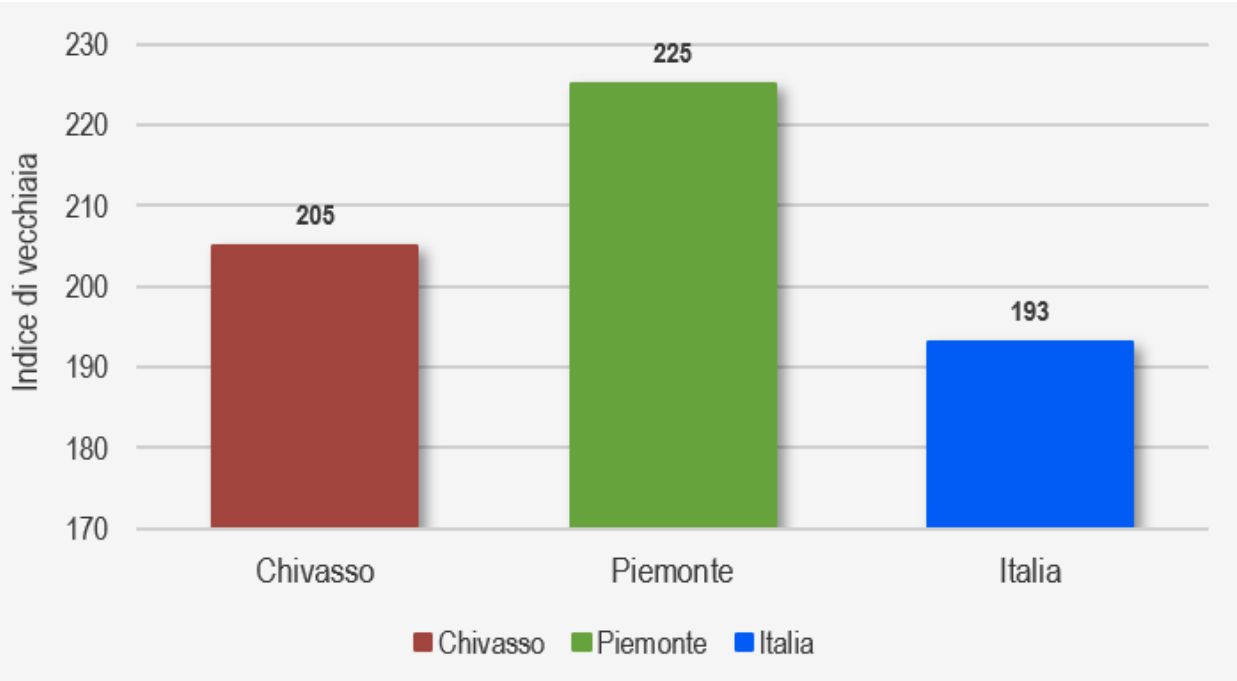
Comune	Popolazione al 1° gennaio 2014	Popolazione al 1° gennaio 2024	
Brandizzo	8.554	8.691	▲
Caluso	7.647	7.374	▼
Castagneto Po	1.771	1.777	▲
Chivasso	26.758	26.319	▼
Mazzè	4.206	4.269	▲
Montanaro	5.412	5.056	▼
Rondissone	1.862	1.921	▲
San Benigno Canavese	5.907	6.107	▲
San Raffaele Cimena	3.127	3.146	▲
San Sebastiano da Po	1.916	1.892	▼
Verolengo	4.975	4.835	▼
Volpiano	15.298	15.146	▼

Dinamica demografica di Chivasso e dei Comuni contermini al 2013 e 2023 (Fonte: Istat)

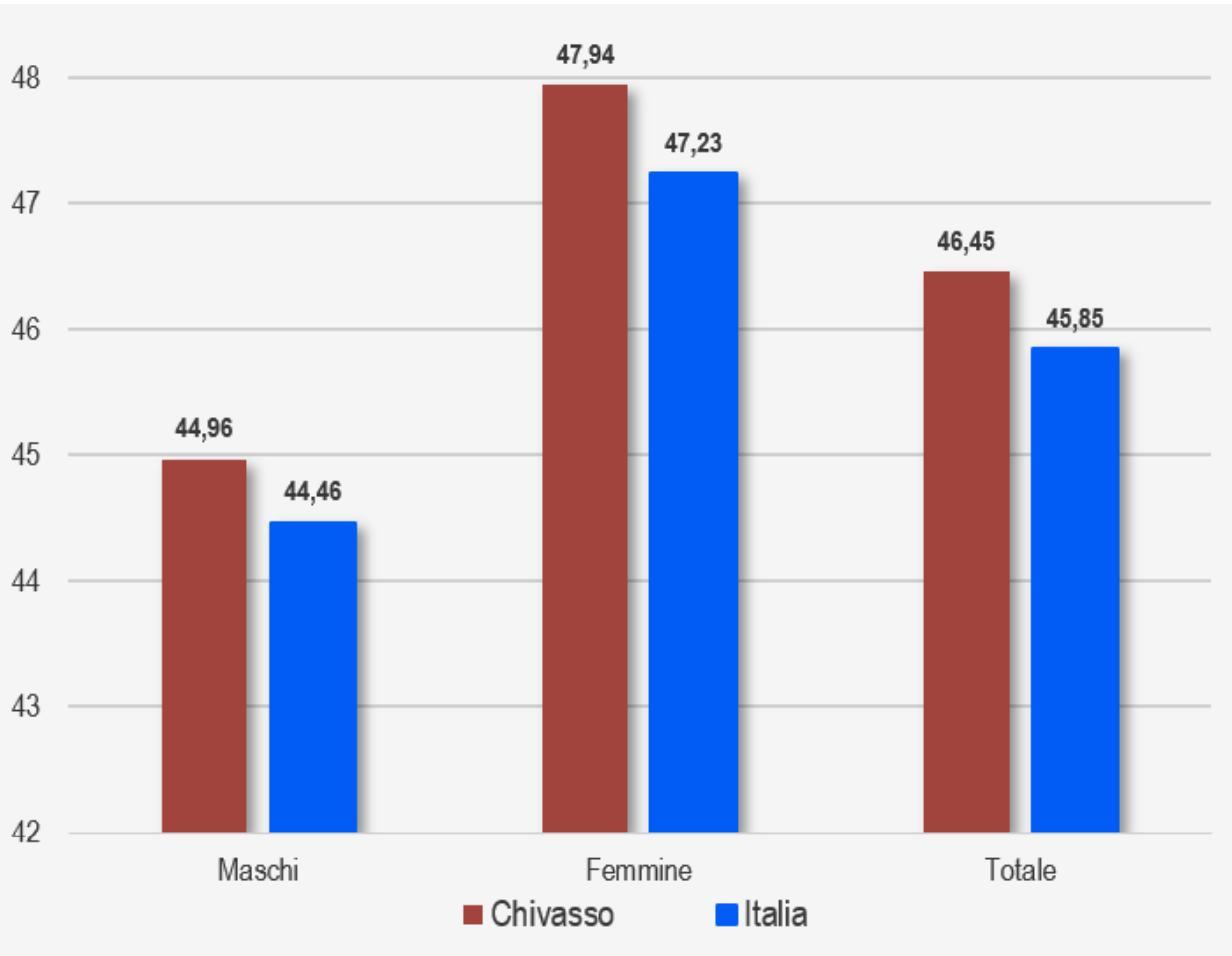
La struttura della popolazione chivassese suddivisa per fasce d’età nel medesimo periodo di osservazione degli ultimi 20 anni rivela, in linea con la tendenza nazionale, un progressivo “invecchiamento” degli abitanti: la fascia “65 anni e oltre” è aumentata del 5,5% rispetto al 2004. L’indice di vecchiaia, calcolato come rapporto percentuale tra la popolazione con più di 65 anni e la popolazione inferiore ai 14 anni, mostra per Chivasso un valore inferiore a quello regionale; ma, allo stesso tempo, superiore a quello nazionale. L’età media della popolazione a Chivasso è di 46 anni, poco superiore al livello nazionale. La popolazione femminile presenta un’età media di quasi 48 anni; mentre, nel caso maschile, è poco al di sotto dei 45 anni.



Struttura della popolazione per fasce di età negli ultimi 20 anni (valori % fonte dati: Istat - al 1° gennaio di ogni anno)

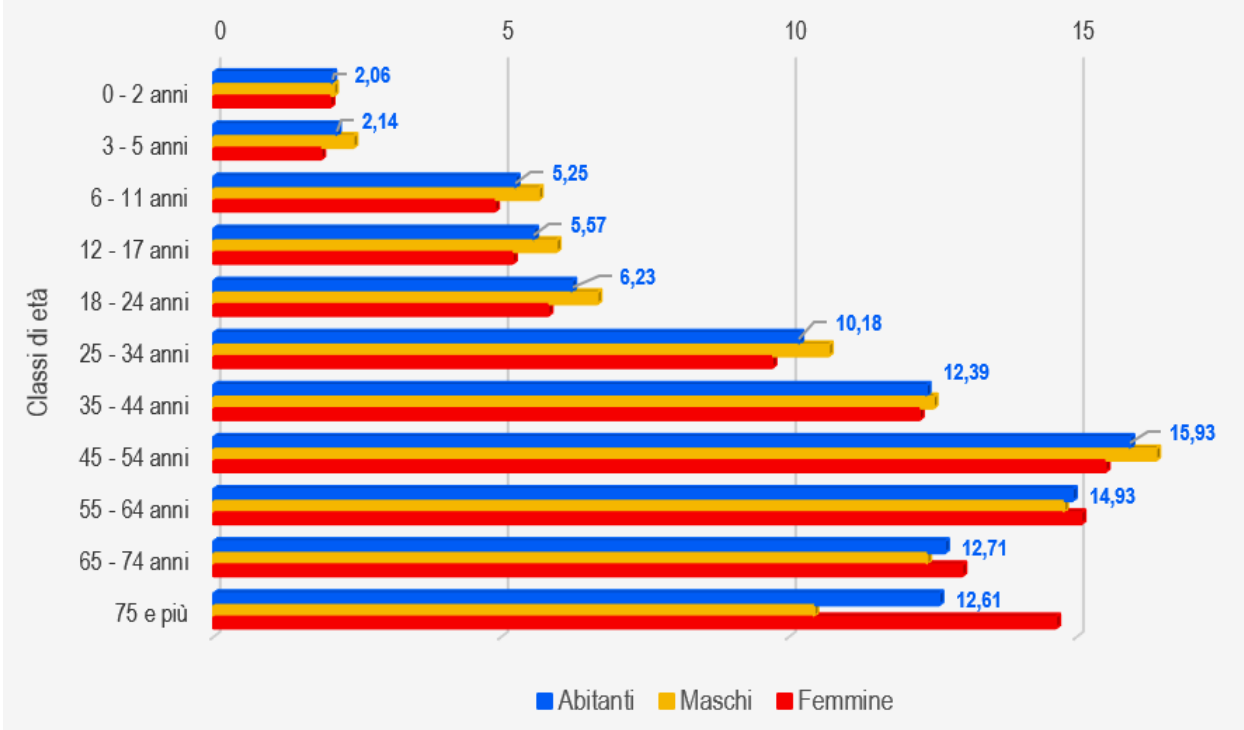


Indice di vecchiaia: raffronto Chivasso - Piemonte - Italia (fonte dati: Istat)



Età media: raffronto Chivasso - Italia (fonte dati: Istat)

Anno	Numero famiglie	Popolazione residente	Dimensione media della famiglia
2003	9.887	23.590	2,38
2004	9.968	23.540	2,35
2005	10.103	23.467	2,33
2006	10.247	23.535	2,30
2007	10.624	23.591	2,29
2008	11.078	24.282	2,27
2009	11.442	25.108	2,25
2010	11.685	25.697	2,23
2011	11.856	26.057	2,22
2012	11.920	26.363	2,23
2013	11.863	26.572	2,26
2014	11.932	26.758	2,23
2015	11.960	26.595	2,23
2016	12.091	26.632	2,22
2017	12.149	26.822	2,21
2018	12.156	26.898	2,20
2019	12.206	26.801	2,19
2020	12.241	26.730	2,16
2021	12.247	26.497	2,15
2022	12.331	26.275	2,13
2023	12.362	26.319	2,13

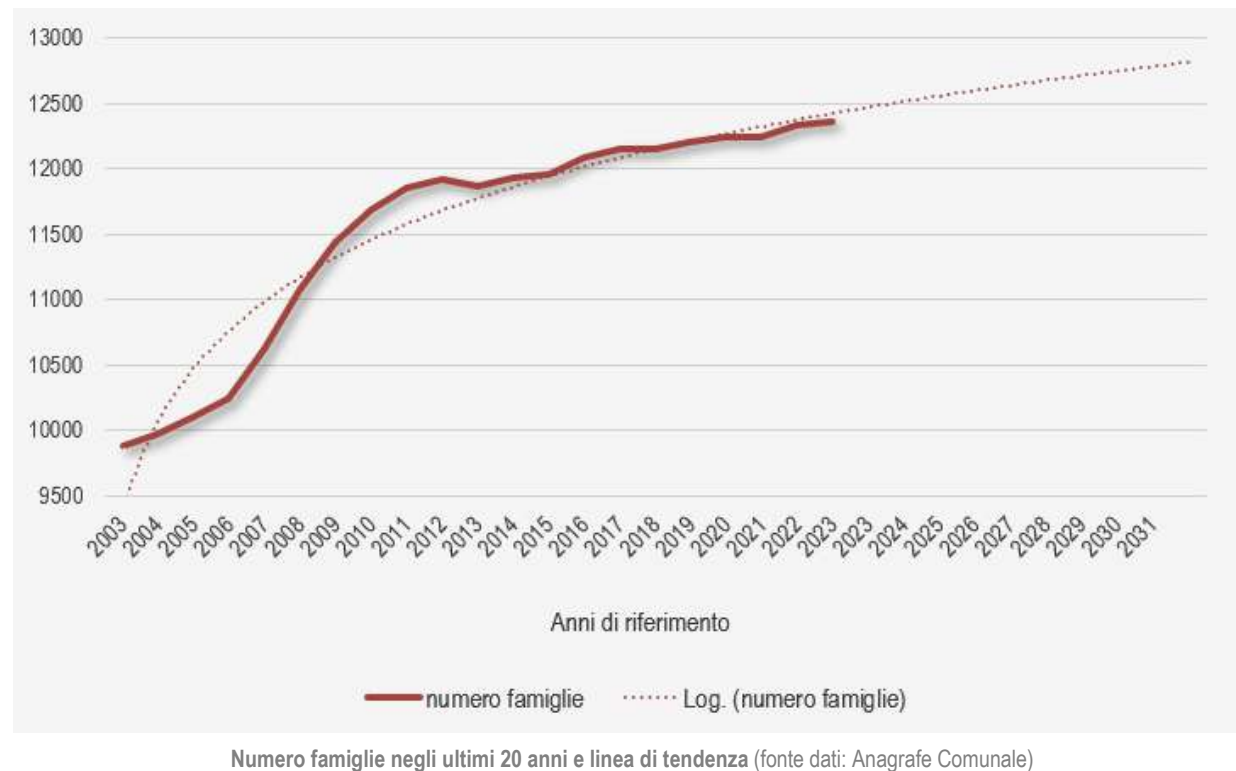


Struttura popolazione per classi di età – valori percentuali – anno 2022 (fonte dati: Istat – Elab. AdminStat)

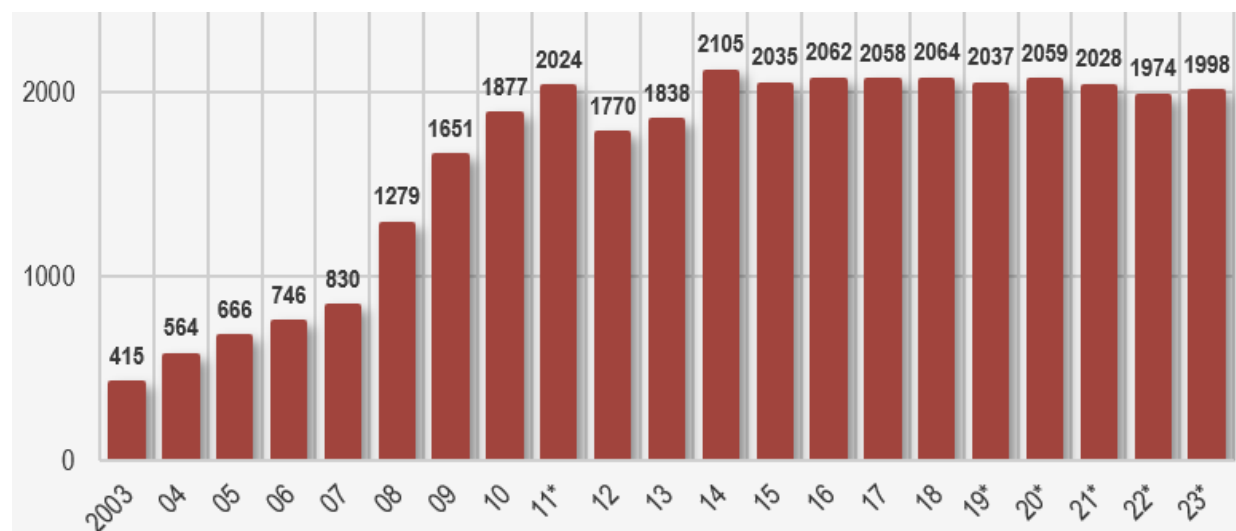
✓ **Famiglie residenti e nucleo familiare medio**

Le famiglie sono cresciute di 2.475 nuclei negli ultimi 20 anni, con andamento simile (benché più accentuato) a quello della popolazione, che nel medesimo periodo ha registrato un incremento di 2.729 unità. In linea con la tendenza generale alla scala territoriale, si assiste a una contrazione della dimensione media del nucleo, che passa da 2,38 a 2,13 componenti per famiglia. Questo dato, apparentemente poco rilevante, è invece molto significativo in quanto, oltre a rappresentare un fenomeno sociale (la media di 2 persone per nucleo è riconducibile a una tipologia di famiglia “minima”, che va dalla coppia con pochi figli, alla

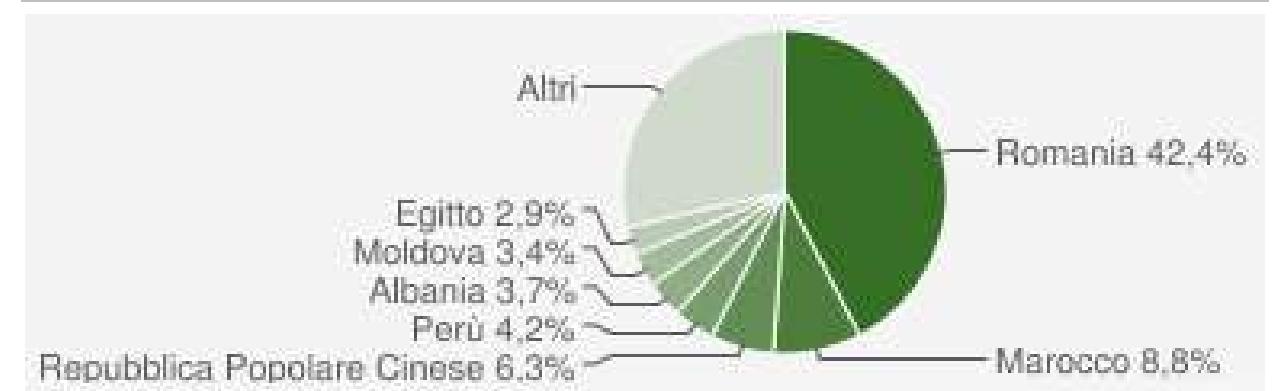
coppia senza figli, alla famiglia mono-genitore, all'anziano solo, al singolo) è utile per commentare la proiezione riferita all'arco temporale di vigenza del PRGC: in base ai dati elaborati, la linea di tendenza prefigura un aumento teorico di circa 400 nuclei nei prossimi dieci anni. Lo strumento urbanistico deve quindi creare le condizioni per il soddisfacimento di un crescente fabbisogno di unità abitative, pur a fronte di un andamento costante della popolazione.



Per quel che riguarda gli stranieri, si evidenzia una presenza pari al 7,6% della popolazione residente. A gennaio 2023 gli stranieri erano 1.998. L'andamento di tale popolazione negli ultimi 20 anni fa emergere una crescita continua negli anni sino al 2011; stabilizzandosi a partire dal 2014 attorno ai 2.000 stranieri.



Andamento della popolazione straniera (fonte: tuttitalia.it su dati Istat al 1° gennaio di ogni anno)



Suddivisione della popolazione straniera per comunità - valori percentuali (fonte: tuttitalia.it)

La Comunità straniera più numerosa proviene dalla Romania, corrispondente al 42,4%; seguita dal Marocco (8,8%) e dalla Repubblica Popolare Cinese (6,3%). La fascia di età maggiormente rappresentata è quella dai 35 ai 44 anni, con lieve prevalenza di donne. I bambini nella fascia di età 0-14 anni corrisponde ad oltre il 16% degli stranieri, segno della nascita di nuovi nuclei familiari. Secondo i dati Istat dell'ultimo Censimento (al 2011), il tasso di occupazione straniera presenta un valore di 57, poco al di sotto della media regionale (58,2) e nazionale (58,9).

Anche la mobilità occupazionale presenta un valore molto elevato in confronto alle medie regionale e nazionale.

Il reddito delle famiglie chivassesi è inferiore sia rispetto alla media provinciale sia a quella regionale. I dati del Ministero dell'Economia e delle Finanze e dell'Istat mostrano che, nel 2021, il reddito medio si è attestato intorno ai € 19.401 per contribuente, dato inferiore sia al reddito medio della Città Metropolitana di Torino (€ 25.005) sia della Regione Piemonte (€ 24.040).

✓ Scenari demografici a livello nazionale, regionale e locale

In Italia, le previsioni Istat della popolazione al 2071 stimano, nello scenario mediano, una decrescita continua: da 59,2 milioni al 1° gennaio 2021 (dato base delle previsioni), a 57,9 milioni nel 2031, in discesa fino al 2050 con 54,2 milioni di abitanti, con una perdita totale di abitanti di circa 12 milioni nell'arco di 50 anni. La decrescita riguarderà tutto il territorio nazionale (in particolare l'83% dei Comuni italiani), con un maggiore accento nel Mezzogiorno. La dinamica trainante sottostante sarebbe costituita dalla crescita naturale negativa, mentre – sebbene con grandi margini di imprevedibilità – i movimenti migratori dall'estero manterrebbero flussi positivi con arrivi annui stimati costanti fra le 150.000 e le 120.000 persone, con uno scenario medio di previsione che prevede inoltre l'insediamento permanente in Italia di circa 13,2 milioni di stranieri tra il 2021 e il 2071.

L'invecchiamento generale della popolazione potrebbe raggiungere valori molto alti, arrivando a contare nel 2050 il 35% di persone con più di 65 anni sull'intera popolazione, facendo registrare un ulteriore squilibrio intergenerazionale di tre persone sopra i 65 anni per ogni persona sotto i 14.

Molto problematica si prospetta l'evoluzione della popolazione in età lavorativa (15-64 anni) che, entro il 2050, scenderebbe dal 63,6% al 53% con prevedibili effetti negativi sul mercato del lavoro e sul mantenimento del sistema del welfare.

Anche la composizione delle famiglie è in deciso cambiamento: le stime, che arrivano al 2041, disegnano

un ulteriore processo di ridimensionamento (da 2,3 componenti a 2,1) e frammentazione. Il numero complessivo di famiglie crescerebbe, ma aumenterebbe il numero di famiglie con persone sole con una forte e crescente incidenza di uomini e donne soli con più di 65 anni. Stanti le previsioni sopra sintetizzate, diminuirebbero le coppie con figli a favore di quelle senza. In Piemonte, fra il 2021 e il 2031 si prevede una variazione percentuale negativa del -3,5% della popolazione totale (sempre secondo lo scenario mediano), mentre le previsioni dell'Istat sull'andamento demografico al 2070, stimano per il Piemonte una continua riduzione della popolazione, con una perdita per l'intero periodo di 870mila residenti, il 20% in meno rispetto alla popolazione odierna. Inoltre va segnalato che l'indice di vecchiaia in Piemonte è più alto della media nazionale (219,9 rispetto a 187,6), con una previsione effettuata sempre da Istat di peggioramento a 303 contro 292. Infine, l'indice di dipendenza strutturale (che esprime il rapporto tra popolazione in età lavorativa e in età non attiva moltiplicato per 100) è anch'esso superiore al dato nazionale: 61,7 contro 57,5; si consideri che tale rapporto esprime il carico sociale ed economico teorico della popolazione in età attiva e che, quando i valori superano il 50%, ci si trova in una situazione di squilibrio generazionale.

Venendo a Chivasso, a luglio 2024 Istat ha pubblicato gli esiti del programma sperimentale di previsioni demografiche a scala comunale, di grande interesse anche per l'elaborazione di scenari di sviluppo urbanistico. Il periodo di riferimento è 2023-2043.

È necessario riportare la nota introduttiva che Istat premette circa l'interpretazione e il circostanziamento dei dati previsionali: “[...] Per quanto l'aggancio tra il modello previsivo regionale e quello comunale sia in grado di assicurare non solo coerenza di risultato ma anche un quadro globale di riferimento per l'evoluzione demografica di tutti i Comuni, i dati del presente studio, soprattutto nel lungo termine, vanno trattati con estrema cautela. Le previsioni demografiche divengono, infatti, tanto più incerte quanto più ci si allontana dalla base di partenza, in particolar modo in piccole realtà geografiche come quelle qui contemplate. Va parimenti sottolineato che le previsioni demografiche rappresentano un esercizio di tipo *what-if*. Sono cioè elaborazioni nelle quali i calcoli effettuati mostrano una particolare evoluzione della popolazione che è frutto delle specifiche ipotesi adottate riguardo al comportamento demografico”.

Anno	Età media (anni)	% popolazione 0 – 14 anni	% popolazione 15 – 64 anni	% popolazione > 65 anni	Indice di dipendenza strutturale
2023	47	12,3	62,4	25,3	74,4
2033	49,3	10,1	59,8	30	60,4
2043	50,7	10,6	54,7	34,7	82,9

Previsioni di andamento demografico 2023-2043: popolazione per sesso e classi quinquennali di età, scenario mediano
(fonte dati: Istat / al 1° gennaio di ogni anno)

Chivasso si collocerebbe senza apparenti differenze nel trend demografico previsto a livello nazionale e regionale, con un calo previsto di popolazione residente dell'ordine del -6,30% fra il 2023 e il 2043. Sebbene non si abbiano proiezioni in merito, possiamo supporre che anche nel caso di Chivasso, si vada incontro a una diminuzione della popolazione accompagnata comunque da un aumento o comunque da valori stabili come numero di famiglie, ma più ridimensionate come numero di componenti.

Anche in questo caso si noterebbe un invecchiamento generalizzato della popolazione con, in particolare, un indice di dipendenza strutturale (che, lo ricordiamo, esprime il carico sociale ed economico teorico sulla popolazione attiva) molto più alto rispetto a quello regionale (74,4 contro 61,7) e che segnala una situazione di squilibrio generazionale.

Questa situazione di squilibrio, sempre in forma di scenario, diminuirebbe fino al 2033, per poi risalire nel 2043 all'82,9% (0,8 persone a carico per ogni persona attiva), sempre come linea tendenziale.

Attività del terzo settore

Il Comune di Chivasso, in ottemperanza all'art.12 della L. 241/1990, ha istituito l'Albo delle associazioni e degli organismi di partecipazione costituiti in forma associativa, per regolamentare la concessione e la liquidazione di contributi e patrocini; di seguito si riporta un elenco delle Associazioni presenti sul territorio, aggiornato in ultimo con DGC n.108 del 27/6/2024:

Categoria A	Cultura (teatro, musica, arti, ecc.)	27 iscritti
Categoria B	Sport (palestre, gruppi sportivi dilettantistici, ecc.)	51 iscritti
Categoria C	Tempo libero e Turismo (fotografia, motori, ecc.)	15 iscritti
Categoria D	Folclore e tradizione (pro loco, gruppi storici in maschera, ecc.)	23 iscritti
Categoria E	Sociale e famiglia (sedi/comitati locali di associazioni nazionali di supporto a categorie sociali fragili, volontariato, ecc.)	47 iscritti
Categoria H	Servizi educativi (scuole private, enti religiosi, ecc.)	8 iscritti
Categoria I	Arma e Protezione Civile (sedi/comitati locali di associazioni nazionali militari o paramilitari, volontariato, ecc.)	14 iscritti
Categoria K	Ambiente (sedi/comitati locali di associazioni nazionali per la natura e gli animali)	4 iscritti



La festa patronale di S. Eligio a La Mandria (fonte: Torino Oggi)

► 3 | 2 |
COMPARTO RESIDENZIALE

Il patrimonio abitativo di Chivasso al 31 dicembre 2022 consta di 14.110 unità immobiliari di tipo residenziale (distribuite nelle categorie catastali A1-A8), cui corrispondono 72.656 vani.

Comune di CHIVASSO (C665)		
Categoria catastale	Totale UIU	Consistenza (vani)
A1 Abitazioni di tipo signorile	33	288
A2 Abitazioni di tipo civile	6.476	34.939
A3 Abitazioni di tipo economico	6.133	29.525
A4 Abitazioni di tipo popolare	830	3.635
A5 Abitazioni di tipo ultrapopolare	94	260
A6 Abitazioni di tipo rurale	21	79
A7 Abitazioni in villini	518	3.869
A8 Abitazioni in ville	5	61
TOTALE	14.110	72.656

Patrimonio abitativo – categorie catastali (fonte dati: Comune di Chivasso - Periodo di riferimento: dicembre 2022)

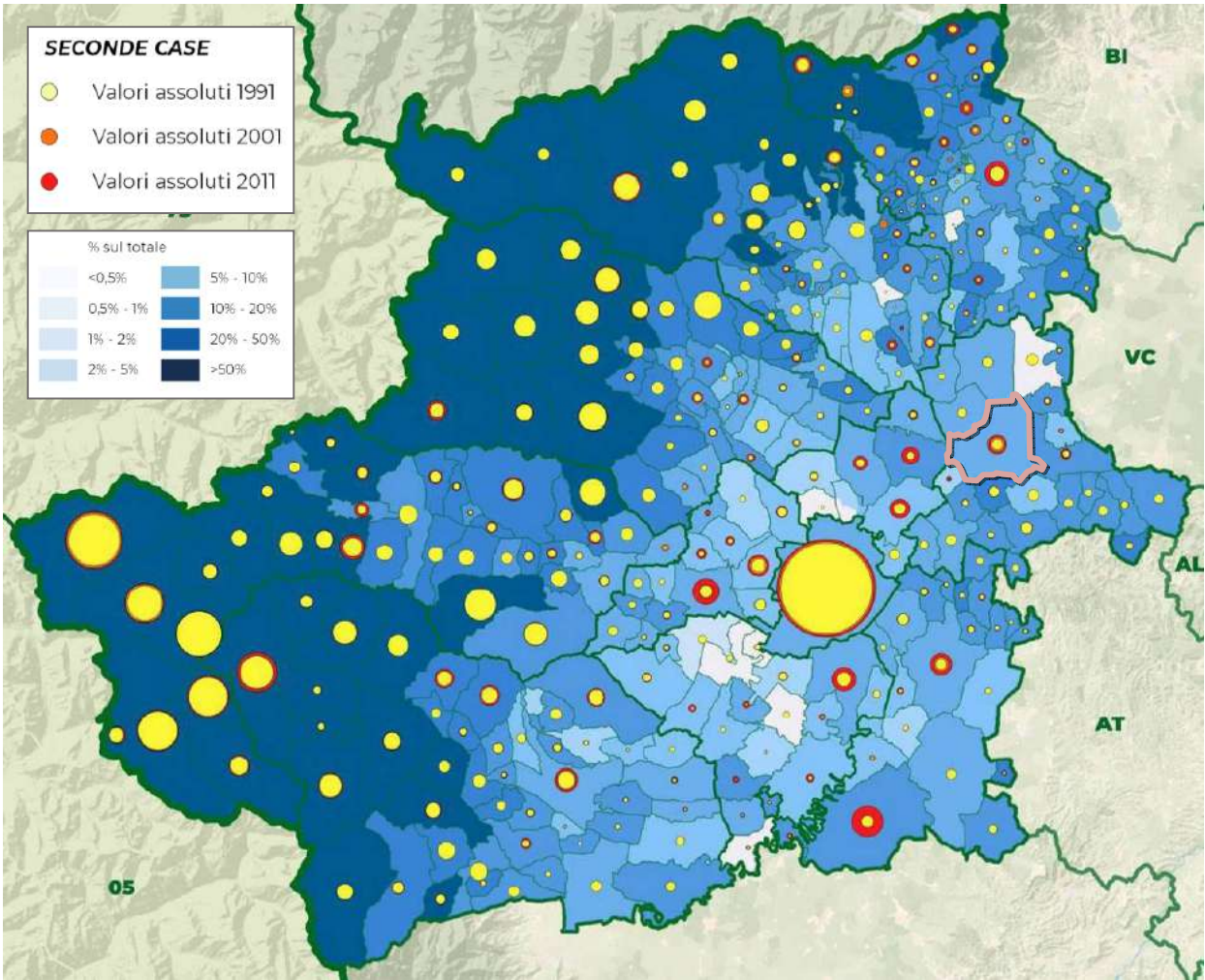
Riguardo al grado di occupazione delle abitazioni, si rilevano 14.110 unità, di cui 12.748 occupate e 1.362 non occupate. La superficie complessiva delle abitazioni occupate al 2011 è di 1.051.693 m2, che, rapportati ai 25.914 abitanti (anch’essi al 2011), corrisponde a una media di 40,58 m2 pro-capite, equivalenti a un indice volumetrico abitativo di circa 121 m3/abitante (cens. della popolazione e delle abitazioni Istat). Con riferimento alle 1.362 abitazioni non occupate, 1.150 unità sono abitazioni di non residenti o seconde case, e 212 unità sono “vuote”, ossia abitazioni non agibili facenti parte dello stock inutilizzato, potenzialmente disponibili per il riuso. Sulla base dei dati dei Censimenti 1991, 2001 e 2011, è stata effettuata, entro i Comuni della Città metropolitana, una stima sul numero di seconde case, e sulla loro incidenza rispetto al patrimonio immobiliare complessivo; come si osserva dalla restituzione grafica di seguito, queste residenze sono molto numerose in gran parte dell’area montana, dove rappresentano una quota rilevante sul totale delle abitazioni presenti. Il numero di seconde case, peraltro, risulta sostanzialmente stabile dal 1991 ad oggi, a differenza di quanto avviene in alcuni poli consolidati della cintura metropolitana, dove si assiste ad un loro consistente incremento, forse correlato ai fenomeni di progressivo invecchiamento della popolazione e di migrazione delle famiglie di nuova formazione verso la seconda cintura.

Il Comune di Chivasso ha visto una lieve crescita del numero di seconde case, presentando sul totale un valore percentuale compreso tra il 5% ed il 10%.

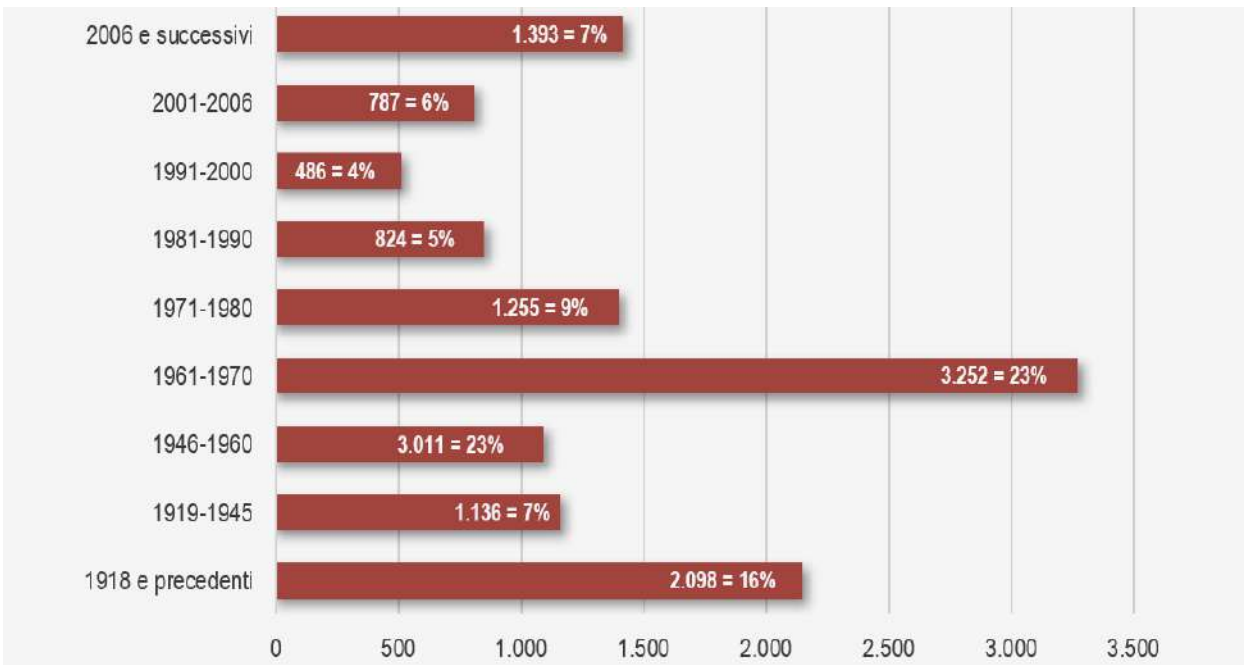
Con riferimento all’epoca di costruzione delle abitazioni occupate, si osserva un grande incremento edilizio negli anni ‘60. È quasi certo attribuire ciò anche all’apertura dello stabilimento della Lancia nel territorio chivassese nel 1962; la costruzione delle unità abitative pare quasi abbia seguito la sua dinamica di sviluppo nel corso degli anni. Infatti, vi è stata sempre più un’inflessione tra gli anni ‘80 e ‘90, gli stessi in cui la Lancia ha vissuto un forte periodo di crisi sino alla chiusura definitiva nel 1992.

Nel 2018 la Giunta regionale, vista anche la più generalizzata crisi economico-sociale, riconosce l’esigenza di costruire un sistema di politiche più adeguate all’evoluzione dei bisogni sociali e demografici ed approva con DGR. 21-84471/2019 la strategia per lo sviluppo di comunità solidali.

Contestualmente è rivista la classificazione dei Comuni piemontesi ad Alta Tensione Abitativa, il cui elenco – prima del 2018 comprendente 16 Comuni – si amplia ad altri 10, fra cui Chivasso (si osservi la tavola dei “Comuni con consistente fabbisogno abitativo sociale nel 2022”, Osservatorio Abitativo Sociale CMT0).



Seconde case nella CMT0 (fonte dati: PUMS -CMT0 - Censimento seconde case su territorio metropolitano – anni 1991-2001-2011)

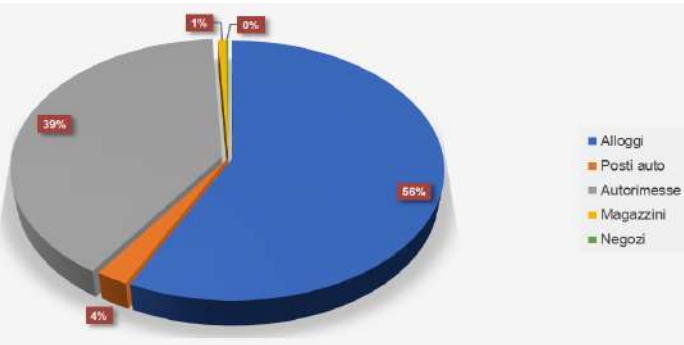


Abitazioni occupate per epoca di costruzione (fonte dati: Istat e Agenzia Entrate)

Con il provvedimento succitato, la Regione Piemonte ha inteso “assumere quale obiettivo privilegiato il sostegno all’affitto attraverso misure di aiuto diretto e indiretto a individui e famiglie fragili e assicurare una risposta in termini di incremento del patrimonio di edilizia sociale laddove si concentra la domanda e cioè nei Comuni definiti ad alto disagio abitativo”. Nel 2022, la Città Metropolitana di Torino (dotata da diversi anni di un Osservatorio Abitativo Sociale che ha le precise funzioni di supporto all’attività di pianificazione territoriale e strategica dell’Ente) in collaborazione con la Regione Piemonte, ha aggiornato uno studio sul tema della casa sociale, scegliendo un campione di comuni dell’area metropolitana, tra cui Chivasso. L’analisi ha guardato l’arco temporale 2011-2020, a partire dall’apertura dei primi bandi ERP sino ai dati più recenti disponibili nell’Osservatorio Abitativo Sociale di Città Metropolitana di Torino.

Per il Comune di Chivasso è stato svolto un raffronto tra i bandi emessi nel 2013 e nel 2017; in quest’ultimo anno si è assistito ad uno tra i più elevati cali delle famiglie che hanno fatto domanda di casa popolare, con un -61% rispetto al bando precedente. Tra il 2014 ed il 2020 sono state effettuate 49 assegnazioni su graduatoria e 45 per emergenza. Nel documento si ipotizza che, nonostante l’alta tensione abitativa, a Chivasso molte famiglie in gravi difficoltà non abbiano più fatto domanda di casa sociale, bensì si siano indirizzate direttamente ai servizi sociali. Dalla tavola “Domande insoddisfatte di ERP, anno 2022” si nota infatti che Chivasso registra valori fra i più bassi. Dalle graduatorie emerge inoltre che, fra i diversi tipi di disagio monitorati, sia quello di tipo economico il più elevato, con 68 famiglie su 70 richiedenti a ricadere in tale categoria.

Sull’altro versante, è necessario analizzare il patrimonio abitativo esistente a disposizione come Edilizia Residenziale Pubblica. Sulla base dei dati forniti dall’Ufficio Politiche Sociali del Comune di Chivasso riferiti al mese di febbraio 2024, il patrimonio edilizia residenziale pubblica è complessivamente quantificabile in 631 unità immobiliari, suddivise tra alloggi (355 unità, per un totale di 26.660,5 mq) e altre tipologie quali autorimesse, cantine, negozi, posti auto, uffici, magazzini e altro (276 unità complessive).



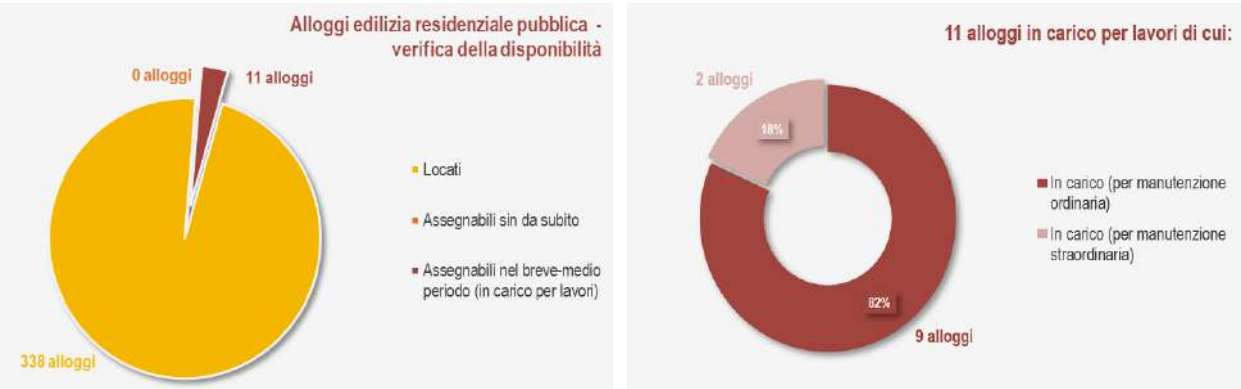
Tipologia unità immobiliare	N. unità
Alloggi	355
Autorimesse	243
Magazzini	7
Negozi	2
Posti auto	24

Tipologie di unità immobiliari (fonte dati: Ufficio Politiche Sociali del Comune di Chivasso)

Sebbene si tratti di dati mutevoli nel tempo, essi forniscono un’interessante fotografia della dinamica in atto. Focalizzando l’attenzione sul solo comparto degli alloggi (355 unità), la maggior parte è locata (338 unità) ed emerge come non vi sia disponibilità di alloggi da assegnare attualmente. 11 alloggi lo saranno a seguito di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria; mentre 4 unità hanno visto il ritiro delle chiavi. Infine, si deve considerare la presenza di un alloggio in carico cambi ed uno in carico dell’ufficio legale. A fronte di una domanda non ancora soddisfatta di 75 famiglie (dato fornito ad agosto 2024 dall’Ufficio Politiche Sociali del Comune), e pur considerando la disponibilità a breve-medio periodo di 11 alloggi ancora in dotazione come ERP, è possibile stimare un fabbisogno ad oggi (novembre 2024) di circa 64 alloggi.

Alloggi – tipologia disponibilità	N. unità	mq
Locati	338	22.597,5
Chiavi ritirate	4	308,4
In carico cambi	1	71,42
In carico risulta MO	9	626,16
In carico risulta MS	2	137,8
In carico ufficio legale	1	59,61

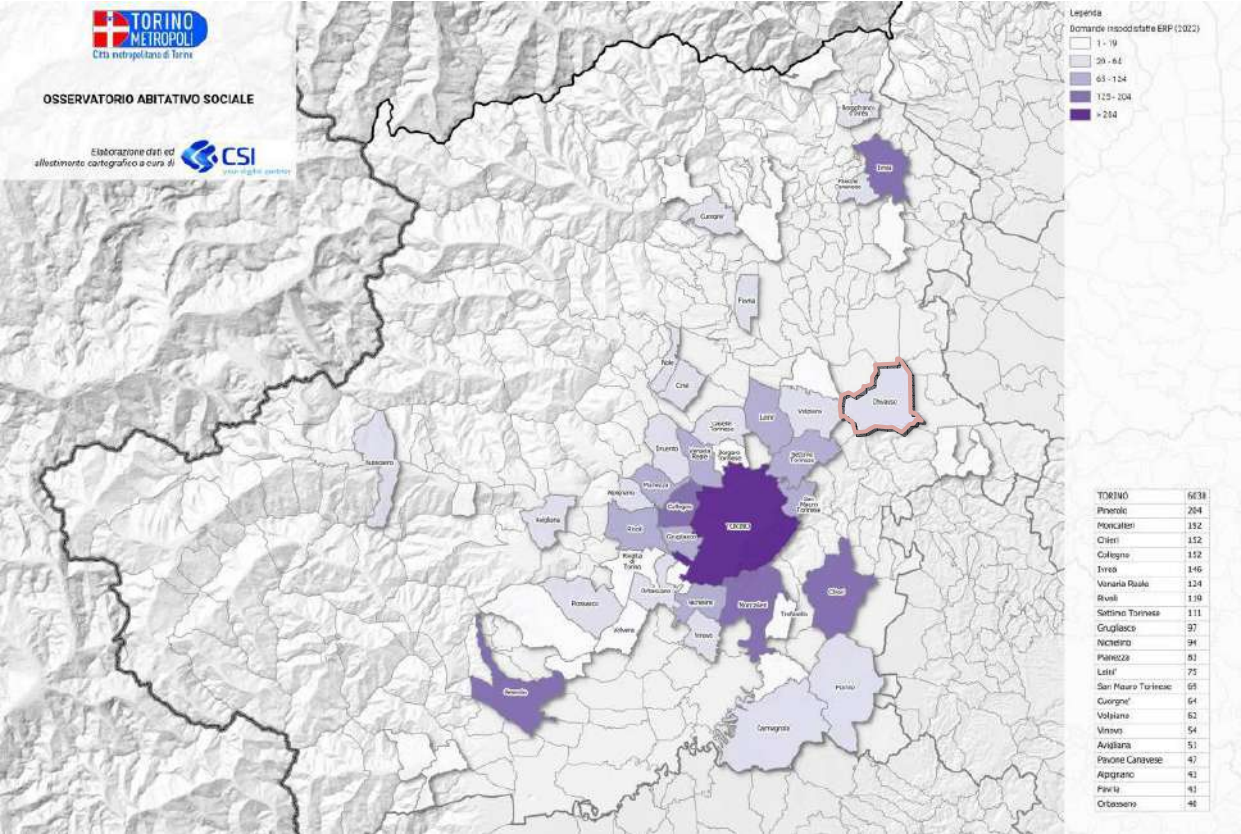
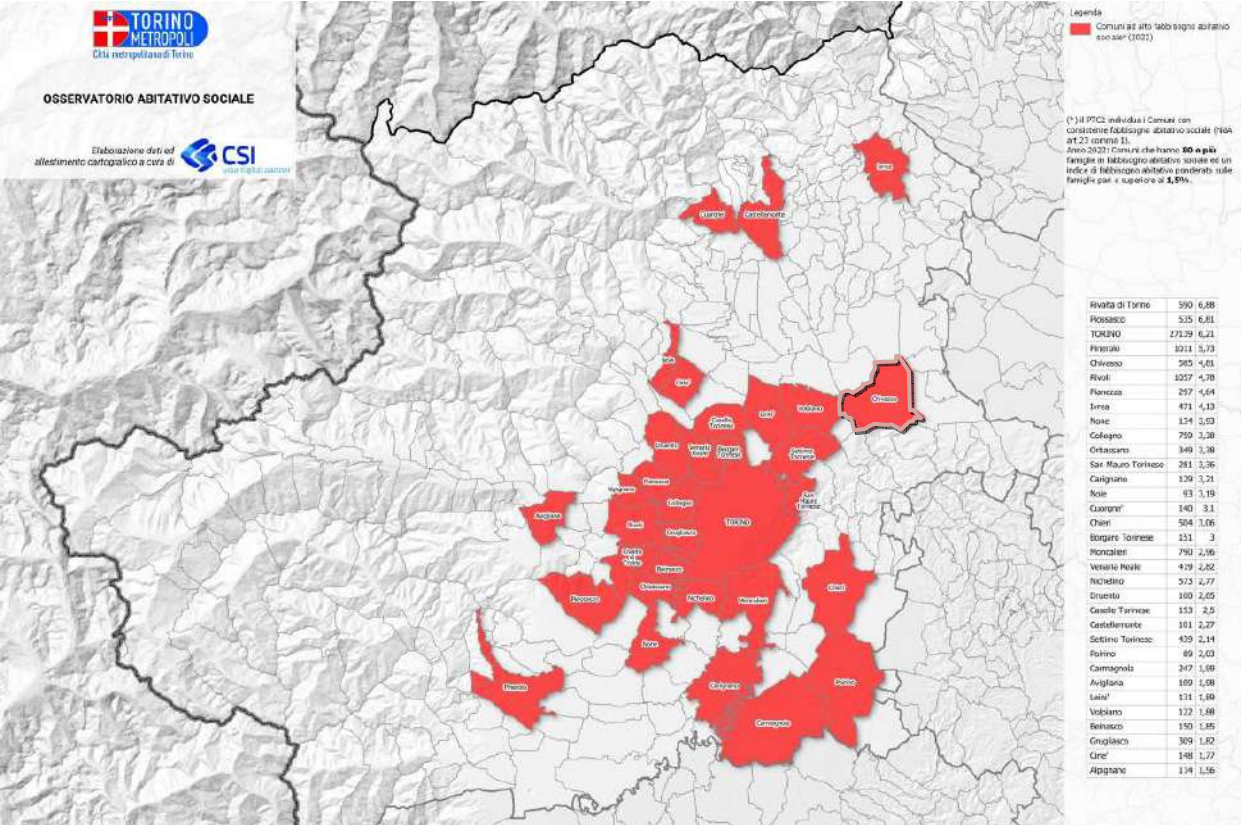
Alloggi – tipologia disponibile (fonte dati: Ufficio Politiche Sociali del Comune di Chivasso)



Verifica della disponibilità degli alloggi (fonte dati: Ufficio Politiche Sociali del Comune di Chivasso)



Il complesso di case popolari in via Felice Ajma



sopra: Comuni con consistente fabbisogno abitativo sociale / sotto: Comuni con Domande insoddisfatte di ERP
(fonte: Osservatorio Abitativo Sociale Città Metropolitana di Torino / anno 2022)

3 | 3

COMPARTO ECONOMICO-PRODUTTIVO

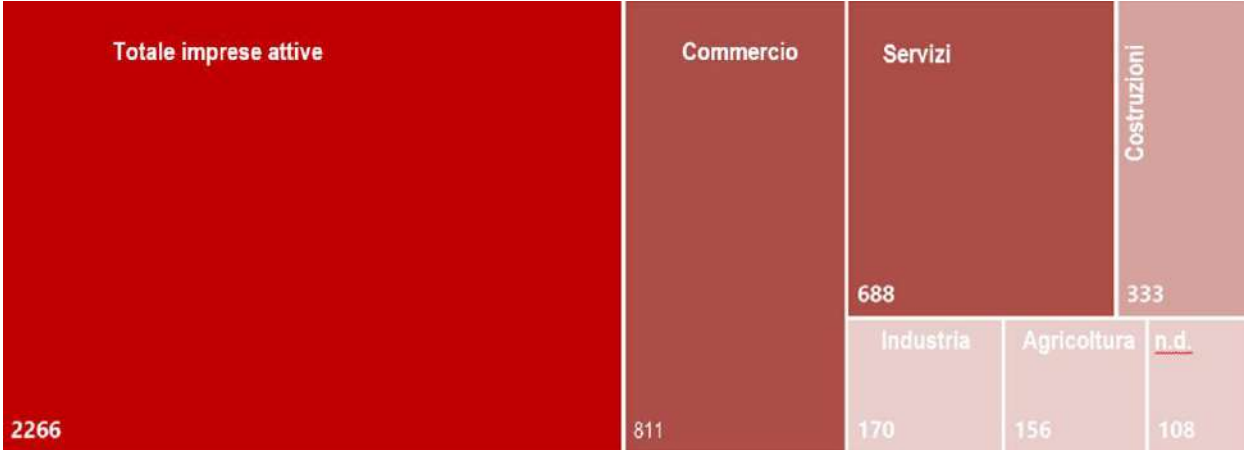
Caratterizzazione produttiva generale e componenti imprenditoriali a Chivasso

L'Anagrafe delle Attività Economiche e Produttive della Regione Piemonte fornisce dati sulle imprese con sede legale in Piemonte, aggiornati con cadenza mensile. Al 30 settembre 2024, a Chivasso, si registra un totale di 2266 imprese attive, suddivise nei macrosettori del commercio (811), dei servizi (688), delle costruzioni (333), dell'industria (170), dell'agricoltura (156) e in una categoria 'non definito' (108). Il macro-settore più rappresentato è quello del commercio, seguito da quello dei servizi.

Sebbene il commercio sia più rappresentato come numero di imprese, è il settore manifatturiero ad impiegare il maggior numero di addetti, impiegando 1.963 addetti contro i 961 del commercio. A seguire, si trovano il comparto delle costruzioni (606 addetti) e quello della ristorazione (563).

A settembre 2024, l'industria è costituita da 503 aziende che operano nei comparti alimentare, della stampa, chimico, materiale da costruzione, metallurgico, della fabbricazione di autoveicoli, di parti e accessori di autoveicoli, della produzione e distribuzione di energia elettrica, tra quelli con più addetti. La notevole presenza di addetti alle attività di ricerca, alle attività innovative e di servizio alle imprese connota il terziario avanzato di Chivasso.

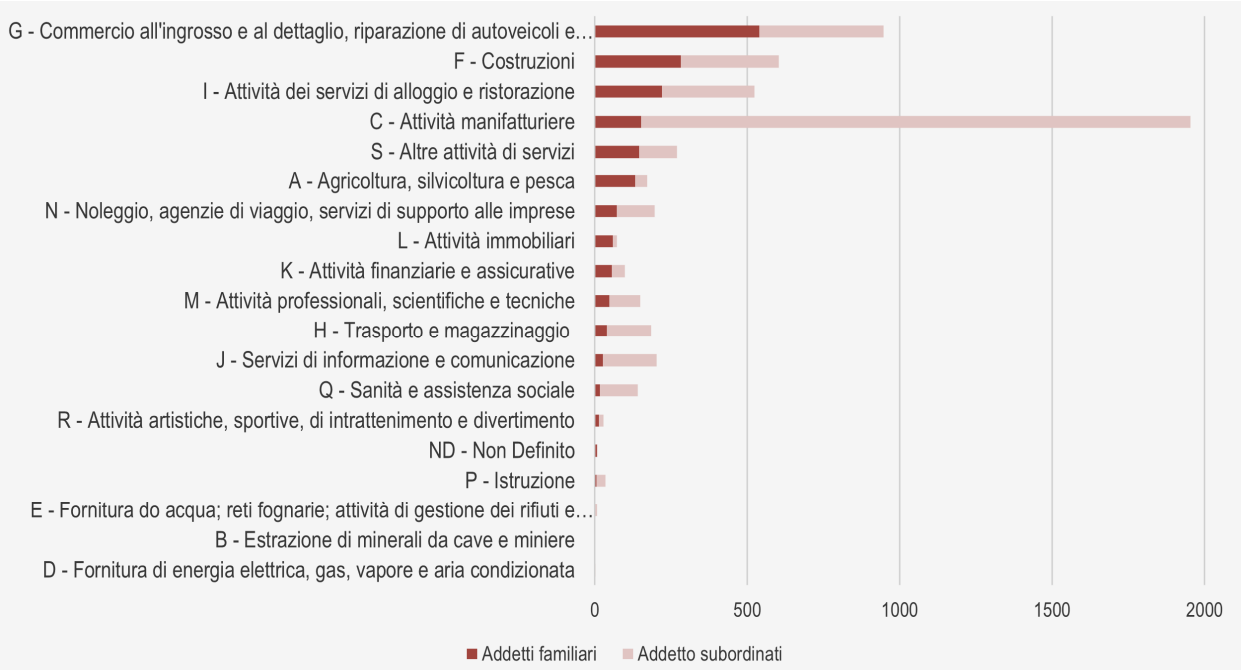
Le attività produttive di Chivasso, considerando tutti i codici ATECO, a settembre 2024 impiegano in totale 5.679 addetti.



Gerarchia delle imprese per codice ATECO 2007 (fonte dati: Cruscotto imprese Regione Piemonte, 2024)

La forma giuridica preponderante assunta è quella dell'impresa individuale (il 42% delle imprese chivassesi), mentre il restante 58% assume forme giuridiche societarie differenti. La caratterizzazione delle imprese per genere ed età del legale rappresentante vede la prevalenza di imprese con rappresentanti di genere maschile; la fascia d'età in cui si riscontra una maggior presenza di imprese maschili è fra 51 e 65 anni, con 683 imprese. Le imprese con rappresentanti legali di genere femminile sono anch'esse guidate da legali rappresentanti fra 51 e 65 anni (264).

Infine, il maggior numero di addetti familiari è registrato nel commercio all'ingrosso e al dettaglio e nel settore della riparazione di veicoli; mentre gli addetti con forme di lavoro subordinato sono nelle attività manifatturiere.



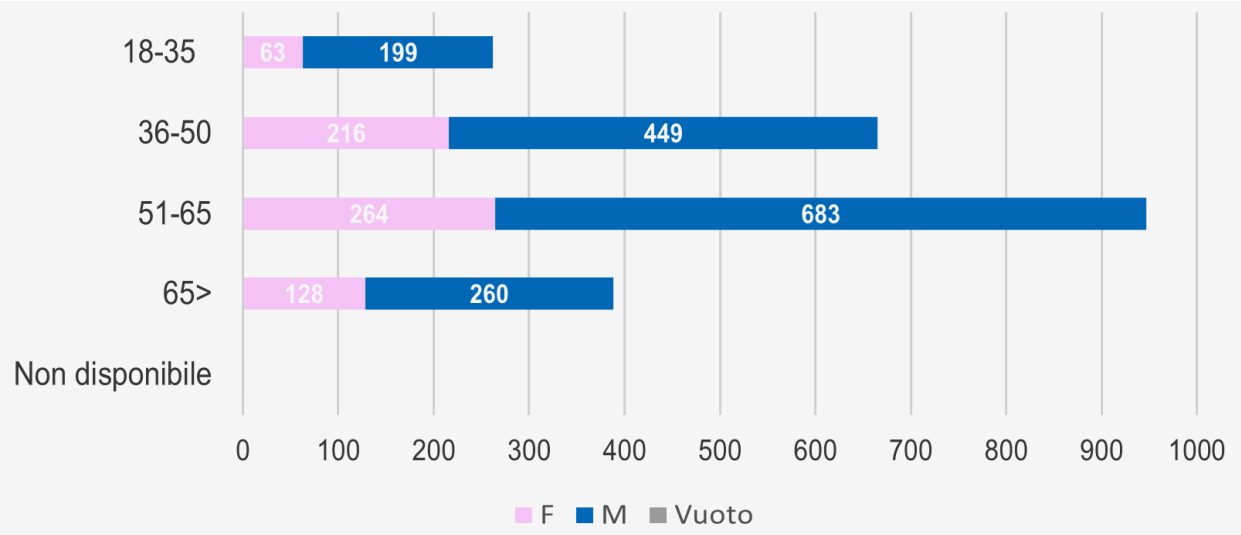
Numero addetti familiari e dipendenti per sezione ATECO (fonte dati: Cruscotto imprese Regione Piemonte, 2024)



Imprese ATECO conteggio delle imprese individuali e altre forme giuridiche (fonte dati: Cruscotto imprese Regione Piemonte, 2024)

Altre forme giuridiche	N. imprese
Imprese individuali	1305
Società a responsabilità limitata	316
Società in accomandita semplice	198
Società in nome collettivo	193
Società semplice	123
Società a responsabilità limitata semplificata	71
Società cooperativa	17
Associazione	14
Società per azioni	12
Società a responsabilità limitata con unico socio	5
Altre forme	3
Consorzio	2
Società consortile a responsabilità limitata	2
Società cooperativa a responsabilità limitata	2
Consorzio con attività esterna	1
Cooperativa sociale	1
Ente ecclesiastico civilmente riconosciuto	1

Imprese ATECO – Forma giuridica (fonte dati: Cruscotto imprese Regione Piemonte, 2024)



Distribuzione conteggio imprese per genere e fasce d'età del rappresentante legale (fonte dati: Cruscotto imprese Reg. Piemonte, 2024)

Riguardo alla situazione occupazionale, i dati di Chivasso, aggiornati al Censimento Istat 2011, mostrano un tasso di occupazione del 48%, superiore sia al livello medio regionale, sia nazionale (45%). Il tasso di disoccupazione è dell'8% e, se si considera solo la fascia giovanile, raggiunge il 31%. Il tasso di attività è prossimo al 53%.

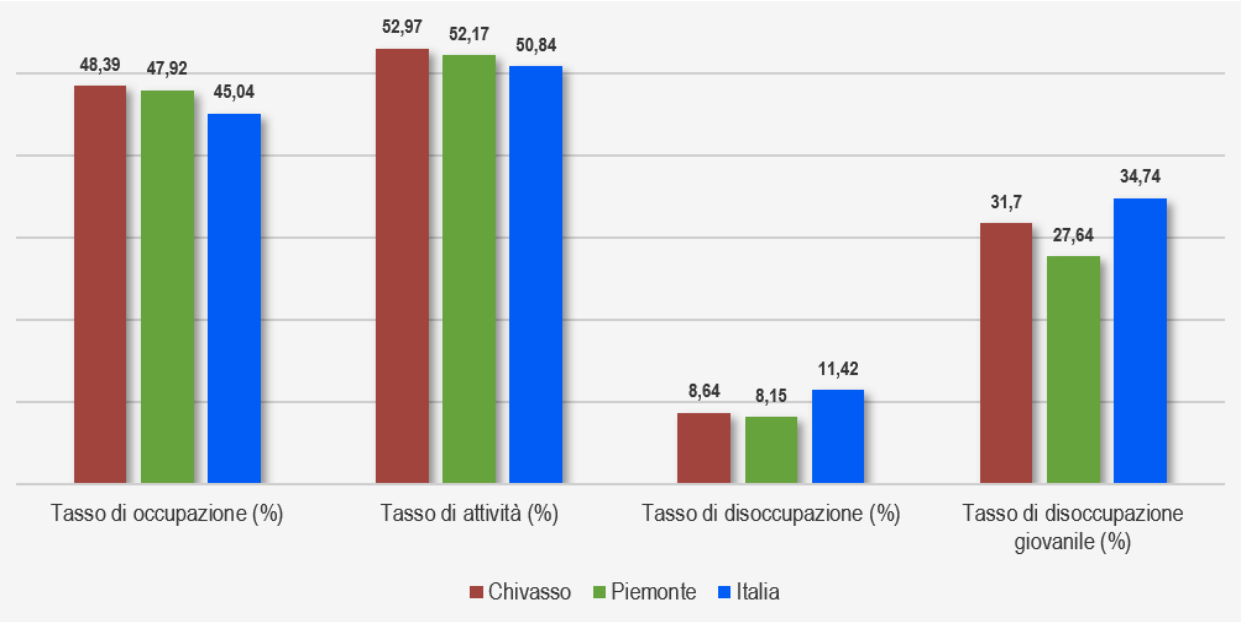
Tasso di occupazione (%)	Tasso di attività (%)	Tasso di disoccupazione (%)	Tasso di disoccupazione giovanile (%)
48,39	52,97	8,64	31,7

Situazione occupazionale in Chivasso (fonte dati: Istat - 2011)

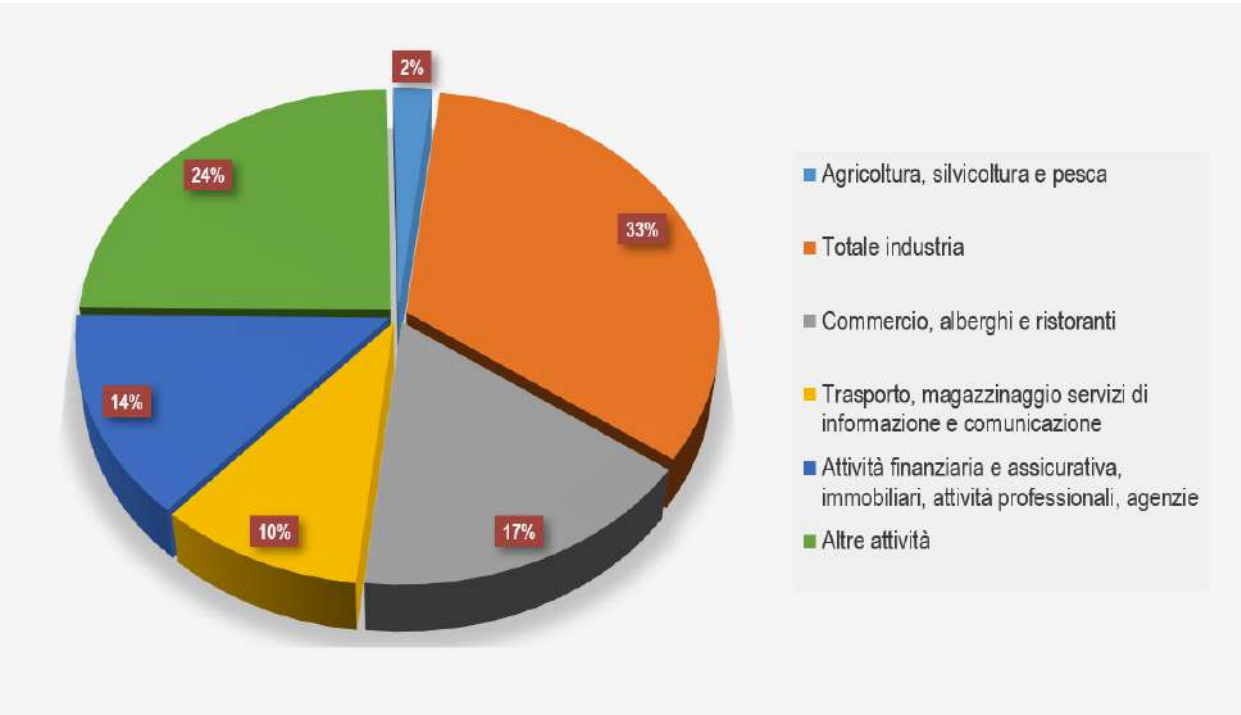
Si rileva come tutti gli indicatori relativi al lavoro presentino per Chivasso valori superiori, seppur lievemente in alcuni casi, rispetto alla situazione piemontese; in confronto al caso nazionale, i tassi di disoccupazione di Chivasso risultano essere inferiori.



Composizione aziende per settore ATECO – anno 2018 (fonte: Documento del DUC - Distretto Urbano del Commercio di Chivasso)



Indicatori relativi al lavoro - anno 2011 (fonte dati: Istat)



Occupati per sezione di attività economica - anno 2011 (fonte dati: Istat)

✓ **Approfondimento sul settore primario**

Per quanto riguarda il settore primario, l'antica vocazione agricola di Chivasso è confermata dall'uso attuale del suolo agricolo, dalla numerosità delle aziende agricole attive sul territorio e dalla Superficie Agricola Totale (SAT) attuale che corrisponde a circa il 55% dell'intera superficie comunale (più di 2.800 ettari). Data la rilevanza del settore, si è provveduto a stendere un questionario per la raccolta di dati inerenti alla consistenza e all'attività condotta dalle aziende agricole. I dati così raccolti sono stati utilizzati anche per

la stesura del Rapporto Ambientale (elaborato di Piano **A1.1**), mentre i dati relativi ai terreni sono stati utilizzati per la costruzione della Tavola **C8 Ricognizione delle Aziende agricole esistenti**.

DATI NECESSARI ALLA REDAZIONE DEL PRGC E DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA.

RAGIONE SOCIALE COMPLETA DELL'AZIENDA

FORMA GIURIDICA DELL'AZIENDA
☐ AZIENDA INDIVIDUALE [persona singola / persone legate da vincoli di parentela che conducono unitariamente terreni appartenenti a più componenti]
☐ SOCIETÀ DI PERSONE E DI CAPITALI

NUMERO DI ADDETTI

INDIRIZZO

TIPO DI ATTIVITÀ SVOLTA

CODICE ATECO 2007 (ASSEGNATO DALLA CAMERA DI COMMERCIO)

CERTIFICAZIONI DI AZIENDA BIOLOGICA
NO ☐ SE SÌ QUALI:

NUMERO DEI CAPI DI BESTIAME DETENUTI
BOVINI/BUFALINI SUINI AVICUNICOLI EQUINI OVINI/CAPRINI

SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA (S.A.U.)
MQ. [superficie totale dell'unità fondiaria agricola, quale risulta dalla documentazione catastale e dalla documentazione relativa a contratti d'affitto o altri titoli di godimento, depurata dalle superfici boscate e dalle tare improduttive.]

UNITÀ DI BESTIAME ADULTO (U.B.A.)
 [unità di misura della consistenza di un allevamento, che rapportata alla S.A.U. consente di determinare la densità dell'allevamento stesso; si ottiene applicando al numero dei capi presenti in azienda degli appositi coefficienti legati all'età ed alla specie degli animali] [cfr. sito web Regione Piemonte]

CONSUMO ENERGETICO MEDIO ANNUO
[segnalare la presenza di eventuali sistemi di produzione energetica autonoma e la relativa percentuale di consumo prodotta]

CONSUMO IDRICO MEDIO ANNUO
[segnalare la presenza di eventuali pozzi privati e la relativa percentuale di consumo prodotta]

VOLUME MEDIO ANNUO DEI REFLUI INVIATI A DEPURAZIONE

PRESENZA DI IMPIANTI DI TRATTAMENTO E DEPURAZIONE INTERNI ALL'AZIENDA
NO ☐ SE SÌ QUALI:

DEVONO INOLTRE ESSERE FORNITI I SEGUENTI DATI:
1. IDENTIFICAZIONE DELLE PARTICELLE CATASTALI (DI PROPRIETÀ, IN AFFITTO O CONSEGUENTI AD ALTRI TITOLI DI GODIMENTO) SULLE QUALI VIENE SVOLTA L'ATTIVITÀ AGRICOLA, SPECIFICANDO LA LORO DESTINAZIONE UTILIZZANDO LE SEGUENTI SIGLE:
[S] SEMINATIVI, [P] PRATI PERMANENTI, [R] RISAIE, [V] VIGNETI, [F] FRUTTETI, [L] ARBICOLTURA DA LEGNO.
2. IDENTIFICAZIONE DEI FABBRICATI, CON LE RELATIVE DESTINAZIONI D'USO (SILOS, STALLE, LABORATORI DI TRASFORMAZIONE, MAGAZZINI, RIVENDITE, ETC.) COSTITUENTI L'AZIENDA.

Il totale delle aziende agricole registrate tramite questionario è di 257, la maggior parte con sede legale in Chivasso (più precisamente il 53% del totale). Oltre che a livello numerico, le aziende agricole sono state analizzate anche sul piano catastale, grazie alla mappatura dei rispettivi fascicoli aziendali, forniti dalle stesse; le aziende di cui risultava la sede legale in Chivasso ma che non disponevano ivi terreni, non sono state incluse nella mappatura. Il quadro così ottenuto fornisce una idea della dislocazione e del grado relativo di accorpamento/frammentazione delle proprietà. Il dato di riferimento è la SAT (Superficie Agricola Totale che, nella definizione ISTAT 2025 corrisponde alla "superficie interna al perimetro aziendale che include la Superficie agricola utilizzata SAU – ossia quella effettivamente coltivata – più la superficie destinata ad arboricoltura da legno, boschi, superficie agricola non utilizzata").

La maggior parte delle aziende agricole è dedicata esclusivamente alla coltivazione, mentre

altre vi associano l'allevamento (in cui si rilevano: api, asini, avicoli misti, bovini, caprini, conigli, equini, galli, ovini, suini). Dai dati presenti in anagrafe agricola regionale si rilevano inoltre 11 aziende certificate biologiche (7 produttori e 4 preparatori/importatori).

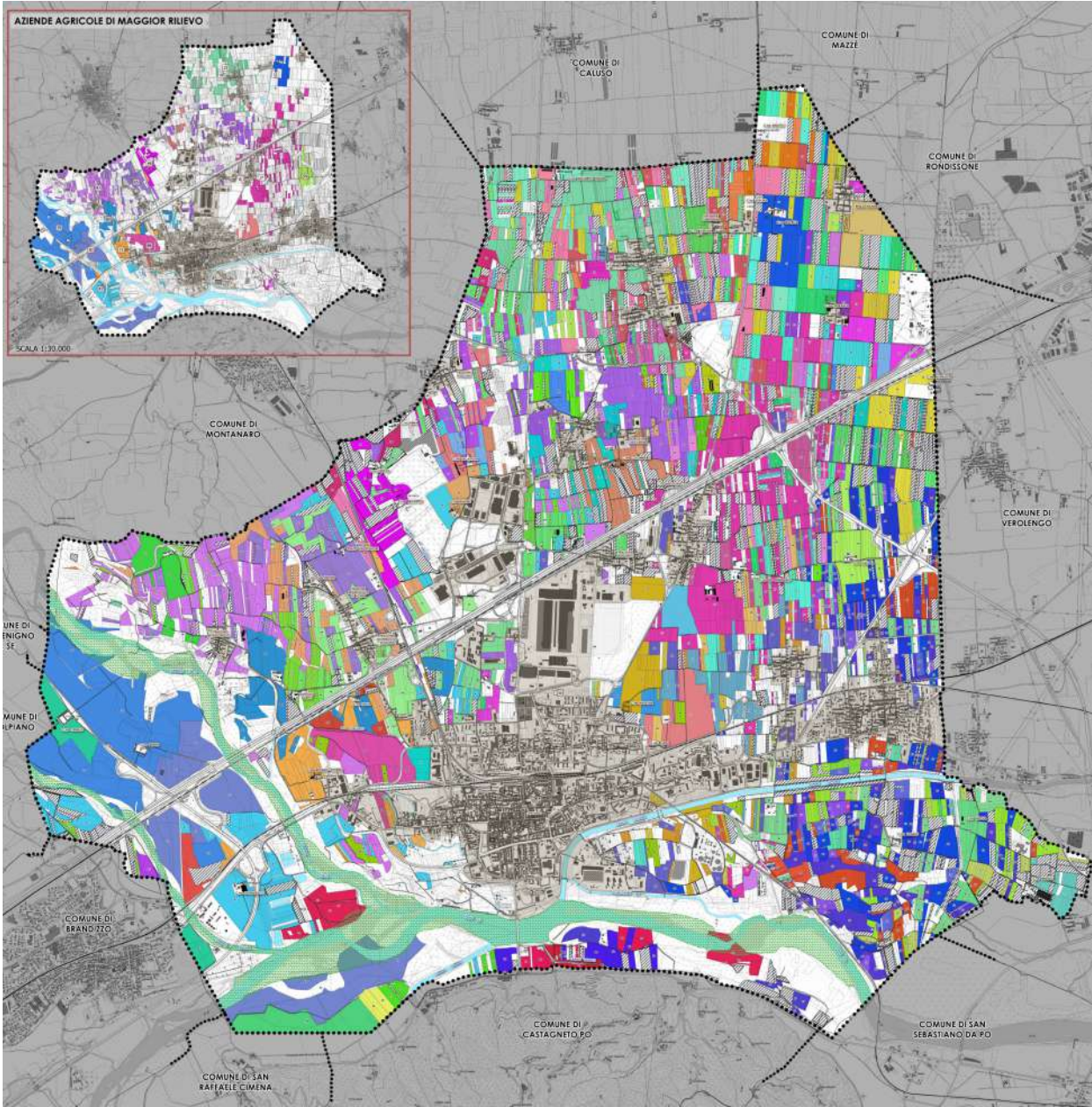
La sistematizzazione dei dati forniti dalle aziende agricole chivassesi descrive in sintesi la seguente situazione. La SAT corrisponde a 2.840,61 ettari compresi nei fascicoli delle aziende agricole (al netto di manufatti, edifici, tare, terreni non utilizzabili a fini agricoli che comunque sono compresi nei fascicoli aziendali). La coltura nettamente predominante è la maidicoltura (il granturco, infatti, occupa 1.276,19 ettari) seguita dalla praticoltura e dalla cerealicoltura (frumento tenero, triticale, orzo). Soia, loietto, erba medica seguono con superfici rispettivamente di 85,18 ha, 56,20 ha e 46,38 ha. Estese superfici boscate sono registrate all'interno dei fascicoli aziendali (per un totale di 57 ha), mentre l'arboricoltura si estende su 30,38 ettari e con 16,32 ha di superficie a pioppeti. La frutticoltura è rappresentata principalmente da nocioleti e meli (di gran lunga preponderanti con 17,60 ha e 7,75 ha) seguiti da kiwi e noci (7,23 ha e 1,45 ha); anche la produzione di ortaggi è rappresentata, con una superficie totale di 23,04 ettari, in cui si distinguono coltivazioni di pisello e lattuga.

Tipo di coltura	superficie (ha)
Actinidia	7,23
Aglio	0,09
Alberi in filare	0,40
Arboricoltura	30,38
Asparago	0,18
Barbabietola – Bietola da costa	0,02
Bosco	57,00
Carota	0,10
Cavolo	0,10
Cetriolo	0,04
Cipolla	0,09
Coltivazioni arboree promiscue	0,24
Coltivazioni arboree specializzate	13,17
Erbaio	81,64
Erba medica	46,38
Fagiolino	0,31
Fasce tampone ripariali	2,14
Fava, favino e favetta	2,55
Fossati e canali	2,26
Fragola	0,02
Fumento tenero	363,18
Frutta a guscio	0,58
Gerbera	0,02
Girasole	1,75
Granturco	1276,19
Gruppi di alberi e boschetti	3,09
Lattuga	3,20
Loietto	56,20
Maceri, stagni e laghetti	0,02
Margini e bordi dei campi	1,46
Melanzana	0,06
Melo	7,75
Melone	0,09
Mirtilli	0,30
Miscugli di colture	5,74
Nocciolo	17,60
Noce	1,45

Tipo di coltura	superficie (ha)
Olivo	0,18
Orti famigliari	0,52
Ortive a pieno campo	5,37
Orzo	92,93
Panico	3,38
Pascolo arborato o cespugliato tara al 20%	1,91
Pascolo arborato o cespugliato tara al 50%	8,59
Pascolo polifita	0,79
Patate	0,71
Pero	3,77
Pisello	11,68
Pioppeti	16,32
Pomodoro	0,17
Prato polifita	382,08
Robinia	1,24
Rosa canina	0,51
Segala	2,12
Seminativi	7,31
Serre	2,49
Siepi e fasce alberate	15,82
Soia	85,18
Spinacio	0,18
Superfici agricole ritirate dalla produzione	78,52
Trifoglio	12,06
Triticale	121,42
Vivai, piante ornamentali	0,32
Zafferano	0,89
Zucchino	1,14

SAT (ha) 2840,61

Ripartizione delle superfici delle aziende agricole per usi del suolo (Fonte: Analisi delle aziende agricole sul territorio di Chivasso, 2025)



Ricognizione delle aziende agricole censite tramite questionario (estratto fuori scala della Tavola C8 di PRGC)

Dai dati forniti dalle aziende agricole emerge inoltre un elemento interessante circa la **caratterizzazione del paesaggio agronaturale** di Chivasso: “alberi in filari”, “fasce tampone ripariali”, “fossati e canali”, “gruppi di alberi e boschetti”, “maceri-stagni-laghetti”, “margini dei campi”, “siepi e fasce alberate” occupano in totale più di 25 ettari di superficie aziendale; si tratta notoriamente di elementi contemporaneamente caratteristici del paesaggio rurale e rilevanti per la naturalità di un territorio intensivamente sfruttato ai fini agrari, ma con possibilità di incremento della rete ecologica.

Approfondimento sul settore terziario commerciale

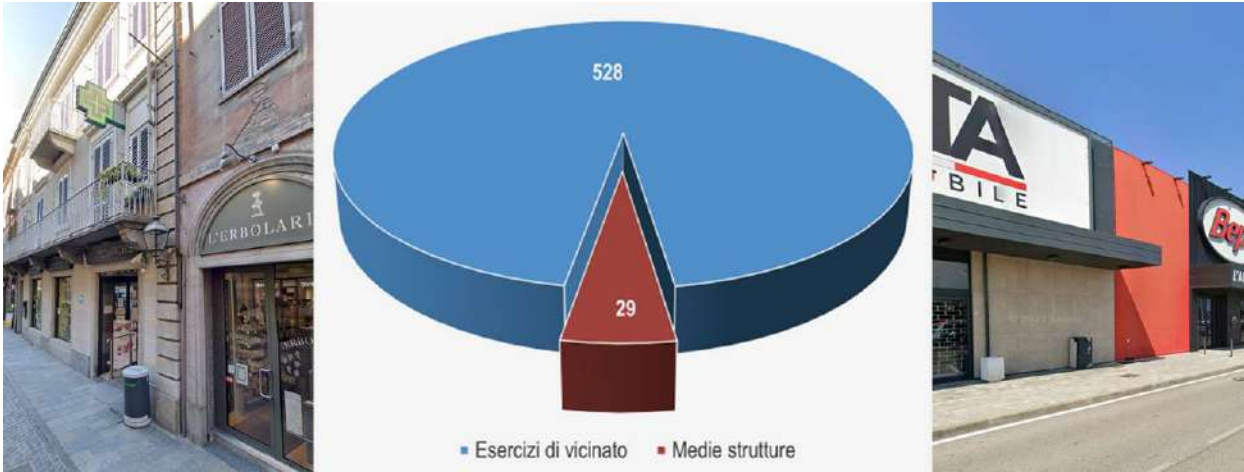
Chivasso è classificata come polo della rete commerciale primaria e centro attrattore dell’omonima area di programmazione commerciale all’allegato 2 della DCR n.563-13414 del 29/10/1999 “Indirizzi e criteri di programmazione urbanistici per l’insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del D.Lgs. 31/03/1998 n.114/98”.

Il settore commerciale è particolarmente rilevante per la città di Chivasso, sia in termini quantitativi (811 imprese con 961 addetti a settembre 2024), sia poiché rappresenta un settore economico su cui si basa storicamente lo sviluppo della città.

I mercati (4 settimanali, fra cui si annovera quello del mercoledì, secondo mercato per grandezza della provincia di Torino) concorrono significativamente al rafforzamento della capacità polarizzante del Comune sulla conurbazione limitrofa. Inoltre, si contano 15 esercizi storici all’interno del centro storico cittadino che qualificano l’offerta. La maggior parte dei punti vendita di piccole dimensioni risulta collocata nel concentrico cittadino; mentre, nelle frazioni, l’offerta commerciale è esigua. Le medie strutture ed i centri commerciali si collocano principalmente lungo le direttrici di accesso alla città, al di fuori dell’ambito centrale. Dati più dettagliati rispetto alla rete distributiva commerciale di Chivasso risalgono invece al 2018, pertanto non risultano direttamente comparabili al totale delle imprese registrate nel 2024, ma possono essere utili per indagare il tessuto e le rispettive dinamiche con maggiore precisione. Secondo i dati dell’Osservatorio Regionale del commercio, infatti, al 2018 riproposta nella Programmazione, è composta da 601 strutture, di cui:

- 528 esercizi di vicinato;
- 29 medie strutture, con una superficie di vendita complessiva di 23.302 mq.

Non risultano presenti grandi strutture di vendita, tuttavia vi è un centro commerciale con una superficie di vendita di 3.416 mq. Dunque, a quell’anno il 94,8% delle strutture commerciali era alla dimensione di esercizio di vicinato, mentre il 5,2% erano medie strutture di vendita.



Esercizi commerciali in sede fissa (fonte: Documento del DUC – Distretto Urbano del Commercio di Chivasso)

La tabella successiva mostra la composizione della rete commerciale al 31/12/2018, suddividendo gli esercizi in due tipologie di offerta: alimentare mista ed extralimentare. Emerge che a Chivasso vi sia un maggior numero di esercizi di vicinato, soprattutto con offerta extralimentare costituita da 420 esercizi (79,5% del totale). Gli esercizi misti/alimentari, invece, sono in totale 108, corrispondenti al 20,5%. Questi

dati sono stati reperiti dall’Osservatorio regionale del Commercio ed utilizzati sia all’interno del documento del DUC (al 2017) sia nella Programmazione (al 2018).

Per quanto concerne la rete commerciale al dettaglio, Chivasso presenta una certa sovrabbondanza di offerta generata dalle strutture che per posizione e dimensione drenano l’utenza da altri centri urbani del territorio circostante. Il centro storico è caratterizzato da una buona presenza di negozi e pubblici esercizi, con attività più o meno specializzate e piccole medie strutture alimentari di completamento dell’offerta. Invece, al di fuori del centro, lungo le direttrici viarie, vi sono delle medie strutture miste come Carrefour, Coop, Gigante e vari discount. A Nord, in prossimità del casello autostradale dell’A4, sorge il Centro commerciale del Bennet.

Esercizi	Di vicinato	Medie strutture
Offerta alimentare/mista	108	13
Offerta extralimentare	420	16
Totale	528	29

Numero di esercizi di vicinato e medie strutture - 2018 (fonte dati: Documento del DUC – Distretto Urbano del Commercio di Chivasso)

Per quanto riguarda più dettagliatamente i mercati:

- Mercato settimanale del centro storico Piazza D’armi Nord e Sud – Foro Boario Viale Matteotti;
- Mercato settimanale di Piazza D’armi Sud e Foro Boario;
- Mercato quindicinale di Via Po – Via Teodoro II – Via del Collegio;
- Mercato settimanale di Via Bradac;
- Mercato settimanale di Piazza Assunta.

Il mercato del centro storico si svolge ogni mercoledì, con quasi 400 banchi di merceologia mista. Costituisce uno dei mercati più grandi a livello provinciale e regionale, quinto in Piemonte, ed è un elemento forte di integrazione dell’offerta commerciale e si estende per l’intero centro storico formando un circuito di 2 km tra vie, viali e piazze:

- 65 banchi dall’alimentare di Piazza Castello e Piazza d’Armi;
- 241 banchi da non alimentare di via Torino, Piazza Repubblica e via Po, Piazza Carletti, viale/via Trino, Piazza d’Armi e Foro Boario;
- 96 posteggi su cui si trovano i produttori agricoli, lungo viale Matteotti;
- 4 posteggi con allevatori presso il Foro Boario.

Il mercato del sabato mattina è ortofrutticolo e si svolge anch’esso nel centro storico di Chivasso, con una funzione polarizzante non solo su Chivasso ma anche sugli altri comuni dell’area gravitazionale omogenea. È costituito da:

- 34 banchi dall’alimentare di Piazza d’Armi sud;
- 47 banchi dal non alimentare di Piazza d’Armi sud;
- 96 posteggi con produttori agricoli lungo viale Matteotti;
- 4 posteggi per allevatori nel Foro Boario.

In Via Bradac e in Piazza Assunta si svolgono due classici mercati di vicinato che servono la popolazione residente della zona. In particolare, il primo è di martedì mattina ed è un mercato rionale con 27 banchi di merceologia mista. Infine, viene riconosciuto il mercato del lunedì mattina nel nucleo frazionale di Castello rosso. Nella variazione della struttura commerciale fornita dal documento di Programmazione emerge una

diminuzione degli esercizi di vicinato sino al 2000 del 20,17%, probabilmente portato dalle scelte imprenditoriali di quegli anni in cui aprire un esercizio commerciale tradizionale era condizionata da limiti massimi di superficie e minimi di vendita. Dal 2000 in poi, invece, vi è stata una tendenza di aumento del numero di tali esercizi: al 2008 vi era stato un aumento del 17,5%, equivalente a quello registrato a livello provinciale. Anche tra il 2008-2018 vi è stato un aumento, pari al 20,8%.

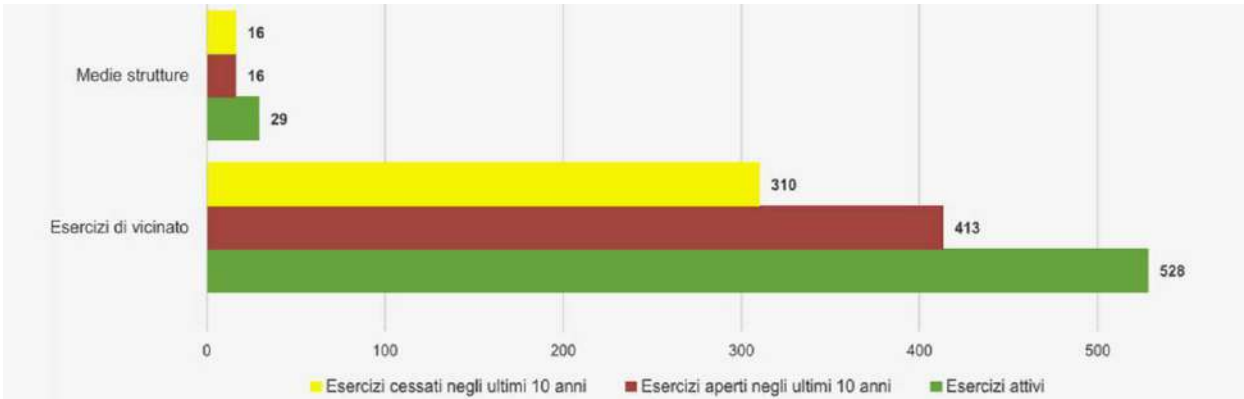
Tale arco temporale è stato scelto in modo da osservare la situazione antecedente alla riforma della normativa sul commercio al dettaglio nel 1999, osservando il 1989; la consistenza del tessuto commerciale alle soglie dell'innovazione normativa nel 2000; nel 2008 gli effetti della DCR n.59-10831 del 2006; nel 2018 gli effetti della riforma normativa del commercio e variazioni a livello locale.

TABELLA A	1989	2000	2008	2018
Tipologia esercizio	Esercizi	Esercizi	Esercizi	Esercizi
Esercizi di vicinato	466	372	437	528
Medie strutture	42	32	33	29
Grandi strutture	-	-	-	-
Centri commerciali	-	1	1	1

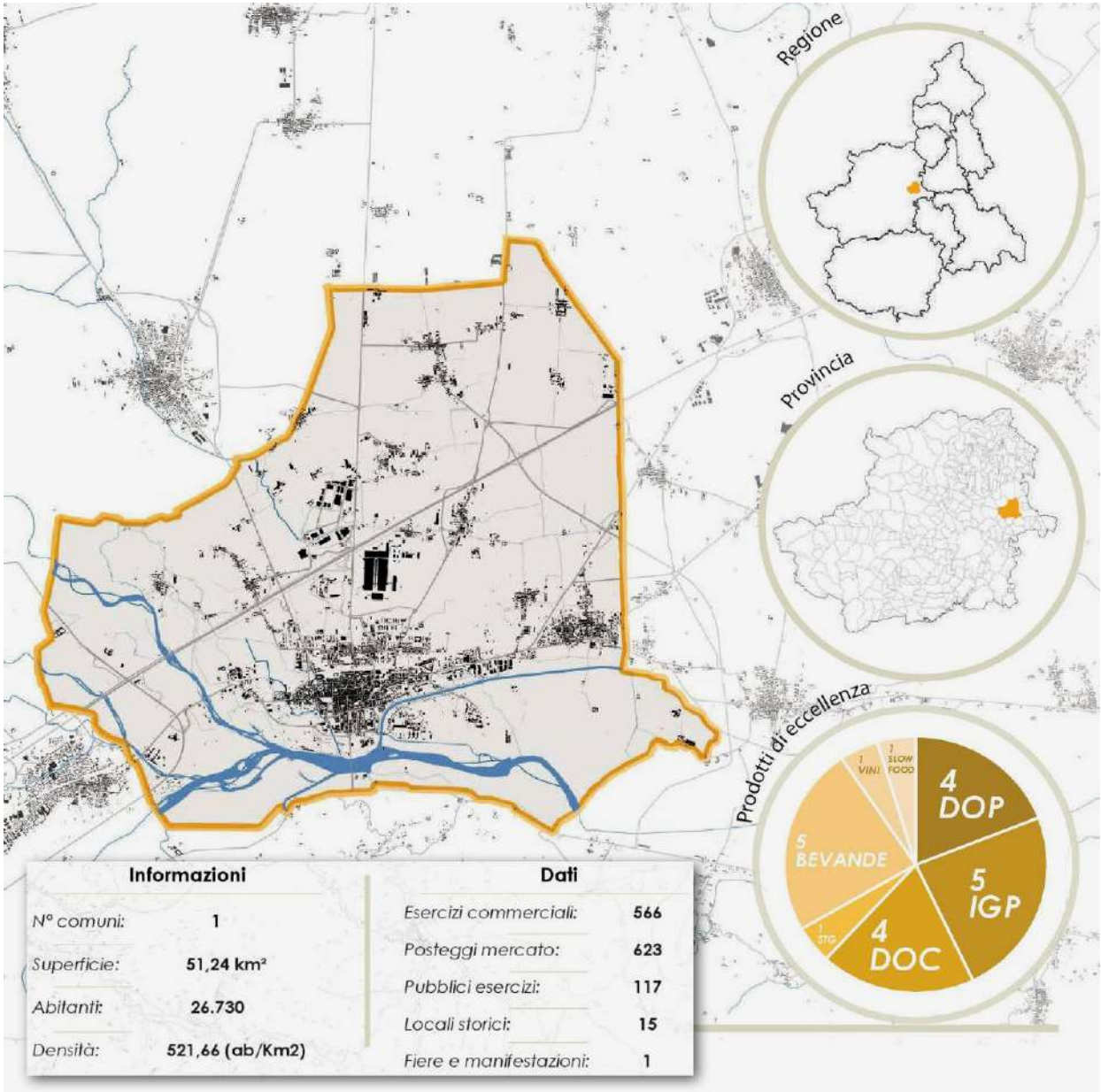
TABELLA b		2005	2009	2015	2020
Tipologia esercizio	Settore merceologico	Esercizi	Esercizi	Esercizi	Esercizi
Centri Commerciali Grandi Strutture	Centri Commerciali Grandi Strutture	0	0	0	0
Centri Commerciali Medie Strutture	Centri Commerciali Medie Strutture	1	1	1	3
Esercizi di vicinato a localizzazione singola	Misto	15	13	16	20
	Alimentare	58	69	74	88
	Non Alimentare	341	361	406	426
Grandi strutture a localizzazione singola	Misto	0	0	0	0
	Alimentare	0	0	0	0
	Non Alimentare	0	0	0	0
Medie strutture a localizzazione singola	Misto	12	11	14	10
	Alimentare	0	0	0	0
	Non Alimentare	19	18	18	22

Variazione nel tempo della struttura commerciale: tabella A: 1989-2018 / tabella B: 2005-2020
(fonte dati: Documento di Programmazione urbanistico-commerciale del Comune di Chivasso)

Inoltre, l'Osservatorio Regionale del Commercio fornisce una serie storica (2008-2018) sui dati inerenti agli esercizi attivi e cessati per ciascuna tipologia commerciale. A Chivasso sono state analizzate le medie strutture e gli esercizi di vicinato perché sono le due tipologie che hanno osservato una maggior variazione nel corso del tempo. Ciò non è avvenuto, per esempio, per i centri commerciali perché ne è presente solamente uno nel territorio chivassese. Tra il 2005 ed il 2020 si è osservato un incremento dei punti vendita complessivamente di 123 unità, con un +28% con differenti andamenti rispetto alle tipologie e ai settori merceologici. Gli esercizi di vicinato hanno registrato una crescita del 29%, ovvero di 120 unità, soprattutto nel settore alimentare (+52%).



Dinamica “demografica” degli esercizi commerciali (fonte: Documento di Programmazione urbanistico-commerciale comunale)



Carta di identità del Distretto Urbano del Commercio (fonte: Documento del DUC – Distretto Urbano del Commercio di Chivasso)

📌 **Approfondimento sulle attività ricettive**

La Città è dotata di uno Sportello Turistico Città di Chivasso (aderente a Turismo Torino e Provincia), presso la Biblioteca Civica “MOViMEnte”. I principali servizi offerti consistono nella fornitura di informazioni e materiali a stampa circa la storia del territorio, i luoghi di interesse storico-artistico, l’ambiente, le attività commerciali, le modalità di visita; presso lo Sportello è anche possibile la prenotazione di spettacoli teatrali e di visite guidate, e l’accreditamento delle credenziali per i pellegrini della Via Francigena.

A luglio 2023 l’offerta ricettiva è composta da 15 strutture (suddivise in 3 affittacamere, 3 agriturismi, 2 B&B, 6 hotel e 1 residence), per un totale di 185 camere e 317 letti (dati forniti dal Comune), mentre sulle stesse 15 strutture i dati forniti dall’Osservatorio Regionale del Turismo riportano 327 posti letto. A questi esercizi ricettivi, vanno aggiunte le locazioni turistiche che per lo stesso anno registrano 13 strutture con 36 posti letto aggiuntivi.

È necessario inquadrare la fotografia dello stato attuale con l’evoluzione nel tempo dell’offerta di strutture ricettive nell’ultimo decennio. A questo scopo, sono disponibili i dati Istat per “Capacità degli esercizi ricettivi per tipo di alloggio e per comune” che, sebbene differiscano leggermente in termini assoluti rispetto ai dati sopra riportati, aiutano in generale ad individuare un lieve incremento in fatto di ricettività: fra il 2014 e il 2023 le strutture aumentano del 55,55% e i posti letto del 12,84%. Ad aumentare infatti è la diffusione di piccole strutture con a disposizione pochi posti letto ciascuna, secondo il modello attuale generale che vede crescere l’ospitalità degli affitti brevi in strutture extralberghiere.

Tipologia	Stelle	Denominazione	Totale camere	Numero letti
Affittacamere	---	Cavallo Bianco	6	9
Affittacamere	---	La Noce	5	9
Affittacamere	---	POP Appartamenti	2	6
Agriturismo	---	Fattoria didattica Condo	0	0
Agriturismo	---	Ferrero	0	0
Agriturismo	---	Il Cascinotto	1	4
Bed & Breakfast	3 stelle	Camera e Colazione Chivasso	4	10
Bed & Breakfast	3 stelle	Poma House	2	4
Hotel	3 stelle	Albergo d'Italia	25	28
Hotel	3 stelle	City Hotel	16	25
Hotel	3 stelle	Hotel Chivasso	38	63
Hotel	3 stelle	Hotel Europa	32	62
Hotel	3 stelle	Hotel Fortyfive	21	41
Hotel	3 stelle	Hotel La Noce	24	38
RTA - Residence	3 stelle	Residence San'Antonio	9	18

Caratterizzazione delle strutture ricettive - anno 2024 (fonte dati: SUAP del Comune)

Per quanto riguarda la domanda, rispetto al 2014, nel 2023 gli arrivi sono complessivamente aumentati; tuttavia, va letta anche la dinamica interna all’ultimo decennio completo: dopo il crollo del periodo pandemico da Covid-19, i flussi non hanno recuperato i valori raggiunti negli anni subito precedenti la pandemia come arrivi dall’Italia: 11.253 persone nel 2016, contro 9.817 nel 2023. Così vale anche per le presenze fatte registrare dagli italiani, che salgono da 23.279 nel 2014 a 28.469 nel 2023, ma che nell’ultimo anno non raggiungono le 31.432 presenze accumulate nel 2016. L’alto numero di arrivi e delle presenze dall’Italia è possibilmente in parte correlabile alla presenza del polo ospedaliero. Inoltre, la qualità architettonica del centro storico di Chivasso, la connota ancora come una delle più notevoli “passeggiate architettoniche” del Canavese per integrità e omogeneità dei caratteri tipologico-architettonici originali, con numerose emergenze di richiamo turistico-culturale. Tra gli eventi culturali più noti, vi è l’Antica Fiera del Beato

Angelo Carletti.

Per quanto riguarda gli arrivi dall’estero, nel 2023 si registrano 2.785 persone contro le 255 del 2014; in questo caso il valore degli arrivi del 2023 è anche il più alto registrato sull’intero decennio, a evidenziare un più chiaro segnale di trend crescente, in linea con il fenomeno dell’internazionalizzazione del turismo nell’orbita della destinazione turistica «Torino e cintura» prima per arrivi a livello regionale. Va inoltre ricordato che Chivasso si colloca come punto di snodo e di passaggio tra altri ambiti territoriali turisticamente rilevanti come il Canavese, il Monferrato, l’Astigiano, il Vercellese.

Tipologia	2022	2023	Variazione percentuale
Gennaio	1.575	2.435	+54,60%
Febbraio	1.782	3.268	+83,38%
Marzo	2.387	2.995	+25,47%
Aprile	2.278	2.960	+29,93%
Maggio	3.691	3.668	-0,62%
Giugno	3.120	2.964	-5,00%
Luglio	2.398	2.568	+7,08%
Agosto	1.436	2.632	+83,28%
Settembre	2.720	3.498	+28,60%
Ottobre	2.042	3.515	+72,13%
Novembre	3.071	3.196	+7,32%
Dicembre	3.798	2.453	-35,41%
Totale anno	30.298	36.152	+19,32%

Presenze negli esercizi ricettivi per comune di destinazione - Dati mensili a Chivasso (fonte: ISTAT, 2023)

Anche le presenze straniere soffrono la battuta di arresto del periodo pandemico e fanno registrare un numero di notti trascorse in loco complessivamente minori, con un Tempo Medio di Permanenza che passa da 2,97 nel 2014 a 2,86 nel 2023. I dati dell’Osservatorio Turistico della Regione Piemonte sono lievemente differenti in termini assoluti (e solitamente più aderenti alla realtà), ma nel complesso descrivono una situazione al 2023 con lo stesso Tempo Medio di Permanenza di 2,86 notti.

Da segnalare che nel 2016, anno di massimo valore assoluto sia di arrivi sia permanenze, si è registrato anche il più alto valore di Tempo Medio di Permanenza con 3,06 notti spese pro-capite.

L’esame dei flussi turistici distribuiti per mese fa registrare i maggiori arrivi nel mese di maggio e ottobre.

Anno	Arrivi						Presenze					
	Esercizi alberghieri		Esercizi extralberghieri		Totale		Esercizi alberghieri		Esercizi extralberghieri		Totale	
	italiani	stranieri	italiani	stranieri	italiani	stranieri	italiani	stranieri	italiani	stranieri	italiani	stranieri
2014	8.257	232	172	23	8.429	255	22.664	2.388	615	187	23.279	2.575
2015	9.250	1.253	257	20	9.507	1.273	25.052	4.589	736	157	25.788	4.746
2016	11.102	2.244	151	14	11.253	2.258	31.039	9.873	393	54	31.432	9.927
2017	10.351	2.033	399	63	10.750	2.096	28.025	6.191	1.987	167	30.012	6.358
2018	10.172	2.034	393	49	10.565	2.083	27.687	9.827	2.055	418	29.742	10.245
2019	5.766	1.536	233	34	5.999	1.570	15.063	5.390	1.739	246	16.802	5.636
2020	2.651	390	384	33	3.035	423	9.264	1.253	2.029	480	11.293	1.733
2021	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	5.504	963	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	15.521	2.586
2022	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	9.004	1.946	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	24.709	5.589

Presenze negli esercizi ricettivi per comune di destinazione - Dati mensili a Chivasso (fonte: ISTAT, 2023)

SERVIZI PER L'ISTRUZIONE

La città di Chivasso è dotata di servizi per l'istruzione pubblici e privati. Le scuole pubbliche annoverano gli istituti comprensivi “Demetrio Cosola” e “Alessandro Dasso” che comprendono scuola d'infanzia, primaria e secondaria di primo grado; il Liceo Scientifico e Classico “Isaac Newton”, il Liceo – Istituto di Istruzione Superiore “Istituto Europa Unita”; gli istituti paritari sono il Beato Angelico Carletti (che comprende scuola dell'Infanzia, Primaria e secondaria di primo grado), la scuola S. G. Cottolengo (scuola dell'Infanzia), la scuola Angela e Andrea Torasso.

Grado	Istituto	numero alunni	numero classi	totale per Grado di Istruzione
Scuola dell'Infanzia	I.C. Chivasso – “A. Dasso” TOAA8BQ014	61	---	558
Scuola dell'Infanzia	I.C. Chivasso – Dasso – Betlemme TOAA8BQ036	12	---	
Scuola dell'Infanzia	I.C. Chivasso – Dasso Boschetto TOAA8BQ047	12	---	
Scuola dell'Infanzia	I.C. Chivasso – Dasso – Mazzucchi TOAA8BQ058	120	---	
Scuola dell'Infanzia	I.C. Chivasso Cosola – P. Pan TOAA8BK026	56	---	
Scuola dell'Infanzia	I.C. Chivasso Cosola – “Bambi” TOAA8BK037	108	---	
Scuola dell'Infanzia paritaria	Beato Angeli Carletti TO1A174008	89	---	
Scuola dell'Infanzia paritaria	S. G. Cottolengo TO1A175004	48	---	
Scuola dell'Infanzia paritaria	A. e A. Torasso TO1A17600X	52	---	
Scuola primaria	I.C. Chivasso – Dasso – V. Blatta TOEE8BQ019	202	11	1.094
Scuola primaria	I.C. Chivasso Dasso – Mazzucchi TOEE8BQ02A	275	16	
Scuola primaria	I.C. Chivasso Dasso – Boschetto TOEE8BQ03B	61	4	
Scuola primaria	I.C. Chivasso Cosola – “Marconi” TOEE8BK01A	469	22	
Scuola primaria	I.C. Chivasso Cosola – Castello TOEE8BK03C	87	---	
Scuola secondaria di 1°	I.C. Chivasso – Dasso – Blatta TOMM8BQ018	399	19	778
Scuola secondaria di 1°	I.C. Chivasso Cosola – v. Marconi TOMM8BK019	379	---	
Scuola secondaria di 2°	Liceo Statale “Isaac Newton” TOPS190009	927	45	2.241
Scuola secondaria di 2°	Istituto di Istruzione Superiore Carlo Ubertini TOIS00600E	225	13	
Scuola secondaria di 2°	Istituto di Istruzione Superiore Europa Unita TOIS02700	1.289	64	

Strutture per l'istruzione – anno scolastico 2023/2024 (fonte dati: Uffici Comunali e sito “Scuola in chiaro”)

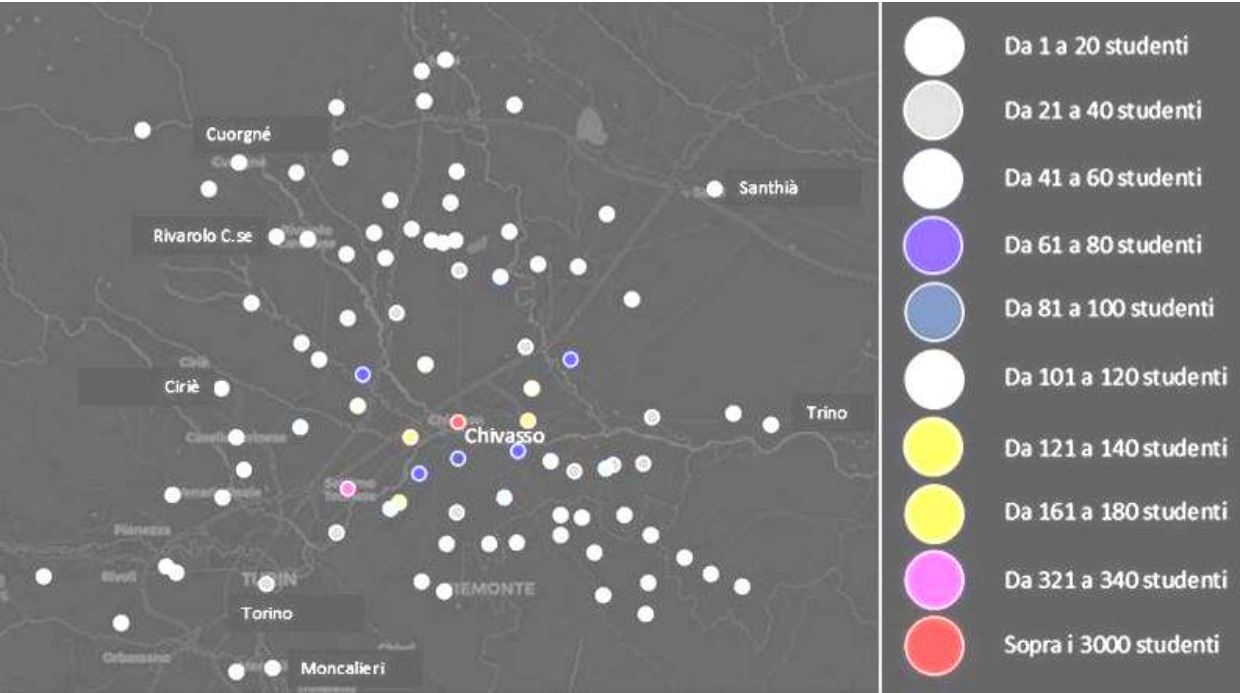
Complessivamente, fra scuole pubbliche e paritarie, nell'anno scolastico 2023/2024 le scuole dell'Infanzia hanno ospitato 558 bambini, la scuola primaria 1.094. le scuole secondarie di primo grado 778 studenti, mentre quelle secondarie di secondo grado 2.241.

È necessario tenere in considerazione che Chivasso è fulcro attrattore strutturale di spostamenti quotidiani per motivi di studio da numerosi Comuni. In particolare, questa dinamica è fotografata dai dati Istat relativi all'ultimo Censimento della Popolazione (2011), i più aggiornati pubblicamente disponibili che, sebbene possano presentare valori assoluti differenti dagli attuali, permettono di ragionare in termini generali su un assetto che si può immaginare abbastanza continuativo.

Si nota infatti come Chivasso attiri studenti sia della Provincia di Torino (2.128 studenti da 74 Comuni), sia da quelle di Vercelli (126 studenti da 9 Comuni) e Asti (22 studenti da 10 Comuni) e, in misura occasionale da Alessandria, Novara e poi Milano e Aosta, con solo 1 studente per Provincia che si sposta verso Chivasso.

Provincia di provenienza	Numero di Comuni origine dello spostamento	numero di persone che si spostano per motivi di studio	Percentuale
Provincia di Torino (esclusa Chivasso)	74	2.128	93,29%
Provincia di Vercelli	9	126	5,52%
Provincia di Asti	10	22	0,96%
Altre Province	4	5	0,2%

Pendolarismo quotidiano per motivi di studio verso Chivasso (fonte dati: dati Istat 2011, aggregati per Provincia di provenienza)

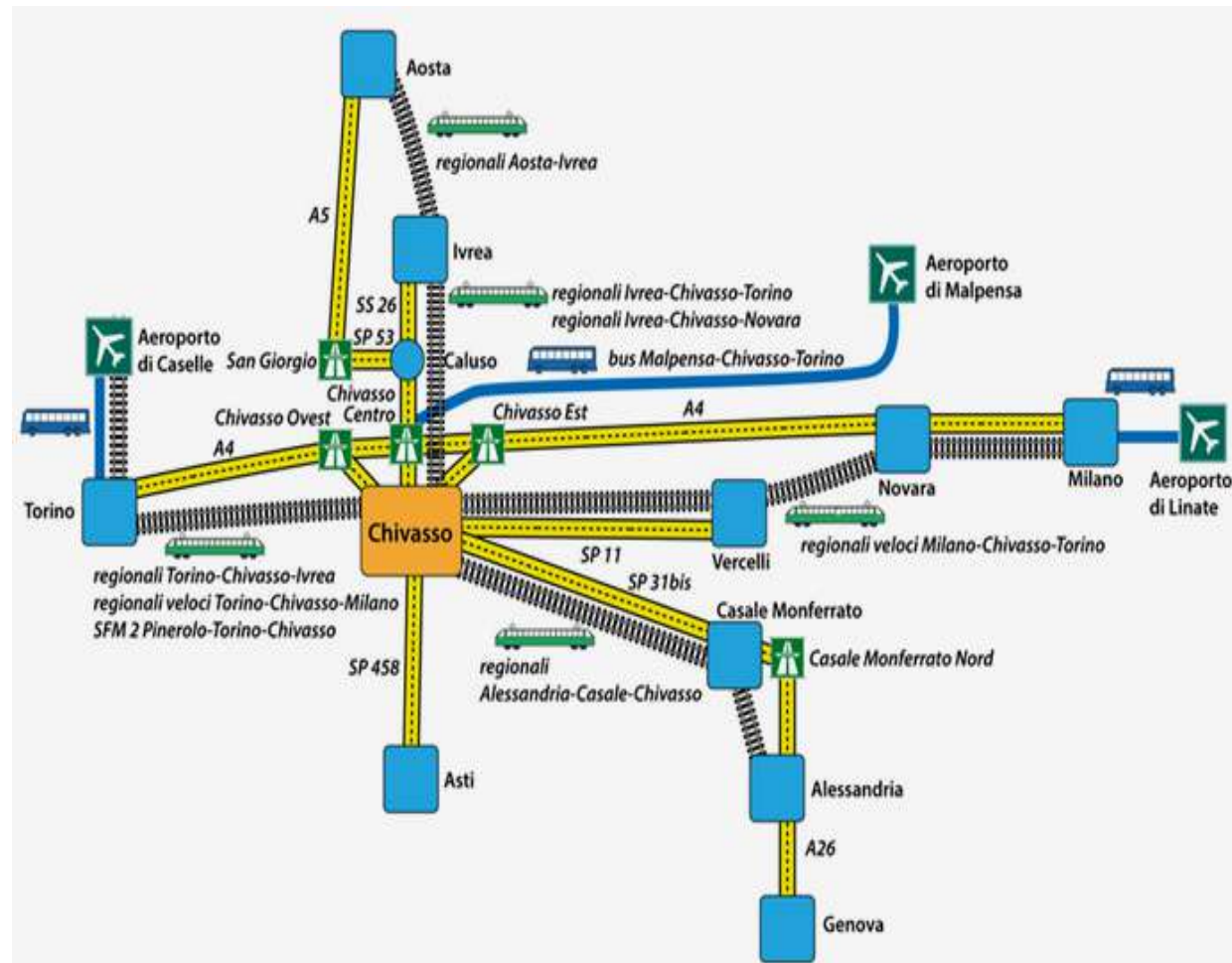


Schema delle provenienze degli studenti frequentanti istituti per l'istruzione a Chivasso (fonte: Elaborazione su dati Istat 2011)

TRASPORTI E MOBILITÀ

✓ Chivasso come nodo della rete dei trasporti a livello europeo

Chivasso riveste un ruolo centrale nelle dinamiche regionali e nei collegamenti nazionali e internazionali, in quanto tramite delle connessioni multimodali (su gomma e ferro) dell'area metropolitana con Ivrea e la Valle d'Aosta, con il quadrante N-E della Penisola e Milano, con Asti e Alessandria. Il territorio è infatti connesso con Genova, Torino, Milano, Alessandria, Aosta, Asti attraverso l'autostrada A4, la ferrovia e un tratto di linea Alta Velocità Torino-Milano. Ospita, inoltre, il Movicentro, punto di interscambio intermodale. La sua posizione geografica e la dotazione infrastrutturale la collocano strategicamente lungo corridoi di più ampia gittata: all'interno delle reti trans-europee di trasporto (TEN-T), l'UE ha infatti adottato un approccio per “Corridoio” con l'identificazione di 9 Core Network Corridors europei, di cui 4 interessano



Schema dei principali collegamenti regionali e extra-regionali di Chivasso

✓ Trasporti e mobilità a livello urbano

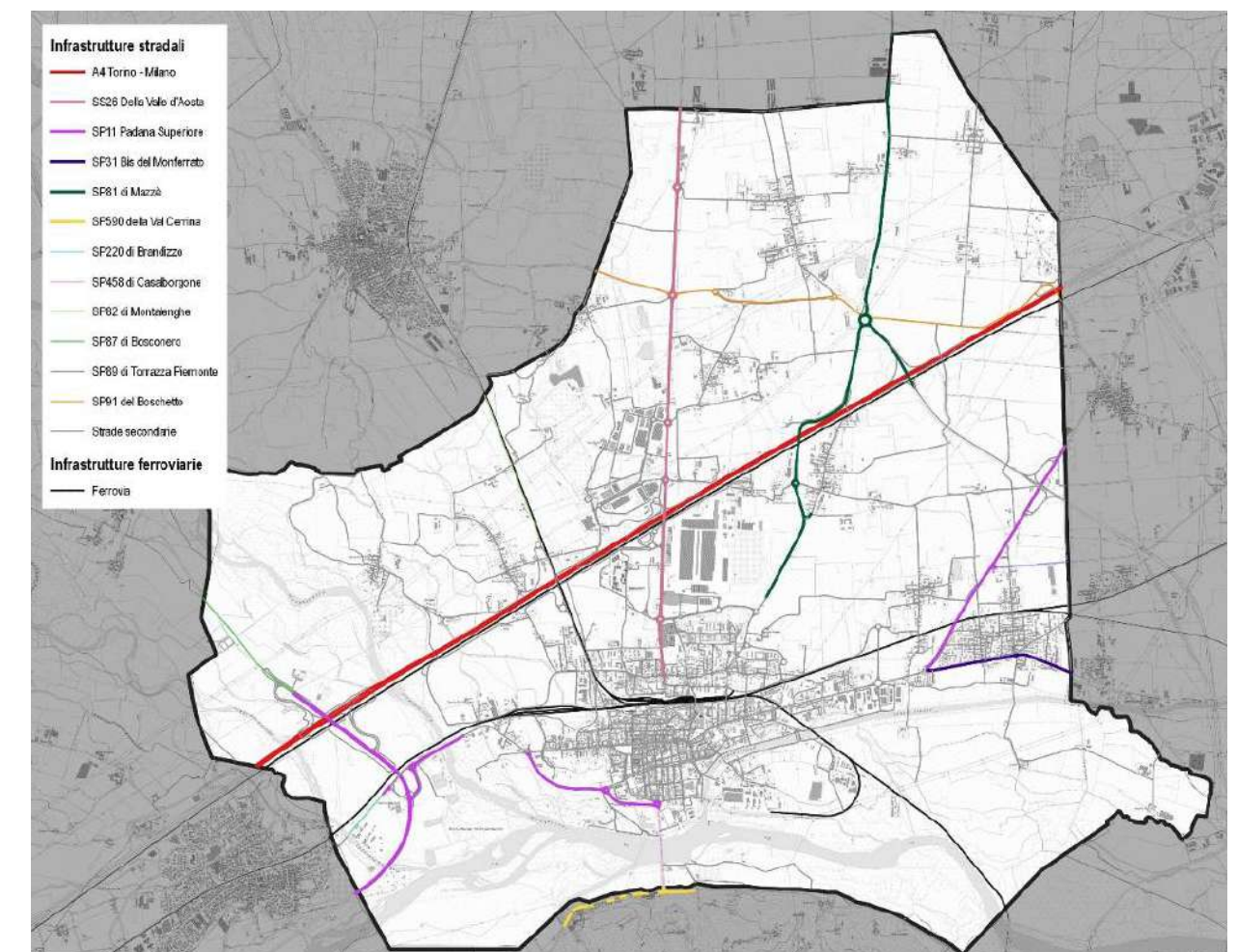
I principali dati a livello analitico inerenti la domanda e l'offerta di trasporti e le criticità ad esse attinenti sono desunte dal Piano Generale del Traffico Urbano adottato dal Comune (delibera di Giunta Comunale n.303/2019).

Le analisi in esso contenute riguardano principalmente la domanda di trasporto privato e la domanda di sosta, l'offerta di trasporto individuale e di parcheggio, l'analisi delle utenze deboli, e le criticità che si vengono a creare dall'incrocio di domanda e offerta di mobilità attraverso lo studio, ad esempio, dei flussi veicolari. Per quanto riguarda il trasporto pubblico collettivo locale, Chivasso è dotata di 3 linee urbane di trasporto collettivo a parziale collegamento anche delle frazioni ed è coperta da un servizio di trasporto a chiamata (Provibus). È dotato di una discreta dotazione di piste ciclabili e di percorsi ciclabili promiscui su strade secondarie, sia per estensione sia per distribuzione sul territorio comunale.

La rete infrastrutturale stradale che interessa il territorio comunale si dirama in numerose direzioni, permettendo il collegamento con i comuni limitrofi e con le principali direttrici regionali. Gli assi di maggior rilievo risultano essere l'Autostrada A4 Torino-Trieste, che attraversa trasversalmente il territorio da Ovest verso Est e presenta ben tre svincoli (Chivasso Ovest, Centro ed Est); e la SS26 della Valle d'Aosta, che permette di giungere sino al Colle del Piccolo San Bernardo.

A livello provinciale le infrastrutture sono le seguenti:

- la SP11 Padana Superiore, il cui tracciato ha origine a Torino e attraversa il Capoluogo di Chivasso da Ovest verso Est, procedendo in direzione della provincia di Vercelli;
- la SP590 Val Cerrina, che corre lungo il confine Sud con Castagneto Po;
- la SP81 per Mazzè, che scorre in direzione Nord, verso il Comune di Mazzè;
- la SP31bis del Vercellese, che si collega alla SP11 Padana Superiore di Chivasso nella frazione di Castelrosso.



Chivasso: Infrastrutture stradali e ferroviarie

Chivasso è integrata all'interno del Servizio Ferroviario Metropolitano attraverso la linea 2 Pinerolo-Chivasso, con corse a frequenza di 60 minuti e rinforzi a 30 minuti essendo lungo una direttrice a maggior flusso. La stazione principale, localizzata a Nord del Capoluogo, entrò in funzione nel 1856 con l'attivazione della tratta Torino-Novara della Ferrovia Torino-Milano; mentre, nel 1858 divenne stazione di diramazione con l'attivazione della Ferrovia Chivasso-Aosta. Essa è servita dai treni del Servizio Ferroviario Metropolitano di Torino, la linea SFM2, e dai treni regionali di Trenitalia (Torino-Milano, Chivasso-Ivrea-Aosta, Chivasso-Alessandria). La linea Chivasso-Asti attualmente viene utilizzata per scopi turistici. A Castelrosso, nucleo frazionale di Chivasso, è localizzata una stazione secondaria, in cui si fermano alcuni treni regionali come quelli della linea Torino-Milano e della Chivasso-Alessandria (punto in cui vi è la diramazione di tale linea).

Infine, la linea AV Torino-Milano si limita ad attraversare il territorio comunale, scorrendo parallela all'A4 Torino-Trieste, poiché non è dotata di stazione in Chivasso e scorre parallela all'Autostrada A4. L'infrastruttura ferroviaria, che attraversa il Capoluogo, costituisce una "cesura" del tessuto urbano a cui una serie di interventi stanno cercando di porre rimedio. Il nucleo urbano principale di Chivasso rappresenta il principale produttore e attrattore di spostamenti e di mobilità. In particolare, le analisi condotte per la redazione del PGTU (sviluppate nel febbraio 2018 nell'ora di punta serale 17.00-18.00 dei giorni feriali) hanno rilevato i flussi bidirezionali veicolari orari sia per le radiali esterne sia per quelle interne; i dati fanno registrare la presenza nelle ore di punta di flussi veicolari alquanto elevati in tutte le sezioni stradali analizzate (compresi tra i 600 ed i 1000 veicoli/ora), con alcune radiali che superano il valore di 1000 veicoli, caratterizzandosi come maggiormente trafficate: la SP11 Padana Superiore con ben 1700 veicoli/ora, la SS26 e Via Po (da SP590 della Val Cerrina) ed infine la Circonvallazione Sud-Ovest. Il diagramma di carico dei flussi veicolari riportato di seguito, ed estratto dal PGTU, rappresenta graficamente quanto appena illustrato.

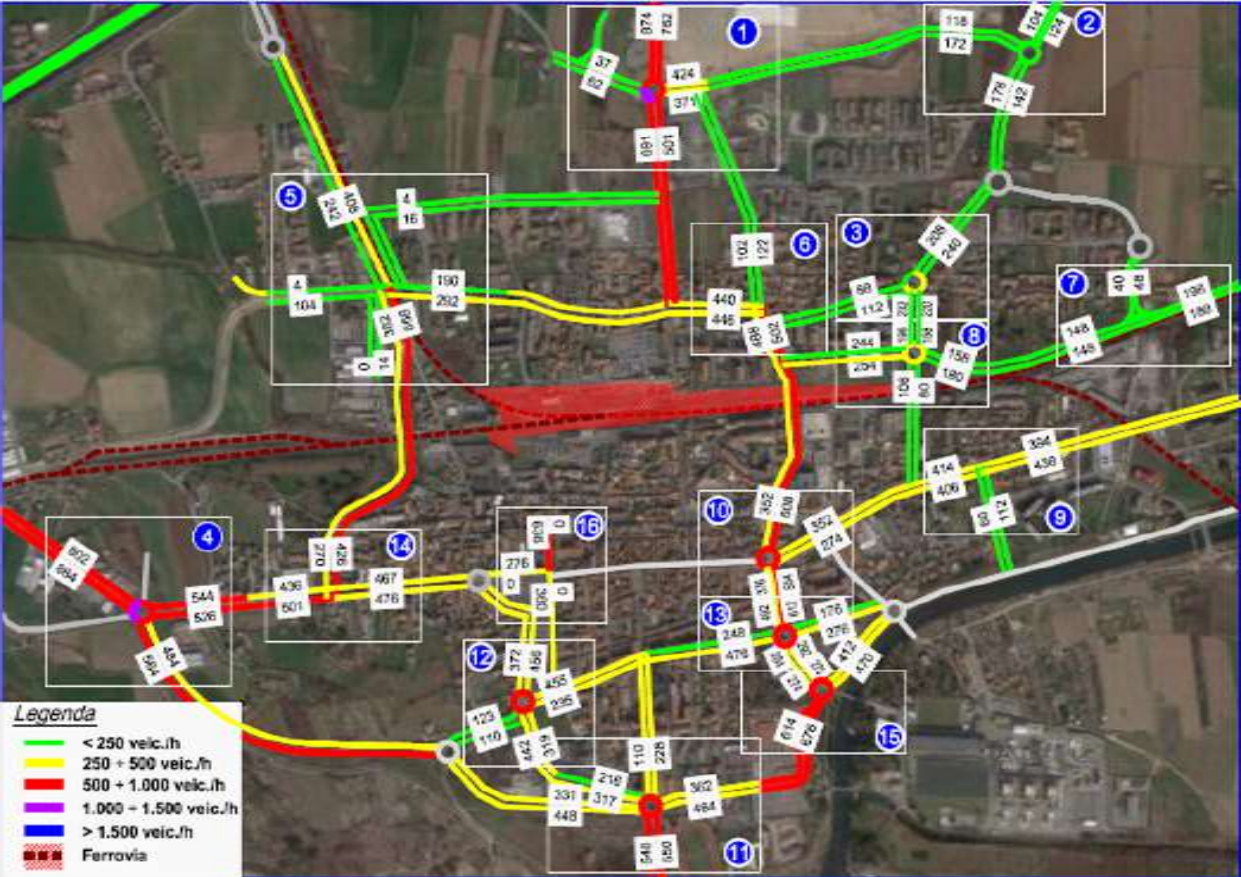


Diagramma di carico dei flussi veicolari, ora di punta serale ferial (fonte: PGTU, 2019)

Il motivo principale degli spostamenti pendolari, dei residenti e non, è legato all'attività lavorativa con circa 13.500 spostamenti (70% del totale) su un totale di 21.400 giornalieri complessivi. Gli spostamenti degli studenti, residenti e non, sono invece 6.167, il 30% del totale del pendolarismo. Sul modo di spostamento si registra che il 62% degli spostamenti avviene ancora in auto (13.272 circa), mentre il 38% restante attraverso altre modalità. Istat fornisce ulteriori informazioni circa le principali tipologie attraverso le quali av-

vengono gli spostamenti: mobilità privata (uso mezzo privato), pubblica (uso mezzo collettivo), lenta (a piedi o in bicicletta).

Chivasso presenta valori di mobilità privata inferiore a quelli regionali e nazionali e un valore medio superiore alla media italiana per l'uso di mezzi di trasporto collettivo e di mobilità lenta su distanze brevi. Secondo i dati Istat dell'ultimo censimento 2011 (comparabili quindi con le dovute cautele alla situazione fotografata dal PGTU), la mobilità verso mete esterne al Comune per motivi di studio o lavoro supera la media italiana (31% della popolazione chivassese, 24,2% della popolazione italiana).

	Mobilità privata (uso mezzo privato)	Mobilità pubblica (uso mezzo collettivo)	Mobilità lenta (a piedi o in bicicletta)
Chivasso	57,1%	16%	23,3%
Piemonte	64,3%	14,2%	18,9%
Italia	64,3%	13,4%	19,1%

✔ **Ciclabilità**

La ciclabilità del territorio è una tematica che ha acquisito notevole rilievo negli ultimi anni, tanto da essere integrata in modo sistematico all'interno della pianificazione dei trasporti – anche con piani e programmi dedicati - ad ogni livello istituzionale.

Stato	Piano Generale della Mobilità Ciclistica urbana ed extraurbana 2022 – 2024 , previsto dalla legge n.2/2018 “Disposizioni per lo sviluppo della mobilità in bicicletta e la realizzazione della rete nazionale di percorribilità ciclistica”. Individua i tracciati di interesse nazionale: il Sistema delle Ciclovie Turistiche Nazionali (SCTN) parte della Rete Ciclabile Nazionale (RCN) – Bicitalia.
Regione Piemonte	Piano regionale della mobilità ciclistica (PRMC) [integrato al Piano regionale della Logistica e al Piano regionale della Mobilità delle Persone] disciplinato dalla L.r. 17 aprile 1990 n. 33 “Interventi per la promozione della bicicletta come mezzo di trasporto, attraverso la realizzazione di una rete di piste ciclabili e di percorsi che agevolino il traffico ciclistico”
Città Metropolitana di Torino	Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS) , redatto in base alle linee guida del D.M.28 agosto 2019, n.396 Modifica delle linee guida Decreto 4 agosto 2017 per la redazione dei piani urbani della mobilità sostenibile

Il sistema così configurato è pluriscalare e richiede recepimento, attuazione e proattività da parte della pianificazione a livello comunale, non già solo a livello settoriale, bensì in ambito di pianificazione urbana generale.

In particolare, la promozione della mobilità dolce a tutti i livelli amministrativi ha una doppia finalità:

- consentire il cicloturismo, ossia una fruizione più lenta dei luoghi idonea alla possibilità di visita dei territori attraversati e all'utilizzo di servizi connessi,
- fornire una opzione alternativa strutturale all'utilizzo del mezzo privato motorizzato, favorendo l'integrazione modale tra sistema della viabilità, ferroviario e trasporto pubblico locale per gli spostamenti sistematici, generati cioè da altre esigenze, quali studio e lavoro in primo luogo.

In quest'ottica, il sistema pianificatorio dei trasporti e della mobilità piemontese ha subito importanti aggiornamenti, in particolare con l'introduzione a livello statale del Piano generale della mobilità ciclistica urbana ed extraurbana 2022 – 2024, che va ad integrare il Piano generale dei trasporti e della logistica, e con l'adozione del Piano regionale della mobilità ciclistica e del Piano urbano della mobilità sostenibile da parte rispettivamente della Regione e della Città Metropolitana di Torino.

In Piemonte è aumentata la consapevolezza della ciclabilità come politica di mobilità così che nuovi indirizzi, normative e piani ne riconoscono ufficialmente l'importanza strategica trasversale. Alcuni dei problemi più rilevanti sono legati a: dotazione ciclistica inferiore alla media regionale (in testa sono Trentino Alto Adige, Emilia-Romagna, Lombardia e altre); la sicurezza della mobilità ciclistica è inferiore alla media; l'inattività fisica dei piemontesi è più alta della media del nord Italia; la ciclo-logistica è ancora agli albori. Il Piano Regionale per la Mobilità Ciclistica riordina e sistematizza il sistema delle ciclovie esistenti, stabilendone la gerarchia e riconoscendone le funzionalità principali.

La Rete strategica di interesse regionale è dunque costituita da tre livelli:

- 1° livello: Rete di interesse nazionale e internazionale. Coincidente con la rete nazionale Bicalia ed integrata con il sistema transeuropeo EuroVelo, è definita a livello statale all'interno del Piano Generale della Mobilità Ciclistica (art. 2, Legge n°2/2018).
- 2° livello: Rete regionale: a) Ciclovie turistiche e b) Ciclovie sistematiche. È individuata in coerenza con la Rete ciclabile nazionale Bicalia ed è caratterizzata dall'integrazione e interconnessione con le reti infrastrutturali regionali a supporto delle altre modalità di trasporto.
- 3° livello: Rete locale: a) Percorsi primari, b) percorsi secondari, c) Greenways. È la rete individuata dagli altri Enti locali piemontesi.

Chivasso nel sistema delle ciclovie internazionali, nazionali e regionale assume un doppio ruolo, sia come mèta di rilievo turistico, sia come snodo funzionale nell'ottica dell'incremento dell'intermodalità e della mobilità sostenibile:

- il territorio comunale è attraversato dalla rete di 1° livello di interesse internazionale (itinerario Eurovelo), e dalla rete di 1° livello di interesse nazionale (itinerari afferenti alla Rete Bicalia Nazionale come Aida);
- all'interno della rete delle ciclovie di interesse regionale di 2° livello, Chivasso è interessata dalla ciclovie VenTo ed è punto di partenza/arrivo della ciclovie dell'Orco.
- Il Piano Regionale per la Mobilità delle Persone e il Piano Regionale per la Logistica intendono rendere competitivo l'utilizzo della bicicletta per gli spostamenti casa-scuola, casa-lavoro per breve-media distanza, favorendo il riparto modale dal mezzo motorizzato privato alla modalità con un incremento dell'utenza del trasporto pubblico. Il collegamento da e verso le stazioni ferroviarie identificate come *gold* e *platinum* dalla classificazione RFI, nei cui pressi sono inoltre localizzati poli attrattori quali quelli logistici e sanitari, è cruciale per l'attuazione di questa politica "dell'ultimo miglio". La stazione ferroviaria di Chivasso è identificata appunto come "stazione *gold*", all'interno della classificazione RFI, equivalente a "impianti medio/grandi, con frequentazione alta (maggiore di 10.000 frequentatori medi/giorno circa) e servizi viaggiatori di qualità elevata per la lunga, media e breve percorrenza. In genere è garantita la presenza di servizi per frequentatori non viaggiatori e più saltuariamente per la città". Ad essa è quindi riconosciuto il compito di fungere da in modo sempre più efficiente da snodo dell'intermodalità a livello regionale.

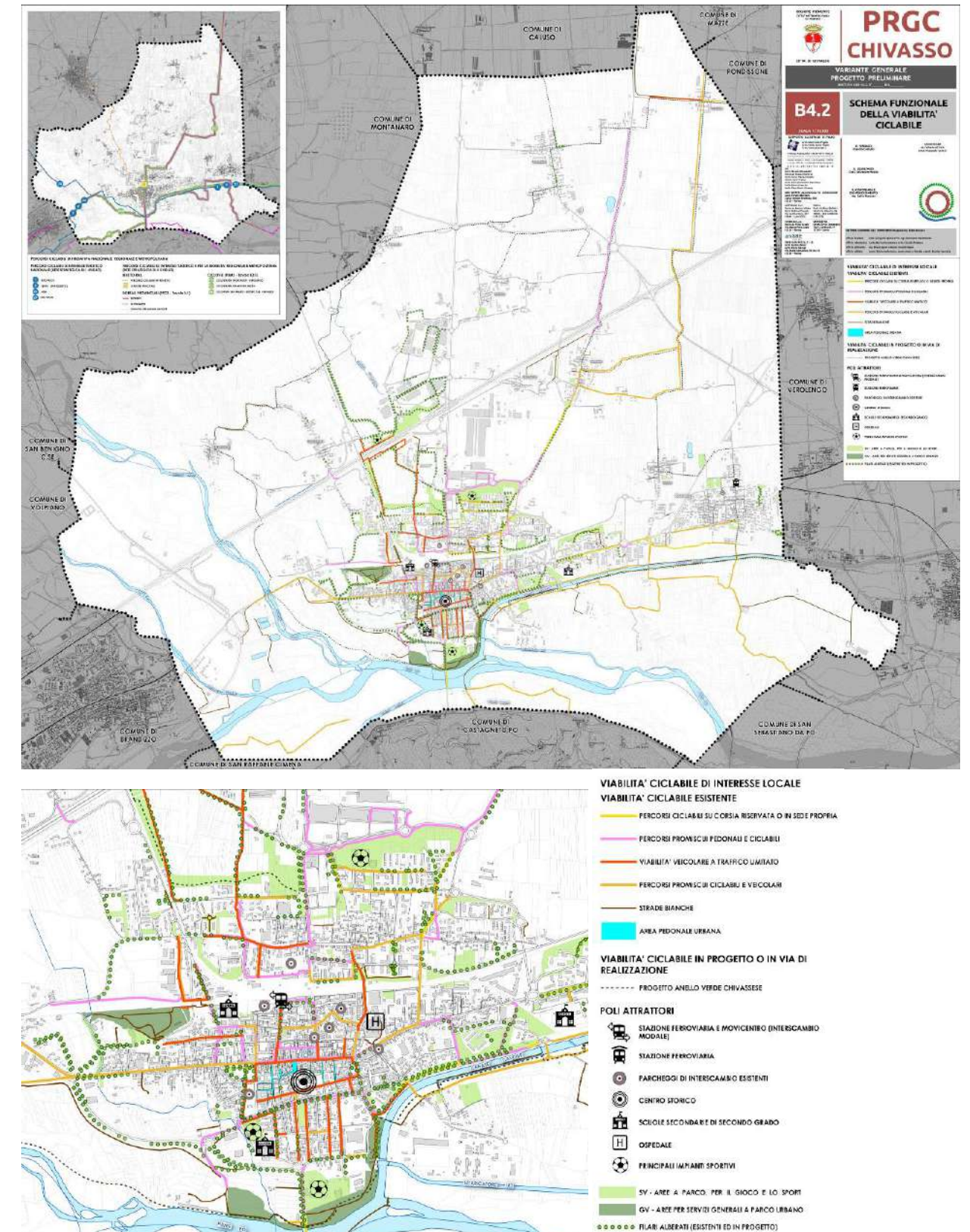


Tavola B4.2 di PRG Schema funzionale della viabilità ciclabile che sistematizza il complesso della ciclabilità esistente e prevista alle diverse scale, integrandovi la progettualità locale

BOX: Itinerari ciclabili di interesse sovralocale a Chivasso	
Eurovelo / VenTo	La ciclovía Eurovelo interessa nel suo complesso, per 5900 km, la costa Nord del Mediterraneo e prevede come poli la Spagna e Cipro. Il tratto piemontese si estende per 250 km circa, attraversando il Cuneese, il Torinese, il Vercellese e l'Alessandrino. Inoltre, la porzione di itinerario che collega Torino con Venezia è la ciclovía denominata "VenTO". VenTO è un progetto di infrastrutturazione cicloturistica di lunga distanza che si pone l'intento di collegare con modalità lente di fruizione numerose località poste fra il Veneto e il Piemonte, al fine di rallentare, quelle dinamiche di spopolamento che hanno colpito vaste aree in seguito a processi di deindustrializzazione, costruendo nuove opzioni di costruzione di piccole reti economiche nei piccoli comuni, contrastare lo spopolamento e invecchiamento della popolazione, ricucire le risorse culturali e ambientali presenti in queste terre, rendendole fruibili e accessibili da un pubblico più ampio dei soli abitanti. Il progetto nasce nel 2010 al Politecnico di Milano e dal 2016 è parte del Sistema nazionale di ciclovie turistiche; entro questa cornice e grazie alle risorse stanziare dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, ad aprile 2020 è stato dato avvio alla progettazione definitiva ed esecutiva dei primi quattro lotti funzionali della ciclovía, uno in ciascuna regione. Chivasso si colloca appieno sulla ciclovía VenTO. La città si trova descritta nella tappa Torino – Chivasso come segue: "Se si sceglie di seguire il fluire del Po, il viaggio di VenTO parte da Torino, a circa 100 chilometri dal Monviso, la montagna da cui nasce il Grande Fiume. A Torino il legame tra il fiume e la città è profondo: si vive insieme al fiume e si gode del lungo Po che dà origine a grandi parchi urbani, come il parco del Valentino. Seguendo i percorsi alla destra e alla sinistra del Po, si lascia la città per addentrarsi nei comuni ai suoi bordi: San Mauro Torinese, Settimo Torinese e Brandizzo. Si arriva fino a Chivasso che accoglie il viaggiatore in Piazza della Repubblica, dominata dal Duomo di Santa Maria Assunta, uno dei più importanti esempi di arte gotica piemontese. Qui passa la Via Francigena e si innesta lo storico Canale Cavour da cui oggi parte un itinerario ciclabile". La ciclovía scorre all'interno del territorio comunale, puntando verso la stazione ferroviaria e proseguendo, successivamente, in direzione di Verolengo. La stazione di Chivasso viene segnalata 'gold', come nel caso di Cuneo e Torino Lingotto.
Ciclovía Canale Cavour	Di interesse nazionale è la ciclovía Canale Cavour, con una lunghezza complessiva di 85 km circa, che percorre le acque e le terre del riso, unendo le aree metropolitane di Torino e Milano. Il percorso ha inizio a San Mauro Torinese e anch'esso attraversa il territorio comunale di Chivasso, coincidendo fino a Verolengo con il tratto della ciclovía Eurovelo. Successivamente, invece di scendere verso Crescentino, prosegue in direzione di Santhià. Tale percorso segue il tracciato del Canale Cavour e consente di chiudere un anello che intercetta proprio Eurovelo e la Via del Mare.
Ciclovía AIDA	La ciclovía AIDA (Alta Italia da Attraversare), è un itinerario ciclabile che congiunge il Moncenisio con il capoluogo Giuliano, e attraversa le città dell'Alta Italia (Torino, Vercelli, Novara, Milano, Brescia, Verona, Vicenza, Padova, Treviso, Venezia, Pordenone ed Udine). Il tratto che interessa il territorio comunale di Chivasso è coincidente con quelli analizzati in precedenza della ciclovía Canale Cavour e dell'Eurovelo.



Piste ciclabili e paesaggi a Chivasso (fonte della foto in alto: www.viadellerisorgive.com)

PARTE I INQUADRAMENTO STRUTTURALE DEL TERRITORIO

CAPITOLO 4 ASSETTO AMBIENTALE

Questo capitolo della relazione è teso alla ricostruzione sintetica del quadro ambientale a scala vasta di Chivasso; questo punto di vista “allargato” è indispensabile per cogliere il ruolo sovra-locale che il territorio chivassese gioca anche nella rete ecologica.

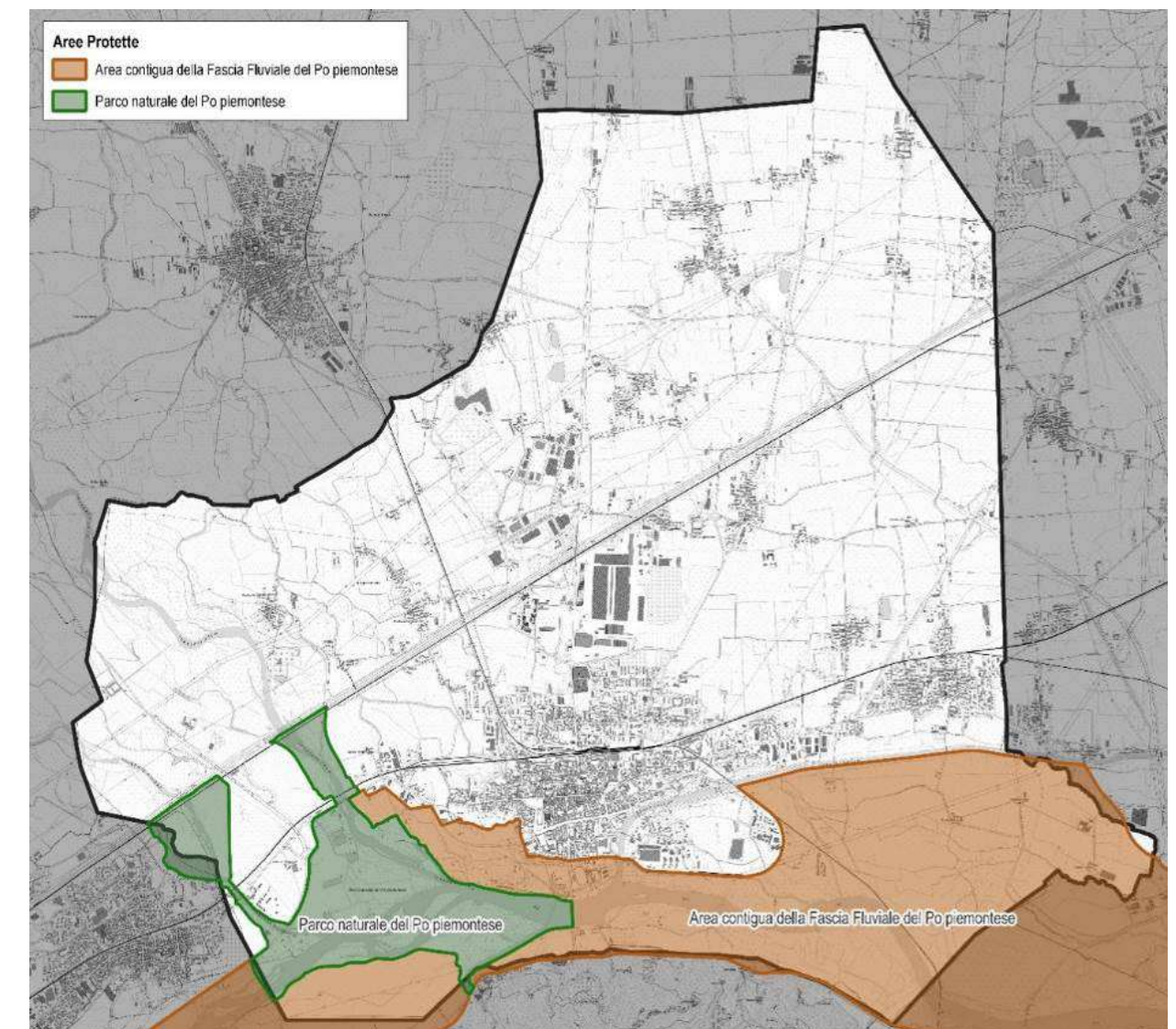


Chivasso come snodo della continuità ambientale di scala vasta: fra territorio rurale, ambiti fluviali e collina torinese

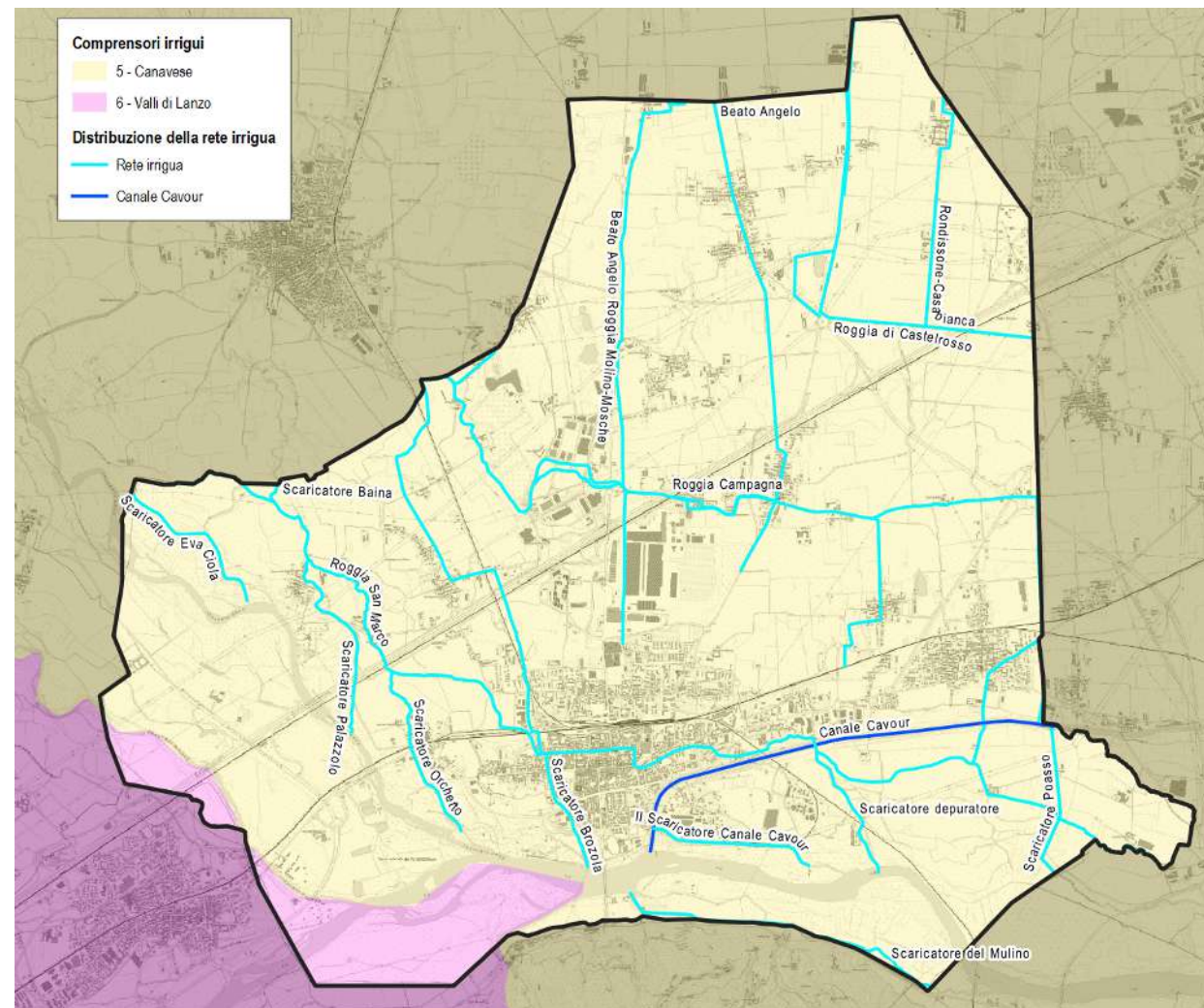
Per gli approfondimenti analitici riguardo le singole componenti ambientali, si rimanda invece all'elaborato **A1.1 Rapporto ambientale**, che approfondisce: Natura e biodiversità, Aria, Acqua, Suolo, Foreste, Beni culturali e paesaggio, Siti contaminati e amianto, Rumore, Elettromagnetismo, Radon, Attività produttive e rischio industriale, Rifiuti, Energia, Mobilità e trasporti, Salute umana, Clima.

A scala sovra-locale, dal punto di vista ambientale, Chivasso gioca almeno un triplice ruolo:

- si trova alla confluenza dei torrenti Orco e Malone (provenienti dalle vallate alpine) con l'asta fluviale del più importante fiume italiano, il Po;
- comprende un vasto territorio rurale in posizione strategica per garantire la continuità ambientale fra l'anfiteatro naturale di Ivrea (e il contesto alpino), la piana risicola vercellese e la collina torinese (dal momento che il territorio comunale si estende di poco anche a meridione del Po, giungendo proprio a ridosso del versante collinare);
- costituisce una zona cuscinetto di naturalità alle porte della conurbazione torinese.



Il sistema delle Aree Protette in territorio di Chivasso



Distribuzione della rete irrigua in Chivasso

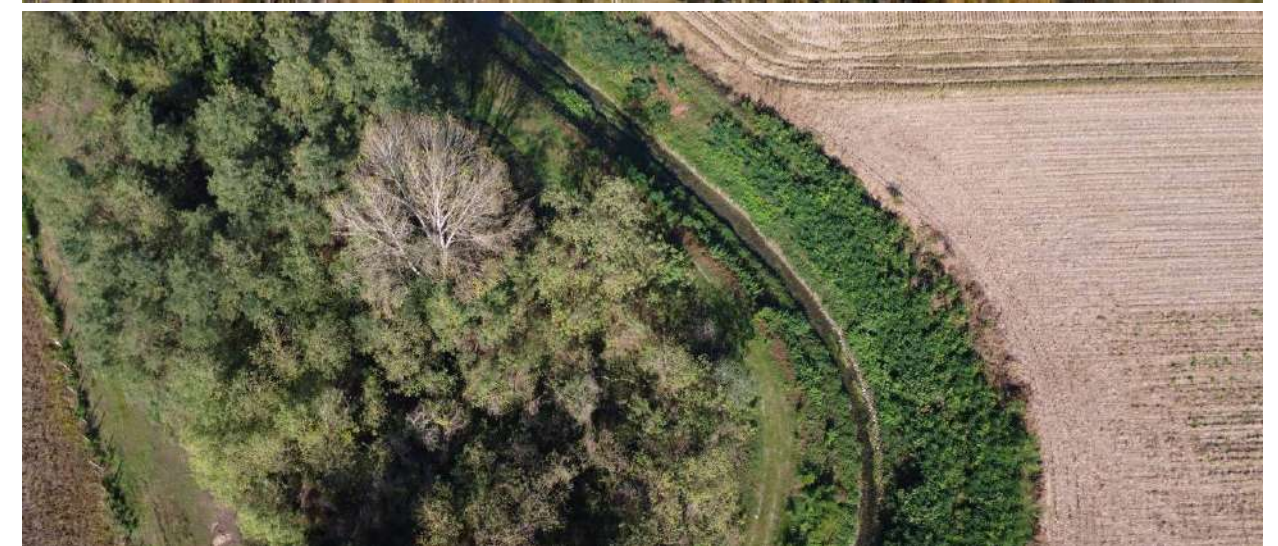
Dal punto di vista eco-connettivo, il territorio di Chivasso può essere suddiviso in due macro-zone:

- il primo ambito comprende gli spazi aperti naturali e semi-naturali grossomodo localizzati a sud del tracciato ferroviario; la struttura naturale portante è costituita dalla rete fluviale e, in particolare, dai peculiari ecosistemi che si vengono a creare per la presenza della doppia confluenza dei torrenti Orco e Malone nel fiume Po, a sud-ovest dell'abitato cittadino. Su detta confluenza insistono l'area protetta del Parco Naturale del Po Piemontese e la sua Area Contigua, il Sito di Importanza Comunitaria, la Zona Speciale di Conservazione e la Zona di Protezione Speciale. Connessi alla presenza permanente di acqua sono dunque i principali ecosistemi naturali, quali aree umide, formazioni boschive, habitat preferenziali di numerose specie vegetali e animali, anche di valore conservazionistico.
- il secondo ambito, individuabile grossomodo a nord del tracciato ferroviario, è caratterizzato da un tessuto insediativo che si è andato espandendo e compattando dal secondo dopoguerra, sia con funzioni residenziali, sia produttive che commerciali, attorno alle principali direttrici di collegamento sovralocale, fenomeno che, congiuntamente alla sovrapposizione della viabilità di rango superiore, ha contribuito a frammentare il territorio dal punto di vista ecosistemico.

Sebbene più "critico" dal punto di vista della continuità ambientale, quest'ambito presenta anche differenti potenzialità per il riaggiungimento di una connettività ambientale diffusa, fra cui:

- alta capacità d'uso dei suoli (la gran parte della superficie ricade nelle classi II e III di capacità d'uso);
- una Superficie Agricola Totale gestita da aziende agricole o a fini agricoli attualmente equivalente a circa il 55% dell'intera superficie comunale;
- una superficie pari a circa 25 ettari comprendente elementi del paesaggio agronaturale (siepi, filari, fasce tampone...) rilevanti in un territorio intensivamente sfruttato ai fini agrari;
- la presenza di una innervatura capillare di bealere, rogge, canali scolmatori e rii che solcano la pianura agraria a nord dell'abitato (bealera di Chivasso e Montanaro, roggia San Marco, scolmatore di Pratoregio, rii Palazzolo, Nuovo Orchetto e Orchetto).

L'analisi dettagliata di questi elementi, affrontata agli elaborati **C3.1 Analisi della rete ecologica: nord** e **C3.2 Analisi della rete ecologica: sud**, ha portato alla definizione di interventi di ricucitura e riconnessione fra l'ambito meridionale, a maggiore naturalità, e quello settentrionale, interessato viceversa dal più alto grado di frammentazione.



Diversità ecosistemica presente nel territorio di Chivasso (fonte foto in alto: Comune di Chivasso, foto in basso: Luca Frasca)

PARTE I INQUADRAMENTO STRUTTURALE DEL TERRITORIO

CAPITOLO 5 QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE URBANA

► 5 | 1 |

CRONISTORIA E ANALISI SINTETICA DEGLI STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA COMUNALI DECADUTI

✓ Programma di fabbricazione (1969)

In data 3/6/1964 con deliberazione n.39 e in data 15/6/1964 con deliberazione n.40, l'Amministrazione Comunale di Chivasso avviò la redazione del Piano Regolatore Generale Comunale, del Regolamento Edilizio e del Piano delle aree da destinare all'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.), ai sensi della Legge 18/4/1962 n.167, con relativo Programma di Fabbricazione, di appoggio al Piano stesso.

Vennero così condotti studi sulla struttura socio-economica della città e del comprensorio su di essa gravitante, con particolare riferimento alla situazione e alle tendenze del settore agricolo e zootecnico e di quello industriale, sulla struttura commerciale e produttiva, sul patrimonio edilizio e ambientale, sulle tendenze del settore edilizio e sul fabbisogno di vani nei successivi dieci anni.

Il Regolamento Edilizio ed il relativo Programma di Fabbricazione furono adottati con deliberazione comunale in data 21/11/1967, e a seguito di una revisione resasi necessaria al fine di recepire le disposizioni di legge emanate nel frattempo (Decreti ministeriali 1 e 2 dell'aprile 1968), furono riadottati con deliberazione del Consiglio Comunale n.200 in data 28/11/1969 e infine approvati con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.117 del 17/1/1975.

In conformità ai disposti dell'art.2 del DM del 1968, Chivasso veniva suddiviso in zone, raggruppate in comprensori di urbanizzazione, contraddistinte da caratteristiche omogenee:

- Centro Storico (zona A), comprendente una fascia di edifici ai lati di Via Torino, connotato dalla concentrazione di interessi commerciali e di servizio e dalla presenza di notevoli qualità ambientali e storiche e pertanto normato ai sensi del comma 5° dell'art.17 della L. 765/1967 (*Qualora l'agglomerato urbano rivesta carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale sono consentite esclusivamente opere di consolidamento o restauro, senza alterazioni di volumi. Le aree libere sono inedificabili fino all'approvazione del piano regolatore generale*);



Tavola "C - Viabilità zonizzazione" del Programma di Fabbricazione della Città di Chivasso.

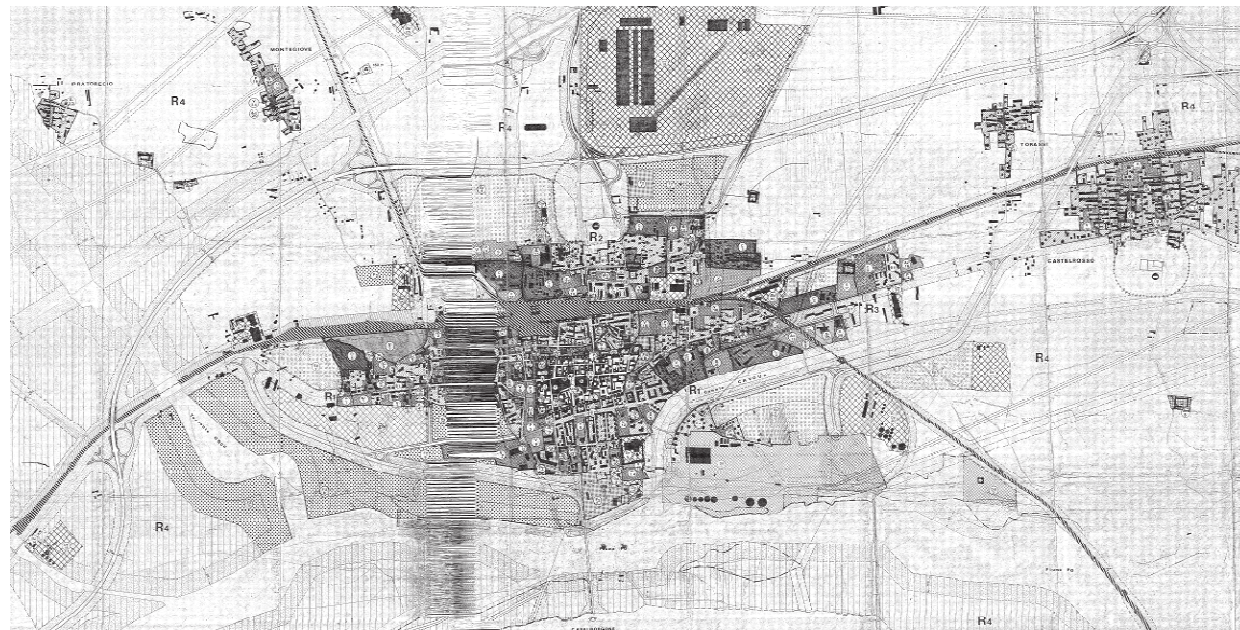
- zone residenziali esistenti, di completamento (zone B) e di nuovo impianto (zone C), distinte a seconda delle caratteristiche localizzative e della consistenza edilizia: le zone a Sud della città vengono destinate a residenza con tipi edilizi medi, per evitare la formazione di una cortina edilizia interposta tra il centro abitato e gli elementi del paesaggio naturale collina e Po; le zone ad Est e Ovest del Centro Storico, attestate lungo la Strada Statale 11, vengono destinate ad un tipo di urbanizzazione tale da consentire un processo di saturazione e completamento; la zona a Nord della ferrovia (regione Blatta) e Castelrosso vengono considerate località di attestamento del futuro sviluppo urbanistico della città, per cui vengono date indicazioni normative per promuovere la riqualificazione degli abitati esistenti, attraverso anche un costante arricchimento delle infrastrutture primarie e sociali; la zona di espansione più significativa, compresa tra il concentrico, Castelrosso, la ferrovia e il canale Cavour, viene conservata a destinazione agricola in attesa di trasformazione, rinviando al PRGC le modalità normative; le frazioni vengono contenute nei limiti territoriali esistenti e al loro interno vengono previste operazioni di sostituzione e restauro del parco edilizio;
- aree produttive (zone D): vengono confermati l'insediamento Lancia e le altre industrie esistenti e vengono previste due nuove zone di espansione, facilmente collegabili con la rete stradale e con la ferrovia, di ampiezza tale da permettere lo spostamento di attività di tipo artigianale o industriale mal ubicate nel

concentrico, nonché per la ricollocazione del mercato bestiame, del macello e dei servizi relativi, attrezzature obsolete dal punto di vista funzionale ed igienico e site in aree centralissime da meglio utilizzare per altre destinazioni di tipo residenziale;

- aree destinate all'agricoltura (zone E), dove vengono consentite attività ed attrezzature attinenti all'attività agricola, più le abitazioni per i proprietari;
- aree destinate a spazi pubblici per attrezzature di interesse generale (zone F), indicate allo scopo di conservare indirizzi generali di PRGC a scala comprensoriale.
- Aree per attrezzature pubbliche o riservate ad attività collettive, verde pubblico e parcheggi (S e P), con riferimento al DM 2 aprile 1968, art.3, c.2°, punti a), b), c), d) [gli "standards urbanistici a livello comunale"].

✓ Piano Regolatore Generale Comunale (1983)

A seguito dell'emanazione della Legge Urbanistica Regionale n. 56/1977, il Comune di Chivasso adottava, nel 1979, il nuovo Piano Regolatore Generale Comunale, approvato poi con DGR n.74-23077 del 1/2/1983.



Tav. 2 "Planimetria generale" del PRG 1983 della Città di Chivasso

Di seguito si riassumono i principali contenuti del Piano:

- viabilità: il Piano affronta il problema della mobilità attraverso una gerarchizzazione del traffico (interno, indotto e di transito) distribuito su tre cerchi concentrici; in questo senso, diventano essenziali la realizzazione del tratto della variante alla SS 11 a Nord della città e della bretella tra il ponte sul Po e la stessa SS 11 a Sud-Ovest del capoluogo. Sono inoltre previste una nuova arteria di attraversamento urbano alternativa a Via Torino, con origine dalla tangenziale Ovest, incanalamento in Viale Matteotti e proseguimento a Sud di Corso Galileo Ferraris, e una nuova strada a Nord della ferrovia, atta a ridurre il carico di traffico sul cavalcavia e a servire l'area dell'ospedale, attualmente di difficile accesso da Nord;
- insediamenti residenziali: il PRGC esclude ulteriori edificazioni a fini abitativi nei nuclei frazionali e nelle zone A e B del concentrico, conferma le previsioni nell'ambito "Gescal", localizza interventi di rafforza-

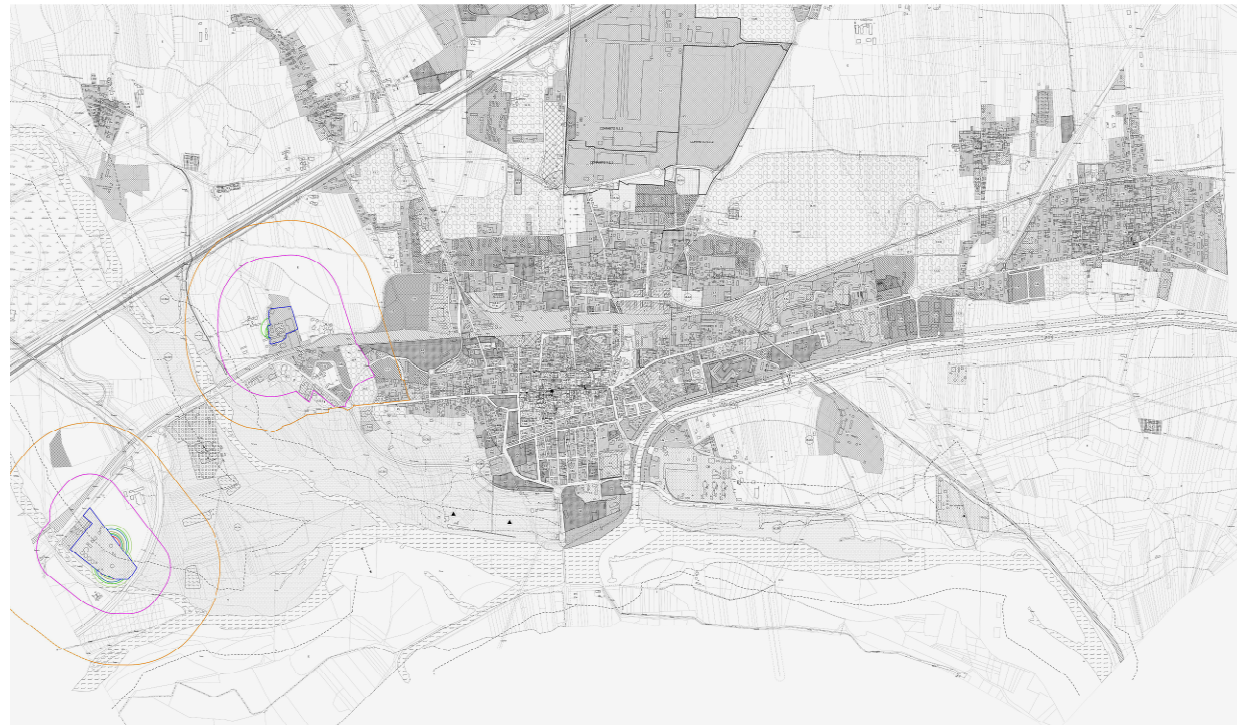
mento della struttura urbana ai margini del concentrico e prevede una importante area di espansione a Nord della ferrovia Torino-Milano, in zona connotata da alte possibilità insediative sia sotto il profilo geomorfologico, sia nell'ottica di utilizzare meglio i servizi e i tracciati stradali esistenti e/o previsti;

- insediamenti produttivi, artigianali e commerciali: l'area industriale esistente a Sud-Est dell'abitato viene ampliata nella misura necessaria ad accogliere i completamenti richiesti da Enel e Agip e i trasferimenti di attività moleste ad oggi insediate nel nucleo urbano, mentre a Nord dell'autostrada viene individuata una zona di nuovo impianto. Per il commercio all'ingrosso, il Piano prevede un'area di tipo misto a Sud-Ovest del concentrico, interessata in parte anche da artigianato indotto;
- aree rurali: l'attenzione del Piano è volta al recupero dei nuclei frazionali e al contenimento della loro espansione, nonché alla declinazione degli utilizzi dei suoli ammessi e delle attività consentite (produzione agricola, mantenimento della trama agraria, attività estrattive, ecc.) in base alla loro vocazione e vulnerabilità;
- servizi di carattere generale o territoriale: sono le diverse zone "F" che il Piano localizza in base alle esigenze pubbliche che devono soddisfare. Le nuove aree per l'istruzione medio-superiore risultano posizionate in prossimità delle attrezzature similari esistenti, per opportune economie di scala e tenendo in conto sia l'accessibilità che l'interrelazione con il tessuto urbano esistente, mentre le strutture civiche da trasferire (tipo il mattatoio e il foro boario) sono previste nell'area propriamente destinata ad insediamenti artigianali e commerciali; nuovi servizi riferiti alle industrie sono intercalati tra le stesse aree produttive e l'abitato, per ragioni sia di pertinenza dell'apparato economico che di verde attrezzato per la struttura urbana, e ampi spazi lungo le sponde destra e sinistra del Torrente Orco e del Fiume Po vengono destinati a parchi pubblici urbani vincolati;
- servizi di interesse urbano: sulla base di verifiche della dotazione esistente, vengono proposte delle ristrutturazioni e dei recuperi laddove sono state individuate carenze; ad esempio, la Caserma Giordana e la Cascina San Marco, che hanno perso le loro funzioni originarie, vengono riconosciute come attrezzature collettive perfettamente inserite nell'ambito della residenza, a cerniera tra il tessuto urbano esistente e le zone di espansione;
- servizi di quartiere: localizzati in funzione dei raggi d'influenza e della popolazione da servire, risultano puntualmente sparsi nel tessuto urbano esistente ed accorpati lungo determinati assi di penetrazione alle zone di espansione.

► 5 | 2 |

STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Nel corso degli anni '90, alla luce delle innovazioni man mano apportate alla legge urbanistica regionale piemontese, il Comune di Chivasso apporta numerose modifiche allo strumento urbanistico, tra cui una Variante Strutturale di revisione delle Norme Tecniche di Attuazione approvata con DGR n.62-1120 del 22/10/1990, fino a giungere alla revisione completa del Piano. Il vigente **Piano Regolatore Generale Comunale della Città di Chivasso** è infatti stato approvato con DGR n.19-12326 del 19/4/2004.

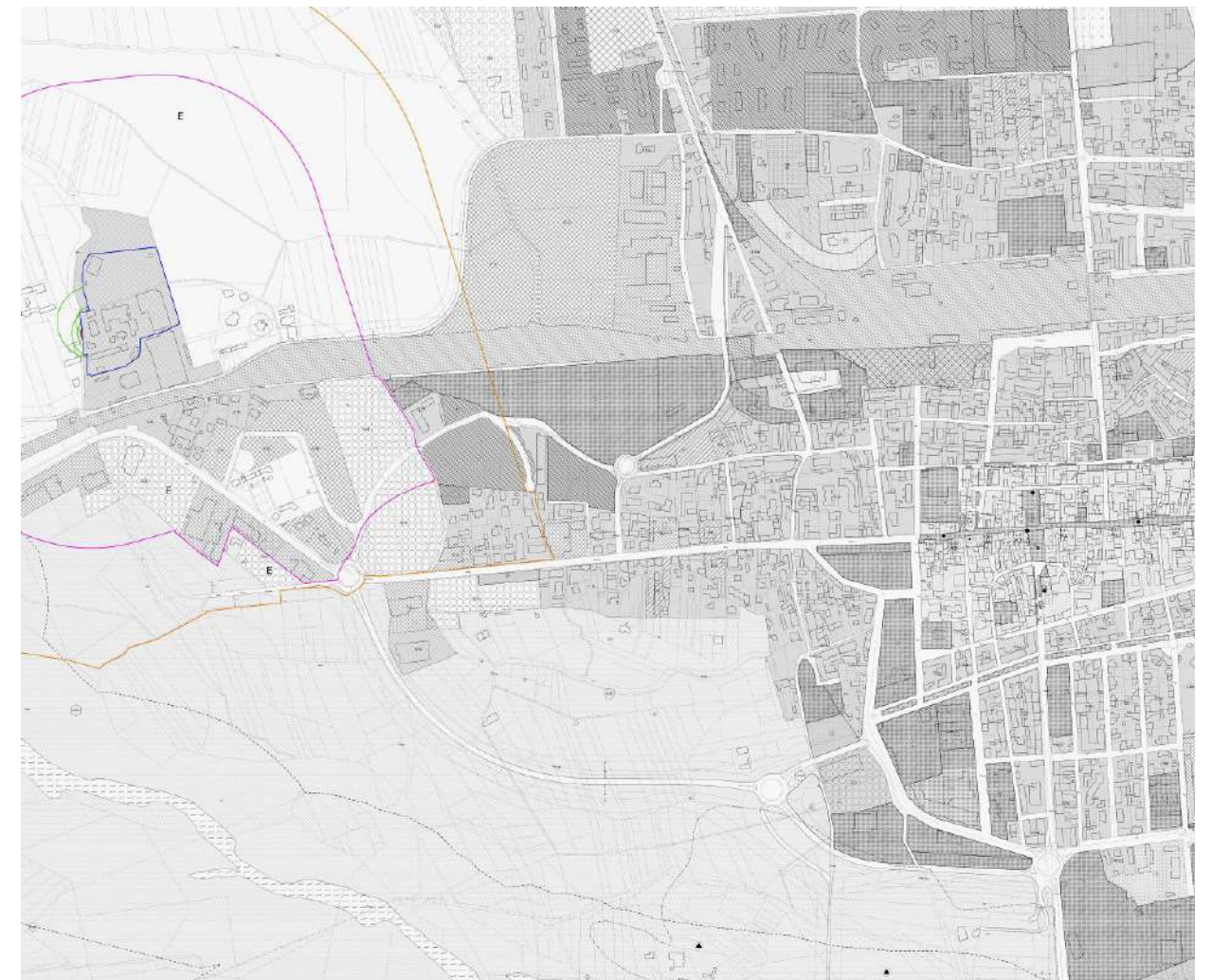


Estratto della Tavola 2 "Planimetria generale / sud" del PRGC vigente

Di seguito si riassumono i principali contenuti del Piano:

- **Alta Velocità (TAV):** la Variante generale riporta la linea TAV e i conseguenti raccordi con la viabilità esistente interferita, derivanti dal progetto approvato in Conferenza dei Servizi in data 17/4/2000. In particolare, gli interventi riguardano: gli attraversamenti della TAV e della tangenziale; nuovi svincoli per la tangenziale; viabilità di collegamento con le frazioni; scelta dell'area per il cantiere per la costruzione della linea;
- **viabilità:** il PRGC prevede un nuovo progetto di viabilità come sistema continuo, che infrastruttura fortemente il territorio e al quale si appoggiano le scelte localizzative delle aree di nuova previsione. I principali interventi previsti a tal fine sono: la soppressione dei passaggi a livello sulla linea storica Torino-Milano, in convenzione con le FF.S. S.P.A., sostituendoli con sottopassaggi/sovrappassi veicolari; la realizzazione della tangenziale Sud, dalla rotatoria sulla SS11 a Via Po all'altezza dell'incrocio con Via Orti, con funzione anche di strada d'argine per la protezione del concentrico; una nuova viabilità in senso Est-Ovest a monte del concentrico, a collegare i nuovi attraversamenti/superamenti ferroviari sulla linea per Aosta e sulla linea Torino-Milano in prossimità della frazione di Torassi; una viabilità di scorrimento interno in prosecuzione di Via Pertini verso Est, con raccordo sulla provinciale per Mazzè e con la nuova viabilità corrente a Nord di Via Rivera;
- **aree residenziali:** il Piano riconferma le aree di centro storico (quadrilatero centrale, Santuario Madonna di Loreto del Convento dei Cappuccini, Mandria e storiche scuderie Sabaude) aventi valore storico-ambientale, individua aree consolidate (sia nel concentrico che nelle frazioni) dove sono consentiti interventi di recupero dell'esistente, ampliamenti e completamenti nei lotti interclusi inedificati, riconosce aree di completamento (per la maggior parte in prossimità di infrastrutture viarie esistenti) dove consentire un'edificazione contenuta a completamento del tessuto urbano esistente e la dismissione di aree a servizi (soprattutto per parcheggi pubblici), prevede aree di espansione per il nuovo sviluppo urbano della cit-

tà, attraverso interventi (quali un nuovo insediamento commerciale con piastra di 2.500 mq di superficie di vendita all'ingresso Nord del concentrico) che necessitano di nuove opere infrastrutturali di connessione con quelle esistenti; disegna aree di trasformazione in corrispondenza di attività produttive in contesto urbano residenziale da rilocalizzare (ad esempio ex Tazzetti, Imprevib, area Via Mazzè angolo Via Clara, area Via Bertola angolo Via S. Carlo), al fine di riqualificare il tessuto urbanistico ed infrastrutturale esistente; assegna alle aree agricole frazionali un basso indice finalizzato a consentire un'edificabilità di contorno al tessuto esistente;



Estratto della Tavola 3 "Capoluogo / centro" del PRGC vigente

- **aree destinate ad impianti produttivi:** il Piano prevede una nuova area posta a Nord della ferrovia, in continuità con gli stabilimenti esistenti di Via Volpiano e in considerazione sia della nuova viabilità d'accesso allo stabilimento Rivoira (oggi Nippon Gases) ed alla frazione di Prateregio, sia della possibilità di insediabilità di aziende (ad esempio la ex Imprevib da ricollocare, in quanto in contesto urbano) che necessitano di collegamento con binario interno (già esistente) per il trasporto su ferro;
- **aree destinate ad uso terziario:** vengono individuate tre aree in cui collocare attività direzionali, turistico-ricettive e commerciali: la prima in prossimità della stazione ferroviaria, destinata ad un progetto di "MOVICENTRO" con parcheggi pluripiano e locali per la vendita, il ristoro e per uffici amministrativi e direzio-

nali, per una riqualificazione dell'intero ambito territoriale, la seconda a ridosso della SS26, di fronte all'ex stabilimento Lancia, e la terza lungo la SP82 per Montanaro, in corrispondenza di attività commerciali-artigianali già esistenti;

- aree rurali: il Piano differenzia le zone destinate all'attività agricola produttiva, dove è ammessa la realizzazione di strutture aziendali (anche per l'allevamento intensivo), da quelle da mantenere inedificate per ragioni di tutela ambientale, individuando inoltre un'area specificamente volta ad ospitare attività agrituristiche (nei dintorni di Cascina Cerello);
- aree per servizi pubblici: vengono individuate aree per servizi in misura superiore allo standard minimo di legge (43,25 mq/ab a fronte dei 25 richiesti), al fine di sopperire alle carenze riscontrate nelle zone già consolidate, quali quelle frazionali; anche per le aree a servizi di interesse generale di cui all'art.22 della LR 56/1977 viene garantita una dotazione superiore allo standard regionale (79,91 mq/ab rispetto ai 17,5 previsti).

Il lungo elenco di varianti e modifiche (riportato nel dettaglio in apertura di documento, al paragrafo 0.1) che hanno interessato il Piano successivamente alla sua approvazione, se da un certo punto di vista può essere considerato "fisiologico" in relazione causa al lasso di tempo intercorso, sotto un altro profilo è però sintomatico della complessità di governo e gestione di un territorio articolato come quello di Chivasso, che deve confrontarsi con una pluralità di stakeholder (cittadini, utenti, imprenditori industriali ma anche agricoltori, associazioni di categoria), con le loro specifiche esigenze insediative e gestionali, oltre che con una serie di progettualità di scala sovralocale, soprattutto a livello infrastrutturale.

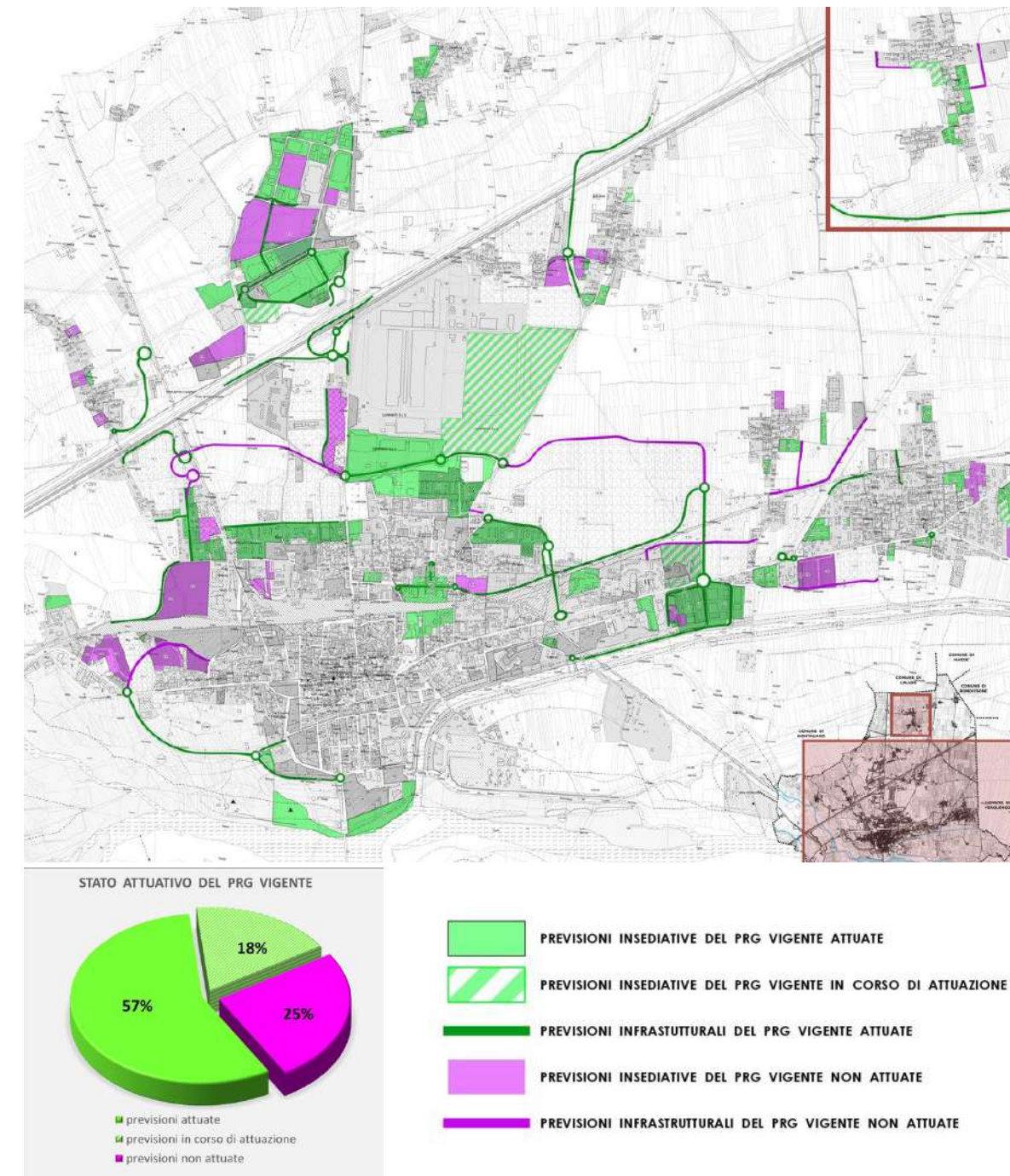
Si aggiunga poi l'evoluzione normativa e tecnica che ha segnato il passaggio della concezione dell'urbanistica da mera regolamentazione degli usi del suolo a visione complessiva del territorio rispetto a una pluralità di temi, tra cui la difesa del suolo, lo sviluppo locale, la mobilità e i trasporti, l'infrastrutturazione, la protezione degli ecosistemi, la valorizzazione dei beni culturali e ambientali e i cambiamenti climatici, diventando un'attività fin dal principio partecipata a tutti i livelli, in quanto la strutturazione degli obiettivi e delle linee d'azione avviene in maniera condivisa tra soggetti istituzionali, portatori d'interessi e, soprattutto, cittadini/utenti del territorio stesso.

► 5 | 3 |

STATO ATTUATIVO DEL PRGC VIGENTE

La figura seguente, estratto della tavola **B2 Stato attuativo del PRG vigente** della presente Variante Generale, restituisce il grado di attuazione delle previsioni di completamento e di espansione/nuovo impianto del vigente PRGC, sia insediative (aree urbanistiche) sia infrastrutturali (strade).

La prevalenza delle campiture verdi indica il considerevole livello di realizzazione (conclusa o in corso) dei contenuti di Piano, che in totale ammonta al 75% e riguarda diffusamente tutte le "destinazioni": produttiva, commerciale, residenziale, a verde di servizio, infrastrutturale. Restano inattuati alcune previsioni di varia natura, comunque localizzate a ridosso o all'interno dei tessuti edificati esistenti o funzionali a indirizzare il traffico di attraversamento.



Estratti della tavola B2 Stato attuativo del PRG vigente della Variante Generale al PRGC

PARTE II

NUOVO PRGC: QUADRO STRATEGICO E METODOLOGICO

● CAPITOLO 6 INDIRIZZI STRATEGICI E DIRETTIVE DELLE PIANIFICAZIONI SOVRAORDINATE

La ricognizione degli inquadramenti analitici e degli indirizzi strategici provenienti dalle pianificazioni sovraordinate è fondamentale per completare il quadro esigenziale del territorio a partire da letture del contesto locale effettuate a scala vasta.

Nel presente capitolo sono presi in considerazione i quadri analitici e gli indirizzi formulati da:

- Piano Territoriale Regionale
- Piano Paesaggistico Regionale
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Data la natura di documento di raccordo e sintesi della presente Relazione Illustrativa, di seguito si presenta una esposizione riassuntiva di quanto contenuto nei suddetti Piani circa il territorio di Chivasso, mentre la totalità dei contenuti è riportata dettagliatamente all'elaborato **A1.1 Rapporto Ambientale**.

► 6 | 1 |

PIANO TERRITORIALE REGIONALE

Il PTR “costituisce il quadro degli indirizzi per il governo del territorio, a ogni livello, per la pianificazione e programmazione regionale di settore, la programmazione negoziata, i piani di sviluppo delle grandi reti di servizi, che la Regione integra periodicamente al fine di garantire un quadro conoscitivo coordinato e coerente con l'evoluzione delle esigenze” (art.1, comma 2). Il Piano è stato approvato con DCR n.122-29783 del 21/7/2011 e in corso di aggiornamento con l'adozione dei nuovi elaborati (non soggetti a misure di salvaguardia) della Variante di aggiornamento del Piano territoriale regionale, comprensivi di Rapporto ambientale, della relativa Sintesi non tecnica e del Piano di Monitoraggio, con DGR n.4-8689 del 3 giugno 2024.

Per l'analisi delle indicazioni del PTR di interesse per Chivasso, si sono tenuti in considerazione gli elaborati vigenti del 2011, sebbene un breve paragrafo sarà dedicato alle modifiche in corso.

Chivasso nell'Ambito di Integrazione Territoriale n.11 del PTR

Il PTR struttura la lettura del territorio piemontese in 33 Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT), sistemi territoriali e funzionali costituenti aggregazioni ottimali ai fini di costruire processi e strategie di sviluppo condivisi. Insieme a Brandizzo, Brozolo, Brusasco, Casalborgone, Castagneto Po, Cavagnolo, Lauriano, Montanaro, Monteu da Po, Rivalba, Rondissone, San Raffaele Cimena, San Sebastiano da Po, Torrazza Piemonte, Verolengo, Verrua Savoia e Villareggia, il Comune di Chivasso costituisce l’AIT 11.

Il PTR descrive Chivasso come polo di riferimento del suo AIT. I due principali elementi che fanno della città centro di riferimento territoriale sono interconnessi e sono da individuare da un lato nella sua posizione strategica sulla rete di mobilità regionale e sovraregionale su ferro e gomma (che la rende anche attraiente per le funzioni logistiche), dall’altro nella presenza già alquanto consolidata di attività di interesse metropolitano, quali imprese innovative, servizi alle imprese, servizi ospedalieri e mercatali di interesse sovralocale, impianti per la produzione energetica.

Anche il settore primario gioca un ruolo importante, sebbene secondario rispetto a quello appena descritto. La buona dotazione di suoli agrari, sia in termini qualitativi, sia quantitativi, rappresenta un punto di forza.

Come asset immateriale, Chivasso fa registrare una media capacità di sapersi leggere in questo ruolo di cerniera e snodo fra flussi e luoghi (non solo produttivi, ma anche ambientali e paesaggistici) e fra dimensione locale e scala sovraregionale, come dimostra la progettualità pregressa degli ultimi decenni con i tentativi di fare atterrare in loco flussi, attività e benefici derivanti dalle relazioni sovralocali, ad esempio attraverso la realizzazione del Movicentro, del Polo integrato di sviluppo, il riuso dell’area ex-Lancia (ora polo logistico), la ricerca, l’inclusione nel progetto Corona Verde.

Come punti di debolezza, il PTR evidenzia che il ruolo di snodo strategico sovraregionale non è giocato appieno da Chivasso. La pianificazione sovraordinata rileva infatti un debole ancoraggio territoriale delle politiche sovralocali che non consente alla città di svolgere appieno un ruolo attivo, possibilmente data anche una organizzazione non molto forte degli attori privati protagonisti del tessuto imprenditoriale e una mancanza di visione generale che faccia presa sulla dotazione esistente di edifici e impianti riconvertibili in sede di attività industriali verso prospettive innovative contando su una buona capacità di auto-organizzazione locale, e da ancorare più efficacemente sul territorio, sviluppando le attività produttive innovative insediate, le funzioni di rilievo metropolitano, le funzioni logistiche e curando prioritariamente la progettazione integrata fa i comparti così come la qualità degli spazi di nuova progettazione o da riqualificare/rifunzionalizzare.

La posizione strategica come snodo della mobilità di livello metropolitano e sovraregionale, inoltre, è fattore indiscusso di dinamiche portatrici di impatti territoriali e ambientali indesiderati: carico urbanistico, sprawl insediativo e consumo di suolo sono generate dalla dispersione delle funzioni logistiche, produttive e abitative. La maggiore minaccia sarebbe costituita dal non dirigere in maniera forte le opportunità di sviluppo come occasione anche di riqualificazione ambientale e paesaggistica di luoghi di transito tra l’area torinese e la pianura padana.

Gli indirizzi per l’AIT n. 11 “Chivasso”

Per quanto riguarda le linee di indirizzo formulate per Chivasso e il proprio AIT di appartenenza, si evidenzia che il PTR ne formula a due livelli: ad uno più generale e valevole per qualsiasi territorio regionale, è fissato un sistema di strategie connesso a obiettivi generali e specifici (di seguito riportati), mentre a livello

di AIT, le Norme di Attuazione all’allegato C, individuano tematiche settoriali di rilevanza territoriali e relativi indirizzi assi prioritari di azione e indicazioni territorializzate, sintetizzati nel successivo box.

I documenti del nuovo PTR adottati nel 2024 (D.G.R. n.4-8689 del 3 giugno 2024) prevedono alcune modifiche di rilievo. Innanzitutto l’estensione dell’AIT Chivasso che passerebbe da 18 a 24 Comuni; questa nuova geografia porrebbe Chivasso come polo di riferimento per una popolazione di poco più di 98.200 abitanti (contro circa i 70.000 della perimetrazione vigente). Inoltre, sarebbe ridefinito il bilanciamento delle priorità dei settori di intervento e la loro rilevanza relativa, secondo quanto segue:

- Qualificazione del territorio (rilevanza fra 40-43%)
- Produzioni primarie, uso delle risorse naturali e attività artigianali (39-43%)
- Ricerca, tecnologia e produzioni industriali (20-30%)
- Mobilità, accessibilità, trasporti e logistica (20-24%)
- Governance e coesione sociale (12-15%)
- Turismo (8-30%)

Strategie		Obiettivi generali	
1	Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio	1.1	Valorizzazione del policentrismo e delle identità culturali e socio-economiche
		1.2	Salvaguardia e valorizzazione della biodiversità e del patrimonio naturalistico-ambientale
		1.3	Valorizzazione del patrimonio culturale materiale e immateriale dei territori
		1.4	Tutela e riqualificazione dei caratteri dell’immagine identitaria del paesaggio
		1.5	Riqualificazione del contesto urbano e periurbano
		1.6	Valorizzazione delle specificità dei contesti rurali
		1.7	Salvaguardia e valorizzazione integrata delle fasce fluviali e lacuali
		1.8	Rivitalizzazione della montagna e della collina
		1.9	Recupero e risanamento delle aree degradate, abbandonate e dismesse
2	Sostenibilità ambientale, efficienza energetica	2.1	Tutela e valorizzazione delle risorse primarie: acqua
		2.2	Tutela e valorizzazione delle risorse primarie: aria
		2.3	Tutela e valorizzazione delle risorse primarie: suolo
		2.4	Tutela e valorizzazione delle risorse primarie: patrimonio forestale
		2.5	promozione di un sistema energetico efficiente
		2.6	Prevenzione e protezione dai rischi naturali e ambientali
		2.7	Contenimento della produzione o ottimizzazione del sistema di raccolta e smaltimento dei rifiuti
3	Integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica	3.1	Riorganizzazione della rete territoriale dei trasporti, della mobilità e delle relative infrastrutture
		3.2	Riorganizzazione e sviluppo dei nodi della logistica
		3.3	Sviluppo equilibrato della rete telematica
4	Ricerca, innovazione e transizione economico-produttiva	4.1	Promozione selettiva delle attività di ricerca, trasferimento tecnologico, servizi per imprese e formazione
		4.2	Promozione dei sistemi produttivi locali agricoli e agro-industriali
		4.3	Promozione dei sistemi produttivi locali industriali e artigianali
		4.4	Riqualificazione e sviluppo selettivo delle attività terziarie
		4.5	Promozione delle reti e dei circuiti turistici
5	Valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali	5.1	Promozione di un processo di governance territoriale e della progettualità integrata sovra-comunale
		5.2	Organizzazione ottimale dei servizi collettivi sul territorio

Quadro di indirizzo generale del PTR vigente

Valorizzazione del territorio:

- Salvaguardia e gestione del patrimonio naturalistico-ambientale (parco del Po, fasce fluviali dell’Orco e della Dora B.), paesaggistico (colline del Monferrato) e delle risorse idriche.
- Contenimento dello *sprawl* periurbano (specie sulla collina) e degli sviluppi insediativi extra urbani, con recupero di siti industriali dismessi e realizzazione di APEA.
- Tutela delle aree agricole e di salvaguardia delle continuità agronaturali e dei varchi paesistico ambientali, in continuità con la Corona Verde torinese. Prevenzione del rischio idraulico, industriale e da incendi.
- Controllo e recupero ambientale dei siti di cava di inerti in sedimenti alluvionali. Attestamento del sistema ferroviario metropolitano e sua connessione con la rete parametropolitana del Monferrato-Astigiano. Realizzazione della gronda esterna ovest e tangenziale est.

Risorse e produzioni primarie:

- Produzioni cerealicole e foraggiere integrate nel sistema di produzione zootecnica locale e produzioni orticole di pregio.

Ricerca, tecnologia, produzioni industriali:

- Integrazione delle notevoli presenze di imprese industriali anche innovative e di attività di ricerca (Saluggia, Politecnico di Torino, Ospedale) nel sistema dell’AIT torinese.

Trasporti e logistica:

- Miglioramento dell’accessibilità territoriale attraverso il potenziamento e la modernizzazione della tratta su rotaia Torino-Aosta e attraverso la realizzazione della “lunetta” ferroviaria di Chivasso.
- Il nodo di Chivasso compreso nella riorganizzazione dei trasporti e della logistica del quadrante metropolitano Nord.

Turismo:

- Valorizzazione turistica integrata del patrimonio e dell’agricoltura periurbana, organizzata in circuiti collegati con la Corona verde torinese, l’area della candidatura Unesco e con la fascia fluviale del Po da Torino a Casale Monferrato.

Indirizzi specifici per l’Ambito di Integrazione Territoriale “Chivassese” da PTR vigente



6 | 2 |

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Il PPR (approvato con DCR n.233-35836 del 3/10/2017) articola il territorio amministrativo piemontese in 76 complessi integrati di paesaggi locali differenti, denominati Ambiti di Paesaggio (AP).

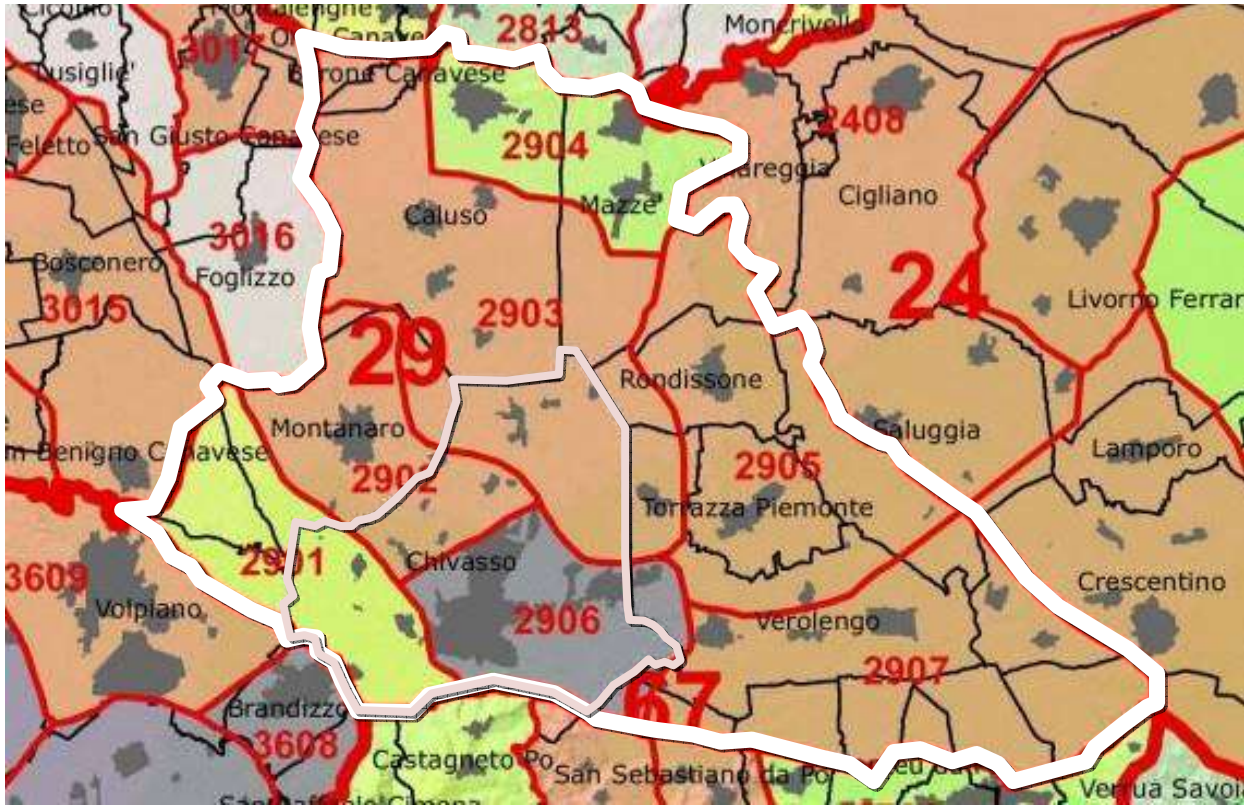
Il Comune di Chivasso, insieme a Barone Canavese, Brusasco, Caluso, Cavagnolo, Crescentino, Lauriano, Mazzè, Montanaro, Monteu da Po, Orio Canavese, Rondissone, Saluggia, San Benigno Canavese, San Sebastiano da Po, Torrazza Piemonte, Verolengo, Verrua Savoia e Volpiano, ricade nell’AP 29 “Chivassese”.

Gli AP sono a loro volta strutturati in Unità di Paesaggio (UP), sub-ambiti caratterizzati da peculiari sistemi di relazioni (ecologiche, funzionali, storiche, culturali e visive) fra elementi eterogenei chiamati a dialogare fra loro e a restituire un complessivo e riconoscibile senso identitario.

Il territorio di Chivasso interessa le seguenti UP “Confluenza Orco Malone” (Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità), “Montanaro” (Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità), “Pianura tra Caluso e Chivasso” (Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità), “Chivasso” (Rurale/insediato non rilevante alterato), “Po di Verolengo e Borgo Revel” (Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità).

Chivasso nell’Ambito di Paesaggio n.29 del PPR

Dal quadro interpretativo restituito dal PPR, emerge che l’ambiente rurale costituisce ancora oggi un solido fondamento identitario (forse più marcato nelle numerose borgate e cascine ancora oggi produttive) consentito dalla leggibilità della regolarità del tracciato dell’originaria centuriazione romana a nord di Chivasso, i cui orientamenti sono stati da matrice anche per le trasformazioni successive del territorio rurale; il territorio rurale è marcato anche dall’appoderamento e dallo sviluppo della viabilità rurale fino ai giorni nostri, con manufatti che spiccano ancora oggi ad emblema di un sistema produttivo di rilievo e paesaggisticamente connotante, quali la Mandria di Chivasso e il sistema delle cascine.



2901	“Confluenza Orco Malone”	Tip. normativa VI	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità
2902	“Montanaro”	Tip. normativa VII	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità
2903	“Pianura tra Caluso e Chivasso”	Tip. normativa VII	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità
2906	“Chivasso”	Tip. normativa IX	Rurale/insediato non rilevante alterato
2907	“Po di Verolengo e Borgo Revel”	Tip. normativa VII	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità

PPR - Estratto della Tavola P3. Ambiti e unità di paesaggio – AP 29 “Chivassese”

Al di fuori delle aree protette sussistono, sebbene molto compromessi, gli elementi di una rete ecologica di scala locale, ma essenziale per la rivalitizzazione del territorio agricolo sfruttato intensivamente a maicoltura e pioppicoltura, quali boschetti, formazioni lineari, prati stabili, quercu-carpineti e alneti di ontano nero. Le principali dinamiche degradative di tale patrimonio sono leggibili nella corrosione dell’identità paesaggistica del contesto rurale, la cui trama storica risulta interrotta, senza tentativi di ricucitura o mitigazione, da parte delle infrastrutture di trasporto e dalla dispersione insediativa.

Anche la rete ecologica risulta compromessa o sotto pressione per diverse cause: in primo luogo per le dinamiche urbanizzative rilevabili in particolare nella realizzazione dello svincolo di Chivasso Ovest (com-

promissione della confluenza Malone-Po), nella barriera di Rondissone, nei viadotti sulla Dora e nell'espansione residenziale e produttiva di Chivasso nord-ovest (nella zona compresa tra gli insediamenti di Montegiove e Betlemme).



Il vasto comparto produttivo a nord del Capoluogo

In secondo luogo per la disconnessione fra la rete fluviale e la pianura; in terzo luogo per la semplificazione del mosaico colturale e paesaggistico soggetto all'espansione di monoculture; in ultimo luogo per l'eliminazione diretta o l'inquinamento antropico (diffusione di specie esotiche) di ambienti originariamente di pregio ambientale quali i lembi di boschi planiziali a quercio-carpineti. Il degrado di alcuni ambienti (fluviali e terrestri) è causato dall'abbassamento generalizzato delle falde (causato sia da prelievi eccessivi per usi irrigui, sia per il generale deficit di precipitazioni). Il PPR riconosce il valore strategico della posizione geografica di Chivasso, posta in continuità e come snodo strategico con ambiti di interesse limitrofi quali il Vercellese, il Monferrato-Astigiano e l'Eporediese, con i quali condivide (più o meno parzialmente) dinamiche storiche, economiche e sociali, anche potenzialmente risorsa in termini di valorizzazione culturale oltre che turistica.



La chiavica del Canale Cavour

Il patrimonio edilizio storico rurale relativamente conservato su cui basare politiche di valorizzazione con i relativi contesti territoriali (altri fattori qualificanti del sistema insediativo storico: ponte ferroviario di Chivasso, opere di presa del Canale Cavour, castello di Mazzè, legato in cerniera al sistema dei castelli del Canavese). Infine, il PPR evidenzia che le pressioni sugli ecosistemi protetti e sugli spazi rurali aperti derivano tanto dalle dinamiche urbanizzative mai sopite (assi viabilistici e alta velocità, ma anche interventi di regimentazione dei corsi d'acqua, dinamiche insediative a sviluppo lineare), quanto dalle dinamiche specifiche del comparto della produzione primaria che non remunerano appieno il valore dei servizi ecosistemici resi dalle attività agricole biologiche e che curano elementi del paesaggio naturale.

Beni paesaggistici

In sede di adeguamento del PRGC di Chivasso al Piano Paesaggistico Regionale, sono stati individuati sul territorio comunale tutti i beni paesaggistici di cui agli articoli 136, 142 e 157 del Codice dei Beni culturali e del paesaggio DLGS 42/2004 e s.m.i., riconducendoli alle categorie della tavola P2 del PPR.

Aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 142 del DLGS n.42/2004	
1	Lettera c): i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque e impianti elettrici, approvato con RD n.1775/1933 e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna
a	Fiume Po
b	Torrente Orco
c	Torrente Malone
d	Rio Orchetto [Rivo detto Nuovo Orchetto]
e	Bealera di Chivasso e di Montanaro [Gora di Chivasso e Bealera di Montanaro, Roggia Campagna]
f	Rio di Pertengo [Rio del Pertengo]
Aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 142 del DLGS n.42/2004	
2	Lettera f): i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna ai parchi
a	Riserva naturale dell'Orco e del Malone
b	Area contigua della fascia fluviale del Po – tratto torinese
Aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 142 del DLGS n.42/2004	
3	Lettera g): i territori coperti da foreste e boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6 del Dlgs n. 227/2001
Aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 142 del DLGS n.42/2004	
4	Lettera h): le zone gravate da usi civici

Beni paesaggistici a Chivasso individuati in fase di adeguamento al PPR

Componenti di paesaggio

Il PPR riconosce le componenti paesaggistiche “finalizzate ad assicurare la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio regionale” (art.2, comma 1); [esso individua] gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni, riguardanti ciascuna componente [...] con riferimento ai seguenti aspetti (art.12, comma 2):

1. **naturalistico-ambientale**, con riferimento alle componenti che caratterizzano il territorio e il paesaggio sotto tale aspetto (disciplinate dall'art.13 all'art.20);
2. **storico-culturale**, con riferimento alle componenti che caratterizzano il territorio e il paesaggio sotto tale aspetto (disciplinate dall'art.21 all'art.29);
3. **percettivo-identitario**, con riferimento alle componenti che caratterizzano le relazioni e i contesti sotto tale aspetto (disciplinate dall'art.30 all'art.33);
4. **morfologico-insediativo**, con riferimento alle componenti che caratterizzano il territorio e il paesaggio

sotto tale aspetto (disciplinate dall'art.34 all'art.40);

5. sono inoltre identificate le aree caratterizzate da **elementi critici e con detrazioni visive**.

Come per i beni paesaggistici di cui al precedente punto, anche le componenti di paesaggio sono state individuate e rappresentate alla scala dello strumento urbanistico comunale, in fase di adeguamento del PRGC al PPR e secondo la categorizzazione della tavola P4 del Piano Paesaggistico Regionale.

La tabella successiva riporta l'elenco completo delle componenti così individuate su Chivasso e, quando possibile, una denominazione puntuale che faciliti la loro identificazione sul territorio.

1	COMPONENTI NATURALISTICO-AMBIENTALI
a	Zona fluviale allargata / Zona fluviale interna
b	Territori coperti da foreste e da boschi
c	Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico ► Area umida: Confluenza Po – Orco – Malone
d	Aree rurali di elevata biopermeabilità ► Aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari
e	Aree di elevato interesse agronomico ► Suoli in classe I ► Suoli in classe II
	
2	COMPONENTI STORICO-TERRITORIALI
a	Viabilità storica e patrimonio ferroviario: □ Rete viaria di età romana e medievale ► Strada romana delle Gallie ► Strada romana delle Gallie; via Torino-Casale-Pavia □ Rete viaria di età moderna e contemporanea ► Strada Reale Torino-Aosta ► Strada reale: Torino-Casale Monferrato ► Strada reale: Torino-Casale Monferrato, Torino-Novara, Torino-Aosta; altra viabilità primaria: Chivasso-Casale Monferrato □ Rete ferroviaria storica ► Ferrovia Canavesana ► Ferrovia Canavesana; Chivasso-Asti; Chivasso-Casale Monferrato; Chivasso-Santhià ► Settimo Torinese-Brandizzo
b	Aree di potenziale archeologico
c	Centri e nuclei storici ► Centro di Il rango
d	Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale ► Permanenze di centuriazione e organizzazione produttiva di età romana ► Aree con nuclei rurali esito di riorganizzazione di età moderna ► Aree di rilevante valenza storico-ambientale territoriale caratterizzate da colture e nuclei rurali esito di riorganizzazione di età contemporanea (XIX-XX secolo)
e	Centuriazioni
f	Presenza stratificata di sistemi irrigui ► Canale Cavour ► Canale Cimena
3	COMPONENTI PERCETTIVO - IDENTITARIE
a	Belvedere
b	Percorsi panoramici

	► SP81 nei pressi della Mandria di Chivasso ► SS590 tratto da San Raffaele Cimena verso Lauriano
c	Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica ► Centro storico ► Duomo di Santa Maria Assunta ► La Mandria ► Presa del canale Cavour ► Torre Ottagonale
d	Relazioni visive tra insediamento e contesto: □ Contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate ► Boschetto ► La Mandria □ Aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche ► Canale Cavour ► Canale Cimena
e	Aree rurali di specifico interesse paesaggistico: □ Sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o di tracce di sistemazioni agrarie e dele relative infrastrutture storiche ► Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano: Podere San Marco □ Sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e in particolare nelle confluenze fluviali ► Fiume Po ► Fiumi Po, Dora ► Orco
	
4	COMPONENTI MORFOLOGICO-INSEDIATIVE
a	Porte urbane ► Porte critiche Varchi
b	Morfologie insediative urbane consolidate dei centri maggiori (m.i.1)
c	Morfologie insediative urbane consolidate dei centri minori (m.i.2)
d	Tessuti urbani esterni ai centri (m.i.3)
e	Tessuti discontinui suburbani (m.i.4)
f	Insediamenti specialistici organizzati (m.i.5)
g	Aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (m.i.6)
h	Aree a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (m.i.7)
i	"Insule" specializzate (m.i.8)
j	Complessi infrastrutturali (m.i.9)
k	Aree rurali di pianura o collina (m.i.10)
l	Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (m.i.11)
m	Aree rurali di pianura (m.i.14)
5	AREE CARATTERIZZATE DA ELEMENTI CRITICI E CON DETRAZIONI VISIVE
a	Elementi di criticità puntuali □ Segni di attività impattanti, aggressive o dismesse (cave, discariche, etc.) ► A sud di Montanaro ► Area ex Lancia; lungo Po ► Aree estrattive e insediamenti produttivi ► Aree estrattive; confluenza Po – Orco □ Perdita di fattori caratterizzanti per crescita urbanizzativa ► Zone Nord e Est
b	Elementi di criticità lineari

Componenti paesaggistiche a Chivasso individuate in fase di adeguamento al PPR

✔ **Gli indirizzi per l'Ambito di Paesaggio n.29 "Chivassese"**

Il quadro strategico del Piano Paesaggistico Regionale è condiviso con quello del PTR; all'interno di tale scenario, il PPR specifica ulteriormente le proprie linee di indirizzo, e da queste discendono gli "obiettivi di qualità paesaggistica" e le "linee di azione" specifiche per ogni Ambito di Paesaggio.

Di seguito si riportano quelli delineati per l'Ambito di Paesaggio "Chivassese".

	OBIETTIVI DI QUALITÀ PAESAGGISTICA	LINEE DI AZIONE
1.2.1	Salvaguardia delle aree protette, delle aree sensibili e degli habitat originari residui, che definiscono le componenti del sistema paesaggistico dotate di maggior naturalità e storicamente poco intaccate dal disturbo antropico.	Formazione di nuovi boschi e di impianti di arboricoltura da legno su terre a debole capacità di protezione della falda e nelle aree con indici di boscosità inferiori alla media, per ridurre l'insularizzazione.
1.2.4	Contenimento dei processi di frammentazione del territorio per favorire una più radicata integrazione delle sue componenti naturali ed antropiche, mediante la ricomposizione della continuità ambientale e l'accrescimento dei livelli di biodiversità del mosaico paesaggistico.	Conservazione e ripristino delle alberate campestri, radicate lungo corsi d'acqua, fossi, viabilità e limiti di proprietà.
1.3.3	Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e museale e delle aree agricole di particolare pregio paesaggistico, anche attraverso la conservazione attiva e il recupero degli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di pertinenza.	Conservazione integrata del patrimonio edilizio storico rurale, con i relativi contesti territoriali, e valorizzazione culturale delle attività caratterizzanti (produzione vinicola).
1.5.1	Riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia.	Riorganizzazione delle aree insediate con inserimento di funzioni centrali e dotazione di spazi pubblici identitari in particolare nelle aree di porta urbana, intorno a Chivasso.
1.5.2	Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane.	Contenimento dello sviluppo di tessuti arteriali non residenziali, per contenere la dispersione insediativa lungo la SP82, la SR11 (a nord di Chivasso) e in direzione di Castelrosso e Verolengo.
1.5.3	Qualificazione paesistica delle aree agricole interstiziali e periurbane con contenimento della loro erosione da parte dei sistemi insediativi e nuova definizione dei bordi urbani e dello spazio verde periurbano.	Recupero delle aree agricole in stato di abbandono, valorizzazione delle aree agricole ancora vitali, limitazione di ulteriori espansioni insediative che portino alla perdita definitiva e irreversibile della risorsa suolo e dei residui caratteri rurali.
1.6.1	Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti culturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari, pedemontani e montani, che assicurano la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati.	Tutela e incentivazione delle attività agricole attraverso la conservazione del suolo, dei caratteri paesaggistici rurali (siepi, filari ecc.), la promozione e la valorizzazione dei prodotti tipici e l'incentivazione all'utilizzo delle buone pratiche agricole.
1.6.2	Contenimento e mitigazione delle proliferazioni insediative nelle aree rurali, con particolare attenzione a quelle di pregio paesaggistico o produttivo.	Limitazione degli insediamenti non direttamente indirizzati alla valorizzazione dei luoghi e contenimento della dispersione insediativa in territori rurali pregiati, in particolare intorno a Montanaro e Caluso.
2.1.2	Tutela dei caratteri quantitativi e funzionali dei corpi idrici (ghiacciai, fiumi, falde) a fronte del cambiamento climatico e contenimento degli utilizzi incongrui delle acque.	Razionalizzazione dell'irrigazione e valutazione dei terreni idonei per la coltura del mais, al fine di limitare l'eccessivo consumo delle risorse idriche.
2.6.1	Contenimento dei rischi idraulici, sismici, idrogeologici mediante la prevenzione dell'instabilità, la naturalizzazione, la gestione assidua dei versanti e delle fasce fluviali, la consapevolezza delle modalità insediative o infrastrutturali.	Mantenimento di popolamenti forestali giovani in zone fluviali ricadenti nella fascia A del PAI, per il rallentamento dei flussi d'acqua e per evitare lo sbarramento in caso di fluitazione.
3.1.1	Integrazione paesaggistico-ambientale delle infrastrutture territoriali, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno).	Impianto di nuovi boschi planiziali e formazioni lineari per mitigare l'impatto prodotto dalle infrastrutture che interferiscono con le esigenze di habitat e di mobilità delle specie faunistiche.

Le strategie di qualificazione dell'ambito sono riconducibili a politiche di buona manutenzione e alla promozione di linee di azione specifiche nei confronti delle situazioni critiche. In particolare:

- ➔ conservazione integrata del patrimonio edilizio storico rurale, con i relativi contesti territoriali;
- ➔ valorizzazione culturale delle attività caratterizzanti, quali ad esempio la produzione vitivinicola.

Per gli aspetti naturalistici e di qualificazione del sistema rurale occorre:

- ➔ in caso di nuova costruzione di strade e/o aree di espansione edilizia, prevedere l'analisi dei flussi di movimento delle specie presenti nel territorio di riferimento, incluse nella lista delle specie a rischio o d'interesse redatte dall'Unione Europea e da Istituzioni internazionali. Sulla base di tale analisi, oltre a valutare la corretta dislocazione dell'infrastruttura, è possibile prevedere accorgimenti per mitigarne l'impatto mantenendo comunque la libertà di movimento. In tali situazioni è indispensabile prevedere anche la formazione di aree di compensazione, ovvero l'impianto di nuovi boschi, dislocandoli secondo le analisi svolte per i flussi di specie;
- ➔ incentivare la conservazione e il ripristino delle alberate campestri, sia di singole piante, sia di formazioni lineari (siepi, filari, fasce boscate) radicati lungo corsi d'acqua, fossi, viabilità, limiti di proprietà e appezzamenti coltivati, per il loro grande valore paesaggistico, identitario dei luoghi, di produzioni tradizionali e di pregio (assortimenti legnosi per attrezzi, tartufi), naturalistico (funzione di portaseme, posatoi, microhabitat, elementi di connessione della rete ecologica), di fascia tampone assorbente residui agricoli. A quest'ultimo fine, in abbinamento o in alternativa, lungo i fossi di scolo soggetti a frequente manutenzione spondale, è efficace anche la creazione di una fascia a prato stabile, larga almeno 2 metri;
- ➔ razionalizzare drasticamente l'irrigazione, in quanto l'attuale gestione comporta un eccessivo consumo delle risorse idriche; occorre inoltre valutare le terre in funzione dell'attitudine a colture alternative al mais (praticoltura, arboricoltura da legno anche in short rotation) per migliorare l'utilizzo dei fattori ambientali (suolo e acqua) della produzione agraria;
- ➔ incentivare la creazione di nuovi boschi paraturali e di impianti di arboricoltura da legno con specie idonee, con priorità per le terre a seminativi, in particolare a contatto con boschi relitti e nelle zone golenali, aree protette e Siti Natura 2000 per ridurre l'insularizzazione, e su terre a debole capacità di protezione della falda, a ridotta capacità d'uso;
- ➔ in zone fluviali soggette alla regolamentazione del Piano di Assetto Idrogeologico in fascia A, in partecolar modo nelle aree a rischio di asportazione di massa, mantenere popolamenti forestali giovani, che possano fungere da strutture rallentanti il flusso d'acqua in casse di espansione e che nel contempo, in caso di fluitazione, non formano sbarramenti contro infrastrutture di attraversamento. Risulta necessario però che vengano effettuati gli interventi di manutenzione della vegetazione riparia per la sicurezza idraulica e l'officiosità dei canali irrigui, ove prevista da piani di settore, per fasce contigue non superiori ai 500 m lineari, ove possibile non in contemporanea sulle due sponde.

▶ **6 | 3**

**PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE(PTC2)
E PIANO TERRITORIALE GENERALE METROPOLITANO (PTGM)**

Il PTC2 (approvato con DCR n.121-29759 del 21/7/2011) individua 26 Ambiti di Approfondimento Sovracomunale (AAS), che costituiscono aggregazioni per il coordinamento delle politiche sovracomunali.

Il Comune di Chivasso, con Montanaro, Rondissone, Torrazza Piemonte e Verolengo, è ricompreso nell'omonimo AAS 9 (nel quale riveste il ruolo gerarchico di "polo medio"), al margine Est del territorio provinciale. L'art.14 delle NdA esplicita gli obiettivi a fondamento del Piano, che sono:

- il contenimento del consumo di suolo e dell'utilizzo delle risorse naturali;
- lo sviluppo socio-economico e il policentrismo;
- la riduzione delle pressioni ambientali e il miglioramento della qualità di vita;
- la tutela, la valorizzazione e l'incremento della rete ecologica, del patrimonio naturalistico e della biodiversità;

- il completamento e l'innovazione del sistema delle connessioni materiali ed immateriali.

Inoltre, la Provincia propone misure atte a promuovere la sostituzione, il recupero edilizio e la riqualificazione energetica degli insediamenti, ai fini della riduzione dei consumi di energia, acqua, risorse non rinnovabili e delle emissioni in atmosfera e dell'incremento della salubrità e del comfort negli ambienti abitati e della produzione.

Dal punto di vista insediativo-residenziale, Chivasso è confermata (in coerenza con l'interpretazione regionale) polo medio di rilevanza territoriale per la presenza di servizi di rilievo metropolitano, quali una struttura ospedaliera a carattere pubblico, di diversi istituti scolastici di livello secondario, sia statali (Liceo Scientifico e Classico "Isaac Newton", sezione distaccata dell'Istituto Alberghiero "Carlo Ubertini" di Caluso, Liceo linguistico-Istituto Tecnico "Istituto Europa Unità") che privati/paritari (Istituto Tecnico "Guglielmo Marconi", Liceo linguistico "Charles de Montesquieu"), e della stazione ferroviaria, integrata al Movicentro.

Il centro storico chivassese è classificato come "di notevole rilevanza" per la presenza di beni caratterizzanti (il Duomo, la presa del Canale Cavour, Cascina Mandria), di poli religiosi (il predetto Duomo (Chiesa Parrocchiale Maria Vergine Assunta) e l'ex Convento di San Francesco dei Padri Minori Conventuali (ora Asilo infantile), immobili di interesse storico-culturale (l'ex casa Littoria di Piazza del Popolo, il complesso della Mandria, il Palazzo Santa Chiara e due edifici affacciati su Piazza della Repubblica, vincolati dalla Soprintendenza. Sono anche segnalati il Canale Cavour, la torre ottagonale dell'antico Castello dei Marchesi del Monferrato e i portici di Via Torino).



Piazza della Repubblica, cuore del centro storico di Chivasso.

Il PTC2 evidenzia anche situazioni critiche, in particolare l'annoveramento di Chivasso tra i Comuni in "fabbisogno abitativo". Anche il comparto produttivo ospita attività di importanza strategica sovraterritoriale; in particolare, a monte del capoluogo è individuato un polo di ambito di livello 1 per il numero rilevante di aziende insediate e per la rete commerciale; parallelamente sono individuate "aree critiche sottoutilizzate, dismesse, in dismissione", inclusa la grande zona dismessa dell'ex raffineria.

A Chivasso sono presenti anche alcuni elementi portanti della rete ecologica regionale, quali le aree pro-

tette pertinenti al fiume Po e le fasce fluviali: aree boscate di buona estensione connotano in generale il corso dei fiumi, mentre suoli agricoli di I e II classe di capacità d'uso sono segnalati a margine delle fasce perfluviali.

Alcune dorsali ciclabili già esistenti costituiscono la base per l'integrazione e l'incremento della connettività dolce di Chivasso con il territorio più vasto.

In merito alle progettualità, sono invece previsti interventi infrastrutturali per il miglioramento dell'efficienza della rete dei trasporti sia su ferro, sia su gomma. In particolare, sul nodo ferroviario di Chivasso è previsto il collegamento diretto tra la linea Torino-Milano e la Chivasso-Aosta tramite la cosiddetta "Lunetta di Chivasso" (eliminando così l'attuale necessità di inversione di marcia alla stazione) e il raddoppio della tratta Chivasso-Aosta, entrambi ancora oggi inattuati. Per quanto riguarda la viabilità, l'unico intervento individuato come "in fase di realizzazione" e denominato "Variante del Boschetto – collegamento ss.26 con A4 Chivasso Est" risulta ad oggi completato.

A sostegno ed espansione della rete ecologica, il PTC2 propone una nuova area di pregio paesaggistico e ambientale denominata "Cascina Mandria", in corrispondenza del complesso rurale sabaudo e dei terreni di pertinenza.

✓ Il Piano Territoriale Generale Metropolitano

Il PTGM è stato adottato nei documenti preliminari di cui è composto con Deliberazione del Consiglio metropolitano n.66 del 22/12/2022).

In sintesi, esso conferma il ruolo di polo medio a livello metropolitano, anche per nuove funzioni di servizio quali una sede dell'Agenzia delle Entrate ed un centro commerciale principale.

Il nucleo cittadino storico è definito come "centro caratterizzato da una notevole qualità morfologica" e viene data una lettura in un contesto territoriale più ampio, indicando la presenza di percorsi panoramici, quali luoghi privilegiati per l'osservazione del paesaggio (lungo il confine Sud con la collina e a Nord del territorio collinare), evidenziando la presenza di beni storico culturali e paesaggistici del sistema turistico metropolitano (complesso dell'ex tenuta sabauda "La Mandria"; ex casa Littoria; Palazzo Santa Chiara; due abitazioni civili – palazzi medievali).

Al progetto di rete ecologica già individuato dal PTC2, si aggiunge l'individuazione di varchi da mantenere liberi a supporto della permeabilità ecologica del territorio, localizzati a Nord-Ovest del territorio comunale.

È confermata la rilevanza come ambito produttivo comprendente aziende e complessi di aziende quali l'area CHIND e il Consorzio P.I.Chi, anche in relazione al fascio infrastrutturale che attraversa il territorio.

A livello metropolitano, risulta strategica la dotazione di itinerari e percorsi ciclabili appartenenti alla stessa Città metropolitana e la classificazione degli itinerari di interesse metropolitano della rete escursionistica. I percorsi ciclabili attraversano il territorio comunale da Nord verso Sud, a partire dall'ex tenuta sabauda La Mandria sino a raggiungere il concentrico, ma si localizzano anche nell'area di confluenza tra Orco e Malone. Per quanto concerne la rete escursionistica, viene segnalato quale itinerario registrato il TOM, "Tra Orco e Anfiteatro Morenico"; mentre, in corso di valutazione vi è "Via Francigena – Val Susa".

In merito alla progettualità, ad integrazione con quanto già esaminato per il PTC2, viene riportata una linea di Servizio Ferroviario Metropolitano n.8 in studio che connetterebbe la stazione di Torino Lingotto con Chivasso andando ad aumentare il numero e la frequenza di corse sulla città.

Per quanto concerne la viabilità, si prevedono due tipologie di interventi:

- l'intervento lineare n.169 "Circonvallazione di Chivasso" su SP11, a livello progettuale preliminare;
- interventi di adeguamento di alcuni tratti stradali, tra i quali la circonvallazione di Chivasso (adeguamento della SP11 e altra viabilità locale) e l'adeguamento funzionale dell'ex SP11 Torino-Chivasso.

Inoltre, vengono evidenziati i tratti stradali facenti parte del patrimonio stradale della Città metropolitana di Torino, localizzati principalmente nella fascia Nord del territorio comunale. Altri tratti corrispondono a via Po, con corrispettivo ponte nuovo di attraversamento, e alla SP87.

Infine, il Piano propone delle possibili valorizzazioni del territorio mediante l'inserimento di ambiti di valorizzazione paesaggistica unitaria ed il potenziamento di direttrici di fruizione. Tali ambiti sarebbero inseriti nella porzione Nord di territorio comunale e lungo l'intera fascia orientale, raggiungendo il nucleo frazionale di Castelrosso e comprendendo la cascina Mandria. Per quanto concerne le direttrici, invece, si prevede di potenziare i tratti del Torrente Malone e del Fiume Po che attraversano l'intera fascia meridionale di territorio chivassese.

► 6 | 4 |

ALTRI STRUMENTI E PROGETTUALITÀ

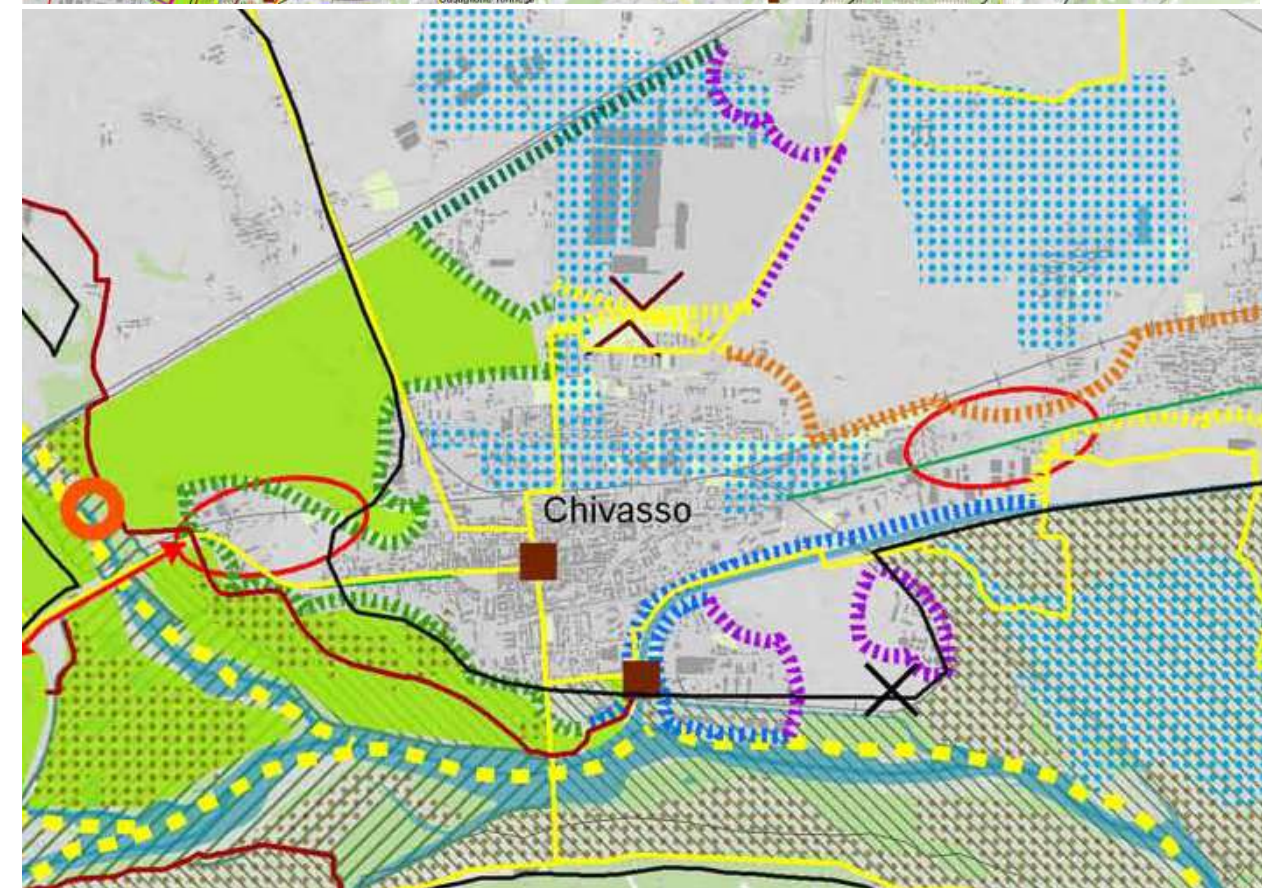
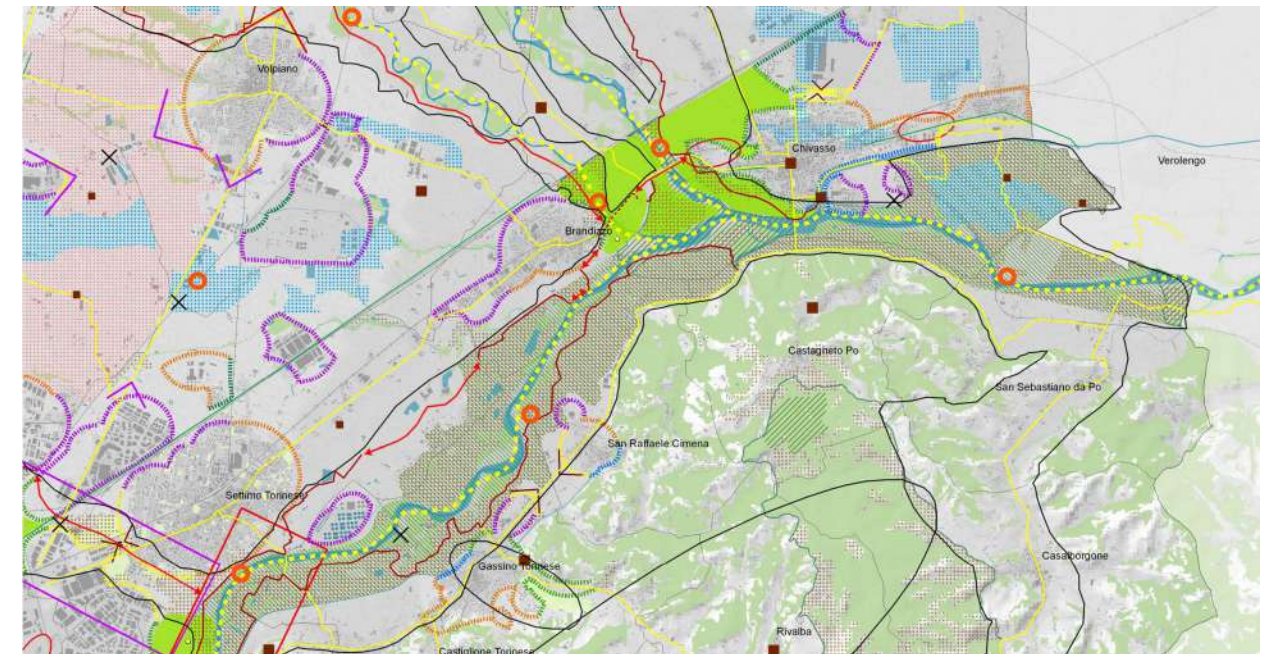
☑ Il progetto "Corona Verde" della Regione Piemonte

Corona Verde nasce alla fine degli anni '90 da un'intuizione degli enti di gestione dei Parchi dell'area torinese che, insieme alla Regione Piemonte e al Politecnico di Torino, iniziano a maturare una nuova visione di sviluppo territoriale, con l'obiettivo di recuperare un rapporto più equilibrato tra città e natura e contenere il consumo di suolo, promuovendo interventi che, oltre alla riqualificazione, portino a ricostruire l'immagine e i valori identitari del territorio. Corona Verde si estende dalla centrale Torino ad altri 93 Comuni, sottoscrittori di un protocollo di intesa per:

- il potenziamento della rete ecologica,
- il completamento della rete fruitiva ciclabile ed escursionistica,
- la qualificazione dell'agricoltura periurbana,
- il contrasto al consumo di suolo.

La Regione Piemonte partecipa al Progetto TOP METRO coordinato dalla Città Metropolitana di Torino e finanziato con fondi ministeriali del cosiddetto "Bando Periferie" attraverso la realizzazione di un intervento denominato "Corona Verde: l'infrastruttura verde per la riqualificazione e la ricucitura sostenibile delle periferie". Per coordinare le azioni previste è stata realizzata una piattaforma di e-government per il supporto alle decisioni delle istituzioni, all'azione e alla partecipazione responsabile di tutti gli attori del territorio per la conoscenza, la gestione condivisa e la fruizione dell'infrastruttura verde.

Per quanto riguarda il progetto Corona Verde, Chivasso rientra appieno nel territorio di progettazione unitaria di questo sistema di corridoi verdi a scala metropolitana. In particolare, sono oggetto di attenzione le aree agricole (a cui si rivolgono strategie per la salvaguardia della connettività ambientale, per l'ottimizzazione dell'uso del suolo e delle acque, per la manutenzione dei segni del paesaggio rurale tradizionale Strategia 3 Qualificare l'agricoltura periurbana); le fasce fluviali (per il potenziamento della rete ecologica sovrallocale); gli elementi storico-documentari (per la creazione di un sistema di greenways dai centri alle mete esterne); il ridisegno dei bordi e delle porte urbane.



Progetto "Corona Verde"

In particolare, Chivasso ricade nell'area di progetto integrato n.26 "Area confluenze Orco e Malone" e sul territorio comunale sono previsti interventi di:

- salvaguardia dei varchi utili alla rete ecologica principale;
- completamento della rete ambientale;

- inserimento di fasce di mitigazione dei bordi urbani, fasce di ridisegno del fronte sul fiume, fasce di ridisegno del fronte urbano, fasce di ridisegno del *greenfront* su parco, corridoi verdi;
- riconnessione con la rete ecologica sovralocale e la definizione di bordi urbani;
- conservazione delle aree di pregio irriguo e degli ambiti rurali delle aree protette;
- qualificazione dei tratti di *quiet lanes* esistenti, inserendo cartellonistica e regolamentando il traffico;
- potenziamento della connettività fluviale lungo la fascia fluviale.

✓ Riserva di biosfera MaB UNESCO “Collina Po”

Il Programma UNESCO MaB (*Man and Biosphere*) è una iniziativa dell'UNESCO rivolta all'integrazione di politiche di conservazione della natura e azioni di sviluppo economico sostenibile. Combinando le conoscenze circa gli ecosistemi e quelle sociali, il programma MaB si pone l'obiettivo di migliorare le condizioni di vita delle popolazioni umane salvaguardando al tempo stesso le risorse naturali garantendone la rigenerazione. I macro obiettivi secondo i quali viene creata una Riserva MaB sono i seguenti:

- identificare e valutare le dinamiche di cambiamento nella biosfera;
- studiare le interrelazioni fra ecosistemi e sistemi socio-economici;
- assicurare il benessere umano e la vivibilità dei luoghi;
- promuovere scambi per il trasferimento delle conoscenze.

Attualmente, in Italia, sono presenti 20 Riserve della Biosfera, distribuite su tutto il territorio nazionale.

Una di queste è proprio la Riserva della Biosfera Collina Po, in cui è ricompresa Chivasso. Il processo di riconoscimento è stato coordinato e promosso dall'Ente Parco delle Aree protette del Po torinese; Chivasso, facente parte della sotto area di Casalborgone, è comune capofila e di riferimento territoriale, insieme ai Comuni di Aramengo, Brozolo, Carignano, Casalborgone, Castelnuovo Don Bosco, Chieri, Moncalieri, Orbassano, Pino Torinese, Pralormo, Rondissone, San Mauro Torinese, Settimo Torinese, Torino e Venaria Reale. La singolarità della Riserva della Biosfera Collina Po è quella di essere incentrata sulla vasta conurbazione torinese, che comprende 86 Comuni, per una superficie di 171.234 ettari, densamente abitata da circa 1.500.000 abitanti. Le aree classificate come “artificiali” equivalgono al 21% della superficie totale della Riserva, quelle boscate al 13%, le aree agricole prevalgono con il 65%, mentre fiumi e zone umide riguardano rispettivamente l'1% e lo 0,01% della superficie totale.

Allo stesso tempo, questo sistema fortemente antropizzato insiste sia sull'ambito naturale della Collina torinese, sia lungo l'asse del principale fiume italiano, il Po, che lungo il suo percorso risulta ancora caratterizzato da ambiti di grande valore conservazionistico e da numerosi progetti già rivolti alla rigenerazione di aree degradate. Nella riserva sono infatti presenti parchi e riserve naturali, nonché numerosi siti inseriti nella Rete Natura 2000, in particolare 17 SIC (Direttiva Habitat) e 8 ZPS (Direttiva Uccelli), che sono la testimonianza di un'elevata biodiversità (si pensi che in totale sono presenti 256 specie protette fra flora e fauna). Il territorio ospita inoltre 14 habitat di interesse comunitario di cui 3 classificati come prioritari. Il sistema delle *Core Areas* è infatti una vera e propria rete ecologica che assolve all'importante funzione di conservazione delle specie, degli ecosistemi, ma anche delle attività antropiche (residenziali, economiche, produttive) che vi insistono. Le *Core Areas* sono circondate da una *Buffer Zone* che ne garantisce sia la continuità ecologico-funzionale e fisico-territoriale, grazie al ruolo di corridoio naturale ricoperto dal fiume Po e dalla sua vegetazione ripariale, sia la protezione dalle minacce che potrebbero gravare sulle *Core Areas* stesse.

Nell'ambito della *Buffer Zone* e della *Transition Area* hanno luogo diverse attività antropiche quali l'agricoltura, l'industria, il turismo e le attività socio-economiche che rendono il territorio della Riserva un laboratorio per la sperimentazione e l'implementazione di pratiche di gestione sostenibile delle risorse naturali e culturali.

La Riserva della Biosfera CollinaPo

Il nome “**CollinaPo**” descrive le caratteristiche del territorio e le relazioni tra di esso, una vasta area urbana, la città metropolitana di Torino, la “**Collina Torinese**” con i suoi boschi che circondano la città di Torino, il fiume Po che attraversa la pianura costellata di riserve naturali.

Amministrazioni coinvolte:
86 Comuni
2 Enti Parco

Il territorio protetto:
14 Parchi e riserve naturali
25 siti tutelati “Natura 2000”

CARTA DI IDENTITA' UNESCO
NOME: Riserva della Biosfera CollinaPo
DATA DI NASCITA: 19-03-2016
LUOGO DI NASCITA: 4° Congresso mondiale MAB, Lima
NAZIONALITA: Mondo

Specie protette:
256

Superficie totale:
- 1.712 Km2 (2% Core Area, 12% Buffer Zone, 86% Transition Area)
- 1.500.000 abitanti

Usi del suolo:
- Aree artificiali 21%
- Aree boscate 13%
- Aree agricole 65%
- Fiumi 1%
- Zone umide 0,01%

Prodotti tipici:
- 1 prodotto ittico DOP - Denominazione di Origine Protetta
- 16 vini DOC - Denominazione di origine controllata
- 58 prodotti agroalimentari PAT
- 5 Presidi Slow Food

Perché riserva?
Perché serve a tutelare le bellezze naturali e culturali, non per renderle immutabili e inaccessibili, ma perché possano essere vissute attivamente dall'uomo.

Perché biosfera?
«Biosfera» è sinonimo di territori vivi, in cui l'uomo interagisce da sempre e quotidianamente con l'ambiente.

Mappe di dettaglio:
<http://www.parchiocollina.to.it/po/po.php?id=206>

PARCO TORMO LAGO MAGGIORIO

Brochure divulgativa della Riserva MAB

PARTE II NUOVO PRGC: QUADRO STRATEGICO E METODOLOGICO

CAPITOLO 7 STRUMENTI DI INDIRIZZO E/O DI PROGRAMMAZIONE COMUNALI

► 7 | 1 |

AGENDA PER CHIVASSO 2015-2025

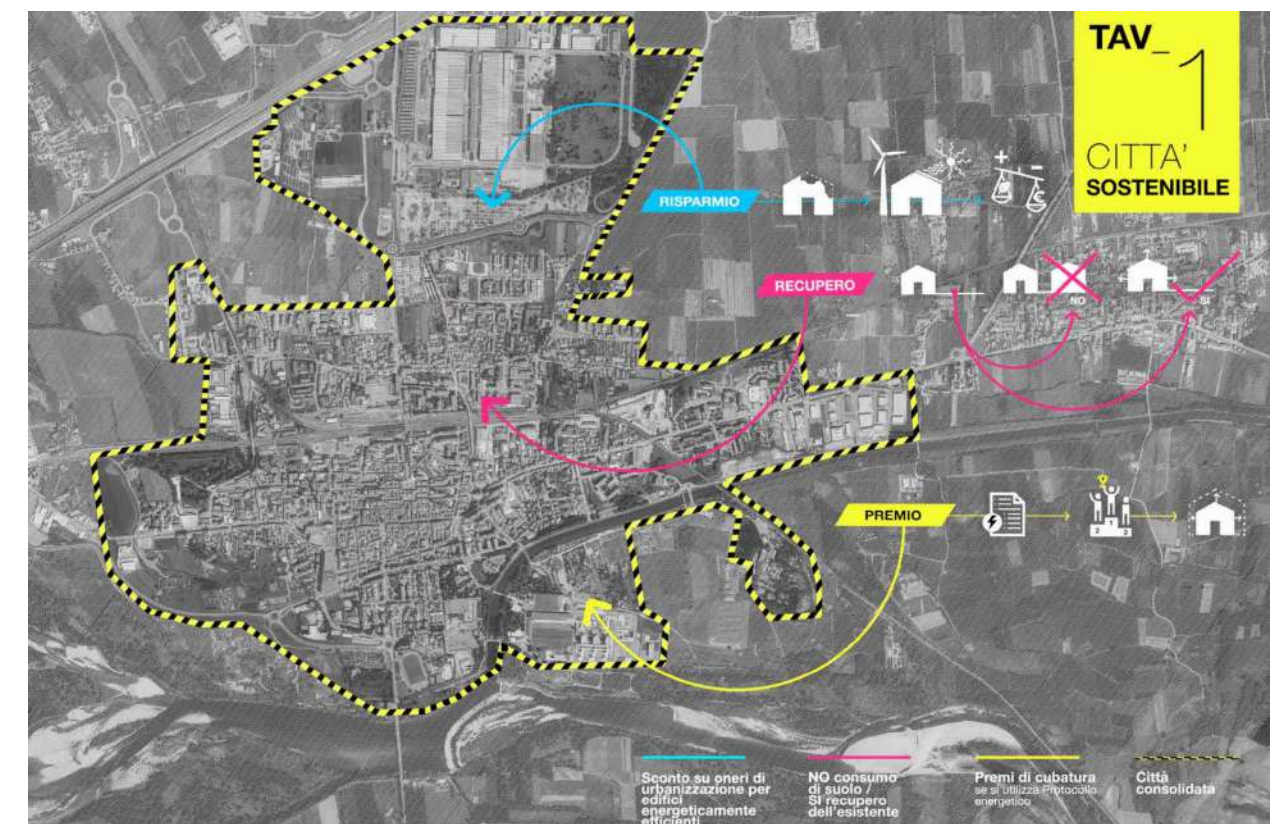
L'Agenda per Chivasso 2015-2025 è stata elaborata nel 2014 (teorica "scadenza" del vigente PRGC, approvato 10 anni prima) per individuare obiettivi strategici e possibili modalità di azione per adempierli, a partire dalla necessità di ripensamento strategico dello sviluppo della città e del suo territorio, anche alla luce del mutamento delle condizioni economiche e delle aspettative rispetto alle opportunità offerte dalla pianificazione in essere.

Nata proprio dal confronto tra diversi *stakeholder* (cittadini, professionisti, interlocutori istituzionali, sia a scala locale che a livello metropolitano), l'Agenda risponde prefigurando sul medio e lungo periodo una strategia di sviluppo urbano e territoriale basato sul risparmio del suolo, sulla valorizzazione della campagna e del paesaggio come luoghi riconoscibili, sulla attrattività di investimenti sul lavoro e di flussi di turismo, individuando quattro idee chiave di città, definite "visioni". Ognuna di queste dimensioni è sviluppata e articolata fino all'individuazione di luoghi e azioni specifiche, alcune realizzabili anche attraverso l'introduzione di criteri localizzativi e sistemi attuativi coerenti nelle nuove NdA del PRGC.

Segue un elenco delle principali azioni individuate dall'Agenda per ciascun orientamento:

- città sostenibile, attraverso la riqualificazione, l'ampliamento, la sostituzione e la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente;

- città inclusiva, mediante la valorizzazione delle risorse storico-culturali, ambientali, paesaggistiche e l'attivazione di meccanismi di governance territoriale a scala anche sovralocale;
- città dinamica, tramite la ridefinizione degli spazi pubblici, soprattutto quelli a verde, e il ridisegno del sistema della viabilità, con particolare attenzione alle fasce deboli di utenza;
- città connessa, promuovendo il ruolo di riferimento all'interno di reti sovralocali ma anche sostenendo lo sviluppo delle frazioni.



"TAV_1 / Città sostenibile" dell'Agenda per Chivasso 2015-2025 [Città di Chivasso e DAR-architettura]

► 7 | 2 |

MASTERPLAN "CORONA VERDE"

Alla luce delle politiche regionali in corso di attuazione a sostegno delle esigenze di sviluppo espresse dai territori, e con specifico riferimento al Programma Regionale FESR 2021-2027 e ai connessi bandi di finanziamento, il Comune di Chivasso ha avviato un'iniziativa di riordino e riqualificazione ambientale, naturalistica e paesaggistica del proprio territorio, con particolare attenzione alla porzione Sud-Ovest, caratterizzata da ambiti periferiali semi-degradati. Ha pertanto predisposto un progetto olistico e organico di riqualificazione territoriale denominato "FESR 21-27 – SUA ed interventi complementari per la valorizzazione della corona verde quadrante sud-ovest Comune di Chivasso", o più sinteticamente "Corona Verde", coordinando i desiderata dei diversi portatori di interesse e redigendo un masterplan comprensivo e riassuntivo di tutti gli interventi proposti. Le misure attuative del PR FESR 2021-2027 che sono state assunte a riferimento per l'elaborazione del disegno territoriale alla base del masterplan e che hanno guidato la

suddivisione in lotti funzionali sono le seguenti:

- Strategia Urbana d'Area (SUA) [Priorità V “Coesione e sviluppo territoriale (Obiettivo strategico 5)” Azione V.5i.1 “Strategie Urbane d'Area (SA)”];
- Infrastrutture Verdi [Priorità II “Transizione ecologica e resilienza (Obiettivo strategico 2)” – Azione II.2vii.2 “Sviluppo e Completamento di infrastrutture verdi”];
- Biodiversità [Priorità II “Transizione ecologica e resilienza (Obiettivo strategico 2)” – Azione II.2vii.1 “Conservazione e recupero del patrimonio naturale e dei livelli di biodiversità”];
- Forestazione Urbana [Priorità II “Transizione ecologica e resilienza (Obiettivo strategico 2)” – Azione II.2iv.3 “Forestazione urbana”].



Masterplan “Corona Verde” (fonte: Anthemis Environment S.r.l.)

Ad oggi sono stati conseguiti i seguenti risultati:

- è stato finanziato il progetto relativo al bando “Biodiversità”, che prevede azioni di tutela della naturalità e di miglioramento degli habitat presenti nell’area naturalistica del Po;
- è stata presentata la candidatura del progetto relativo al bando “Strategie Urbane d’Area”, finalizzato a creare nuovi ambiti di fruizione, nel rispetto degli ambienti naturali esistenti, tramite la connessione ciclo-pedonale di due grandi aree verdi comunali, ovvero il Parco del Sabiunè e il Parco del Mauriziano;
- sono in corso di progettazione gli interventi relativi ai bandi “Forestazione Urbana”, volti a de-impermeabilizzare ampie zone cementate e asfaltate ed incrementare il patrimonio arboreo lungo il concentrico urbano e nelle aree a parcheggio a servizio della fruizione dei parchi, e “Infrastrutture Verdi”, funzionali a creare nuovi habitat lineari forestali, fasce arbustive e forestali campestri ad integrazione della rete ecologica locale e lungo il reticolo idrografico a connessione dei parchi.

7.3

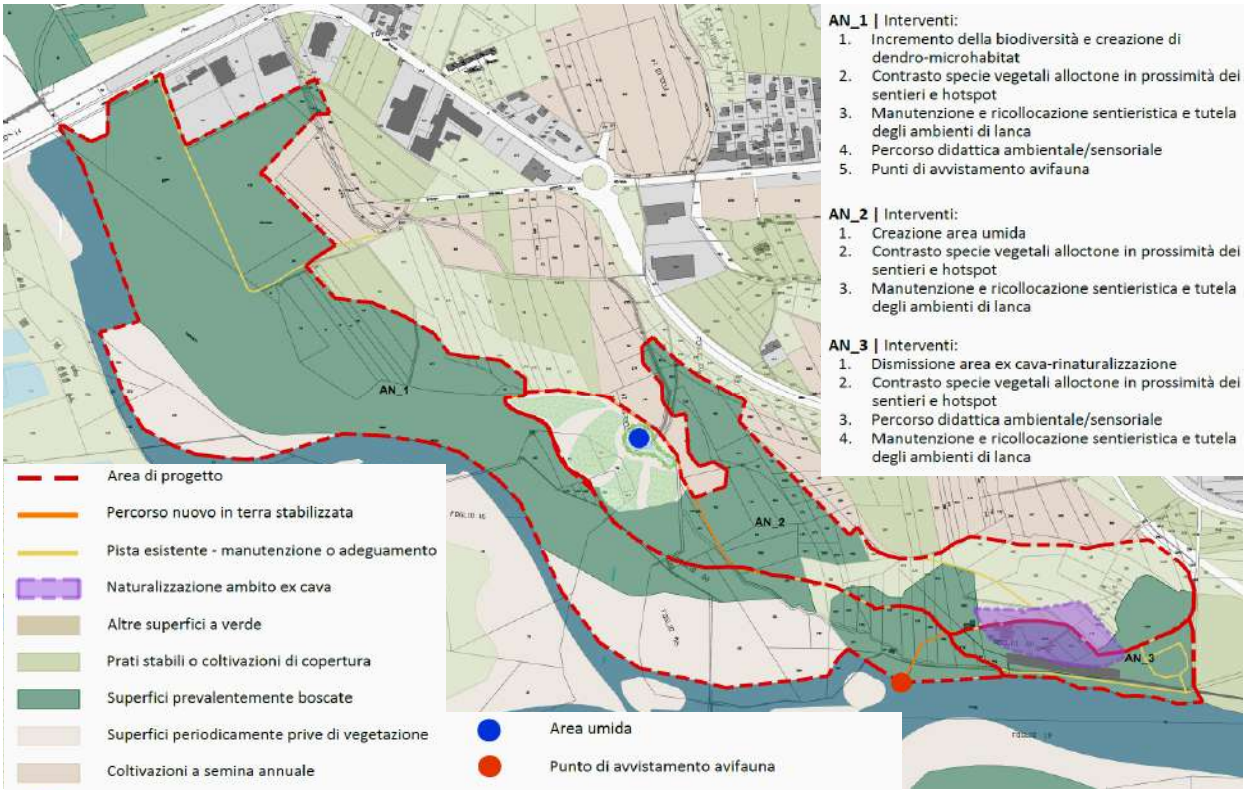
STUDIO DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE

Il Comune di Chivasso ha commissionato uno studio specialistico avente lo scopo “di valutare le componenti territoriali dal punto di vista della potenzialità ecologica e di indicare azioni capaci di migliorarne la funzionalità”, per ottenere “un quadro integrato delle sensibilità naturalistiche esistenti e uno scenario ecosistemico di riferimento per la valutazione di punti di forza e debolezza, utili a livello di pianificazione attuativa per la localizzazione degli ambiti di trasformazione, nonché per individuare aree su cui realizzare eventuali compensazioni di valenza ambientale”.

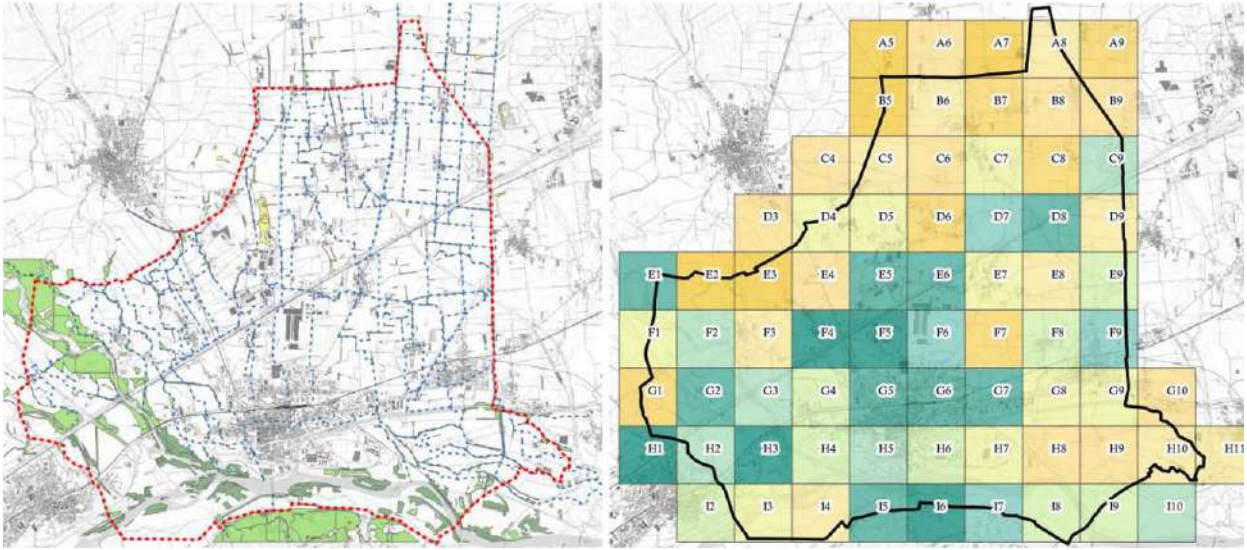
Tali studi, condotti in applicazione di metodologie analitiche nazionali (ISPRA) e regionali (ARPA Piemonte), sono stati oggetto di presa d’atto da parte del Servizio Urbanistica/Espropri del Comune con Determina n.492 del 19/7/2022. Le osservazioni sul territorio e l’elaborazione di indici propedeutici hanno individuato elementi che, allo stato attuale, possono costituire la rete ecologica comunale (REC) o, qualora costituenti fasce vegetate o boscate ma dal basso valore ecologico, afferenti ad elementi accessori di corrido alla REC. Sono stati così individuati:

- territori di elevata naturalità ad interesse conservazionistico significativo e di estensione rilevante, atti a sostenere popolazioni faunistiche stanziali o di passo e comunità vegetali strutturate, ricadenti inoltre in area protetta in quanto parco naturale (Parco del Po) o area contigua, denominati *core areas*;
- ambiti essenziali per la migrazione, la distribuzione geografica e lo scambio genetico di specie vegetali e animali, con sufficiente estensione e naturalità (punteggio di indice di qualità sinvegetazionale superiore a 6,8), avente struttura continua o diffusa, anche esterna ai confini di aree specificamente tutelate, denominati corridoi ecologici;
- ambiti interessanti per le caratteristiche ecologiche e la presenza di entità naturalisticamente significative (punteggio di indice di qualità sinvegetazionale superiore a 6,8) ma poco connesse alla reticolarità principale (200 metri indicativamente) e in genere di estensione ridotta denominati *stepping stones*;
- ambiti di pregio ecologico limitato (punteggio di indice di qualità sinvegetazionale inferiore a 6,8) ma aventi funzioni di filtro degli impatti antropici e utilità per il foraggiamento e la dispersione di alcune specie in funzione della loro posizione, denominati *buffer zones*.

I rilievi dello stato di fatto e delle criticità hanno anche portato all’individuazione di quadranti territoriali prioritari al cui interno concentrare gli interventi di conservazione, valorizzazione e miglioramento della connettività ecologica, perlopiù ricostruendo unità ambientali naturaliformi entro gli agroecosistemi o al margine del tessuto urbano.



Bando diversità – Planimetria stato finale [Anthemis Environment S.r.l.]



a sinistra: stralcio cartografico complessivo della proposta di REC comunale / a destra: Carta delle priorità di intervento (fonte: Anthemis Environment S.r.l.)

► 7 | 4 |

STUDI ARCHEOLOGICI

Il Comune ha commissionato uno studio specialistico “finalizzato all’elaborazione della carta del potenziale archeologico, ovvero a fornire indicazioni affidabili relativamente alla sussistenza di eventuali beni o depo-

siti archeologici interrati e nel definire il livello di rischio circa la possibilità di effettuare ritrovamenti archeologici sulla base delle caratteristiche delle singole zone”. Ciò nell’ottica di consentire un approccio razionale di programmazione territoriale nell’ambito del nuovo PRGC. L’indagine bibliografica condotta ha prodotto un censimento completo delle attestazioni archeologiche a oggi note e una ricostruzione macroscopica delle caratteristiche delle eventuali preesistenze antiche nel territorio, suddivise nelle seguenti epoche: preistoria, protostoria, età romana e medioevale. È stata anche effettuata un’analisi comparata tra cartografie storiche, precedenti alla moderna urbanizzazione, e fotografie aeree odierne, che ha consentito di individuare sul territorio chivassese tratti residui della maglia centuriale, tra Castelrosso e Betlemme e in corrispondenza di Cene, nonché di ipotizzare i sedimi settecenteschi della strada per Caluso (andamento N-S) e dei due assi con andamento E-O gravitanti sul centro storico di origine medievale (“borgo nuovo”).



Attestazioni archeologiche – Tavola 4/6 [Stadium s.a.s.]

► 7 | 5 |

ALTRE PROGETTUALITÀ

A testimonianza della vivacità del Comune di Chivasso sul fronte della governance del territorio, si elencano altri progetti attivati da cui discendono indicazioni strategiche/progettuali utili ad orientare le scelte del nuovo PRGC.

✓ Distretto Urbano del Commercio

I Distretti del Commercio sono stati istituiti dalla Regione Piemonte con DD n. 396 del 23/12/2020 al fine di rilanciare i territori dal punto di vista economico, occupazionale, sociale, culturale e identitario, attraverso la concessione di contributi a fronte della formulazione di proposte di rafforzamento della rete commerciale locale e di governance e sviluppo territoriale.

Il Comune di Chivasso, in partenariato con Ascom Confcommercio Torino e Provincia, nel gennaio 2022

ha proposto la costituzione di un proprio Distretto Urbano del Commercio, poi effettivamente finanziato, redigendo il “Programma strategico degli interventi”.

L’obiettivo generale del DUC comunale è quello di rigenerare il tessuto urbano e commerciale rispondendo alle principali sfide che il commercio di prossimità si trova oggi ad affrontare, come la concorrenza della grande distribuzione, la crescita dell’e-commerce, la perdita di identità dei luoghi tradizionali del commercio. In particolare, i progetti operativi del DUC di Chivasso sono volti principalmente a:

- favorire il commercio di vicinato;
- garantire servizi di prossimità a cittadini consumatori e turisti;
- ridurre il fenomeno della desertificazione generato dall’aumento degli spazi sfitti;
- valorizzare e rilanciare i luoghi del commercio attraverso la rigenerazione urbana.

In seguito alla costituzione del DUC, con DCC n.80 del 30/10/2023 il Comune ha provveduto all’aggiornamento della propria programmazione urbanistico-commerciale, nell’ottica del perseguimento dei seguenti obiettivi:

- il miglioramento del servizio al consumatore attraverso diversificazione di zone di insediamento commerciale;
- lo sviluppo della rete commerciale tradizionale, tramite la riqualificazione degli spazi urbani di maggior concentrazione delle attività, la specializzazione merceologica e l’offerta di servizi aggiuntivi alla clientela, l’integrazione dell’assortimento merceologico e la diffusione della vendita multicanale, anche grazie alle politiche attive connesse all’istituzione del Distretto Urbano del Commercio;
- il consolidamento degli insediamenti commerciali di rilevanza sovralocale posti ai margini del concentrico e attrattivi rispetto ad un ampio bacino d’utenza;
- l’attenzione per il miglioramento della sostenibilità ambientale del commercio, sia da parte delle aziende che dei consumatori, ad esempio attraverso misure volte a favorire la riduzione di imballaggi e confezionamenti o l’accesso ciclo-pedonale o con mezzi pubblici alle aree commerciali.

✓ Piano Generale del Traffico Urbano

Con DGC n.303 del 19/12/2019, il Comune di Chivasso ha adottato il Piano Generale del Traffico Urbano, che costituisce uno strumento tecnico-amministrativo di livello comunale finalizzato a conseguire il miglioramento delle condizioni della circolazione e della sicurezza stradale, con benefici anche sulla riduzione dell’inquinamento atmosferico e acustico e sul contenimento dei consumi energetici.

A seguito di una valutazione dei sistemi di funzionamento della città, degli equilibri e delle modalità d’uso degli spazi pubblici in atto, il PGTU individua i necessari miglioramenti per:

- la ciclabilità nelle varie zone urbane;
- la circolazione viaria e le infrastrutture;
- la razionalizzazione del sistema della sosta;
- la qualità urbana e la moderazione del traffico.

L’insieme degli indirizzi operativi strategici posti alla base del PGTU di Chivasso è così sintetizzabile:

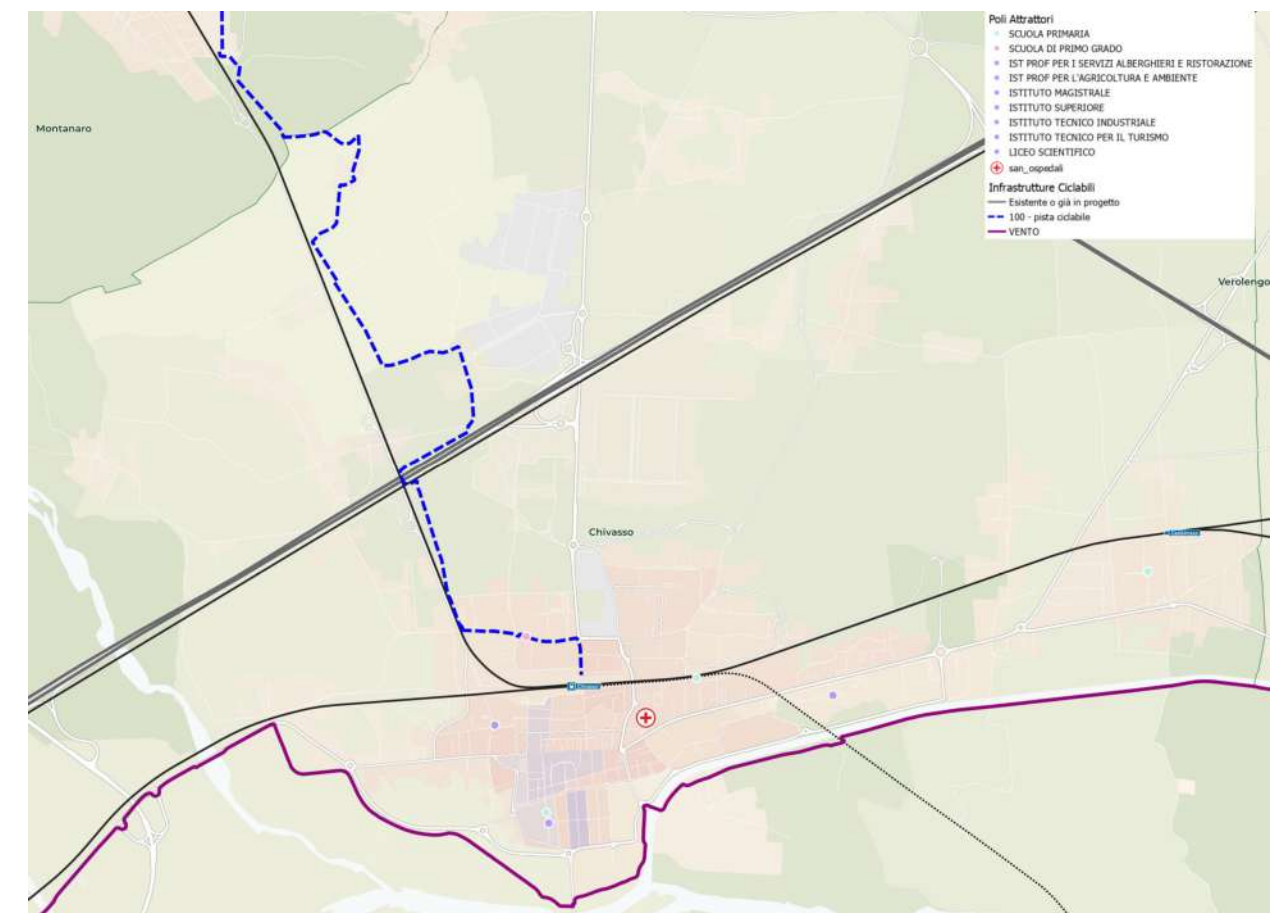
- zonizzazione del territorio e allontanamento del traffico di attraversamento dal Centro Storico e dai quartieri limitrofi, anche attraverso l’istituzione di isole pedonali, ZTL e ZTM;
- ri-gerarchizzazione della rete viaria urbana (strade primarie, di scorrimento, di quartiere e locali), secondo le funzioni proprie al “grado di integrazione della strada con il contesto insediativo circostante”;

- introduzione della circolazione a senso unico nel maggior numero di casi possibili e regolamentazione delle intersezioni (anche per quanto riguarda i passaggi a livello ferroviari);
- creazione di un piano di sosta per aree omogenee, così da eliminare i traffici correlati alla ricerca del parcheggio.

Assume particolare rilevanza per l’utenza debole (pedoni e ciclisti) l’individuazione di percorsi dedicati e fruibili in sicurezza.

✓ Progetto “Bike-To-Rail”

Nel 2023 i Comuni di San Benigno Canavese (capofila), Bosconero, Chivasso, Foglizzo, Montanaro e Volpiano hanno ottenuto un finanziamento per un sistema di itinerari ciclabili sovracomunali integrati con i poli della mobilità, in attuazione dell’Azione 2.07 – BIKE-TO-RAIL prevista dal PUMS. L’intervento collegherà i Comuni tra di loro, connettendone i più importanti poli attrattori (istituti scolastici, aree commerciali, poli culturali, ecc.) con le stazioni ferroviarie, favorendo così l’intermodalità bici-treno. In Comune di Chivasso, il progetto integra la rete ciclabile esistente o già oggetto di implementazione in sede di PGTU precedentemente esposto e prevede un percorso che dalla stazione cittadina giunga a quella di Montanaro, affiancando per buona parte i binari della linea Chivasso-Ivrea-Aosta.



Progetto Bike-to-rail Planimetria dell’itinerario ciclabile sovracomunale in territorio di Chivasso (Meta Srl)

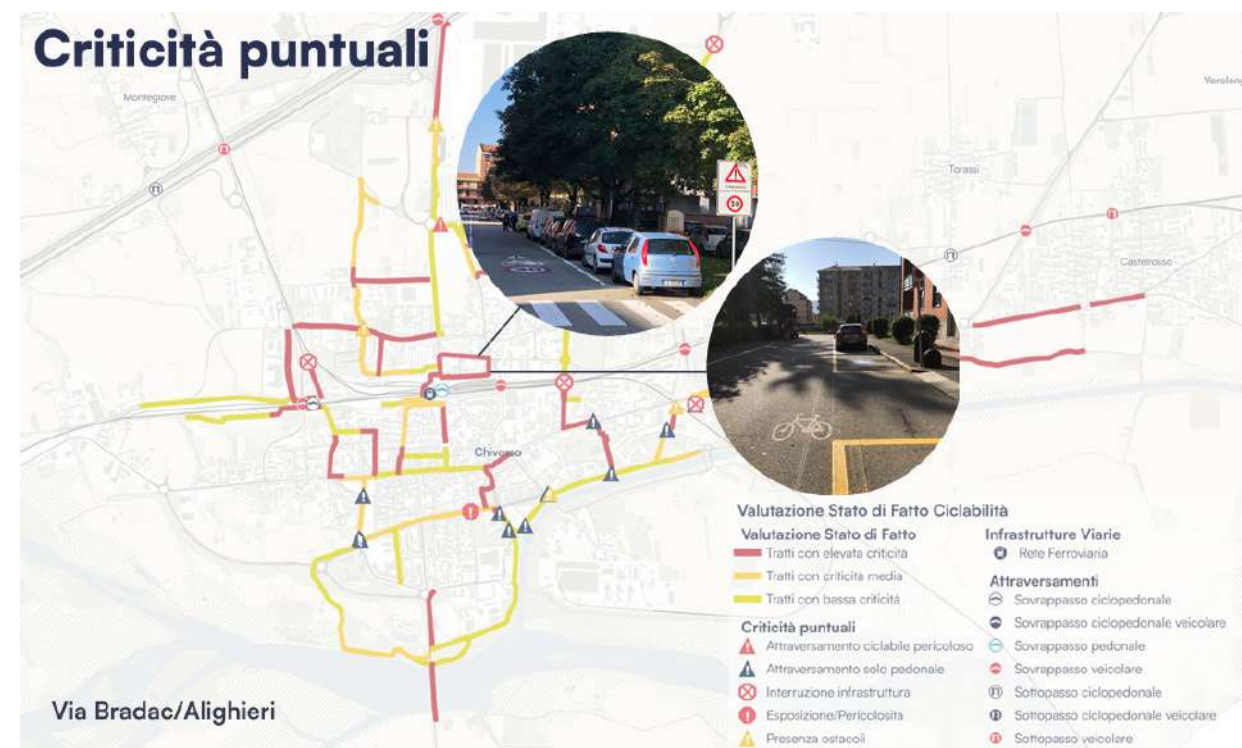
✓ Progetto “Rete ciclabile del Comune di Chivasso”

Parallelamente allo sviluppo della Variante Generale al Piano Regolatore, il comune di Chivasso ha avviato lo “Studio e progettazione della rete ciclabile locale attraverso la mappatura del territorio, con analisi e definizione di un quadro esigenziale della mobilità cittadina e restituzione degli elaborati contenenti le soluzioni progettuali tecnico-economiche per gli assi di sviluppo della ciclabilità della Città di Chivasso”, redatto da Decisio Srl.

I risultati dello studio hanno posto in evidenza:

- il dato che 1/3 degli spostamenti quotidiani avviene all'interno del comune e coinvolge anche le aree periferiche e le frazioni;
- la stazione di Chivasso è raggiungibile a piedi in 5, 10, 15 minuti da quasi tutto il centro del capoluogo;
- l'accessibilità teorica alla stazione di Chivasso in bicicletta si estende ben oltre il centro urbanizzato e quasi tutte le frazioni sono comprese nell'isocrona dei 15 minuti;
- le maggiori criticità della rete ciclabile sono date da: frammentazione dei percorsi ciclabili, presenza di pochi attraversamenti dedicati, esposizione e pericolosità o presenza di ostacoli.

Per quanto di propria competenza, il Piano integra anche questi aspetti, sia a livello conoscitivo (si veda la Tavola **B4.2 Schema funzionale della viabilità ciclabile**) sia sul piano progettuale, con il disegno dell'Anello verde Chivassese, volto proprio a riannunciare l'attuale offerta di percorsi ciclabili (lo schema di Anello Verde Chivassese è riportato sia nelle tavole **E5.1** ed **E5.2 Assetto generale del Piano** alla scala 1:5.000 sia nella tavole da **E6.1** a **E6.5 Aree urbanizzate e urbanizzande**, alla scala 1:2.000).



Studio per la rete ciclabile di Chivasso, Decisio Srl, individuazione delle criticità puntuali della rete, estratto

PARTE II NUOVO PRGC: QUADRO STRATEGICO E METODOLOGICO

CAPITOLO 8 PROCESSO PARTECIPATIVO

Luoghi e persone sono destinatari e fruitori degli interventi di Piano e, in ultima analisi, ne determinano il successo o il fallimento. La partecipazione durante il processo di elaborazione di un Piano è pertanto una delle fasi preliminari necessarie attraverso la quale registrare le principali esigenze della popolazione. L'obiettivo è conoscere il territorio dal punto di vista di chi abita, lavora, produce, si sposta, vivifica il tessuto sociale cittadino. Per ottimizzare il sondaggio delle esigenze, la partecipazione è avvenuta secondo due modalità: una raccolta di proposte per iscritto e una consultazione in presenza attraverso alcuni incontri pubblici.

La fase di raccolta delle manifestazioni di intenti per iscritto, è avvenuta attraverso un “Modello di proposta partecipativa per la revisione del Piano Regolatore Generale” diffuso alla popolazione, ed ha permesso di raccogliere molte esigenze di dettaglio sul territorio comunale. L'esame dell'accogliibilità di ogni singola proposta è avvenuto valutando la coerenza rispetto a criteri oggettivi, quali: la classe di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, la classe di zonizzazione acustica, la classe di capacità d'uso del suolo, la presenza di vincoli paesaggistici e infrastrutturali, l'accessibilità, il tipo di morfologia indicata dal PPR, il grado di compattezza prefigurabile rispetto alle prescrizioni del PTC2 in merito al consumo di suolo, la coerenza rispetto alla pianificazione sovraordinata.

La consultazione pubblica è avvenuta attraverso un calendario di quattro incontri ad ognuno dei quali è stato chiamato a dare il proprio apporto un differente gruppo di portatori di interesse: professionisti tecnici operanti sul territorio, persone afferenti alla sfera del comparto economico (tutti i settori), persone che svolgono attività di volontariato all'interno di organizzazioni riconosciute, cittadini.

- Incontro con i professionisti: 1° marzo 2024;

- Incontro con gli operatori del comparto economico (agricoltura, artigianato, commercio, industria): 6 marzo 2024;
- Incontro con le associazioni di volontariato: 15 marzo 2024;
- Incontro con i cittadini: 19 marzo 2024.



Processo partecipativo: gli incontri con gli stakeholders

Centro Storico **Rigenerazione Urbana** **Reti Ciclabili**
Tutela Ambientale **Aziende Agricole** **Artigianato**
Piccolo Commercio **Economia Circolare**
Frazioni & Borgate **Distretto Urbano del Commercio**
Consumo di Suolo **Vocazione Logistica**
Ferrovia Come Cesura

Di seguito, si riporta una sintesi delle tematiche e delle esigenze emerse.

- La formulazione di politiche specifiche per le frazioni di Chivasso che meritano una attenzione in quanto si tratta di centri con le proprie peculiarità storiche e con una vitalità sociale importante anche oggi. Uno dei nodi principali emersi riguarda la necessità di contrastarne lo spopolamento e di potenziare le connessioni fra Chivasso centro e frazioni, anche con una migliore accessibilità ciclabile.
- Il potenziamento generale della rete ciclabile in una prospettiva non semplicemente di uso turistico, bensì come alternativa alla mobilità automobilistica degli spostamenti pendolari casa-lavoro: il Comune di

Chivasso ha già in corso una progettualità articolata su questo tema, tuttavia è necessario coordinarla attraverso il nuovo PRGC e prevedere connessioni intra-comunali con le frazioni e con i Comuni limitrofi.

- La formulazione di prospettive di sviluppo del comparto industriale che tengano conto delle seguenti considerazioni: la vocazione della città come nodo logistico di rilievo sovrallocale; la non saturazione delle aree a destinazione produttiva già presenti sul territorio comunale; la presenza di un consistente intervento di bonifica e riuso come per l'area della ex-Lancia ora consorzio P.I.Chi.
- La questione della ferrovia come cesura in città e la contemporanea necessità di mediazione delle forme di conflitto che si generano con gli interventi di RFI in merito alla soppressione dei cinque attraversamenti a raso della ferrovia. (Sebbene si tratti di un tema molto sentito, e per questo riportato nella presente sintesi, esso non può essere direttamente affrontato dal nuovo Piano).
- La generale necessità di raccordare, per quanto possibile, il nuovo Piano con la progettualità in corso o già approvata a livello Comunale, quale la pianificazione dei trasporti, la programmazione (obbligatoria e di iniziativa comunale strategica) in materia commerciale.
- L'attenzione al tema del contenimento del consumo di suolo, agli aspetti ambientali e paesaggistici che sono sempre più sentiti, sia dai professionisti, sia dalla popolazione.
- Valutare le modalità per incentivare il riuso del patrimonio edilizio esistente, il cui recupero spesso comporta costi superiori a quelli della nuova costruzione.
- Superare la rigidità nella composizione del mix funzionale nelle varie zone di PRGC.
- Mettere in pratica una forma di "economia circolare" attraverso la realizzazione di un "centro del riuso".
- Considerare le attività afferenti al settore primario come una risorsa per il territorio; è necessario individuare soluzioni per accorciare la filiera e avvicinare il cliente finale all'acquisto diretto dall'azienda agricola, migliorando l'accessibilità con mobilità dolce al territorio rurale e la qualità ambientale degli spazi.
- Prendere in considerazione la competizione per l'uso del suolo agrario da parte del settore energetico, che sottrae suolo utile all'agricoltura. Le aziende locali sentono la necessità di contrastare questo fenomeno per garantire la storica vocazione produttiva delle campagne chivassesi e per garantire la permanenza del sistema locale di produzione del cibo.
- È segnalata la necessità di riflettere sulla possibilità di individuare attraverso il Piano le condizioni per la realizzazione di bacini idrici di accumulo in territorio agricolo, per il contrasto delle conseguenze degli eventi estremi quali siccità e piogge intense.
- Considerare la vocazione antica di Chivasso come città del commercio ed esplicitare e supportare il ruolo dell'artigianato all'interno del grande comparto produttivo, in quanto è spesso alla base delle attività industriali e di servizio.
- La qualità architettonica e urbanistica del Centro Storico è segnalata e sentita come condizione utile a favorire l'attrattività della rete commerciale.
- Mettere il più possibile in dialogo le azioni previste nel programma del Distretto Urbano del Commercio con gli obiettivi e le azioni previste dal nuovo Piano; valorizzare la rete degli esercizi di vicinato (commercio, artigianato) presente sia nel centro storico sia nelle frazioni; aiutare le piccole attività commerciali che soffrono della concorrenza con i centri commerciali e le medie strutture di vendita (e l'e-commerce).

PARTE II NUOVO PRGC: QUADRO STRATEGICO E METODOLOGICO

CAPITOLO 9 DALL'ANALISI SWOT AL QUADRO “OBIETTIVI STRATEGICI- LINEE OPERATIVE - AZIONI”

Il presente capitolo descrive sinteticamente gli elementi analitici che hanno guidato la definizione del quadro **obiettivi strategici - linee operative - azioni** della Variante Generale al PRGC.

Le grafiche richiamate sono allegate a una scala di più agevole lettura in calce ai singoli paragrafi.

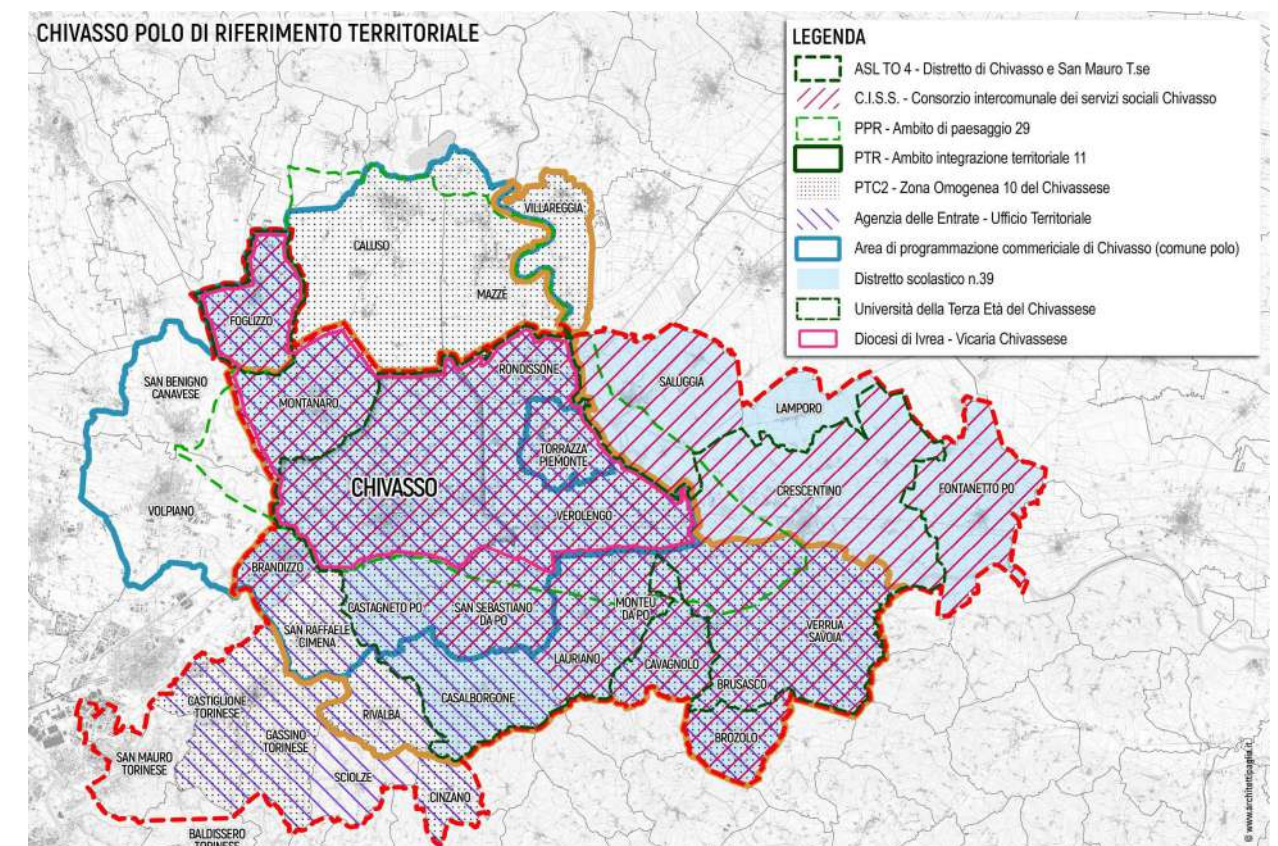
► 9 | 1 |

CHIVASSO COME POLO DI RIFERIMENTO TERRITORIALE

Il ruolo polare di Chivasso rispetto all'ambito territoriale circostante è certificato dal fatto che tale area è identificata dalla pianificazione sovraordinata e anche comunemente come “il Chivassese”, ad indicare il contesto geografico e socio-economico che riconosce in Chivasso il proprio punto di riferimento. Tale peculiarità, riscontrabile in pochi altri casi nella Città Metropolitana di Torino, è radicata e si è consolidata nella storia del territorio, che è andato lentamente strutturandosi secondo assetti organizzativi e gerarchici tuttora sostanzialmente inalterati.

Come nel più antico passato, Chivasso continua ad essere una “porta”, un punto di connessione e relazione con le aree del Canavese e del Torinese, confermando, anche rispetto alle dinamiche sociali contemporanee, il proprio ruolo storico: quello di un crocevia di scambi commerciali divenuto città e punto di rife-

rimento economico, culturale, amministrativo per un territorio di quasi più di 400 kmq popolato da quasi 100.000 abitanti. L'ospedale, le sedi decentrate di varie amministrazioni territoriali, gli istituti di istruzione superiore, le attività commerciali e di servizio, portano a Chivasso giornalmente poco meno di 8.000 persone, provenienti da altri Comuni e che quindi costituiscono un carico urbanistico aggiuntivo rispetto ai 26.319 residenti attuali. A Chivasso hanno sede un Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate, una sede del Distretto sanitario dell'ASL To4, oltre al CISS Chivasso (Consorzio Intercomunale dei Servizi Sociali) e il Distretto Scolastico 39.

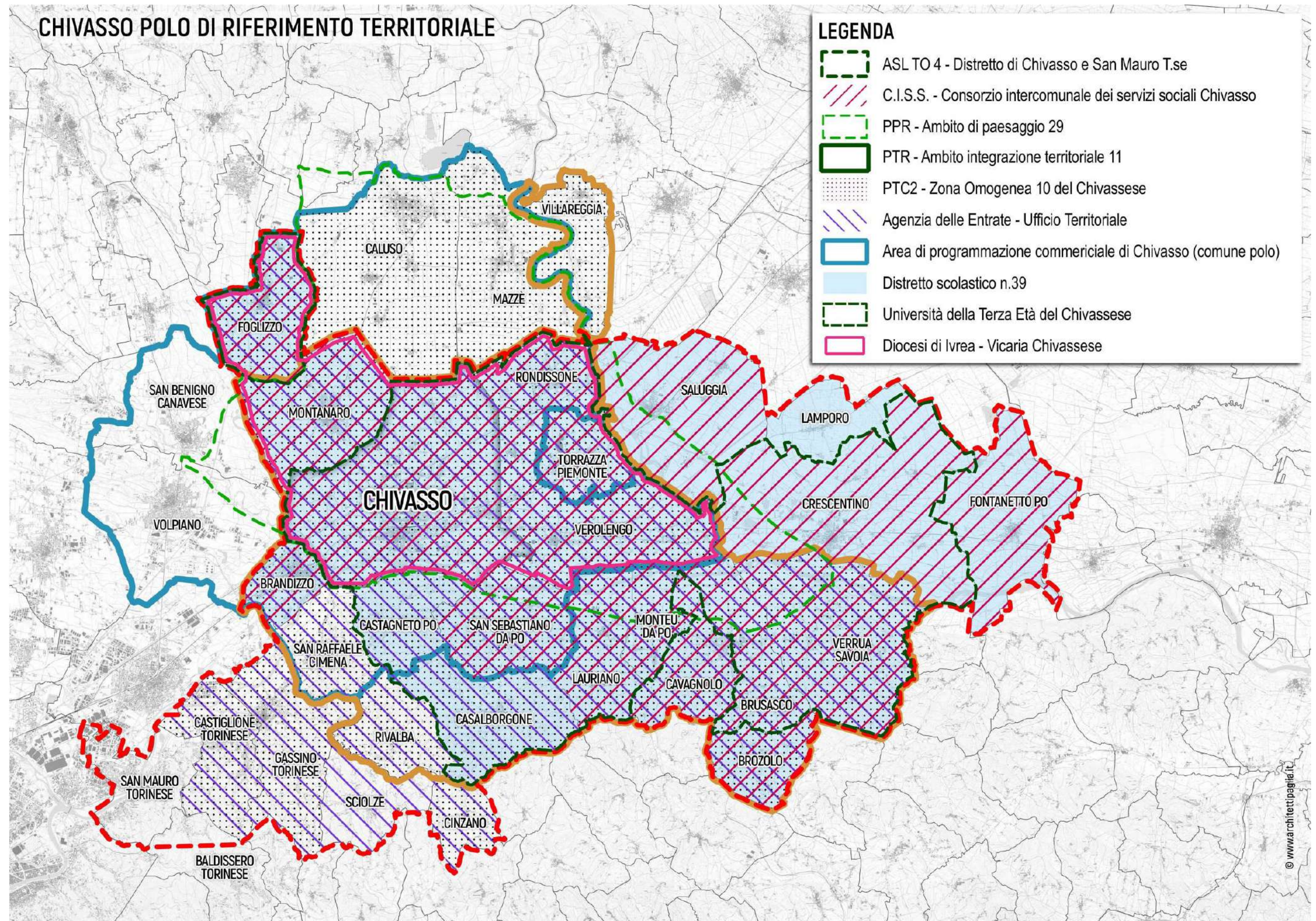


La “geometria variabile” delle relazioni sovralocali della polarità del Comune di Chivasso

La stessa pianificazione territoriale sovraordinata di scala regionale e provinciale riconosce Chivasso come centralità; la città è infatti individuata quale polo di riferimento:

- dell'AIT n.11 “Chivasso” riconosciuto dal PTR (in cui ad oggi appartengono 18 Comuni ed esteso dalla Variante di aggiornamento al PTR a 24 Comuni),
- dell'Ambito di Paesaggio n.29 “Chivassese” individuato dal PPR (comprensivo di 19 Comuni),
- della Zona Omogenea n.10 “Chivassese” della CMT0 (comprensiva di 24 Comuni). Il PTGM in via di definizione confermerebbe inoltre Chivasso quale *Polo di livello medio* dell'armatura urbana che dispone di una offerta di servizi articolata ed estende il proprio raggio di influenza all'ambito sovracomunale.

La città è inoltre riferimento del Distretto Urbano del Commercio, sede della Vicaria Chivassese della Diocesi di Ivrea, nonché polo di riferimento dell'Università della terza età. Non bisogna infine sottovalutare il ruolo di richiamo di Chivasso per nuovi residenti: se infatti il saldo naturale chiude in negativo, quello migratorio fa registrare continui ingressi sia dall'estero, sia da altre Regioni, sia dallo stesso Piemonte (come evidenziato dai dati riportati al paragrafo 3.1 della presente *Relazione Illustrativa*).



9 | 2 |
ANALISI SWOT



Alle analisi territoriali e alle considerazioni del punto precedente, è stata affiancata la costruzione critica di una SWOT [**Strengths** (punti di forza) - **Weaknesses** (punti di debolezza) - **Opportunities** (opportunità) - **Threats** (minacce)], utile a supportare una razionale individuazione degli obiettivi da perseguire tramite la redazione della nuova strumentazione urbanistica comunale.

La matrice elaborata, assumendo come riferimento le analisi territoriali condotte e le relazioni di area vasta riconosciute dalle strumentazioni di governo del territorio sovraordinate, individua in sintesi i seguenti elementi di valutazione e confronto:

Punti di forza:



- nodo strategico di flussi economici, turistici e di reti di imprese di ambito, regionali, nazionali e internazionali;
- polo gerarchico territoriale con la presenza di attività e servizi di rilevanza a scala provinciale (istruzione, sanità, commercio);
- polo in grado di attrarre nuovi residenti, in controtendenza rispetto al trend generale di riferimento;
- risorse ambientali di pregio e presenza di habitat di interesse europeo;
- forte riconoscibilità storico-urbana del Capoluogo e delle borgate rurali;
- buona dotazione di servizi commerciali entro la città storica e lungo le direttrici principali;
- presenza di aziende agricole con produzioni di qualità, entro un paesaggio rurale che conserva in parte ancora evidenti le sue impronte storiche;
- alto valore storico-architettonico del nucleo di antica formazione del Capoluogo, per integrità e omogeneità dei caratteri tipologici originari;
- patrimonio insediativo storico di matrice rurale ancora parzialmente integro, e di buon valore diffuso.

Punti di debolezza:



- evoluzione del tessuto insediativo secondo un modello di città monocentrica;
- organizzazione delle attività produttive non pienamente funzionale sotto il profilo dell'accessibilità e della possibilità di attivare sinergie imprenditoriali;
- presenza di aree produttive dismesse e non riqualificate;
- indebolimento del tessuto commerciale di scala vicinale;
- rete viaria extraurbana non completamente risolta;

Opportunità:



- fabbisogno insoddisfatto di edilizia residenziale pubblica;
 - diffusa presenza di un patrimonio edilizio sottoutilizzato e non efficiente sotto il profilo energetico;
 - compromissione o obliterazione di parte del patrimonio edilizio di matrice rurale;
 - ruolo di cesura della linea ferroviaria, con parziale impatto sulla funzionalità urbana del Capoluogo;
 - frammentazione della rete ecologica in conseguenza del reticolo infrastrutturale e dei fenomeni di *sprawl* urbano.
- possibilità di accesso a strumenti di programmazione e finanziamento regionali e nazionali;
 - progetti di potenziamento, in parte già sviluppati, della rete di connessione con Torino e con l'area metropolitana in genere;
 - ruolo di Chivasso quale «porta» verso Torino e le aree di Canavese, Monferrato, Vercellese e Astigiano;
 - buona dotazione di aree pubbliche e ad uso civico;
 - localizzazione entro un contesto produttivo con elevate capacità di investimento e propensione all'innovazione;
 - incremento degli arrivi esteri, unitamente all'innesto di un processo di internazionalizzazione del comparto turistico, nell'orbita della Città di Torino e della sua cintura;
 - buona capacità progettuale e strategica a livello comunale, in grado di attivare anche sinergie a livello sovralocale.

Minacce:



- pressioni legate ai fenomeni di dispersione urbana dei comparti residenziale e produttivo (consumo di suolo, perdita di ambiti di valore agricolo-ambientale, obliterazione dei varchi di connessione ecologica, deconnotazione del paesaggio rurale storico);
- pressioni legate al cambiamento climatico, con effetti diretti sugli insediamenti (isole di calore, piogge estreme, eventi siccitosi), sul settore di produzione primaria (modifiche dei suoli e riduzione della disponibilità di risorse) e su alcune componenti ambientali (in particolar modo in relazione a quantità e qualità delle acque e ai rischi di conservazione per gli habitat);
- depotenziamento del tessuto commerciale di livello vicinale, per la concorrenza di nuove forme di vendita (grande distribuzione organizzata, e-commerce) e in conseguenza della perdita di identità ed attrattività dei tradizionali luoghi di commercio;
- perdita di identità e vitalità dei centri minori e delle borgate rurali, per depotenziamento dei livelli di servizio, destinazioni di utilizzo incoerenti e interventi urbanistico-edilizi non congrui.

Punti di forza

S

- Posizione geografica che colloca la città storicamente come **nodo strategico nei flussi** economici, turistici, della mobilità veloce e lenta, nonché immateriali (reti di imprese) di ambito, regionali, nazionali e internazionali (TEN-T)
- Ruolo di polo gerarchico di livello territoriale per la presenza di **attività produttive anche innovative e servizi di interesse metropolitano** (istruzione, sanitario, commercio, mercati, manifestazioni...) con tassi di occupazione più alti della media regionale e nazionale
- In anni di calo demografico, Chivasso è città in grado di attrarre **nuovi residenti**
- **Dotazione di risorse ambientali di pregio** (suoli, ecosistemi, acque) e habitat di interesse europeo
- Forte **senso identitario e riconoscibilità del nucleo principale** e delle **borgate rurali**, con presenza di attività e associazioni radicate e attive
- **Considerevole dotazione di servizi commerciali nella città storica** e lungo le direttrici principali con presenza di attività storiche e di zona pedonalizzata per la fruizione
- **Continuità dell'attività agricola** con forte presenza di aziende (e produzioni di qualità) che operano in un **paesaggio rurale storico** che mostra ancora una marcata impronta di matrice antica e moderna.
- Matrice altomedievale dell'insediamento urbano altamente leggibile, che denota Chivasso come **una delle più notevoli «passeggiate architettoniche»** del Canavese per integrità e omogeneità dei caratteri tipologico-architettonici originari
- Patrimonio storico-insediativo di valore diffuso nel **territorio rurale**



Punti di debolezza

W

- Accrescimento insediativo, risalente al secondo dopoguerra, secondo un modello di **città monocentrica dispersa** che non ottimizza il consumo di suolo, genera destrutturazione funzionale delle varie componenti del tessuto urbano e sociale e causa criticità a livello di trasporti
- **Organizzazione spaziale delle aree produttive non pienamente funzionale** all'accessibilità, alla ottimizzazione degli spostamenti e alla creazione di sinergie imprenditoriali
- Presenza di **aree ex produttive dimesse non riqualificate**
- **Indebolimento del tessuto commerciale** anche di matrice storica nel nucleo cittadino
- Rete viabilistica extraurbana non completamente risolta e che genera numerose aree intercluse
- Fabbisogno non soddisfatto di edilizia residenziale pubblica
- Presenza di uno stock di patrimonio edilizio non utilizzato, non energeticamente efficiente, esigente bonifica
- Compromissione o obliterazione di parte del patrimonio architettonico in ambito rurale
- Parziale ruolo della ferrovia come cesura e fattore di impatto all'interno della città
- **Frammentazione ambientale**, della rete ecologica e paesaggistica ad opera del fascio di reti infrastrutturali e dello *sprawl* insediativo



Opportunità

O

- Strumenti di **programmazione e finanziamento nazionali e regionali multisettoriali** (PNRR, Agenda 2030, Programma di Sviluppo Rurale/CSR, Corona Verde, Strategia Urbana d'Area, etc...)
- Progetti di **potenziamento della rete delle connessioni** della mobilità e già sviluppata rete di connessioni veloci con Torino attraverso gomma e ferro, che fanno di Chivasso nodo di possibile interesse per ulteriore localizzazione di funzioni e servizi innovativi di interesse metropolitano
- Ruolo di **Chivasso come «porta»** verso Torino, il Canavese, il Monferrato, il Vercellese, l'Astigiano
- Buona **dotazione di aree pubbliche e ad uso civico** su cui avviare interventi di riqualificazione
- Localizzazione in un contesto produttivo con **elevate capacità di investimento e propensione all'innovazione** da parte delle imprese e presenza di un settore terziario specializzato
- Aumento degli arrivi esteri /processo di **internazionalizzazione del turismo** nell'orbita della destinazione turistica «Torino e cintura» (prima per arrivi a livello regionale)
- **Buona capacità progettuale** e strategica a livello comunale che fa presa sulle leve locali (Distretto Urbano del Commercio, ciclovie urbane e rurali, ...) e opportunità sovralocali (Trentametro, Via Francigena, VenTo, MAB Unesco, ...)



Minacce

T

- Pressioni dovute alla dispersione urbana delle nuove attività produttive e delle aree residenziali, causando **consumo di suolo** in aree libere di valore agricolo e ambientale, la **perdita definitiva dei varchi e delle connessioni ecologiche e fruibili**, la **deconnotazione del paesaggio rurale storico**
- **Pressioni dovute al cambiamento climatico** sugli aspetti insediativi (isole di calore, piogge estreme, siccità), sul settore di produzione primaria (modifiche dei suoli, della disponibilità di risorse primarie) e sulle risorse ambientali (quantità e qualità delle acque, rischi di varia natura sulla conservazione di habitat prioritari)
- **Depotenziamento del tessuto commerciale** cittadino per la concorrenza di nuove forme di commercio (gdo, e-commerce) e perdita di identità ed attrattività dei tradizionali luoghi del commercio
- **Rischio di perdita di vitalità e identità delle borgate rurali** per depotenziamento servizi ivi localizzati, usi incoerenti e interventi urbanistico/edilizi non congrui



QUADRO DEGLI OBIETTIVI STRATEGICI E DELLE LINEE OPERATIVE DEL PIANO

Le considerazioni dei punti precedenti hanno permesso di pervenire alla definizione di 4 obiettivi strategici generali per il territorio del Comune di Chivasso, macro-riferimenti che a loro volta hanno guidato la formulazione delle connesse linee operative e la specificazione delle singole azioni (cfr. paragrafo 9.4).



I 4 obiettivi strategici della Variante Generale

L'impianto strategico-operativo del Piano, anche al fine di poter adeguatamente sviluppare le verifiche di coerenza della Variante Generale previste nell'ambito del procedimento di VAS (cfr. elaborati A1.1 / Parte III / capitoli 9 e 10 e E1 di PRGC), è stato quindi strutturato secondo il seguente schema ad albero:

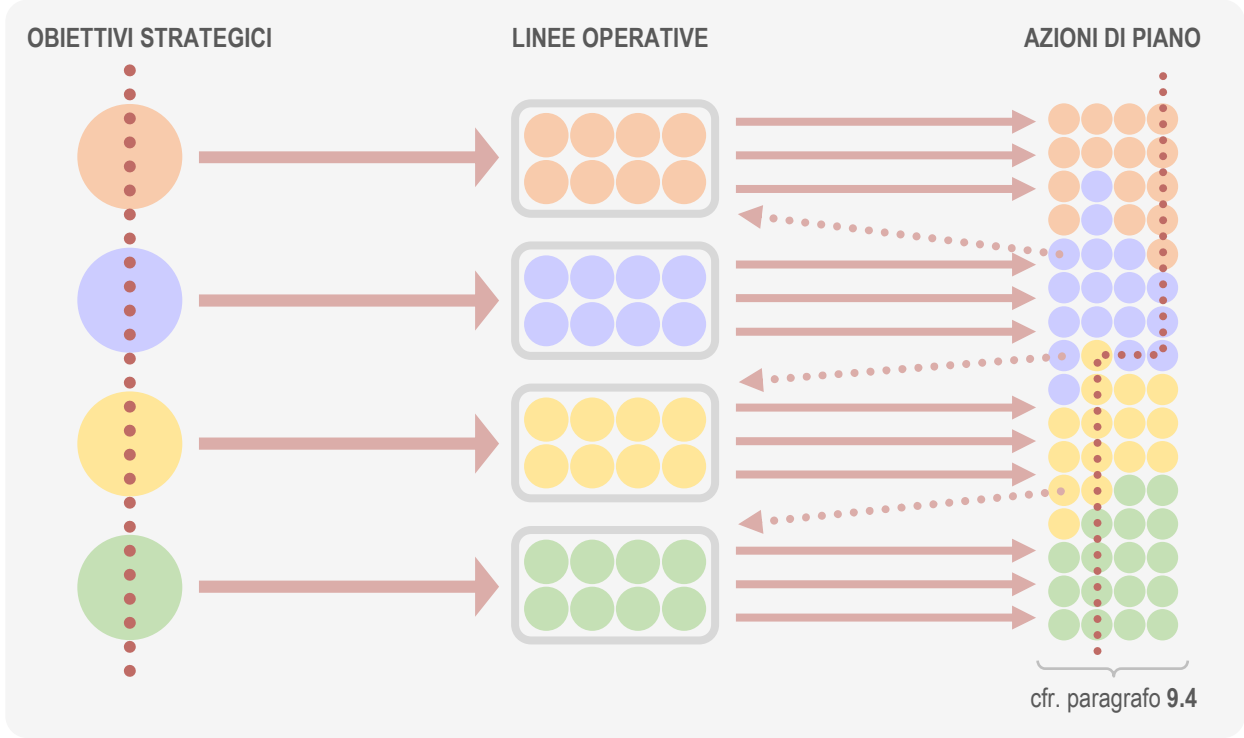


Diagramma della “genealogia di Piano”

Per una corretta lettura di tale “genealogia di Piano” occorre sottolineare che (come si può verificare dalla lettura del successivo paragrafo 9.4), pur essendo le linee operative costituite da “sistemi chiusi”, specificamente riferiti ai rispettivi obiettivi strategici, lo sviluppo delle azioni di Piano ha evidenziato in alcuni casi la “trasversalità” di queste ultime, che hanno potuto essere riferite anche a linee operative differenti da quelle che le hanno direttamente originate.

- CHIVASSO CITTÀ STORICA E DI BORGATE, RESILIENTE, A MISURA DI CITTADINO

► **OBIETTIVO A**

Fondare le politiche di sviluppo urbanistico e territoriale complessive sull'idea di una Chivasso policentrica, costituita dalla città storica con le sue attività commerciali e i suoi sviluppi più recenti e dalle borgate presenti sul territorio esteso, adeguando le politiche insediative e la progettazione del verde urbano alla valorizzazione del patrimonio costruito storico, al contenimento dell'uso del suolo, alla transizione ecologica, al risparmio energetico e all'adattamento climatico.

 - **A.1** Conservare, valorizzare e recuperare il patrimonio storico-architettonico e urbanistico della città storica e dei nuclei frazionali;
 - **A.2** Supportare lo sviluppo del tessuto commerciale al dettaglio;
 - **A.3** Migliorare la mobilità urbana veicolare, riqualificare la rete ciclabile nelle aree urbane ed extraurbane e migliorare i servizi per connettere le aree periferiche ai poli di attestamento;
 - **A.4** Supportare la continuità di popolazione e la qualità di vita nelle borgate,

equilibrando la permanenza abitativa, sostenendo la coesione intergenerazionale e la dotazione dei servizi;

- **A.5** Riquilibrare gli insediamenti di frangia, i tessuti edilizi privi di identità e gli ambiti edificati caratterizzati da un alto grado di defunzionalizzazione e sottoutilizzo in ambito urbano;
- **A.6** Promuovere la riqualificazione paesaggistica delle aree agricole e delle aree verdi periurbane contenendo la loro erosione da parte del costruito e conferendo maggiore leggibilità e qualità ai bordi urbani;
- **A.7** Favorire nuove opportunità insediative residenziali e innalzare la qualità dell'abitare collettivo, anche in relazione al fabbisogno di ERP, secondo i migliori criteri di contenimento del consumo di suolo, adattamento al cambiamento climatico e riqualificazione ambientale e paesaggistica;
- **A.8** Aumentare la connessione del centro con le borgate, incrementando la loro fruibilità attraverso mobilità dolce;
- **A.9** Proteggere gli insediamenti dai rischi naturali, antropici ed ambientali e salvaguardare la salute urbana.

► **OBIETTIVO B**

Assecondare la vocazione produttiva di Chivasso in tutte le sue declinazioni: agricoltura, piccolo artigianato, manifattura, terziario e attività innovative e di ricerca. Sostenere i fabbisogni, valorizzarne i prodotti, favorirne l'integrazione e qualificare il loro inserimento nell'ambiente e nel paesaggio anche come componente innovativa.

- **B.1** Soddisfare le opportunità insediative e operative delle attività economiche;
- **B.2** Integrare gli ambiti produttivi tradizionali con quelli ad alto carattere innovativo;
- **B.3** Considerare l'inserimento ambientale e paesaggistico delle attività produttive come componente innovativa dell'attività produttiva stessa;
- **B.4** Prevenire i rischi derivanti dagli impianti industriali;
- **B.5** Dare risalto alle aziende agricole quali componenti importanti del settore produttivo, garantendo adeguate possibilità operative e di sviluppo, assecondandone le necessità di conversione verso produzioni di qualità e di diversificazione, anche rivolte al mercato metropolitano;
- **B.6** Salvaguardare i contesti produttivi delle attività agricole, anche in relazione al cambiamento climatico;
- **B.7** Adottare criteri di risparmio delle risorse acqua e suolo in ambito economico produttivo.

CHIVASSO CITTÀ
DEL PRODURRE E
INNOVARE
SOSTENIBILE

CHIVASSO CITTÀ
ACCESSIBILE
MULTISCALARE

► **OBIETTIVO C**

Potenziare il ruolo e il posizionamento di Chivasso quale polo produttivo, logistico e dei servizi a livello metropolitano, regionale e sovraregionale.

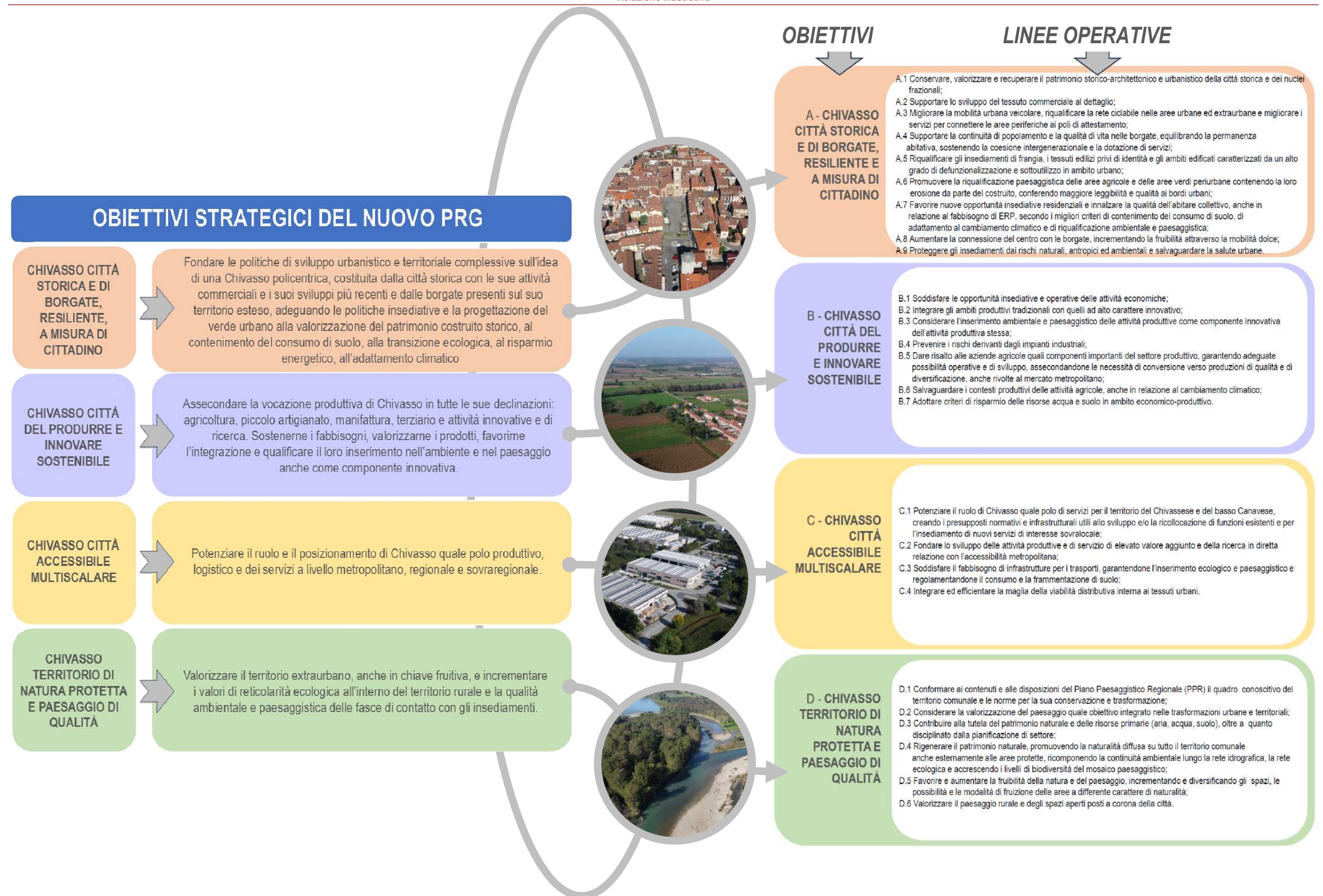
- **C.1** Potenziare il ruolo di Chivasso quale polo di servizi per il territorio del Chivassese e del basso Canavese, creando i presupposti normativi e infrastrutturali utili allo sviluppo e/o alla ricollocazione di funzioni esistenti e per l'insediamento di nuovi servizi di interesse sovralocale;
- **C.2** Fondare lo sviluppo delle attività produttive e di servizio di elevato valore aggiunto e della ricerca in diretta relazione con l'accessibilità metropolitana;
- **C.3** Soddisfare il fabbisogno di infrastrutture per i trasporti, garantendone l'inserimento ecologico e paesaggistico e regolamentandone il consumo e la frammentazione di suolo;
- **C.4** Integrare ed efficientare la maglia della viabilità distributiva interna ai tessuti urbani.

CHIVASSO
TERRITORIO DI
NATURA PROTETTA
E PAESAGGIO DI
QUALITÀ

► **OBIETTIVO D**

Valorizzare il territorio extraurbano, anche in chiave fruitiva, e incrementare i valori di reticolarità ecologica all'interno del territorio rurale e la qualità ambientale e paesaggistica delle fasce di contatto con gli insediamenti.

- **D.1** Conformare ai contenuti e alle disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) il quadro conoscitivo del territorio comunale e le norme per la sua conservazione e trasformazione;
- **D.2** Considerare la valorizzazione del paesaggio quale obiettivo integrato nelle trasformazioni urbane e territoriali;
- **D.3** Contribuire alla tutela del patrimonio naturale e delle risorse primarie (aria, acqua, suolo), oltre a quanto disciplinato dalla pianificazione di settore;
- **D.4** Rigenerare il patrimonio naturale, promuovendo la naturalità diffusa su tutto il territorio comunale, anche esternamente alle aree protette, ricomponendo la continuità ambientale, incrementando il grado di connettività ecologica e accrescendo i livelli di biodiversità del mosaico paesaggistico;
- **D.5** Favorire e aumentare la fruibilità della natura e del paesaggio, incrementando e diversificando gli spazi, le possibilità e le modalità di fruizione delle aree a differente carattere di naturalità;
- **D.6** Valorizzare il paesaggio rurale e gli spazi aperti posti a corona della città.



DEFINIZIONE DELLE AZIONI DI PRGC

Come anticipato al paragrafo precedente, per ognuna delle linee operative individuate in relazione agli obiettivi strategici la Variante Generale ha definito una o più azioni, che trovano ovviamente riscontro nell'apparato normativo e cartografico del nuovo PRGC.

Ogni azione può essere funzionale a rispondere a più linee operative e obiettivi strategici. L'elenco completo delle azioni è riportato al capitolo 6.2 dell'elaborato **A1.1** *Rapporto Ambientale*.

Le verifiche di coerenza alle quali si è fatto riferimento al precedente paragrafo 9.3, riguardano due differenti livelli di "test": il primo misura il grado di allineamento dei contenuti della Variante Generale alle direttive di Piani e Programmi sovraordinati (la così detta "**coerenza esterna**" - cfr. elaborati **A1.1** / Parte III / capitolo 9), il secondo costituisce una sorta di *check up* del PRGC ("**coerenza interna**"), ed è funzionale proprio al controllo di quella che è stata definita "genealogia di Piano", individuando eventuali elementi di disallineamento tra gli obiettivi strategici e le azioni definite al termine della costruzione della struttura ad albero.

Di ambedue le verifiche, nell'ambito del procedimento di VAS, il PRGC restituisce una rappresentazione grafica:

- **coerenza interna**: viene esplicitata tramite l'elaborazione di una matrice che incrocia obiettivi strategici e azioni di Piano, compilata secondo una scala di valori che definisce il grado di coerenza e evidenzia eventuali problematiche (per una lettura completa della matrice di verifica della coerenza interna, si veda il capitolo 10 del *Rapporto Ambientale* – elaborato **A1.1** di PRGC);
- **coerenza esterna**: viene verificata attraverso l'elaborazione di una serie di matrici analoghe a quella di cui al punto precedente, che incrociano le azioni di Piano con le direttive desunte dall'analisi dei Piani e Programmi sovraordinati (così come precisate al capitolo 3 del *Rapporto Ambientale* - elaborato **A1.1** di PRGC); costituendo di fatto uno dei principali elementi di valutazione del Piano, alla verifica della coerenza con le direttive delle strumentazioni di governo del territorio di scala regionale (Piano Territoriale Regionale e Piano Paesaggistico Regionale) e metropolitana (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) è dedicata una tavola specifica (cfr. elaborato **E1** di PRGC).

PARTE III

STRUTTURA DEL NUOVO PRGC

● CAPITOLO 10 ASSETTO GENERALE DEL PIANO

Di seguito viene sintetizzata l'impostazione della zonizzazione di Piano, secondo le categorie individuate in relazione alle analisi condotte sul territorio e agli obiettivi strategici delineati.

La Variante Generale identifica quattro "sistemi" di base entro i quali precisa definizione, orientamenti, destinazioni d'uso specifiche, parametri e indici, modalità di intervento, norme per la qualità paesaggistica, per la sicurezza idraulico-geologica e per la sostenibilità ambientale per le singole tipologie di ambiti urbanistici e territoriali in cui gli stessi si articolano. Sotto il profilo strettamente normativo il riferimento è la Parte Seconda dell'Elaborato F di PRGC, a titolo *Norme specifiche di area*.

In sovrapposizione alla zonizzazione, la Variante individua specifici attributi (valori storici, areali di rispetto, ecc.) che dettagliano e regolano lo sviluppo delle aree e/o degli immobili sottesi.

Sotto il profilo strettamente normativo il principale riferimento è la Parte Prima, Sezione II dell'Elaborato F *Norme di Attuazione* di PRGC, a titolo *Vincoli ricognitivi*.

TESSUTI DELLA CITTA' CONSOLIDATA [PARTE SECONDA / SEZIONE I NDA]		
TITOLO I Tessuti storici	Centro storico	CS
	Centri storici minori	CM
	Tessuti di antico impianto esterni ai centri storici	TS
	Insedimenti di matrice rurale in ambito urbano	RU
	Insedimenti di matrice rurale in ambito agricolo	RA
TITOLO II Tessuti a prevalente matrice residenziale	Tessuti consolidati di impianto moderno o contemporaneo	TM
	Insedimenti di impianto progettuale unitario	TU
	Tessuti radi esterni agli insediamenti consolidati	TR
	Lotti di completamento	LC
TITOLO III Insedimenti per attività economiche	Insedimenti terziari e commerciali	IT
	Insedimenti produttivi di riordino	IP
	Insedimenti produttivi minori	IM
	Attività ricreative private	RP
	Impianti per lavorazione inerti	II
AMBITI DI TRASFORMAZIONE [PARTE SECONDA / SEZIONE II NDA]		
Ambiti di rigenerazione		RG
Ambiti di nuovo impianto residenziale		NR
Ambiti di nuovo impianto produttivo		NP
Ambiti di nuovo impianto terziario e commerciale		NC
SISTEMA DEI SUOLI LIBERI E DEI TERRITORI EXTRAURBANI [PARTE SECONDA / SEZIONE III NDA]		
TITOLO I Verde di connotazione degli spazi urbani e periurbani	Aree a verde privato	VP
	Aree agricole periurbane	AP
TITOLO II Territori e insediamenti extraurbani	Aree agricole normali	AN
	Edifici e insediamenti in territorio agricolo	EA
TITOLO III Ambiti agricoli di valenza paesaggistica e ambientale	Aree di pertinenza fluviale	AF
	Ambiti boscati di progetto	AB
SISTEMA DEI SERVIZI SOCIALI E DELLE INFRASTRUTTURE [PARTE SECONDA / SEZIONE IV NDA]		
TITOLO I Standard urbanistici: servizi pubblici ed attrezzature di livello comunale	Aree per attrezzature scolastiche	SS
	Aree per attrezzature di interesse comune	SC
	Aree a parco, per il gioco e lo sport	SV
	Parcheggi	PK
	Aree a servizio delle attività economiche	SE
TITOLO II Standard urbanistici: servizi sociali ed attrezzature di interesse generale	Aree per servizi generali scolastici, sociali o sanitari	GS
	Aree per servizi generali a parco urbano	GV
TITOLO III Infrastrutture tecnologiche e per la mobilità	Infrastrutture cimiteriali	IC
	Infrastrutture tecnologiche	ST
	Infrastrutture stradali	IS
	Infrastrutture per la mobilità pubblica	MP
	Stazioni di rifornimento	SR

TESSUTI DELLA CITTÀ CONSOLIDATA

La città consolidata è riconducibile ai tessuti a prevalenza residenziale e per attività agricole ed economiche le quali, con la loro evoluzione, hanno portato all’odierna configurazione del sistema insediativo chivassese. Nel capoluogo, a partire dal nucleo di più antica formazione, si osserva l’espansione dell’insediamento, in un primo tempo ancora di matrice storica, successivamente con caratteri più moderni, soprattutto lungo la direttrice della SP11 Padana Superiore e oltre il tracciato ferroviario, dove vengono ad installarsi anche le principali aziende del comparto produttivo. Anche Castelrosso ha visto uno sviluppo principalmente sull’asse Est-Ovest e verso Nord, mentre le altre frazioni si sono “disperse” lungo le viabilità di attraversamento. I nuclei di stampo rurale hanno invece subito perlopiù trasformazioni interne, spesso non coerenti con i caratteri originari, tuttavia mantenendo riconoscibile lo schema urbanistico di impianto. Sulla base di questi elementi analitici, la zonizzazione di Piano è stata articolata in 3 categorie normative di riferimento, a loro volta suddivise in relazione alle specifiche caratteristiche e destinazioni di utilizzo:

- i **tessuti storici**, in ambito sia urbano sia extraurbano, che mostrano ancora le tracce dell’antico impianto urbanistico ed edilizio e per i quali la Variante incentiva la conservazione e il recupero dei valori identitari e caratterizzanti e la ricomposizione morfologica e tipologica;
- i **tessuti a prevalente matrice residenziale**, privi dei succitati connotati storici e suscettibili di densificazione ed incremento del carico urbanistico, nell’ottica generale della qualificazione edilizia e paesaggistica degli insediamenti e dell’efficientamento del patrimonio edilizio e infrastrutturale. Al loro interno rientrano anche gli spazi di completamento, che oltre a rispondere a circostanziate esigenze insediative, assumono significative potenzialità di rinforzo della struttura micro-urbana, in termini soprattutto di servizi pubblici e di dotazioni ecologiche;
- gli **insediamenti per attività economiche**, che ricomprendono le aree dedicate alle funzioni proprie dei comparti terziario-commerciale e produttivo-artigianale, ma anche singole attività “specialistiche”, quali un impianto per la lavorazione inerti.

✔ Titolo I – Tessuti storici



✔ Centro storico (CS)

Riferimenti di PRGC NDA [Parte II, Sezione I, Titolo I, art. 105]
Tavole [Elaborati E5.2, E6.1, E7.1]

Con Centro storico si individuano due aree distinte:

- la zona centrale e di più antica formazione del Capoluogo (**CS1**), corrispondente all’ambito percettivo della città storica;
- quanto rimane dei tessuti del cosiddetto “Borgo San Pietro” (**CS2**).

Entrambi sono interamente ricompresi all’interno del tessuto urbano compatto che il PPR individua come morfologia insediativa “m.i.1”. Inoltre, l’ambito è classificato come **zona A** ex art.2 del DM 1444/1968 e riconosciuto come insediamento urbano di carattere storico-artistico e paesaggistico ai sensi dell’art.24 della LR 56/1977.

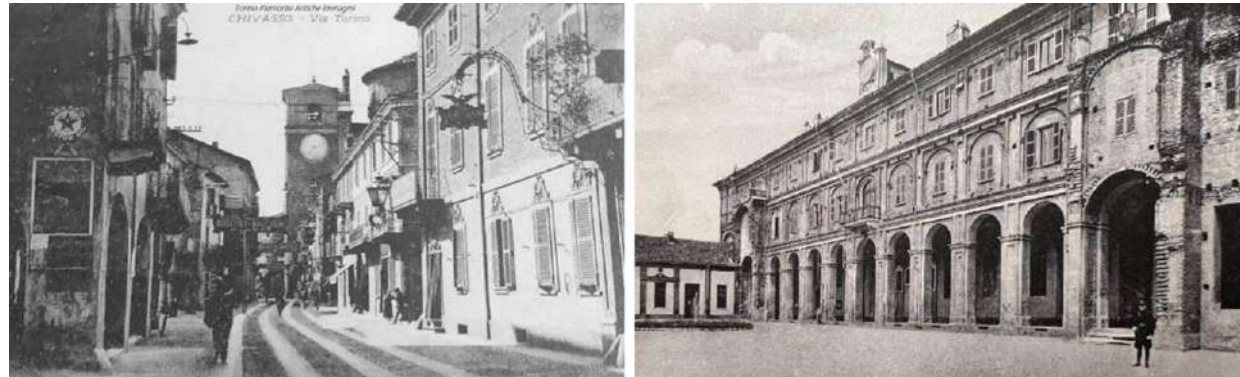


Centro storico di Chivasso (CS1): veduta aerea (base: Ortofoto Regione Piemonte AGEA, 2021)

La zona di più antica formazione **CS1** raggruppa il complesso dei quartieri più antichi racchiusi entro il perimetro coincidente con il sedime delle mura quattrocentesche (il quadrilatero definito dai sedimi di Via D. Cosola, Via P. Regis, Via Caduti per la Libertà e Lungo Piazza D’Armi), ai quali si aggiungono i tessuti edilizi coincidenti con:

- l’isolato localizzato a Sud dell’incrocio tra Via D. Cosola e la SS26, unitamente allo spazio urbano del limitrofo Piazzale Carlo Noè, che si apre tra Viale C. Cavour, Via Caduti per la Libertà e Via P. Regis;

- gli isolati che incorniciano a Est e a Ovest lo spazio di Piazza del Popolo, localizzati al margine settentrionale dell'area e compresi tra il tracciato di Via D. Cosola e quello, poco più verso Nord, di Via Cairoli (il cui sedime corre seguendo la traccia esterna degli antichi bastioni di fortificazione ormai scomparsi). Tali spazi sono connotati da un'identità storico-culturale definita da specifiche qualità, relative sia ai caratteri morfogenetici e strutturanti dell'impianto urbano, sia a quelli tipologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, degli edifici e degli spazi aperti, tra i quali si segnalano numerose emergenze di rilevante valore storico-artistico, ma anche alcuni edifici snaturati da interventi inappropriati e altri costruiti in età contemporanea, costituenti elementi di detrazione percettiva della scena urbana.



a sinistra: Via Torino nel 1927; a destra: il palazzo comunale nel 1935 (fonte: Torino Piemonte Antiche Immagini)

Rispetto al PRGC vigente, questo ambito è stato ampliato definendo una seconda area, corrispondente a ciò che rimane dei tessuti di "Borgo San Pietro". Si localizza a Ovest del nucleo **CS1**, raccolto in origine attorno alla primitiva chiesa collegiata di San Pietro, un tempo situata all'incrocio tra le attuali Via Torino e Via Paleologi (tracciati che costituiscono rispettivamente il margine meridionale e l'asse principale lungo il quale si sviluppa il nucleo edilizio individuato dal PRGC. L'ambito conserva pressoché intatta la sua traccia urbana originaria, e riguarda un brano edilizio che, attraversato dalla omonima Gora, si colloca tra i tracciati delle attuali Via Torino (a sud) e Via Berruti (a nord), sviluppandosi a cavallo dell'asse nord-sud di Via Paleologi.



Il borgo San Pietro nel 1899 (fonte: Torino Piemonte Antiche Immagini)

La Variante prevede sul patrimonio edilizio e urbanistico della Città storica interventi prioritariamente finalizzati alla valorizzazione del tessuto insediativo nel suo complesso come sintesi di funzioni, forma urbana, tipologie edilizie, rapporti con gli spazi aperti e alla sua fruibilità sia quale scenario percettivo sia come luogo privilegiato della vita cittadina. Gli interventi ammessi sono volti ad offrire le massime possibilità di

riuso e ammodernamento del patrimonio edilizio esistente in alternativa ad opzioni non desiderabili di nuove urbanizzazioni che andrebbero ad incrementare la percentuale di consumo di suolo.



Centro storico di Chivasso (CS2): veduta aerea (base: Ortofoto Regione Piemonte AGEA, 2021)

La conservazione e il recupero dei valori connotanti i singoli edifici e gli spazi pubblici di pregio costituiscono la principale e più ordinaria linea di intervento; la riconfigurazione e, ove necessario, l'eliminazione o la sostituzione degli elementi discrepanti e detrattivi sono gli strumenti ai quali ricorrere nei casi espressamente previsti per conseguire gli obiettivi di qualità propugnati dal Piano. Sono pertanto ammessi i seguenti interventi:

- **restauro e risanamento conservativo**, per gli edifici vincolati e quelli di interesse storico-artistico e rilevante pregio architettonico;
- **ristrutturazione edilizia con conservazione di sagoma e valori formali**, per gli edifici di significativo interesse architettonico, caratterizzanti la scena urbana;
- **ristrutturazione edilizia con mantenimento dell'impianto stereometrico**, per edifici che presentano un aspetto planivolumetrico coerente con l'impianto del Centro storico, pur nella varietà dei connotati formali espressi dalle facciate, alcune meritevoli di conservazione per la loro valenza identitaria, altre bisognose di interventi di ricomposizione e riqualificazione;
- **sostituzione edilizia di edifici di frattura del quadro ambientale** per gli edifici che, per dimensione e composizione dei volumi, materiali delle facciate e caratteri tipologici, oltre che, in alcuni casi, per collocazione planimetrica, costituiscono elementi incongrui rispetto al tessuto urbano di antica formazione;
- **sostituzione edilizia di edifici minori e accessori**: prevista per i fabbricati di modeste dimensioni, per lo più interni ai cortili o alle pertinenze degli edifici e destinati a servizio dei medesimi;
- **integrazione pertinenziale**, ammessa negli ambiti pertinenziali degli edifici, per la costruzione di locali interrati e di fabbricati ad autorimessa, deposito e simili.

Il patrimonio edificato dei due Centri storici è analizzato nel dettaglio nella Parte II dell'Elaborato **C9.2 Analisi dei tessuti edilizi di antica formazione**.



Centri storici minori (CM)

Riferimenti di PRGC NDA [Parte II, Sezione I, Titolo I, art. 106]
Tavole [Elaborati E5, E6, E7.2]

Il Piano individua in tal modo le parti centrali e di più antica formazione, come risultanti dai catasti storici, delle frazioni di Boschetto (CM1), Pogliani (CM2), Mosche (CM3), Betlemme (CM4), Montegiove di Sotto (CM5), Torassi (CM6), Castelrosso (CM7).



Le frazioni di Boschetto (a sinistra) e Pogliani (a destra)



Le frazioni di Mosche (a sinistra) e Betlemme (a destra)



Le frazioni di Montegiove di Sotto (a sinistra) e Torassi (a destra)

Sono individuati come **zone A** ex art.2 del DM 1444/1968) per il loro carattere storico e per le peculiarità degli impianti urbanistici originali, da salvaguardare ai sensi dell'art.24 della LR 56/77, nei quali è ancora sostanzialmente leggibile la struttura insediativa tipica dei borghi rurali, sebbene il patrimonio edilizio sia stato diffusamente travisato dall'alterazione di volumi e facciate, perdendo in molti casi i connotati formali della tradizione costruttiva locale.

Pur nella disparità di consistenza urbanistica tra i tessuti più compatti e quelli meno strutturati, la presenza della chiesa, di spazi aggregativi e di edifici non prettamente agricoli sono stati assunti come criteri orien-

tativi per identificare questi insediamenti come morfologia m.i.2 del Piano Paesaggistico Regionale, quali centri dotati di una propria identità relativamente autonoma rispetto al capoluogo.



La frazione di Castelrosso

Gli interventi ammessi sono volti ad offrire le massime possibilità di riuso e ammodernamento del patrimonio edilizio esistente in alternativa ad opzioni non desiderabili di nuove urbanizzazioni che andrebbero ad incrementare la percentuale di consumo di suolo: conservazione, risanamento, ristrutturazione, riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio esistente sono gli interventi ammessi, conciliando le esigenze di adeguamento funzionale con la tutela dell'impianto urbanistico e del complessivo valore paesaggistico-ambientale dei nuclei, per recuperarne e preservarne l'identità storica.

Rispetto a ciò, sono disciplinati le seguenti tipologie di interventi:

- **restauro ed il risanamento conservativo**, previsto per edifici vincolati ai sensi del DLGS 42/2004 e per quelli di interesse storico-artistico e di rilevante pregio architettonico;
- **ristrutturazione edilizia con conservazione dei valori formali**, per gli edifici di interesse documentario caratterizzati da elementi di pregio architettonico o espressivi della tradizione costruttiva rurale;
- **ristrutturazione edilizia con parziali modifiche di sagoma**, prevista per edifici di qualità mediamente ordinaria, che, al netto delle diffuse alterazioni formali delle facciate, sono sostanzialmente omogenei al tessuto urbano di antica formazione, ma possono giovare di adeguamenti funzionali che ne consentano migliori condizioni di utilizzo, senza tuttavia compromettere la valenza identitaria complessiva del contesto storico al quale appartengono;

- **sostituzione edilizia di edifici di frattura del quadro ambientale**, prevista per edifici che, per dimensione e composizione dei volumi, materiali delle facciate e caratteri tipologici, oltre che (in alcuni casi) per collocazione planimetrica, costituiscono elementi incongrui rispetto al tessuto di antica formazione;
- **sostituzione edilizia di edifici minori e accessori**, prevista per fabbricati di modeste dimensioni, per lo più interni ai cortili o alle pertinenze degli edifici e destinati a servizio dei medesimi;
- **integrazione pertinenziale**, prevista all'interno degli ambiti pertinenziali degli edifici per la costruzione di locali interrati e di fabbricati ad uso autorimessa, deposito e simili, all'interno di cortili o ambiti pertinenziali agli edifici esistenti.

Gli edifici dei centri minori sui quali sono ammessi interventi di “ristrutturazione edilizia con parziali modifiche di sagoma” sono generalmente privi di valori meritevoli di conservazione, anzi ricorrono spesso due situazioni antitetiche: da un lato edifici che hanno migliorato le condizioni igienico-funzionali tramite interventi che ne hanno obliterato i caratteri originari, dall'altro edifici che hanno mantenuto l'impronta tipologica rurale ma necessitano di adeguamenti anche strutturali e di ampliamenti che li rendano abitabili. Talora può essere necessaria una sopraelevazione per consentire il recupero del sottotetto o per adeguare le luci nette di interpiano, talaltra occorre ampliare la larghezza di manica per poter realizzare corridoi e servizi igienici; in qualche caso possono sommarsi le due esigenze. La realizzazione di fabbricati accessori all'interno dei cortili è necessaria nel caso in cui non preesistano tettoie e volumi rustici che possano essere adibiti ad autorimessa o deposito.

La concessione di tali interventi è condizione quasi sempre indispensabile per consentire il recupero dei fabbricati che versano in stato di abbandono o per migliorare le condizioni abitative di quelli già abitati, tuttavia, al fine di evitare alterazioni che cancellino l'identità ancora riconoscibile degli impianti urbanistici si introducono specifiche prescrizioni di orientamento compositivo nelle norme per la qualità paesaggistica (art.106).

I sette “Centri Storici Minori” sono analizzati sotto il profilo urbanistico-architettonico alla Unità di Archivio “F” dell'Elaborato **C9.2 Analisi dei tessuti edilizi di antica formazione**.

 Tessuti di antico impianto esterni ai centri storici (TS)

Riferimenti di PRGC NDA [Parte II, Sezione I, Titolo I, art. 107]
Tavole [Elaborati E5]

I tessuti di antico impianto corrispondono alle porzioni ancora leggibili delle edificazioni ottocentesche sorte sulla sede dei bastioni che racchiudevano la città murata, nonché ad alcuni edifici rurali nei Centri storici minori di epoca immediatamente successiva al Catasto di primo impianto (1890), in continuità fisica e tipologica con quelli preesistenti.

Sono individuati come parte integrante delle **zone A** (ex art.2 del DM 1444/1968) per il loro carattere storico e per la sostanziale permanenza dell'assetto insediativo originario che, assieme ai valori architettonici espressi da alcuni edifici e fronti qualificanti la scena urbana, è oggetto di tutela ai sensi dell'art.24 della LR 56/77.

Per questi tessuti il Piano prevede azioni di conservazione, valorizzazione e, ove necessario, adeguamento funzionale del patrimonio edilizio, salvaguardando i valori formali delle facciate di pregio architettonico, e individua prescrizioni attuative particolari riguardo a facciate di pregio da sottoporre a interventi conser-

vativi o a revisione compositiva, incrementi di carico urbanistico, individuazione di ambiti da sottoporre a intervento convenzionato.

Al fine di evitare alterazioni che cancellino l'identità ancora riconoscibile degli impianti urbanistici e i caratteri architettonici peculiari degli edifici si introducono specifiche prescrizioni di orientamento compositivo nelle norme per la qualità paesaggistica (art.107).



Edificio lungo la SP11 Padana Superiore ad Ovest del Centro storico (fonte: Google Street View, giugno 2019)

 Insediamenti di matrice rurale in ambito urbano (RU)

Riferimenti di PRGC NDA [Parte II, Sezione I, Titolo I, art. 108]
Tavole [Elaborati E5.2, E6]

Sono così identificati i tessuti di antica formazione di origine rurale, documentati dal Catasto di primo impianto, coincidenti con le Borgate Posta e Rivera, ubicate a Nord della ferrovia e ormai interamente inglobate nel centro urbano di Chivasso. Mentre i caratteri morfo-tipologici dell'edilizia tradizionale sono stati quasi del tutto travisati dalle trasformazioni dell'ultimo secolo, l'impianto insediativo originale è ancora sostanzialmente riconoscibile e costituisce il principale elemento identificativo delle due borgate. In considerazione della stretta contiguità con i tessuti urbani consolidati di epoca contemporanea e dell'assenza di valori storico-artistici, le due aree sono assimilate alle **zone B** di cui all'art.2 del DM 1444/1968.

Per questi insediamenti la Variante prevede: il recupero, la ristrutturazione e il riuso, salvaguardando l'assetto plano volumetrico dell'impianto originario, per quanto compatibile con le eventuali necessità di ampliamento delle sezioni stradali; la conservazione o riproposizione degli sporadici elementi documentari della tradizione edilizia, ove ancora presenti e significativi; la sostituzione degli edifici incompatibili con il contesto, anche con ricorso a espressioni architettoniche innovative, purché rispettose del ruolo urbanistico e ambientale di queste aree, che, pur mantenendo la loro identità, devono funzionalmente raccordarsi con gli adiacenti tessuti urbani di più recente formazione. Sono inoltre individuate prescrizioni attuative particolari circa le cortine murarie di pregio, la viabilità interna dei singoli borghi ed eventuali ambiti da sottoporre a intervento convenzionato.

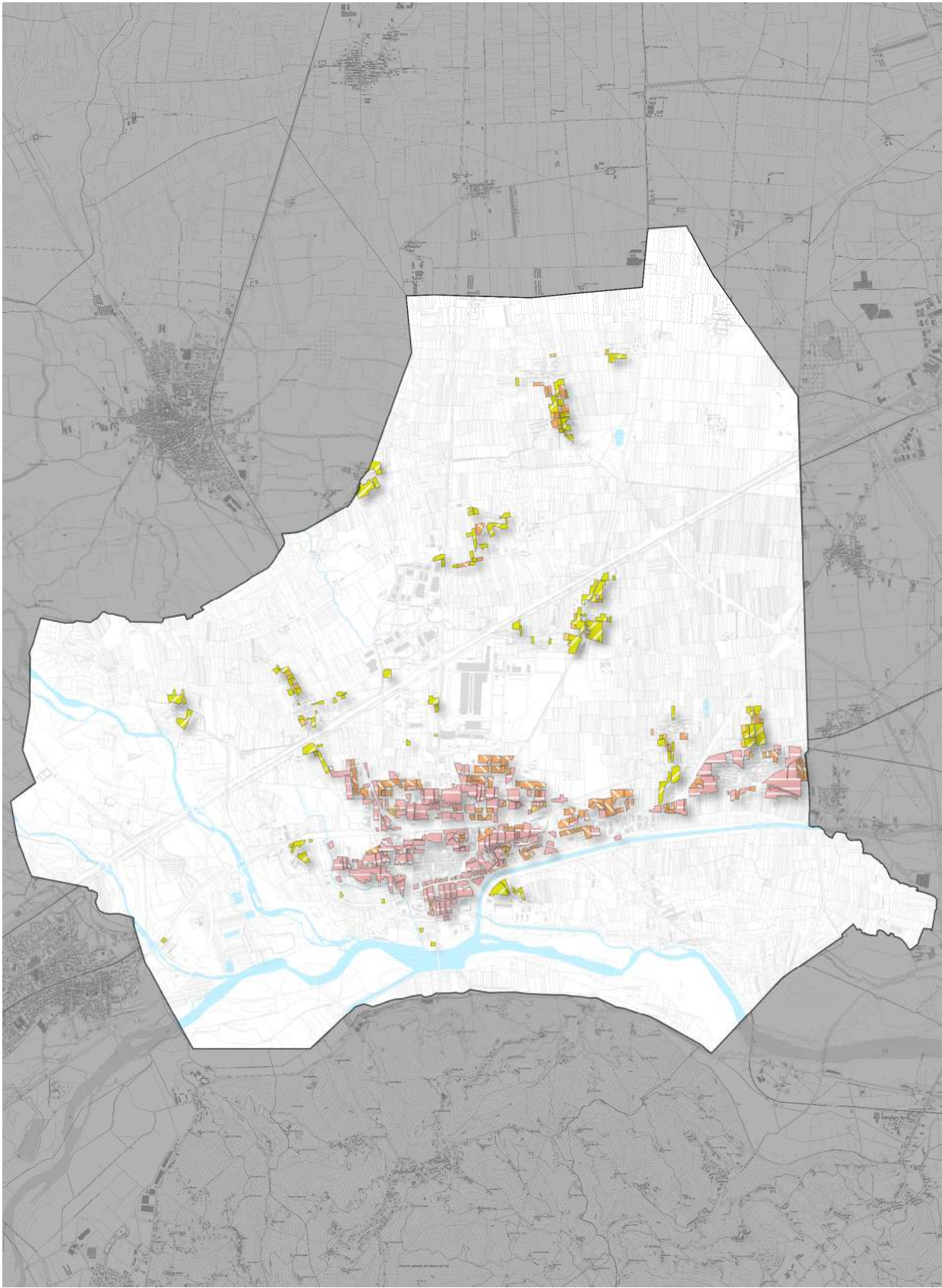
 Insediamenti di matrice rurale in ambito agricolo (RA)	
Riferimenti di PRGC	NDA [Parte II, Sezione I, Titolo I, art. 109] Tavole [Elaborati E5, E6]

Vengono così identificati quegli insediamenti extraurbani di origine rurale, il cui impianto originario era già esistente all'inizio del secolo scorso, come documentato dalle risultanze catastali d'archivio. La prevalente continuità degli usi agricoli ha comportato, più recentemente, la costruzione di ulteriori fabbricati per la residenza e la conduzione agricola, quasi sempre di tipologia edilizia difforme rispetto a quella tradizionale e talora di impatto paesaggistico. In considerazione della loro densità edilizia media, tali agglomerati sono assimilati alle zone B di cui all'art. 2 DM 1444/1968, tranne il complesso della Regia Mandria (zona A).

Le finalità del Piano per questi insediamenti sono indirizzate al sostegno alla presenza abitativa, alla continuità degli usi agricoli in atto e all'introduzione di nuove attività economiche complementari, soprattutto negli ambiti dell'offerta agroalimentare e dell'ospitalità turistica, purché compatibili con la conservazione dei valori architettonici e paesaggistici. Gli interventi ammessi sono dunque concepiti nell'ambito della scelta dell'Amministrazione di contrastare lo spopolamento dei nuclei frazionali e viceversa garantire un'opportunità insediativa di nuovi abitanti che, contestualmente all'intervento, sono chiamati a rispettare la riconoscibilità degli impianti insediativi originari e le peculiarità morfo-tipologiche originarie dei fabbricati individuate dal Piano stesso attraverso approfondite analisi.

La corretta lettura dell'impianto insediativo originario di ciascun agglomerato rurale e l'analisi dei caratteri tipologico-formali del singolo edificio costituiscono gli indispensabili presupposti per ogni intervento sul patrimonio edilizio esistente o per la progettazione di nuovi fabbricati. Le caratteristiche puntualmente documentate nell'Unità di Archivio **G** dell'elaborato **C9.2**, devono costituire il riferimento tendenziale per la corretta operatività edilizia sui fabbricati esistenti, sia qualora gli interventi siano volti alla rifunzionalizzazione di edifici che hanno mantenuto sostanzialmente inalterata la morfologia originaria, sia laddove si intervenga con demolizione e ricostruzione o comunque ristrutturazione complessiva di fabbricati compromessi da precedenti inappropriate trasformazioni. A titolo di esempio, la caratteristica paesaggisticamente più rilevante e meritevole di conservazione degli insediamenti classificati come **RA** è costituita dall'assetto planimetrico: le schiere dei fabbricati abitativi si sviluppano linearmente in direzione est-ovest affacciate ai cortili che sono delimitati sul lato sud dalla fila dei rustici, talora in sequenze più lunghe parallele alle strade (ad esempio Cene e Borghetto), talaltra in maniche più corte disposte a pettine perpendicolarmente alle direttrici con andamento nord-sud (ad esempio Pratoregio e Montegiove). Sebbene l'impianto insediativo originario degli aggregati sia ancora chiaramente leggibile, i connotati tipologici e formali degli organismi edilizi sono stati diffusamente travisati con alterazioni compositive difficilmente reversibili. Gli edifici che conservano complessivamente un valore testimoniale della tradizione costruttiva rurale sono individuati nella cartografia di PRGC e catalogati all'Unità di Archivio **G** dell'elaborato **C9.2**. Per quelli che, pur non essendo catalogati, rivelano ancora la loro provenienza tipologica, le NDA riconoscono comunque caratteri distintivi che vanno preservati o riproposti. Gli interventi sugli edifici individuati ai sensi dell'art.24 della LR 56/1977 possono comportare il ricorso alla demolizione solo per eliminare elementi superfetativi, per sostituire quelli tipologicamente incongrui o per ricostruire fedelmente limitate porzioni edilizie di comprovata instabilità strutturale.

✓ Titolo II – Tessuti a prevalente matrice residenziale



✓ Tessuti consolidati di impianto moderno o contemporaneo (TM)

Riferimenti di PRGC NDA [Parte II, Sezione I, Titolo II, art. 110]
Tavole [Elaborati E5.2, E6]

Sono le aree edificate a prevalente destinazione residenziale (individuate come **zone B** ex art. 2 del DM 1444/1968) costituenti la parte preponderante dei tessuti urbani, nelle quali coesistono gli insediamenti di debole impianto urbanistico di formazione meno recente e quelli realizzati in attuazione dei diversi strumenti di pianificazione, caratterizzati da un'edificazione per lo più di alta densità fondiaria e da tipologie edilizie prevalentemente plurifamiliari, su lottizzazione di taglio medio-piccolo. Soprattutto nelle zone limitrofe al centro storico e frammiste ai tessuti della prima espansione ottocentesca, gli edifici esistenti sono spesso il risultato di stratificazioni, contaminazioni e sostituzioni edilizie poco rigorose delle preesistenze e del contesto urbano.

Le specifiche finalità di Piano sono la valorizzazione sistemica del tessuto urbano consolidato, perseguendone la qualificazione diffusa con regole e prassi volte a migliorare la percezione paesaggistica, la sostenibilità ambientale, la *mixité* funzionale e sociale, le prestazioni del patrimonio edilizio, l'efficienza di servizi e infrastrutture. È anche possibile la densificazione, in applicazione del sistema perequativo del Piano, previa verifica di compatibilità infrastrutturale, ambientale e paesaggistica, con particolare riguardo all'adozione delle misure necessarie a non deteriorare (e ove possibile a migliorare) le condizioni microclimatiche degli ambiti urbani di intervento. Sono in particolar modo individuate alcune facciate che, per il loro complessivo pregio architettonico, meritano di essere salvaguardate nella loro integrità o eventualmente recuperate al pristino decoro.



✓ Insediamenti di impianto progettuale unitario (TU)

Riferimenti di PRGC NDA [Parte II, Sezione I, Titolo II, art. 111]
Tavole [Elaborati E5, E6]

Sono così definite le aree urbanizzate a prevalente destinazione residenziale (anch'esse individuate come **zone B** ex art.2 del DM 1444/1968) attuate o in corso di attuazione sulla base di progetti urbanistico-architettonici di carattere unitario. Sono perimetrate nella cartografia di PRGC con riferimento all'ambito territoriale sottoposto a strumento urbanistico esecutivo o comunque oggetto di progettazione unitaria, comprensivo quindi della viabilità e dei servizi pubblici.

All'interno di questi insediamenti il Piano prevede l'ultrattività dei PEC approvati ma non ancora attuati e la conferma delle quote edilizie realizzate (a meno di limitati e compatibili incrementi per adeguare funzionalmente gli immobili esistenti o dotarli di strutture accessorie e sussidiarie) e la valorizzazione degli impianti urbanistici, anche tramite puntuali interventi finalizzati a rilanciare la funzionalità e la qualità ambientale e ad ampliare le opportunità fruibili delle aree comuni e pubbliche.



✓ **Tessuti radi esterni agli insediamenti consolidati (TR)**

Riferimenti di PRGC NDA [Parte II, Sezione I, Titolo II, **art. 112**]
Tavole [Elaborati **E5, E6**]

Si tratta delle aree edificate a prevalente destinazione residenziale (individuare quali **zone B** ex art. 2 del DM 1444/1968) sviluppatesi in assenza di un disegno urbanistico preordinato, principalmente ai margini dei nuclei frazionali e spesso come espansioni arteriali addossate frammentariamente alla viabilità preesistente e comunque in condizioni di debole infrastrutturazione, solo parzialmente e occasionalmente ricompattate e dotate di standard urbanistici grazie a successivi interventi.

Le previsioni di Piano sono volte ad accompagnare la tendenziale e diffusa riqualificazione dei tessuti insediativi, perseguendo il miglioramento della percezione paesaggistica, la sostenibilità ambientale, le prestazioni del patrimonio edilizio, l'efficienza di servizi e infrastrutture. Viene anche prevista la possibilità di moderata densificazione, da associare alla riqualificazione degli edifici esistenti e del contesto insediativo, in applicazione del sistema perequativo del Piano e previa verifica di compatibilità infrastrutturale, ambientale e paesaggistica.



✓ **Lotti di completamento (LC)**

Riferimenti di PRGC NDA [Parte II, Sezione I, Titolo II, **art. 113**]
Tavole [Elaborati **E5, E6**]

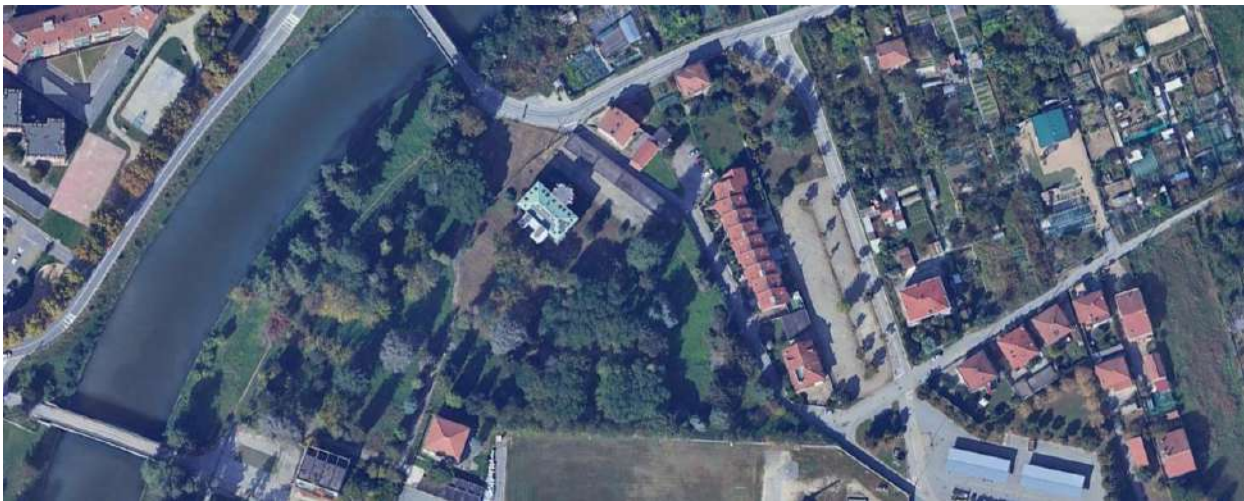
Per soddisfare puntuali fabbisogni insediativi a destinazione prevalentemente residenziale, il Piano individua alcune porzioni di territorio inedificate interstiziali o strettamente aderenti ai tessuti urbani esistenti, agevolmente allacciabili alle opere di urbanizzazione preesistenti o comunque urbanizzabili con costi di soglia estremamente limitati, la cui trasformazione concorre al compattamento della forma urbana, tanto nei tessuti maggiormente strutturati e densi quanto in quelli più radi e periferici, e assume un ruolo determinante nel conseguire elevati standard di qualità paesaggistica e sostenibilità ambientale degli insediamenti, ad esempio attraverso l'inserimento di verde di filtro verso i limitrofi isolati o verso la campagna.

Il loro utilizzo edificatorio costituisce anche occasione, da parte del Comune, di ottenere la contestuale realizzazione di completamenti e adeguamenti infrastrutturali a cura dei soggetti attuatori privati.

Le Norme definiscono la disciplina attuativa particolareggiata e differenziata per ogni singola area, tenendo conto del contesto urbano o periurbano in cui ciascuna di esse si inserisce, delle eventuali esigenze di adeguamento infrastrutturale, delle norme dettate dal PPR in relazione alla morfologia insediativa di riferimento o alle componenti paesaggistiche rilevanti, degli ulteriori vincoli che condizionano le possibilità di concreto utilizzo insediativo.



Esempio di TU in via Baraggino: veduta aerea (fonte: Google Maps, 2024)

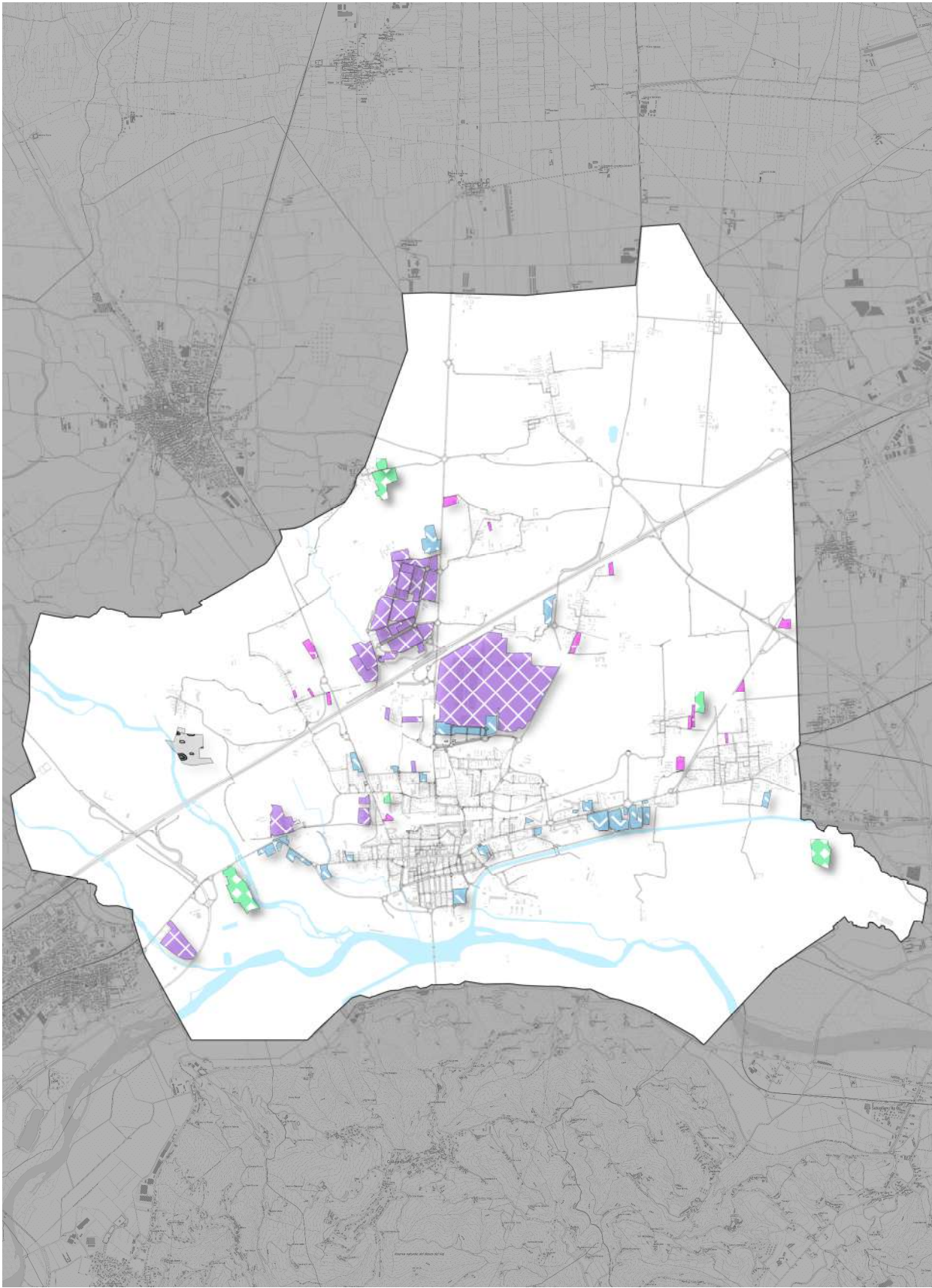


Esempio di TR nei pressi di Via Mezzano (fonte: Google Maps, 2025)



Esempi di LC a Castelrosso (fonte: Google Maps, 2025)

Titolo III – Insediamenti per attività economiche



Insediamenti terziari e commerciali (IT)

Riferimenti di PRGC NDA [Parte II, Sezione I, Titolo III, art. 114]
Tavole [Elaborati E5, E6]

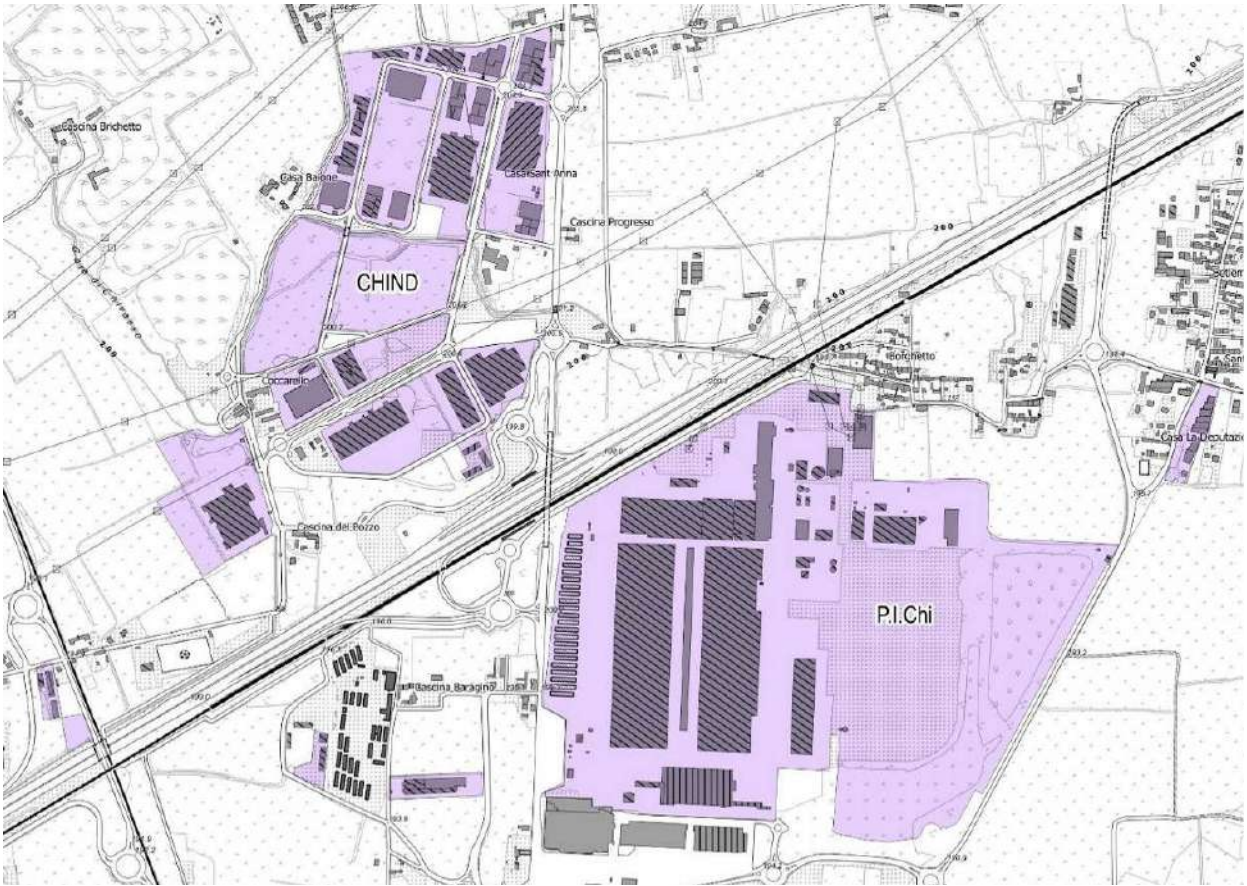
Comprendono le aree a prevalente destinazione terziario-commerciale e artigianale di servizio e di produzione, a basso impatto ambientale, con sporadica presenza di edifici residenziali privi di legame funzionale con le attività economiche. I maggiori addensamenti di questo tipo sono localizzati lungo le tre vie di ingresso alla città, da Ovest, Nord ed Est, dove concorrono a determinare i caratteri scenici, per lo più dequalificati, delle porte urbane; altri insediamenti si trovano isolati in ambito extraurbano, per lo più adibiti a usi ricreativi, oppure all'interno del centro urbano del capoluogo, a carattere prettamente commerciale. La disciplina di Piano conferma le attività già esistenti, definendo le possibilità di ampliamento e opportunità insediativa per nuove attività compatibili e promuovendo la riqualificazione dei fronti edilizi e degli spazi verdi e di servizio prospicienti, con particolare riferimento agli ambiti di porta urbana.



Insediamenti produttivi di riordino (IP)

Riferimenti di PRGC NDA [Parte II, Sezione I, Titolo III, art. 115]
Tavole [Elaborati E5, E6]

Assumono la qualifica di insediamenti produttivi di riordino le numerose aree a destinazione primaria produttiva, artigianale e industriale, in gran parte edificate, presenti sul territorio comunale. Il tessuto economico chivassese è infatti fortemente connotato in senso industriale ed è costituito da un cospicuo numero di attività di medio-grandi dimensioni, perlopiù riunite in due aree dedicate, i poli CHIND e P.I.Chi., incernierate sulla SS26 nel punto in cui questa scavalca l'asse autostradale e vi si collega tramite lo svincolo Chivasso centro. Il complesso di questi due ambiti produttivi è riconosciuto dal PTC2 vigente come "ambito produttivo di 1° livello". Altre attività sono localizzate in fregio all'asse ferroviario per Milano, nella porzione ovest del territorio comunale, e a ridosso del versante meridionale dell'area adibita a discarica, delimitata dall'autostrada A4 a sud e dalla SP82 a ovest, sul margine del polo produttivo CHIND. Fra queste, tre sono Aziende "Seveso", ossia inserite nell'"Inventario degli stabilimenti a rischio incidenti rilevanti connessi a sostanze pericolose": la ESE S.R.L., la NIPPON GASES INDUSTRIAL S.R.L., la G.A.S. ENERGY S.P.A. Per gli IP, la Variante dispone in generale il mantenimento delle attività esistenti, con la possibilità di completamento e inserimento di nuove unità produttive nell'ottica del miglioramento dell'integrazione infrastrutturale, paesaggistica e ambientale delle preesistenze, avendo cura in particolare di incrementarne la funzionalità e di mitigarne gli impatti sulle vicine aree urbane e nei confronti del territorio rurale circostante. Con specifico riferimento alle Aziende Seveso, identifica puntualmente le aree deputate ad accoglierne l'eventuale insediamento e i vincoli applicabili, derivanti dalla legislazione nazionale come già recepita nell'apparato normativo del vigente PRGC, a seguito di apposita Variante di adeguamento a RIR. A titolo di esempio, si prescrive che le aree IP22 (ESE S.R.L.) e IP23 (NIPPON GASES INDUSTRIAL S.R.L.), in caso di eventuale cessazione dell'attività ad oggi in atto, non potranno ospitare nuove aziende "Seveso" o "Sottosoglia Seveso", data la loro collocazione in ambiti territoriali vulnerabili, per vicinanza rispettivamente al Torrente Malone e a insediamenti abitati.



L' "ambito produttivo di 1° livello" individuato dal PTC2 vigente sui complessi CHIND e P.I. Chi.



Insediamenti produttivi minori (IM)

Riferimenti di PRGC NDA [Parte II, Sezione I, Titolo III, art. 116]
Tavole [Elaborati E5, E6]

Si ricomprendono in questa categoria aziende prevalentemente artigianali che sorgono in posizione isolata, o comunque al di fuori delle zone industriali proprie, per lo più in ambito agricolo e talora in prossimità degli insediamenti residenziali. Dal momento che i fabbricati e le aree esterne costituiscono spesso un fattore di degrado percettivo nei confronti dei tessuti delle borgate e, ancor più, per il paesaggio rurale, il Piano ammette il mantenimento delle attività esistenti ma ne subordina l'eventuale adeguamento funzionale o ampliamento alla contestuale realizzazione di interventi di mitigazione degli impatti paesaggistici e ambientali sui contesti residenziali e agricoli.

Prescrizioni attuative particolari sono dettate riguardo agli edifici a destinazione residenziale che non risultano avere un legame funzionale con le attività economiche insediate e alle pertinenze residenziali legate agli insediamenti produttivi.



Attività ricreative private (RP)

Riferimenti di PRGC NDA [Parte II, Sezione I, Titolo III, art. 117]
Tavole [Elaborati E5, E6]

Si tratta di aree per attività ricreative ubicate prevalentemente in contesti extraurbani, ad eccezione del circolo sportivo in centro urbano, per le quali il Piano conferma le destinazioni in atto, ammettendo lievi interventi necessari al loro sviluppo. Sono così classificati due maneggi collegati a complessi rurali, un circolo sportivo con campi da tennis e *paddle*, due aree attrezzate con laghetti.

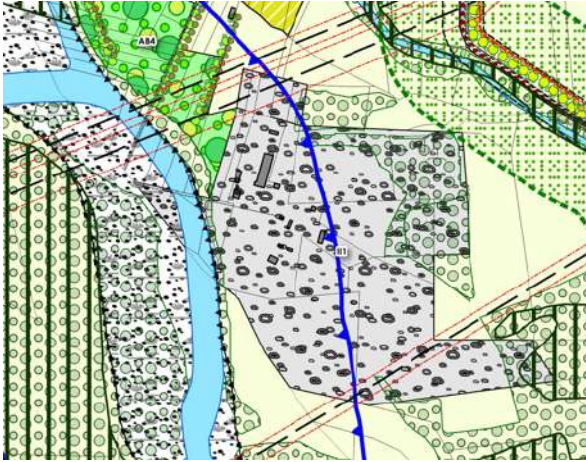


Impianti per lavorazione inerti (II)

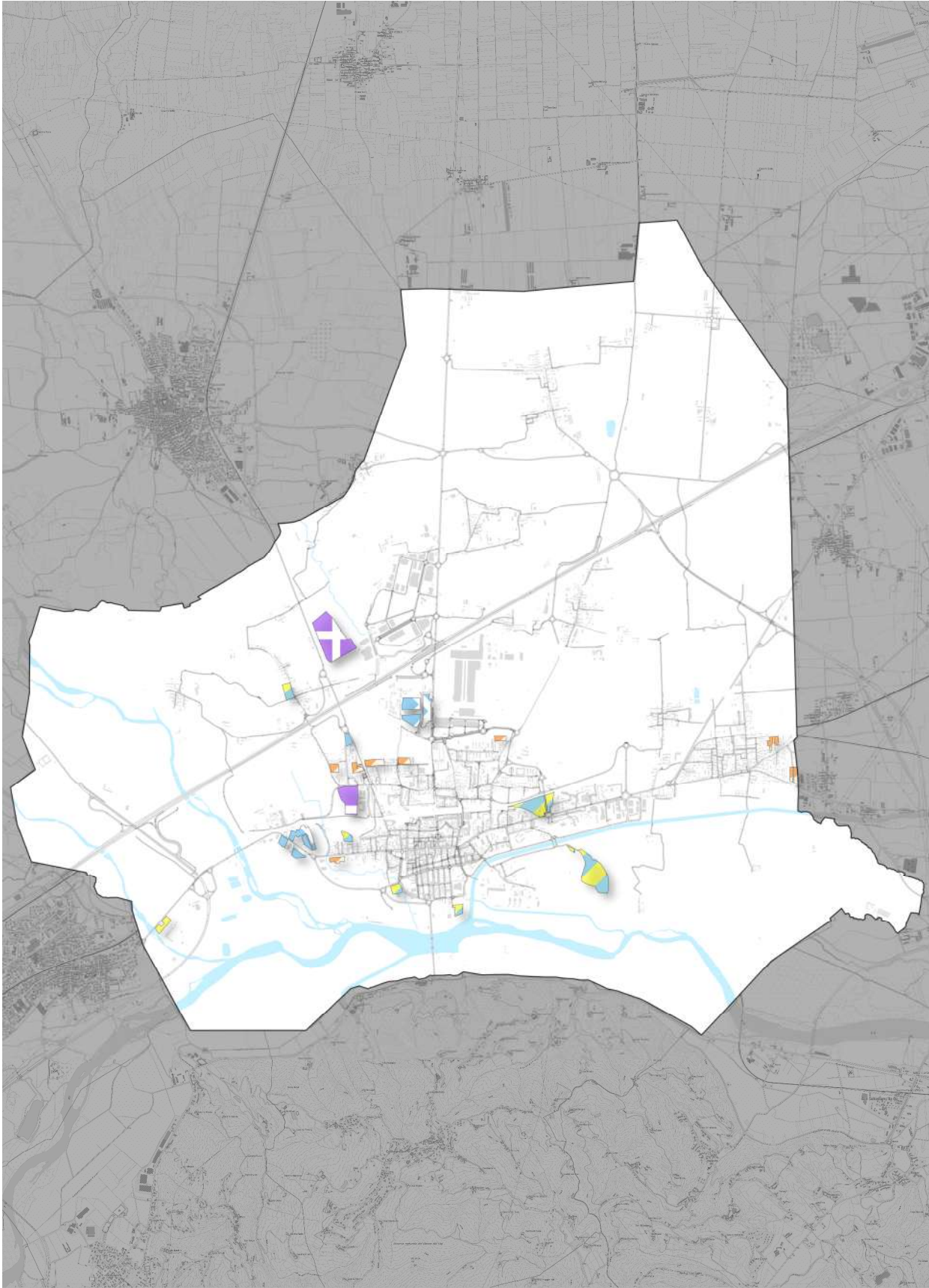
Riferimenti di PRGC NDA [Parte II, Sezione I, Titolo III, art. 118]
Tavole [Elaborati E5, E6]

È individuata l'area, posta a Sud di Pratoregio e in fregio al Torrente Orco, nella quale è insediato un impianto di lavorazione e stoccaggio di materiali inerti e per la quale il Piano prevede la conferma delle attività e delle consistenze edilizie esistenti, tenendo conto delle esigenze connesse alle loro possibili evoluzioni, con particolare riguardo alla mitigazione degli attuali impatti paesaggistici e ambientali. Il Piano fornisce prescrizioni attuative particolari sulle modalità di riconfigurazione morfologica e rinaturazione ad avvenuta cessazione dell'attività:

- è infatti prevista la realizzazione di un'oasi naturalistica perifluviale, con le caratteristiche morfologiche e vegetazionali degli ambienti umidi, in raccordo funzionale con il corpo idrico del torrente Orco e con le aree boscate limitrofe;
- il progetto di riqualificazione, se proposto su iniziativa privata, deve essere supportato da una convenzione con il Comune, concernente sia le opere previste per la sua attuazione e fruizione, sia i termini di accesso al pubblico per finalità didattiche e ricreative rivolte soprattutto ai ragazzi in età scolare;
- la riqualificazione ambientale deve essere coordinata con il progetto esecutivo degli interventi di compensazione di cui all'art.77 delle NDA e alle tavole E4.1 e E4.2.



L'area II: veduta aerea (fonte: Google Maps, 2024) e stralcio cartografico di PRG

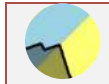


► 10 | 2 |

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

La città della trasformazione è quella deputata ad accogliere le esigenze insediative espresse dal territorio, finalizzate a conseguire l'ampliamento dell'offerta a destinazione residenziale ed economica e il generale rafforzamento dell'armatura urbana degli insediamenti.

La Variante Generale individua a questo scopo due macro-tipologie di aree: quelle esistenti degradate o sottoutilizzate, che richiedono un complessivo ripensamento di spazi e funzioni e offrono significative prospettive di riconnessione urbana, anche in considerazione del loro posizionamento strategico all'interno o ai margini dei tessuti edificati, e quelle di nuova realizzazione su ambiti ad oggi liberi, da concepire prestando la massima attenzione al loro ruolo di cerniera tra i contesti urbani e il territorio agricolo.

 **Ambiti di rigenerazione (RG)**

Riferimenti di PRGC NDA [Parte II, Sezione II, art. 119]
Tavole [Elaborati E5, E6]

Vengono definiti in tale modo ambiti edificati caratterizzati da un alto grado di defunzionalizzazione e sottoutilizzo, oltre che da deboli rapporti di connessione con l'immediato intorno territoriale e insediativo, e con la città nel suo complesso. Spesso costituiscono elementi di discontinuità e frattura percettiva del quadro paesaggistico dell'urbanizzato, presentando volumi fuori scala e caratteristiche tipologico-architettoniche disomogenee rispetto al contesto.

Il Piano prevede la riconfigurazione e riconnessione urbana degli ambiti interni ai centri abitati e la riqualificazione ambientale di quelli extraurbani, definendo per ciascuno le più opportune prospettive di trasformazione, in base alle consistenze edilizie esistenti, alla qualità architettonica del patrimonio edilizio, alle caratteristiche paesaggistiche e ambientali, alle esigenze del contesto circostante o a quelle più generali della città, secondo le seguenti linee di indirizzo:

- rafforzamento delle connessioni funzionali (specialmente viabilità e servizi) con l'intorno urbano;
- diradamento, ove possibile, dei tessuti più congestionati, a mezzo di strutture insediative più permeabili;
- recupero e valorizzazione degli edifici e degli ambienti urbani di importanza architettonico-documentaria;
- miglioramento delle condizioni ambientali, attraverso eventuali opere di bonifica, di deimpermeabilizzazione, mitigazione delle "isole di calore", incremento della superficie a verde;
- rimozione (o mitigazione) degli elementi di degrado del contesto urbano.

La Variante Generale identifica 7 ambiti di rigenerazione; di seguito si riporta una sintesi delle prescrizioni definite ai fini di regolamentare il recupero e la rifunzionalizzazione di tali aree.

☑ RG1 – “Montegiove”

- **stato di fatto:** ambito lungo Via Sant'Isidoro, retrostante alla Chiesa di Montegiove, occupato da edifici residenziali di matrice rurale e altri fabbricati in condizioni di obsolescenza e sottoutilizzo.
- **linee di progetto:** le destinazioni d'uso ammesse sono residenziale (r), ricettiva (t1, t2), produttiva (p1a, p1b), commerciale (c1, c2), direzionale (d), servizi (s1 – s2 – s3 – s4 – s5 – s6 – s7 – s8 – s9), inoltre è richiesta la realizzazione di una piazzetta alberata nella porzione Sud dell'area, all'angolo tra Via Sant'Isidoro e la traversa in direzione Ovest. L'accesso veicolare deve essere consentito con l'ampliamento della traversa di Via Sant'Isidoro. Infine, deve essere interamente soddisfatto il fabbisogno di standard, ai sensi dell'art. 12, commi 2 e 3, destinando a parcheggio pubblico il 50% delle aree e a verde attrezzato o spazi aggregativi (comprensivi della piazzetta) la restante quota.

☑ RG2 – “Mauriziano”

- **stato di fatto:** ambito localizzato al margine Nord-Ovest del Capoluogo, parzialmente interstiziale al Parco del Mauriziano e caratterizzato dalla presenza di volumi in disuso, di tipologia produttiva.
- **linee di progetto:** le destinazioni d'uso ammesse sono residenziale (r), ricettiva (t1, t2), commerciale (c1) nel limite massimo del 10% della SUL ed esclusivamente in relazione a funzioni di somministrazione di alimenti e bevande a supporto del Parco, direzionale (d) servizi (s1, s2, s3, s4, s5, s6, s7, s8, s9). Tra gli indirizzi progettuali vi è la completa demolizione dei fabbricati esistenti, la rimozione delle superfici impermeabili di pertinenza, una eventuale bonifica dell'area e la ricollocazione dei volumi costruiti nella porzione Sud. Deve essere realizzato il tratto di viabilità interno, che raccorda la previsione di completamento della circonvallazione dell'abitato Nord-occidentale del capoluogo, ed il progetto esecutivo deve recepire il raccordo tra i tracciati ciclo-pedonali del parco e quelli previsti nel nuovo insediamento. Si deve anche realizzare l'impianto dell'area di forestazione urbana nella porzione occidentale dell'area **SV93**, mentre quella restante deve essere progettata a integrazione del parco esistente **GV1** e a connessione con quella di progetto **GV2**. Anche in questo caso deve essere interamente soddisfatto il fabbisogno di standard, destinando a parcheggio pubblico il 50% delle aree e a verde attrezzato o spazi aggregativi la restante quota. Infine, gli abbattimenti di alberi necessari alla realizzazione dell'intervento devono essere compensati nell'area **GV1**, utilizzando specie che possano contribuire al miglioramento del valore ecologico e paesaggistico del parco urbano.

☑ RG3 – “Malone”

- **stato di fatto:** ambito occupato da fabbricati dismessi, lungo la sponda sinistra del Torrente Malone, nel margine Sud-occidentale del territorio comunale, in prossimità del deposito di idrocarburi ESE S.r.l. (azienda RIR).
- **linee di progetto:** le destinazioni d'uso ammesse sono esclusivamente servizi (s9). È richiesto di verificare le visuali percepibili dai percorsi panoramici lungo la SS590 e la SP99, oltre che a quelle più ravvicinate dagli spazi pubblici circostanti.

☑ RG4 – “Orti”

- **stato di fatto:** compendio unitario in stato di abbandono, all'interno del quale sono presenti un capannone già adibito a concessionaria di automobili e un adiacente edificio per uffici e residenza del conduttore.
- **linee di progetto:** le destinazioni d'uso ammesse sono ricettiva (t1, t2), produttiva (p1a, p1b, p1c), commerciale (c1, c2), direzionale (d), servizi (s1 – s2 – s3 – s4 – s5 – s6 – s7 – s8 – s9). Deve essere interamente soddisfatto il fabbisogno di standard, ai sensi dell'art. 12, cc. 2 e 3, destinando a parcheggio pubblico alberato almeno il 50% delle aree. Inoltre, è richiesta la realizzazione di un complesso di immagine architettonica unitaria con valorizzazione del verde principalmente nel tratto antistante al Rio Orchetto ed il mantenimento (ed eventuale ampliamento) dell'ingresso già esistente in Via Orti, collegandola con Via Brozola con un percorso pedonale. Infine, si deve verificare la compatibilità paesaggistica dell'intervento dai belvedere sul Ponte sul Po, dai percorsi panoramici della Ciclovía VenTo e del Canale Cavour, della SS590 e della SP99.

☑ RG5 – “Gerbido”

- **stato di fatto:** l'ambito è situato a Sud-Est del concentrico, nei pressi della confluenza tra il Po ed il Canale Cavour, in aderenza al complesso sportivo “Paolo Rava”. L'ambito si configura come un lotto produttivo in via di dismissione su cui insiste anche il vincolo paesaggistico delle sponde fluviali del Po.
- **linee di progetto:** le destinazioni d'uso ammesse sono residenziale (r), ricettiva (t1, t2), commerciale (c1), produttiva (p1a), direzionale (d) e servizi (s1 – s2 – s3 – s4 – s5 – s6 – s7 – s8 – s9). Si prevede la demolizione di tutte le strutture esistenti, la rimozione delle superfici bituminose; mentre, può essere conservato, comprendendone la consistenza edilizia entro quella realizzabile complessivamente, solo il fabbricato al margine meridionale dell'ambito. Il nuovo insediamento si deve configurare come un'area ad alta “permeabilità” funzionale e percettiva, contribuendo al raccordo tra parco urbano, impianti sportivi e spazi a parcheggio (collocati a Nord dell'area). È prevista anche la realizzazione di un collegamento ciclo-pedonale tra il parcheggio e la sottostante area **GV7**. Il soddisfacimento del fabbisogno di standard corrisponde al 25% delle aree a verde attrezzato o spazi aggregativi, destinato a parcheggio pubblico. L'intervento deve salvaguardare le relazioni visive con l'edificio di presa del Canale Cavour.

☑ RG6a/b – “Ex Imprevib”

- **stato di fatto:** ambiti ubicati a Est e Ovest del nuovo cavalcaferrovia, occupati dagli edifici dismessi dell'ex stabilimento Imprevib.
- **linee di progetto:** le destinazioni d'uso ammesse sono:
 - residenziale (r - esclusivamente per edilizia economico popolare, sociale, convenzionata);
 - ricettiva (t1, t2), produttiva (p1a, p1b), commerciale (c1), direzionale (d) - destinazioni che cumulativamente non possono essere superiori al 15% della SL totale realizzabile
 - servizi (s1 – s2 – s3 – s4 – s5 – s6 – s7 – s8 – s9).

L'area deve essere interamente sgomberata dalle strutture esistenti ed eventualmente bonificata. Lungo i lati adiacenti alla ferrovia deve essere realizzata una fascia boscata di schermatura; analogamente devono essere adottate soluzioni di mascheramento del cavalcaferrovia.

L'accesso veicolare deve avvenire dalla rotatoria esistente al fondo del cavalcaferrovia e deve essere

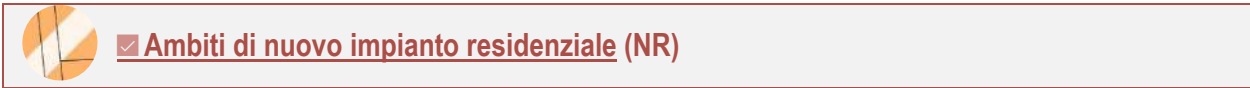
garantito il collegamento veicolare e pedonale tra i due sub ambiti. Le aree per servizi, dimensionate ai sensi dell'art. 12, commi 2 e 3, devono essere interamente reperite.
Vigono indirizzi specifici anche per la contestuale riqualificazione degli ambiti di porta urbana così come riconosciuti in fase di adeguamento del PRGC al PPR.

RG7 – “Ex Agip”

- stato di fatto: sito dismesso di un deposito di idrocarburi a Sud del Canale Cavour, lungo la linea ferroviaria Chivasso-Asti.
- linee di progetto: le destinazioni d'uso ammesse sono ricettiva (t1, t2), produttiva (p1a, p1b), commerciale (c1 – la destinazione prevalente deve riferirsi ad attività di carattere sportivo, ricreativo e di spettacolo), direzionale (d), servizi (s1, s2, s3, s4, s5, s6, s7, s8, s9). Lungo il perimetro dell'area devono essere realizzati una fascia boscata naturaliforme di schermatura e filtro rispetto al territorio agricolo circostante, ed il bosco di progetto **AB5** in continuità con quello adiacente sul lato Sud. Le aree per servizi, dimensionate ai sensi dell'art. 12, commi 2 e 3, devono essere interamente reperite e destinate prevalentemente a parcheggio alberato. Dal punto di vista infrastrutturale è richiesto l'adeguamento della sezione di Via Mezzano per consentire agevolmente il transito nei due sensi di marcia e garantire la connessione ciclo-pedonale con il tracciato limitrofo della VenTo.



✓ **Ambiti di nuovo impianto**



✓ **Ambiti di nuovo impianto residenziale (NR)**

Riferimenti di PRGC	NDA [Parte II, Sezione II, art. 120] Tavole [Elaborati E5, E6]
---------------------	---

L'individuazione di nuove opportunità di insediamento residenziale è sostenuta dalla dinamica evolutiva della popolazione chivassese negli ultimi 20 anni, complessivamente positiva, oltre che dall'elevato grado di attuazione delle aree a medesima destinazione previste dal vigente PRGC. Il nuovo Piano riconosce pertanto alcune nuove aree inedificate (individuate come **zone C** ex art.2 del DM 1444/1968), limitrofe a tessuti urbanizzati esistenti del Capoluogo e di Castelrosso, la cui utilizzazione edificatoria in funzione residenziale è finalizzata allo sviluppo insediativo dell'ambito urbano e all'estensione e rafforzamento dell'armatura urbana. Dato il loro prevalente posizionamento di margine, la Variante assegna loro obiettivi complementari di ricucitura delle frange periferiche, perseguendo il compattamento della forma urbana e il completamento del sistema infrastrutturale e di gestione della transizione con il territorio agricolo circostante, prevedendo l'inserimento di ambiti di forestazione urbana e la formazione di fasce tampone arboree e arbustive.

✓ **NR1 (Chivasso)**

- **stato di fatto:** l'ambito è localizzato al margine Nord-occidentale dei tessuti di insediamento del concentrico, delimitato su due fronti da Via Monte Grappa e confinante ad Est con un'area residenziale. L'ambito si configura come lotto coltivato inserito in un contesto già in parte edificato ed infrastrutturato.
- **linee di progetto:** l'attuazione dell'ambito, vincolata alla redazione di specifico strumento esecutivo urbanistico, prevede la realizzazione di un'area a verde pubblico nelle porzioni di territorio agricolo ad Est e a Sud dell'area, corredata da una quinta vegetale di mitigazione in fregio alle abitazioni esistenti. Inoltre, lungo il margine Nord, è previsto l'inserimento di un'area a parcheggio con filare alberato. È previsto l'allargamento del tratto di Via Monte Grappa lungo i confini Nord ed Ovest dell'ambito. Ai fini dell'inserimento paesaggistico degli interventi, vanno verificate le visuali verso l'ambito **NR1** percepibili dai percorsi panoramici del PPR lungo la SS590 da San Raffaele Cimena a Lauriano e la SP99 dalla Piana di San Raffaele a Castagneto Po, oltre a quelle più ravvicinate dagli spazi pubblici circostanti.

✓ **NR2 (Chivasso)**

- **stato di fatto:** anch'esso si configura quale lotto prativo compreso tra Via Montanaro e la ferrovia ad Est e l'edificato esistente (sia di tipo residenziale sia commerciale) lungo gli altri fronti.
- **linee di progetto:** l'attuazione prevede la realizzazione della viabilità di progetto privata con una piazzola terminale e corredata di filare alberato per consentire l'accesso al lotto da Via Montanaro. Per quanto concerne le aree a servizi è prevista la realizzazione di un'area a verde pubblico lungo il margine Est dell'ambito in fregio a Via Montanaro, corredata da un viale alberato in continuità con quello sopra citato; è prescritta inoltre la realizzazione di un'area a verde pubblico nella porzione meridionale e la realizzazione di parcheggi. Ai fini della valutazione dell'inserimento paesaggistico degli interventi, è da valutare l'inserimento dei volumi all'interno delle visuali percepibili da SS590 e SP99.

✓ **NR3 / NR4 (Chivasso)**

- **stato di fatto:** l'ambito **NR3** è situato a Nord del concentrico, ed è delimitato ad Ovest da Via Aosta e a Sud da Via Baraggino. Si configura come un'area prativa in parte incolta. L'ambito **NR4** è situato a breve distanza dal precedente e delimitato ad Ovest da una strada secondaria e anch'esso da Via Baraggino a Sud, mentre ad Est confina con un ambito produttivo.
- **linee di progetto:** all'attuazione dei due ambiti sono legati alcuni interventi specifici di implementazione degli spazi a servizio dell'abitato e del verde urbano, oltre che della viabilità ciclabile:
 - a) l'inserimento di aree a parcheggio lungo le vie Aosta e Baraggino per la **NR3** e via Baraggino per la **NR4**, entrambe corredate da filari alberati, e di due aree a verde pubblico ubicate a Nord dei lotti da attuarsi come ambiti di forestazione urbana;
 - b) la realizzazione di tratti di percorsi ciclopeditoni all'interno delle due aree a verde pubblico;
 - c) l'introduzione di giardini privati di proprietà esclusiva o condominiale in entrambi, in misura pari a quella delle aree a verde private interne agli ambiti di SUE.

La previsione di ambiti di forestazione urbana a Nord svolge un ruolo di filtro tra l'abitato e il territorio agricolo e di definizione dei bordi urbani dei due nuovi insediamenti; inoltre, i tratti di percorsi ciclopeditoni, in contiguità tra loro, si collegano ai tracciati già esistenti implementando l'attuale rete ciclabile.

✓ **NR5 (Chivasso)**

- **stato di fatto:** l'area di nuovo impianto è localizzata nel settore settentrionale del concentrico e a Sud-Est del Consorzio P.I.Chi. Il lotto si inserisce a Nord di un contesto già edificato, corrispondente agli insediamenti di impianto progettuale unitario di Via Favorita, e ad Ovest del parco "Tina Anselmi".
- **linee di progetto:** vincolata alla redazione di specifico strumento urbanistico esecutivo, l'attuazione dell'area prevede la realizzazione di una viabilità di accesso al lotto da Via Favorita con piazzola terminale e l'inserimento di un parcheggio di fregio alla nuova strada, corredata da filare alberato. Si prevede anche un ambito di forestazione urbana a Nord dell'area, con il ruolo di filtro rispetto alla viabilità di Via Peppino Impastato ed il consorzio.

✓ **NR6 (Chivasso)**

- **stato di fatto:** il lotto si localizza ad Ovest del capoluogo, lungo la SP11, quale lotto compreso tra il tessuto residenziale esistente e delle aree commerciali-terziarie. Esternamente al suo perimetro, sul fronte Nord e di fregio alla provinciale, vi è un parcheggio pubblico. La porzione orientale del terreno si configura come terreno coltivato, mentre quella occidentale è un'area recintata in disuso.
- **linee di progetto:** l'attuazione dell'ambito contempla il mantenimento e la sistemazione dell'area a parcheggio già esistente di fregio alla SP11, antistante il lotto ed esterna al PEC, con interventi di deimpermeabilizzazione degli stalli e la realizzazione di un filare alberato. Nell'area di PEC si prevedono la rimozione dei bassi fabbricati esistenti lungo il margine meridionale e la realizzazione di nuovi parcheggi a fregio della provinciale e corredata da filari. Sul lato Ovest si inserisce un'area a verde pubblico. La progettazione esecutiva deve avvenire con riguardo alla valorizzazione della porta urbana pu4.

NR7 (Castelrosso)

- **stato di fatto:** l'ambito è localizzato nel settore orientale del nucleo frazionale di Castelrosso, in posizione interstiziale nel tessuto esistente e delimitato a Nord dal passaggio della ferrovia. Il lotto si configura per la gran parte agricolo, ad eccezione della porzione occidentale dedicata a prato e connotata dalla presenza di alcune specie arbustive ed arboree.
- **linee di progetto:** la scelta di riconfermare l'area a Castelrosso è dovuta sia ad una questione demografica in quanto è una delle frazioni più popolate e, da un punto di vista localizzativo, in maggior collegamento con il concentrico, sia di consolidamento del tessuto esistente e della definizione del bordo urbano rispetto al tracciato ferroviario. L'attuazione dell'ambito prevede la realizzazione di una nuova viabilità tra Via Santa Maria e Via Conte Margherio, corredata da filare alberato, che attraversa il lotto dividendolo a metà in due porzioni distinte e consente un accesso anche da Via Santa Maria. A Nord si prevede l'inserimento di un'area a verde pubblico, che consente un distanziamento degli edifici residenziali dalla ferrovia e definisce il bordo urbano. Infine, lungo il margine Sud è contemplata la realizzazione di un'area a parcheggio.

NR8 (Castelrosso)

- **stato di fatto:** l'ambito è localizzato nell'estremo settore orientale del nucleo di Castelrosso, lungo il confine comunale con Verolengo.
- **linee di progetto:** la scelta di riconfermare l'area è la medesima di quella precedente; la definizione dei bordi urbani, nello specifico, avviene in corrispondenza con il confine amministrativo del territorio di Chivasso con Verolengo. L'attuazione dell'ambito prevede la realizzazione di una viabilità di collegamento della traversa di Via Santa Maria con Via Casale e di una rotatoria all'incrocio tra quest'ultima e la nuova strada. Lungo il nuovo tracciato stradale di penetrazione interna dell'area si inseriscono delle aree a parcheggio; mentre a Sud del lotto si contempla un'area a verde pubblico. La progettazione esecutiva delle aree deve avvenire con riguardo alla valorizzazione della porta urbana pu12.

 Ambiti di nuovo impianto produttivo (NP)	
Riferimenti di PRGC	NDA [Parte II, Sezione II, art. 121] Tavole [Elaborati E5, E6]

Il sistema produttivo chivassese, che ha i suoi fulcri nei due poli CHIND e P.I.Chi., è annoverato tra gli "ambiti produttivi di 1° livello" di PTC2, deputati cioè ad ospitare l'ampliamento delle attività esistenti e l'impianto di nuove; tale attribuzione è confermata dal redigendo PTGM, che lo inserisce tra gli "ambiti produttivi su contesto di pianura, collina e montagna". Il Comune intende pertanto, in coerenza con gli indirizzi della pianificazione sovraordinata, rafforzare l'attrattività del proprio comparto industriale per fornire l'insediamento di aziende di grandi dimensioni che non potrebbero localizzarsi all'interno della CHIND, visto il piccolo taglio dei lotti residui ivi presenti. L'Amministrazione ha quindi individuato due aree ancora inedificate ma collocate a stretto margine delle zone produttive esistenti, adeguatamente accessibili e sufficientemente lontane dai centri abitati, da destinare al nuovo insediamento a carattere produttivo, anche per aziende di grandi dimensioni che non troverebbero negli ambiti preesistenti sufficienti condizioni operative. Il posizionamento della **NP1** discende da una vagliatura delle possibili localizzazioni alternative, basata su

criteri oggettivi di assetto del territorio e su parametri di economie di scala rispetto ai tessuti produttivi già esistenti. L'elevata potenzialità dei suoli (classe I e II, secondo la "Carta della capacità d'uso dei suoli del Piemonte", adottata con DGR n. 75-1148 del 30 novembre 2010, e l'art.20 "Aree di elevato interesse agronomico" del PPR) localizzati indicativamente ad Est dell'asse della SS26 ha portato ad escludere nuovi insediamenti in ampliamento dell'area P.I.Chi. verso Est. Inoltre, l'area individuata va ad interessare terreni la cui vocazione agricola è già "limitata" dalla diffusa presenza di infrastrutture viarie e tecnologiche: l'ambito è di fatto perimetrato dalla SP82 e dal ramo ferroviario per Aosta, dai tracciati dell'A4 e dell'AV e dall'area discarica comunale; gli stessi elementi compromettono in buona parte le valenze paesaggistiche e ambientali dell'ambito. Nella valutazione della scelta localizzativa sono state ulteriormente scartate le aree libere ricomprese tra la TAV, la ferrovia per Aosta e l'area dell'ex cantiere AV, per la stretta vicinanza con tessuti residenziali e per la difficoltosa accessibilità. Con riferimento al pozzo di captazione dell'acqua potabile presente poco lontano (denominato "Baragino 2"), da cui discendono fasce di rispetto che si estendono su parte della **NP1**, si precisa che, con nota prot. n. 53888 del 13/06/2024, il gestore SMAT ha comunicato al Comune di Chivasso che, al termine dei lavori relativi alla realizzazione di tre nuovi pozzi in località Pratoregio, una volta effettuati i collaudi delle opere e ottenuto il giudizio favorevole dell'ASL di qualità e idoneità all'uso potabile, si avvierà la predisposizione della documentazione necessaria alla ridefinizione dell'area di salvaguardia del pozzo "Baragino 2", conseguente alla riduzione della portata di emungimento.

È utile precisare, infine, che la possibilità di insediamento in questa area è subordinata alla realizzazione delle misure di mitigazione e compensazione (fasce di mediazione, forestazione urbana) a beneficio di tutto il polo CHIND e a miglioramento della confrontanza con la discarica.

La localizzazione dell'ambito **NP2** consegue all'individuazione di un'area aderente a tessuti produttivi già esistenti e lungo assi viari che garantiscano già una buona accessibilità. L'organizzazione dell'area e della superficie fondiaria è subordinata al rispetto delle fasce di vincolo esistenti e alla realizzazione dell'area deve corrispondere il contestuale impianto di forestazione urbana, che andrà a rafforzare un tassello ecologico lungo la Gora di San Marco.

NP1

- **stato di fatto:** l'ambito è localizzato ad Ovest dell'area CHIND e della discarica; proprio per questo, si tratta di terreni già in parte compromessi.
- **linee di progetto:** l'attuazione dell'ambito produttivo avviene attraverso SUE, al quale è demandata l'organizzazione interna dell'area e la definizione delle attività insediabili, tenendo conto di una serie di vincoli:
 - "zona di rispetto allargata" dai pozzi (inattivi), in cui l'insediamento di attività industriali e artigianali resta precluso finché non sarà rideterminata la zona (ai sensi dell'art. 6, c. 1. Lett. n) del 15/R/2006);
 - fascia di inedificabilità di 30 m dal binario della ferrovia e di 10 m dalla sponda della Bealera di Chivasso;
 - fasce di rispetto dagli elettrodotti, definite in PRG come "distanza di prima approssimazione" (DPA), da verificare in sede di progettazione per stabilire le effettive possibilità edificatorie e di utilizzo;
 - area di osservazione di azienda RIR, alla quale si applicano le limitazioni insediative specificate all'art. 43 comma 4;
 - vincolo paesaggistico ex art. 142, comma 1, lett. c) del DLGS 42/2004, relativo alla fascia di 150 m

dalla sponda della Bealera di Chivasso;

- fascia di sensibilità paesaggistica a tutela delle visuali percepibili dal percorso dell'Anello Verde Chivassese".

L'accesso all'area deve essere derivato da Via Regione Pozzo verificando e, se necessario adeguando, l'idoneità della sezione della medesima fino alla confluenza nella rotatoria di smistamento per la SS26 e l'A4. Il tracciato della viabilità interna, invece, è condizionato dalla geometria della "zona di rispetto ristretta"; infatti, esso è suscettibile di modifiche in seguito all'eventuale rideterminazione del vincolo. Deve essere anche dotato di filari alberati lungo entrambi i lati e si deve realizzare un percorso ciclopeditone in sede propria, per il collegamento tra Via Regione Pozzo e Strada della Crova.

Per la qualità paesaggistica e la sostenibilità ambientale è obbligatorio realizzare la "fascia vegetale di mediazione" sul margine Nord dell'ambito lungo Strada della Crova e degli impianti di forestazione urbana all'interno della fascia di 30 m dalla sponda della Bealera di Chivasso e nell'area circostante alle captazioni idropotabili in fregio a Via Regione Pozzo.

NP2

- stato di fatto: l'ambito corrisponde ad un terreno libero situato all'estremo occidentale del concentrico, delimitato ad Ovest e a Sud dalla Gora San Marco, dal passaggio della ferrovia nuovamente a Sud e a Nord da Via Monte Grappa.
- linee di progetto: l'attuazione dell'ambito produttivo avviene attraverso SUE, al quale è demandata l'organizzazione interna dell'area e la definizione delle attività insediabili, tenendo conto di una serie di vincoli:
 - fascia di inedificabilità di 30 m dal binario della ferrovia e di 10 m dalla sponda della Gora San Marco;
 - vincolo paesaggistico ex art. 142, comma 1, lett. c) del DLGS 42/2004, relativo alla fascia di 150 m dalla sponda del Rio Orchetto e incidente su una porzione marginale dell'area per servizi;
 - vincolo paesaggistico ex art. 142, comma 1, lett. g) del DLGS 42/2004, relativo ad un'area boscata lungo le sponde della Gora San Marco.

L'accesso all'area deve essere derivato da Via Monte Grappa, il cui tratto antistante la zona di innesto della viabilità di penetrazione necessita un ampliamento della sezione per consentire la realizzazione di corsie per le manovre dei mezzi pesanti. La localizzazione e l'estensione dell'area per servizi compresa tra Via Curie e la Gora San Marco sono vincolanti e potrà essere gestita privatamente in regime di assoggettamento all'uso pubblico.

Per la qualità paesaggistica e la sostenibilità ambientale è obbligatorio realizzare un filare alberato lungo Via Monte Grappa e Via Curie e degli impianti di forestazione urbana nell'area per servizi. Il fabbisogno di parcheggio può essere soddisfatto interamente su spazi privati, anche interni alle recinzioni degli stabilimenti.



Ambiti di nuovo impianto terziario e commerciale (NC)

Riferimenti di PRGC	NDA [Parte II, Sezione II, art. 122] Tavole [Elaborati E5, E6]
---------------------	---

La Variante conferma l'attestata vocazione terziario-commerciale del Comune, identificando alcune aree libere collocate in posizioni adeguatamente accessibili, strettamente marginali o interstiziali ai tessuti insediativi esistenti nel contesto del polo P.I.Chi. e a cavallo della SP11 subito a Sud della ferrovia, prima del ponte sull'Orco, da destinare al rafforzamento di tale comparto economico, tramite l'ampliamento delle attività preesistenti e l'insediamento di nuove.

Rispetto alle previsioni del PRGC vigente, si è operata una razionalizzazione che ha portato alla eliminazione di un tassello di grosse dimensioni a Sud di Corso Ferraris, in Castelrosso, e alla riconferma di due aree nel capoluogo non ancora attuate ma indispensabili per il miglioramento funzionale, infrastrutturale e ambientale dei tessuti circostanti.

Le specifiche finalità di Piano per le aree **NC** annoverano infatti: il conseguimento di elevati livelli di efficienza infrastrutturale e di qualità ambientale per massimizzare l'attrattività nei confronti di nuove iniziative economiche; la previsione di nuovi spazi di servizio e di elementi di infrastrutturazione utili a migliorare i rapporti funzionali con il sistema insediativo esistente e il raccordo con il tessuto urbano cittadino; l'introduzione di elementi di ricucitura paesaggistica, con scopi mitigativi rispetto agli edificati residenziali, e al limitrofo territorio agricolo.

NC1

- stato di fatto: l'ambito è una porzione di terreno a forma allungata, situata ad Ovest dell'area P.I.Chi. È delimitata ad Est dalla SP26 e dalla stazione di servizio Agip-Eni, a Nord da Via Baraggino, ad Ovest e a Sud da Via Merlo. Nella medesima area si localizzano anche altri due ambiti di nuovo impianto commerciale, **NC2** e **NC3**.
- linee di progetto: l'organizzazione interna dell'area e la definizione delle attività insediabili è demandata al SUE, tenendo conto di una serie di vincoli:
 - zona di rispetto dal cimitero, all'interno della quale, stante il vincolo di inedificabilità assoluta è prevista con posizionamento tassativo l'area per servizi pubblici;
 - fascia di inedificabilità di 30 m dal confine stradale di Via Caluso e di 20 m dal confine stradale di Via Merlo;
 - area a rischio archeologico relativa alla fascia lungo Via Caluso (si richiamano gli adempimenti all'art. 31, comma 3).

Gli accessi all'ambito sono consentiti nel lato Ovest da Via Merlo senza vincolo di posizionamento; mentre, l'innesto su Via Caluso (SS26) è ammesso unicamente dalla rotatoria prevista in fregio all'ingresso del Consorzio P.I.Chi (**IP15**), che può essere realizzata dal medesimo attuatore dell'area **NC1** a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria. Devono essere realizzare in ogni caso le aree **SE33** e **SE34**, ubicate rispettivamente ad Est e ad Ovest dell'area, corredate da filare alberato.

Dal punto di vista della qualità paesaggistica e della sostenibilità ambientale sono prescritte la realizzazione di un filare alberato lungo Via Caluso e di impianti di forestazione urbana nell'area per servizi.

☑ NC2

- stato di fatto: l'ambito si localizza ad Ovest dell'area P.I.Chi e, nello specifico, della **NC1**. Risulta separato a Sud dalla **NC3** dalla presenza di un'area produttiva di riordino; è delimitato ad Est da Via Merlo, a Nord da Via Baraggino e ad Ovest da Via Campus delle Associazioni.
- linee di progetto: l'organizzazione interna dell'area e la definizione delle attività insediabili è demandata al SUE, tenendo conto dei seguenti vincoli:
 - fascia di inedificabilità di 20 m dal confine stradale di Via Merlo;
 - area di osservazione di azienda RIR (si richiamano gli adempimenti all'art. 43, c. 4).

L'accesso all'ambito è consentito da Via Merlo o dalla viabilità in progetto lungo il margine Nord dell'area. Devono essere realizzate le aree **SE31** ed **SE32**, localizzate rispettivamente al margine nord-occidentale e lungo i confini Nord-Est-Ovest dell'area e corredate entrambe da filare alberato. È vincolante la realizzazione dell'impianto di forestazione urbana nell'area per servizi **SE30**.

☑ NC3

- stato di fatto: a Sud dell'ambito **NC2**, separato da un'area produttiva di riordino, è situato il suddetto nuovo ambito. Si configura per la maggior parte per fini agricoli.
- linee di progetto: l'accesso all'ambito è consentito da Via Merlo o dalla viabilità in progetto lungo il margine Nord dell'area. È demandata a SUE l'organizzazione interna dell'area e la definizione delle attività insediabili, tenendo conto della presenza del vincolo della fascia di inedificabilità di 20 m dal confine stradale dell'asse Via Merlo – Via Baraggino. Devono essere realizzate le aree **SE38** ed **SE39**, localizzate rispettivamente lungo il confine occidentale ed il confine orientale dell'area, entrambe corredate da filare alberato. È vincolante e non modificabile in sede di SUE la realizzazione dell'impianto di forestazione urbana nell'area per servizi **SE40**.

☑ NC4

- stato di fatto: l'ambito, localizzato a Nord-Ovest del concentrico, si inserisce nella porzione di terreno prativo compresa tra un'area terziario-commerciale e la rotonda di Via Montanaro (SP82) e Via Monte Grappa.
- linee di progetto: l'organizzazione interna dell'area e la definizione delle attività insediabili è demandata al SUE, tenendo conto del vincolo della fascia di inedificabilità di 30 m dal binario della ferrovia. Gli accessi all'ambito e ai parcheggi pubblici previsti in fregio a Via Montanaro devono essere unici e localizzati all'estremità Sud dell'area, ampliando l'attuale traversa della suddetta viabilità. Dal punto di vista della qualità paesaggistica e della sostenibilità ambientale è prescritta la realizzazione di un filare alberato lungo Via Montanaro.

☑ NC5

- stato di fatto: l'ambito è localizzato nell'estrema porzione occidentale dell'edificato lungo la SP11.
- linee di progetto: l'organizzazione interna dell'area e la definizione delle attività insediabili è demandata al SUE, tenendo conto di una serie di vincoli:
 - fascia di inedificabilità di 30 m dal binario della ferrovia e di 30 m dal confine stradale con la SP11;

- vincolo paesaggistico ex art. 142, comma 1, lett. c), del DLGS 42/2004, relativo alla fascia di 150 m dalla sponda del Rio Orchetto;
- area di esclusione di azienda RIR (si applicano limitazioni insediative specificate all'art. 43, c. 3).

L'accesso principale all'area deve essere derivato dal braccetto esistente della rotatoria sulla SP11. Un ulteriore accesso diretto dalla provinciale è ammissibile solo subordinatamente all'assenso della Città Metropolitana. Il tracciato della viabilità previsto da Piano all'interno dell'ambito è modificabile in sede di SUE, fermo restando l'obbligo di realizzazione filare alberati lungo entrambi i lati della strada (vincolante dal punto di vista della qualità paesaggistica e della sostenibilità ambientale). Inoltre, deve essere realizzata in ogni caso l'area per servizi **SE63**, localizzandola sulla base della progettazione esecutiva del sedime viario, privilegiando la porzione Sud-orientale dell'ambito e tenendo un certo riguardo alla caratterizzazione paesaggistica della rotatoria.

☑ NC6

- stato di fatto: l'ambito, localizzato a breve distanza dal precedente, è suddiviso in due sub-ambiti in quanto la porzione centrale di territorio è già occupata da uno stabilimento terziario-commerciale. Il sub-ambito a Nord-Ovest è un terreno libero; mentre il secondo, a Sud-Est è connotato dalla presenza di alcuni edifici lungo il confine con lo stabilimento esistente.
- linee di progetto: l'organizzazione interna dell'area e la definizione delle attività insediabili è demandata al SUE, tenendo conto di una serie di vincoli:
 - fascia di inedificabilità di 30 m dal confine stradale della SP11 e di 10 m dal piede dell'argine dell'Orco;
 - vincolo paesaggistico ex art. 142, comma 1, lett. f) del DLGS 42/2004, relativo al sistema delle aree protette della fascia fluviale del Po;
 - area di esclusione e area di osservazione di azienda RIR (si applicano limitazione insediative specificate all'art. 43, commi 3 e 4).

L'accesso principale all'ambito deve essere derivato dalla Strada Vecchia del Porto, ampliata fino al suo innesto nella rotatoria sulla SP11. Un ulteriore accesso diretto dalla SP11 è ammissibile solo subordinatamente all'assenso della Città Metropolitana.

Dal punto di vista della qualità paesaggistica e della sostenibilità ambientale è prescritta come vincolante la realizzazione della fascia vegetale di mediazione sul margine Ovest dell'ambito, compatibilmente con la sicurezza e la manutenzione del rilevato arginale. È prescritta come vincolante la realizzazione dell'impianto di forestazione urbana nell'area per servizi **SE65**, non modificabile in sede di SUE.

SISTEMA DEI SUOLI LIBERI E DEI TERRITORI EXTRAURBANI

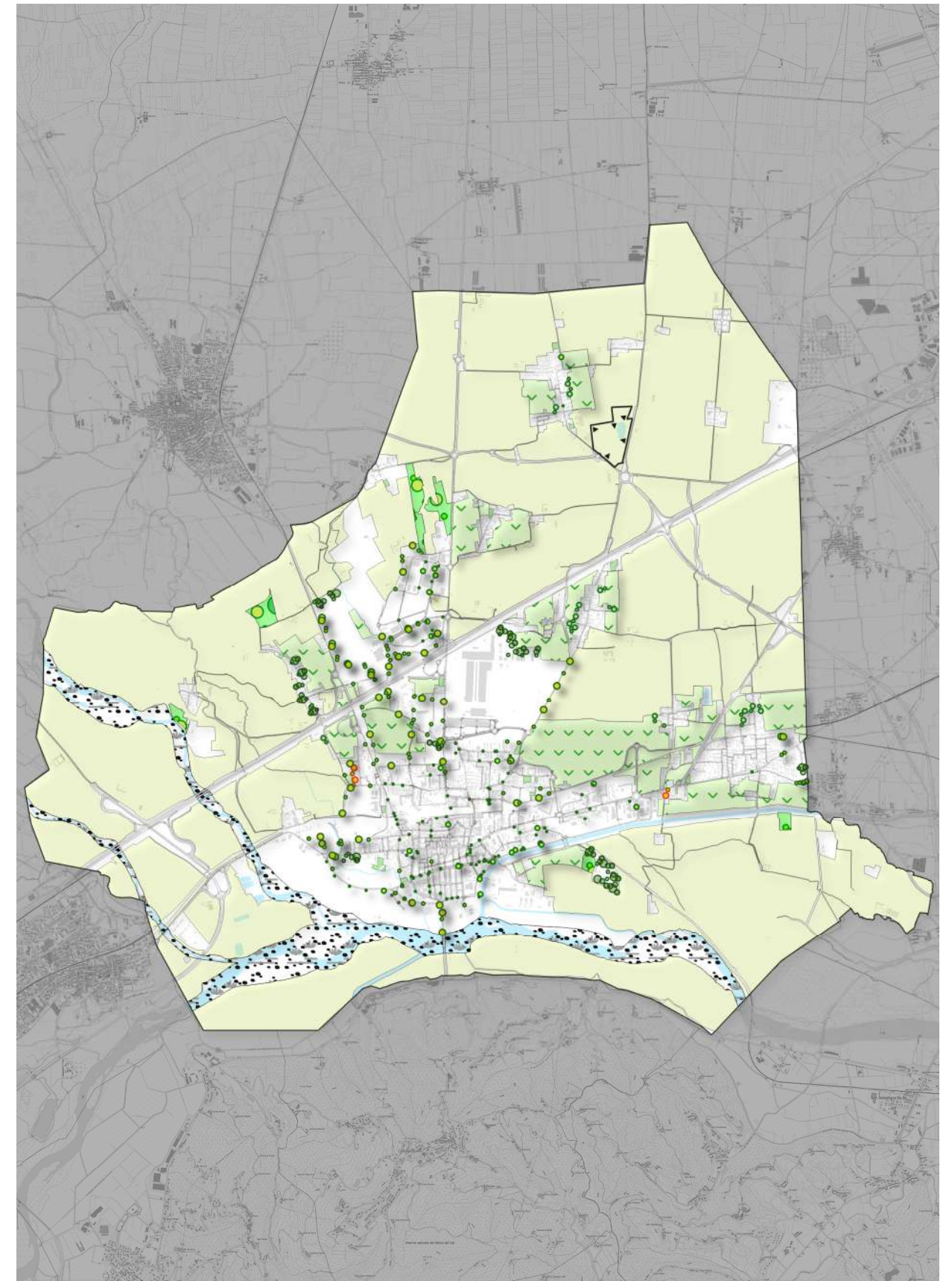
La notevole estensione della pianura agricola (che occupa gran parte della porzione settentrionale del territorio comunale), che si caratterizza come uno scenario da lungo tempo plasmato dalle attività del settore primario che ne hanno inevitabilmente condizionato aspetti percettivi e valenze ecologiche, rappresenta un dato rispetto al quale il Piano opera con l'obiettivo di individuarne le componenti e le rispettive funzioni e caratteristiche, anche in riferimento al patrimonio edilizio diffuso e non direttamente riconducibile a specifici insediamenti. Il PRGC inserisce entro questa macrocategoria tre tipologie territoriali specifiche, distinte in base al grado di relazione con lo spazio urbano, all'utilizzo economico agricolo e alle valenze (anche potenziali) paesaggistico-ambientali:

- Verde di connotazione degli spazi urbani e periurbani: il PRGC precisa 2 componenti specifiche: Aree a verde privato (**VP**) e Aree agricole periurbane (**AP**);
- Territori e insediamenti extraurbani: il PRGC identifica le due categorie delle Aree agricole normali (**AN**) e degli Edifici e insediamenti in territorio agricolo (**EA**), riconosciute a corona del nucleo urbano, che si confrontano con l'elevato grado di infrastrutturazione del territorio (soprattutto dovuta alla ferrovia Torino-Milano, all'Autostrada A4, alla SS 26, alla SP 11, SP 82);
- Ambiti agricoli di valenza paesaggistica e ambientale: il Piano identifica due categorie specifiche, la prima riconducibile ai luoghi di prioritario valore ambientale quali le Aree di pertinenza fluviale (**AF**) del fiume Po e dei torrenti Orco e Malone, la seconda, di natura progettuale, è legata alla realizzazione della rete ecologica locale, localizzando sul territorio alcuni Ambiti boscati di progetto (**AB**).

Inoltre, nelle Tavole di Azzonamento e nelle Norme di Attuazione, nell'ambito della tutela e del consolidamento del verde urbano, vengono localizzati i seguenti elementi:

- Filari e viali alberati esistenti ed in progetto: coincidenti con le quinte vegetali costituenti i viali urbani o interstiziali al tessuto insediativo, con funzioni prioritarie di arredo urbano e di regolazione del microclima urbano. I filari in progetto corrispondono a formazioni vegetali previste al fine di raccordare ed estendere la rete di viali esistente;
- Quinte vegetali di mitigazione in progetto: vengono introdotte in relazione a specifiche esigenze di filtro visuale, di integrazione paesaggistica e/o di lieve mitigazione dell'inquinamento acustico e atmosferico. Sono ambiti prioritari per l'attuazione di interventi di piantumazione le aree per servizi GV e SV;
- Fasce vegetali di mediazione e ristrette di mediazione in progetto: apparati arborei-arbustivi da realizzarsi nel rispetto delle diverse indicazioni delle specifiche aree in cui si inseriscono.

Infine, la cartografia di PRGC riporta la perimetrazione della cava attiva in località Boschetto con il simbolo , catalogata come "cava di pianura in falda", che sorge su un'area agricola normale.



☑ **Titolo I – Verde di connotazione degli spazi urbani e periurbani**



☑ Aree a verde privato (VP)

Riferimenti di PRGC	NDA [Parte II, Sezione III, Titolo I, art. 123] Tavole [Elaborati E5, E6]
----------------------------	--

Si tratta di parti del territorio prevalentemente inedificate interne o limitrofe al tessuto urbano, connotate da caratteristiche di pertinenzialità con l'edificato e dalle prevalenti destinazioni a giardino, orto, frutteto, prato, che le distinguono dalle aree agricole vere e proprie. Diversamente dalle più esterne aree agricole di valore ambientale, tali ambiti assumono funzione connettiva e di ricomposizione urbanistica degli insediamenti esistenti, in particolare per quelli più radi.

Le finalità di Piano per queste aree sono: salvaguardia del verde pertinenziale; ricomposizione e ricucitura degli insediamenti radi mediante il riconoscimento urbanistico dei relativi spazi verdi pertinenti legati alle funzioni d'uso residenziali. Tali spazi sono comunque individuati senza alcuna prefigurazione di espansione insediativa futura, sia sotto il profilo della progettazione urbanistica, sia per quanto attiene la presunzione di eventuali diritti acquisiti dalle relative proprietà. Dette aree sono utilizzabili esclusivamente per destinazioni accessorie alla residenza.



☑ Aree agricole periurbane (AP)

Riferimenti di PRGC	NDA [Parte II, Sezione III, Titolo I, art. 124] Tavole [Elaborati E5, E6]
----------------------------	--

Sono definite così quelle porzioni di territorio agricolo, prevalentemente prative o coltive, localizzate entro la fascia edificata marginale degli abitati o immediatamente a ridosso di essi, costituenti ambiti di apprezzabile valore paesaggistico, con importanti funzioni di tutela ambientale e connettività ecologica.

La finalità del Piano per queste aree è la tutela degli spazi verdi, preservandoli dall'insediamento di nuove unità aziendali agricole, limitando gli interventi edificatori al soddisfacimento delle esigenze di gestione delle attività già insediate, al fine di mantenere intorno agli abitati ampie porzioni di territorio libero con funzione di cornice paesaggistica ed ecologica. Ulteriori finalità sono: riuso, riqualificazione ed eventuale decostruzione incentivata degli edifici esistenti; impianto di barriere vegetali con funzioni di mitigazione visiva negli ambiti limitrofi agli insediamenti di aziende artigianali, industriali o agricole.

Vi sono disciplinati gli Interventi edilizi relativi alle aziende agricole, le residenze agricole, gli orti urbani, i bassi fabbricati e tettoie non pertinenti, le installazioni reversibili, le attività extra-agricole compatibili con il territorio rurale e i servizi pubblici.

☑ **Titolo II – Territori e insediamenti extraurbani**



☑ Aree agricole normali (AN)

Riferimenti di PRGC	NDA [Parte II, Sezione III, Titolo II, art. 125] Tavole [Elaborati E5, E6]
----------------------------	---

Identificano i territori utilizzati ai fini agricoli, con i relativi insediamenti aziendali, i suoli coltivati e le aree coperte da vegetazione spontanea.

Le finalità del Piano per queste aree sono: valorizzazione e salvaguardia del territorio rurale, quale sistema integrato di produzioni agrarie e risorse ecologiche, attraverso azioni volte all'ammodernamento e potenziamento delle aziende agricole, alla tutela degli ecosistemi naturali, alla riqualificazione paesaggistica e funzionale del patrimonio edilizio diffuso, compatibilmente con la sicurezza geologica e la sostenibilità ambientale.

Le Norme formulano prescrizioni attuative specifiche riguardo: permessi di costruire in area agricola, residenze agricole, bassi fabbricati e tettoie non pertinenti, installazioni reversibili, distanze, impianti di raccolta e trasformazione dei prodotti agricoli, riutilizzo di edifici ex-rurali, attività extra-agricole compatibili con il territorio rurale.



☑ Edifici e insediamenti in territorio agricolo (EA)

Riferimenti di PRGC	NDA [Parte II, Sezione III, Titolo II, art. 126] Tavole [Elaborati E5, E6]
----------------------------	---

Insieme eterogeneo e diffuso di fabbricati isolati o aggregati in piccoli gruppi, ubicati in territorio extraurbano; di origine rurale (anche se in molti casi ad oggi non più utilizzati per l'attività agricola) o riconducibili a interventi edificatori più recenti e di evidente matrice residenziale (perlopiù tipologicamente assimilabili a villette unifamiliari), che costituisce un patrimonio edilizio in parte da rifunionalizzare e/o da meglio integrare nel contesto ambientale e paesaggistico del territorio rurale.

Nella disciplina del presente articolo dunque gli edifici non utilizzati per l'attività agricola, rientrano e sono riconducibili alle seguenti distinte tipologie:

- a) edifici di tipologia costruttiva tradizionale o contemporanea adibiti a usi civili o accessori;
- b) edifici di tipologia industriale (prefabbricati in c.a. e simili) o comunque di impatto deturpante.

Oltre ad alcuni edifici privi di valori architettonici (talvolta di impatto paesaggistico-ambientale), non mancano esempi della tradizione costruttiva locale con caratteri architettonici di interesse documentario.

Le finalità del Piano per queste aree sono: rimozione dei fabbricati degradanti per i quali non sia possibile un adeguato reinserimento nel paesaggio rurale; recupero, ristrutturazione, riuso, riqualificazione del patrimonio edilizio, da effettuarsi con particolare attenzione al corretto inserimento ambientale degli edifici.

Si definiscono a questo scopo prescrizioni attuative particolari inerenti a:

- riuso del patrimonio edilizio;
- condizioni per la sostituzione edilizia e la decostruzione di edifici discrepanti con il contesto rurale;
- completamenti e adeguamenti infrastrutturali.

✔ Titolo III – Ambiti agricoli di valenza paesaggistica e ambientale



☒ **Aree di pertinenza fluviale (AF)**

Riferimenti di PRGC	NDA [Parte II, Sezione III, Titolo III, art. 127] Tavole [Elaborati E5, E6]
----------------------------	--

Sono così definiti gli ambiti territoriali di pertinenza del Fiume Po e dei Torrenti Orco e Malone comprensivi degli alvei fluviali o torrentizi, delle relative zone di divagazione idraulica e delle aree contigue coperte da vegetazione boschiva ripariale; cartograficamente tali ambiti coincidono in linea di massima con il Limite di Piena Ordinaria dei corpi idrici.

Il PRGC delimita cartograficamente tali ambiti, identificandoli come territori da tutelare, assegnandovi prioritariamente una finalità di rispetto dei corpi idrici e di connotazione paesaggistica e ambientale, anche ai sensi dell'art.29 della LR 56/1977. Sono inoltre aree che costituiscono le dorsali principali della rete ecologica locale, e in quanto tali devono essere salvaguardate in riferimento alle loro caratteristiche ecosistemiche. Le Norme forniscono prescrizioni attuative particolari circa i percorsi ciclo-pedonali escursionistici e le attività agricole in tali aree.



☒ **Ambiti boscati di progetto (AB)**

Riferimenti di PRGC	NDA [Parte II, Sezione III, Titolo III, art. 128] Tavole [Elaborati E5, E6]
----------------------------	--

Si tratta di porzioni di territorio libero localizzate in ambito agricolo, individuate dal Piano in relazione alla loro posizione strategica rispetto alla struttura della rete ecologica esistente e in progetto, con particolare attenzione ai suoi “nodi deboli” e/o a specifiche necessità di consolidamento ed estensione dei corridoi ecologici esistenti.

Le finalità di Piano per queste aree sono: realizzazione di boschi di specie autoctone con funzioni prioritarie di potenziamento e ricucitura della rete ecologica locale, oltre che di qualificazione paesaggistico-ambientale (in coerenza con quanto specificato alla lettera c), comma 2, art.16 della LR 4/2009), da attuarsi come opere di compensazione dei consumi di suolo, in applicazione dei disposti delle NDA.

SISTEMA DEI SERVIZI SOCIALI E DELLE INFRASTRUTTURE

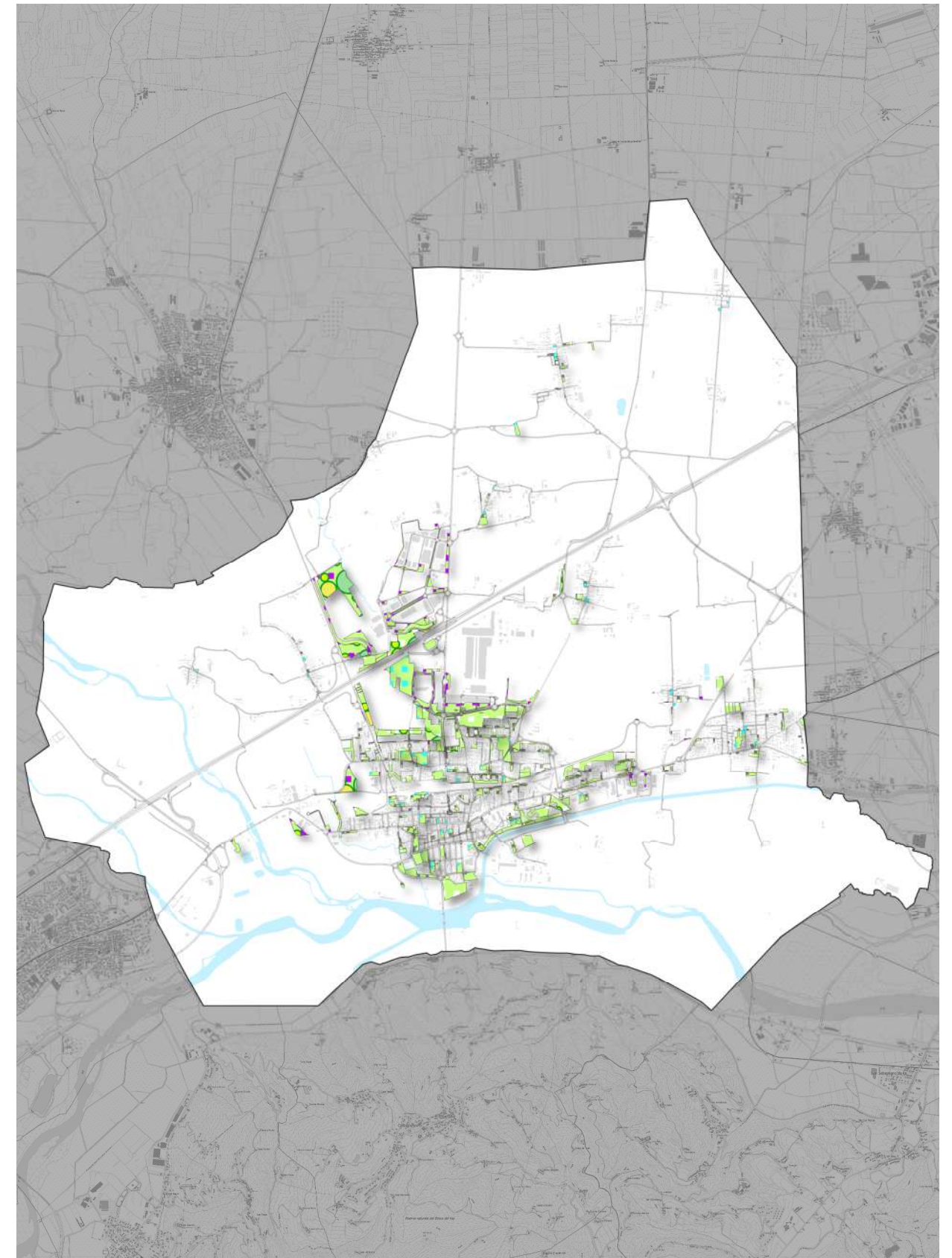
La Variante Generale articola questa macrocategoria in due sottosistemi:

- il primo raggruppa le aree che sono destinate a fornire funzioni di servizio pubblico (sia esistenti ^{XXn} che in progetto ^{XXn}), a livello comunale e di interesse generale, comprendendo anche quelle la cui gestione è in capo ad attività private;
- il secondo identifica e regola le componenti infrastrutturali legate alla mobilità, dalle strade alle strutture afferenti alla linea ferroviaria, fino a includere le stazioni di rifornimento.

Si precisa che è prevista la reiterazione di alcuni vincoli espropriativi già contemplati dal vigente strumento urbanistico generale e protrattisi oltre il termine quinquennale di legge; le specifiche aree per servizi pubblici gravate da vincoli preordinati all'esproprio, identificate nell'apposito elaborato **E8** di PRGC, sono dotate di capacità edificatoria trasferibile in regime perequativo e il Comune dispone di un apposito capitolo di bilancio per la corresponsione di eventuali indennizzi.

Le tavole di Azzonamento e le Norme di Attuazione localizzano e disciplinano le aree per servizi sociali e attrezzature di livello comunale come sede per interventi di forestazione urbana con finalità compensativa.

✓ Titolo I – Standard urbanistici: servizi sociali ed attrezzature di livello comunale



 ✓ Aree per attrezzature scolastiche (SS)

Riferimenti di PRGC	NDA [Parte II, Sezione IV, Titolo I, art. 129] Tavole [Elaborati E5, E6]
----------------------------	---

Sono così individuate le aree esistenti destinate a scuola, compresi gli asili nido e le attività di didattica e formazione, anche a carattere monotematico, purché accreditate dagli enti competenti, classificabili come standard urbanistici ai sensi dell'art.21, c. 1, punto 1), lettera a) della LR 56/1977 con possibile attuazione e gestione di iniziativa privata in convenzionamento con l' Ente Pubblico.

Le finalità di Piano per queste aree sono il miglioramento prestazionale delle dotazioni in atto, anche attraverso la realizzazione di puntuali adeguamenti e ampliamenti, per la qualificazione dell'offerta generale del servizio.

 ✓ Aree per attrezzature di interesse comune (SC)

Riferimenti di PRGC	NDA [Parte II, Sezione IV, Titolo I, art. 130] Tavole [Elaborati E5, E6]
----------------------------	---

Vengono identificate le aree che già accolgono o sono volte ad ospitare attrezzature di rango comunale, come ad esempio gli uffici di enti pubblici e associazioni politiche, sindacali e culturali, le biblioteche, le chiese e gli altri luoghi di culto, le strutture del comparto socio-sanitario, le piazze attrezzate e le aree mercatali, classificabili come standard urbanistici ai sensi dell'art.21, comma 1, punto 1), lettera b) della LR 56/1977 con possibile attuazione e gestione di iniziativa privata in convenzionamento con l'Ente Pubblico.

In queste aree sono previsti interventi sia per il miglioramento delle dotazioni esistenti ma anche per la realizzazione di attrezzature *ex novo*, nell'ottica del soddisfacimento degli standard di legge ma soprattutto per l'ampliamento e la qualificazione dell'offerta attuale.

 ✓ Aree a parco, per il gioco e lo sport (SV)

Riferimenti di PRGC	NDA [Parte II, Sezione IV, Titolo I, art. 131] Tavole [Elaborati E5, E6]
----------------------------	---

Sono gli impianti sportivi (all'aperto e al chiuso), i giardini e parchi accessibili al pubblico, le aree attrezzate per il gioco e lo svago (di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione mediante perequazione urbanistica o esproprio da parte del Comune o di altro Ente istituzionalmente competente), classificabili come standard urbanistici ai sensi dell'art.21, comma 1, punto 1), lettera c) della LR 56/1977, con possibile attuazione e gestione di iniziativa privata in convenzionamento con l' Ente Pubblico.

Anche in questo caso il Piano prefigura il miglioramento prestazionale delle dotazioni esistenti e sostiene la realizzazione di nuove attrezzature.

Le aree **SV6, SV10, SV11, SV12, SV18, SV20, SV23, SV25, SV26, SV34, SV35, SV38, SV39, SV40, SV45, SV71, SV74, SV89, SV91, SV93, SV98** sono individuate come siti di forestazione urbana con finalità compensativa.

 ✓ Parcheggi (PK)

Riferimenti di PRGC	NDA [Parte II, Sezione IV, Titolo I, art. 132] Tavole [Elaborati E5, E6]
----------------------------	---

Si tratta di aree e attrezzature, esistenti o in progetto, destinate a parcheggi collettivi (all'aperto e al chiuso), rimesse dei veicoli elettrici e delle biciclette a noleggio (di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione mediante perequazione urbanistica o esproprio da parte del Comune o di altro Ente istituzionalmente competente), classificabili come standard urbanistici ai sensi dell'art.21, comma 1, punto 1), lettera d) della LR 56/1977 con possibile attuazione e gestione di iniziativa privata in convenzionamento con l'Ente Pubblico. Le NDA elencano le aree a parcheggio riconosciute in tutto o in parte come "aree a rischio archeologico" e sottoposte agli adempimenti relativi.

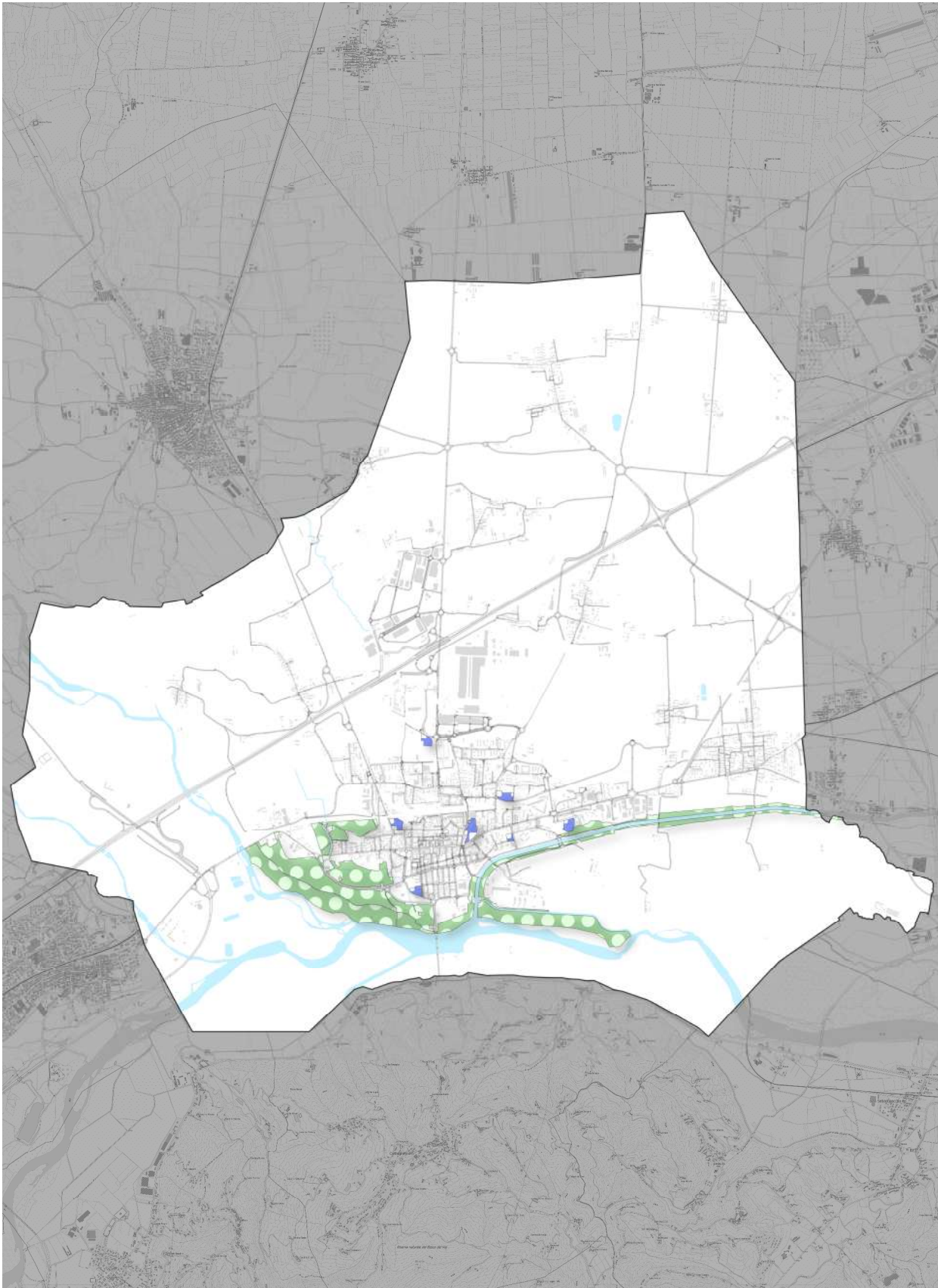
 ✓ Aree a servizio delle attività economiche (SE)

Riferimenti di PRGC	NDA [Parte II, Sezione IV, Titolo I, art. 133] Tavole [Elaborati E5, E6]
----------------------------	---

Rientrano tra gli standard urbanistici ai sensi dell'art.21, c. 1, punti 2) e 3) della LR 56/1977 le aree e attrezzature, esistenti o in progetto, destinate a parcheggio, verde di arredo e fruibile, attrezzature sportive e ricreative e altre attrezzature a disposizione degli addetti delle attività economiche produttive, commerciali, direzionali, ricettive, per il loro benessere.

Le aree **SE16, SE19, SE30, SE35, SE40, SE55, SE65** sono individuate come siti di forestazione urbana con finalità compensativa.

✔ Titolo II – Standard urbanistici: servizi sociali ed attrezzature di interesse generale



 Aree per servizi generali scolastici, sociali o sanitari (GS)

Riferimenti di PRGC NDA [Parte II, Sezione IV, Titolo II, art. 134]
Tavole [Elaborati E5, E6]

Il PRGC individua aree e attrezzature, esistenti o in progetto, classificabili come standard urbanistici di interesse generale ai sensi dell'art.22, comma 1 della LR 56/1977, di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione mediante esproprio, con possibile attuazione e gestione di iniziativa privata in convenzionamento o in concessione con l'Ente pubblico. Vi rientrano ad esempio l'ospedale, le scuole di grado superiore e due ambiti di nuovo impianto (**GS1** e **GS3**).

Una parte significativa degli edifici destinati a servizi di interesse generale riveste un rilevante interesse storico artistico sancito da specifici decreti di vincolo ai sensi del Codice dei Beni Culturali o comunque riconosciuto come elemento identitario dalla collettività. Sono pertanto indispensabili sia azioni di conservazione, sia di progettazione di nuove strutture pubbliche che garantiscano elevati livelli di qualità edilizia, paesaggistica e ambientale, anche assolvendo in termini propositivi alla funzione didascalica che l'ente pubblico ha storicamente esercitato nel campo dell'architettura. Infine, la costruzione di nuovi edifici pubblici adibiti a funzioni di interesse generale deve garantire il raggiungimento della classe energetica "A", con utilizzo prioritario di fonti rinnovabili per almeno il 50% del fabbisogno energetico.

 Aree per servizi generali a parco urbano (GV)

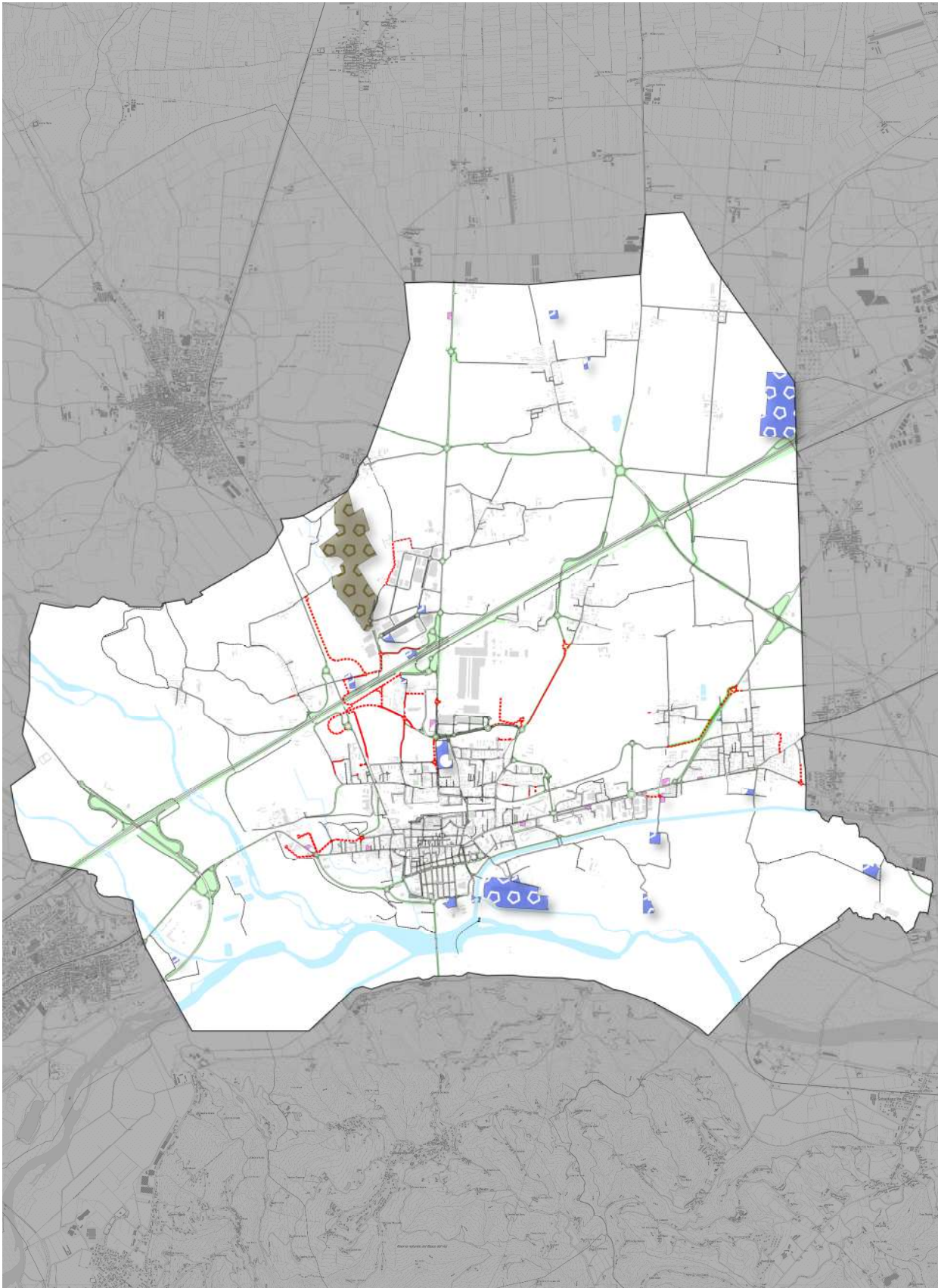
Riferimenti di PRGC NDA [Parte II, Sezione IV, Titolo II, art. 135]
Tavole [Elaborati E5, E6]

Si individuano ulteriori aree ed attrezzature di interesse generale ai sensi dell'art.22, comma 1 della LR 56/1977, corrispondenti ad aree verdi prevalentemente inedificate di elevata qualità ambientale (sia esistenti che in progetto) di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione da parte del Comune o di un altro Ente istituzionalmente competente, con possibile attuazione e gestione di iniziativa privata.

La finalità del Piano è di realizzare un parco fluviale per la valorizzazione e la fruizione del sistema delle aree urbane e periurbane connotate paesaggisticamente e ambientalmente dai corsi d'acqua che lambiscono la città.

Ciascuna **GV** è caratterizzata da funzioni prioritarie differenziate e graduate, che vanno dalla salvaguardia ambientale alla fruizione umana. Le **GV2** e **GV3** (in progetto) hanno funzioni prioritarie di fruizione e di collegamento tra il Parco del Mauriziano (**GV1**) e le aree perfluviali. Le **GV4** e **GV5a** (in progetto) hanno funzione di potenziamento della fruizione del Sistema delle aree protette della Fascia Fluviale del Po; mentre le **GV5b** e **GV8** (in progetto) sono principalmente a tutela delle valenze naturalistiche del SIC/ZSC e ZPS IT1110018 "Confluenza Po-Orco-Malone". Infine, le **GV6** e **GV7** (già esistenti) e la **GV10** (in progetto) hanno orientamento fruitivo; mentre, la **GV9** (in progetto) è finalizzata alla riqualificazione del *water-front* meridionale del Canale Cavour.

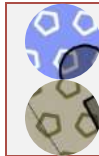
Titolo III – Infrastrutture tecnologiche e per la mobilità



Infrastrutture cimiteriali (IC)

Riferimenti di PRGC NDA [Parte II, Sezione IV, Titolo III, art. 136]
Tavole [Elaborati E5, E6]

Il Piano riconosce tre aree destinate ad attrezzature cimiteriali, specificamente localizzate in Frazione Boschetto (IC1), nel Capoluogo su Via Favorita (IC2a), in Frazione Castelrosso (IC3). Sempre nel Capoluogo è individuato un ambito di ampliamento in progetto (IC2b). Gli ambiti perimetrati sono comprensivi del camposanto interno alla cinta muraria, delle residue aree di ampliamento e di quelle adibite a funzioni strettamente accessorie e il Piano si adopera per il loro miglioramento prestazionale, ammettendone l'eventuale ampliamento.



Infrastrutture tecnologiche (ST)

Riferimenti di PRGC NDA [Parte II, Sezione IV, Titolo III, art. 137]
Tavole [Elaborati E5, E6]

Sono suddivise secondo le seguenti tipologie:

- Servizio idrico integrato (captazione/distribuzione/depurazione): ST1, ST7, ST9, ST10, ST11, ST12, ST16, ST19
- eco-centro in progetto: ST6
- distribuzione idrocarburi: ST2, ST17, ST18
- produzione e trasformazione energia elettrica: ST3, ST13, ST14, ST15
- telecomunicazioni: ST4, ST8
- discarica RSU: ST5

Al loro interno sono ammessi interventi per il miglioramento prestazionale, l'adeguamento funzionale e l'eventuale potenziamento delle infrastrutture esistenti, da attuarsi con modalità che garantiscano la tutela delle componenti paesaggistiche e la mitigazione degli eventuali impatti ambientali.



Infrastrutture stradali (IS)

Riferimenti di PRGC NDA [Parte II, Sezione IV, Titolo III, art. 138]
Tavole [Elaborati E5, E6]

Esternamente agli ambiti di nuovo impianto, il PRGC introduce (o conferma dalla previgente strumentazione urbanistica) alcune previsioni infrastrutturali ritenute strategiche per facilitare i collegamenti all'interno del territorio comunale, alleggerendo il capoluogo dal traffico di attraversamento. Le principali sono:

- in ambito rurale:
 - la bretella che collega la rotatoria sulla SS26, a Nord dell'impianto cimiteriale, con quella di Via Monte Grappa, ricalcando alcuni tracciati esistenti, da ampliare e migliorare con la realizzazione di filari alberati, e raccordandosi con il progetto di RFI relativo al sovrappasso sulla ferrovia Chivasso-Aosta;

- l'ampliamento della SP81 dall'incrocio con Via Peppino Impastato fino a quello con Via Mazzè, all'ingresso di Betlemme, dove, al fine di mettere in sicurezza l'intersezione stradale, è prevista una nuova rotatoria.
- Si precisa che la prima previsione ricalca un tracciato di viabilità già inserito nel PRGC vigente, ma non ancora attuato, perfezionandone il percorso e gli incroci con la viabilità esistente.

2) in ambito urbano:

- la rotatoria all'ingresso dell'ex stabilimento Lancia, al fine di rallentare il traffico in entrata/uscita dal capoluogo e facilitare l'immissione in carreggiata e l'ingresso all'area produttiva dei lavoratori e dei mezzi pesanti;
- la traslazione verso Ovest della SS26/Via Caluso, in corrispondenza del tratto che fiancheggia il muro di cinta dell'impianto cimiteriale, con relativa nuova rotatoria all'incrocio con Via Baraggino; tale previsione, connessa al ruolo di porta urbana che è stato assegnato a questa porzione dell'asse stradale (ovvero un ambito di ingresso alle parti compatte del tessuto urbano) in fase di adeguamento al PPR, è finalizzata a valorizzare gli spazi e gli elementi esistenti attraverso la realizzazione di un doppio filare alberato che funga sia da mascheramento del muro cieco del cimitero sia da convogliatore delle visuali prospettiche;
- la viabilità che dall'incrocio tra Via Foglizzo e Via Berruti (da risolvere con una rotatoria) si raccorda alla rotonda esistente su Stradale Torino, all'intersezione con la circonvallazione Sud-Ovest al concentrico, da realizzarsi contestualmente ad ambiti urbanistici ad attuazione convenzionata.

Nell'articolato normativo vengono anche elencate le viabilità storiche riconosciute in sede di adeguamento al PPR, per le quali si dettano prescrizioni specifiche per gli interventi sulla carreggiata e sugli spazi pertinenziali limitrofi. Inoltre, ancora riguardo alla qualità paesaggistica, sono dettati gli indirizzi attuativi con riguardo alle 12 porte urbane da riqualificare in sede di intervento sulle aree di zonizzazione limitrofe.



☑ **Infrastrutture per la mobilità pubblica (MP)**

Riferimenti di PRGC NDA [Parte II, Sezione IV, Titolo III, **art. 139**]
Tavole [Elaborati **E5, E6**]

Corrispondono alle seguenti aree, comprensive di edifici, strutture, attrezzature, impianti e relativi spazi di pertinenza:

- stazione ferroviaria e autobus di Chivasso (**MP1**);
- deposito autobus del trasporto pubblico (**MP2**);
- stazione ferroviaria di Castelrosso (**MP3**).

Il Piano ammette l'efficientamento funzionale degli immobili esistenti e prevede la riqualificazione paesaggistica e ambientale degli ambiti pertinenziali, anche considerato il loro posizionamento interno ai tessuti edificati (per quanto riguarda le stazioni) o in prossimità di aree di valore naturalistico e fruitivo (per quel che concerne il deposito).



☑ **Stazioni di rifornimento (SR)**

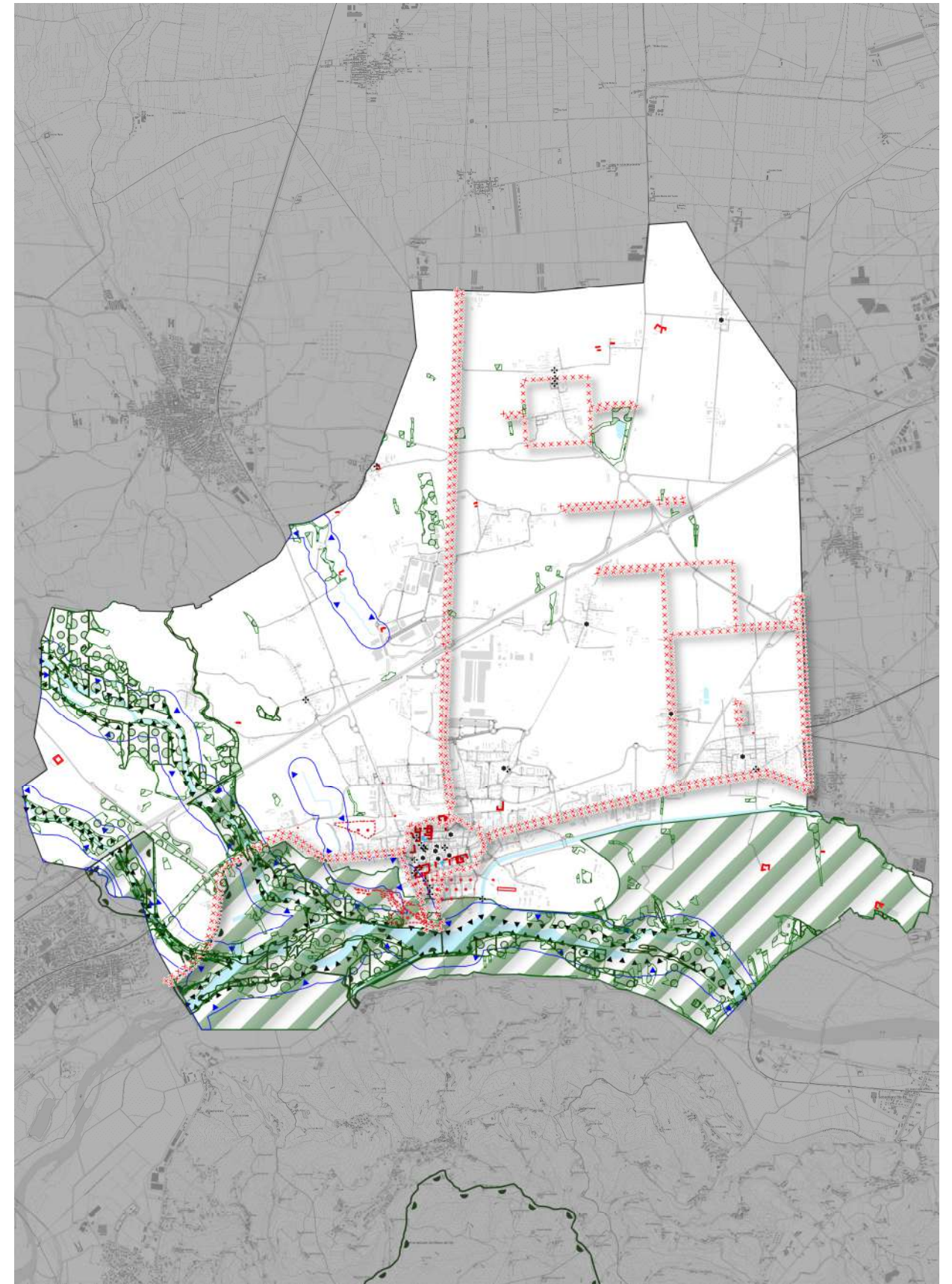
Riferimenti di PRGC NDA [Parte II, Sezione IV, Titolo III, **art. 140**]
Tavole [Elaborati **E5, E6**]

Vengono infine puntualmente riconosciute le aree attrezzate per il rifornimento di vettori energetici (combustibili fossili / energia elettrica) per autotrazione e per la prestazione di servizi accessori. Le finalità di Piano sono indirizzate alla conferma e all'eventuale potenziamento delle stazioni ubicate in contesto extraurbano, incentivando invece (attraverso meccanismi perequativi) la riconversione di quelle interne al centro abitato, verso destinazioni di servizio pubblico o comunque maggiormente compatibili con la sicurezza e il decoro del contesto di inserimento.

► 10 | 5 |

VINCOLI PAESAGGISTICI E AMBIENTALI

La Variante Generale recepisce tutti i vincoli derivanti dal DLGS 42/2004 e da altri strumenti o normative regionali in tema di ambiente, cultura e paesaggio, rappresentandoli in apposita cartografia (elaborati **E3**) e disciplinandoli al Titolo II della Sezione II della Parte Prima delle NDA.



Aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 142, comma 1 del DLGS 42/2004	
    	
Lett c) corpi idrici limite piena	Lett f) parchi e riserve
Lett g) foreste boschi - habitat di interesse	Lett h) usi civici
Riferimenti di PRGC	NDA [Parte I, Sezione II, Titolo II, artt. 26, 27, 28, 29, 33] Tavole [Elaborati E3, E5, E6]

In PRGC vengono individuati con apposita grafia e elencati e disciplinati negli articoli 26, 27 e 28 e 33 delle NDA i vincoli operanti *ex lege* di cui alla Parte III del DLGS 42/2004, con specifico riguardo all'art.142, c.1:

- 1) i corpi idrici con le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna, vincolati ai sensi della lettera c), fatte salve le esclusioni di cui all'art.142, comma 2, nei quali sono tutelati l'ambiente e il paesaggio, mediante il controllo degli interventi edificatori o di trasformazione del suolo attraverso il processo autorizzativo:
 - Fiume Po;
 - Rio del Pertengo;
 - Torrente Malone;
 - Torrente Bendola;
 - Torrente Malonetto;
 - Torrente Orco;
 - Gora di Chivasso;
 - Rio Orchetto.
- 2) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna, vincolati ai sensi della lettera f) e coincidenti con l'areale del Parco Naturale del Po e relative aree contigue, appartenenti al Sistema delle Aree Protette della Fascia Fluviale del Po istituito con LR n.28 del 17/04/1990 e s.m.i.;
- 3) i territori coperti da boschi (ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco) e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, vincolati ai sensi della lettera g), nei quali, per ragioni ambientali e di difesa e sicurezza del suolo, sono poste particolari limitazioni alle attività edificatorie e di trasformazione, al fine di evitare il taglio indiscriminato del patrimonio boschivo, che può essere effettuato solo con l'autorizzazione delle competenti autorità forestali. La cartografia riporta anche gli areali costituenti habitat di interesse comunitario e ricadenti all'interno dei siti Rete Natura 2000, soggetti alle prescrizioni di tutela di cui al DPR 357/1997 e s.m.i.;
- 4) gli ambiti di proprietà comunale, o anche privata, gravati da diritti di godimento di varia natura (pascolo, legnatico, semina, ecc.) spettanti ai membri di una determinata collettività, vincolati ai sensi della lettera h). Sulle tavole vengono evidenziate anche le aree che, pur avendo perso la qualifica di uso civico (a seguito di liquidazione o trasferimento), mantengono la tutela paesaggistica ai sensi dell'art.3 della L. 168/2017.

Beni architettonici vincolati ai sensi della Parte II del DLGS 42/2004	
Riferimenti di PRGC	NDA [Parte I, Sezione II, Titolo II, art. 30] Tavole [Elaborati E3, E5, E6]

Sono vincolati ai sensi dell'art.10 del DLGS 42/2004 i seguenti immobili, identificati sulla cartografia di Piano con il simbolo ✱, elencati e disciplinati all'art.30 delle NDA:

Denominazione	Indirizzo	Data vincolo
Chiesa Parrocchiale di Maria Vergine Assunta	Capoluogo - Via Torino	Not. Min. 13/4/1910
Ex Convento di San Bernardino	Capoluogo - Via del Collegio, 5	DDR n.277 del 24/8/2011
Edificio di abitazione	Capoluogo - Piazza della Repubblica, 9	DM 6/6/1960
Torre ottagonale (già Castello dei Marchesi del Monferrato)	Capoluogo - Via Po	Not. Min 2/2/1946 - DM 16/7/1993
Ex Convento di San Francesco dei Padri Minori Conventuali (ora Asilo Infantile Beato Angelo Carletti)	Capoluogo - Via Borla, 6	RR n.14946 del 14/11/1986
Ex Casa Littoria	Capoluogo - Piazza del Popolo, 4	DM 9/11/2004
Santuario della Vergine di Loreto, convento e pilone votivo	Capoluogo - Viale Convento dei Cappuccini	DCR n.61 del 10/4/2018 - rettifica: DCR n.87 del 14/6/2019 - autorizzazione alienazione: DCR n.170 del 13/9/2018
Santuario della Natività di Gesù Bambino e casa annessa	Frazione di Betlemme - Via 3 Marzo 1966, 44	DCR n.160 del 1/8/2018 - autorizzazione alienazione: DCR n.114 del 10/7/2019
Chiesa della Presentazione della Beata Vergine Maria ed ex casa del cappellano	Frazione di Torassi - Via Maestra	DCR n.220 del 14/11/2018 - autorizzazione alienazione: DCR n.115 del 10/7/2019
Asilo Infantile di Castelrosso	Frazione di Castelrosso - Via Don Giovanni Bosco, 3	DCR n.405 del 21/10/2016
Complesso ex tenuta sabauda "La Mandria"	Via Giuseppe Giacinto Bays	DM 31/12/1997

NB: La banca dati consultabile sul sito SABAP/TO riporta un ulteriore bene, vincolato con DM 2/10/1958 e collocato entro il perimetro del Centro Storico, del quale non è stato possibile precisare la localizzazione. Pertanto, in attesa di ulteriori verifiche, tale bene non è rappresentato sulla cartografia di Piano.

Sono altresì individuati i beni di proprietà del Comune o di enti e persone giuridiche private senza fine di lucro, opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalgia ad oltre settanta anni, per i quali il vincolo di tutela sussiste comunque ai sensi dell'art.12, c.1 del DLGS 42/2004, fino a quando non ne sia accertato l'interesse storico-artistico mediante apposita procedura di verifica. Si tratta dei seguenti immobili, identificati sulla cartografia di Piano con il simbolo ✧ ed elencati e disciplinati nel medesimo art.30 delle NDA:

Denominazione	Indirizzo
Palazzo Santa Chiara (sede del Municipio, Polizia Municipale e COC)	Capoluogo - Piazza Generale Carlo Alberto dalla Chiesa, 5
Sede Uffici Anagrafe e SUP	Capoluogo - Piazza Generale Carlo Alberto dalla Chiesa, 4
Chiesa di Santa Maria degli Angeli	Capoluogo - Via Torino
Chiesa dei S.S. Giovanni Battista e Marta	Capoluogo - Via Torino
Palazzo del Lavoro "Luigi Einaudi" (ex Caserma "Generale Carlo Giordana")	Capoluogo - Lungo Piazza d'Armi, 6
Fabbricati del Foro Boario (sedi Unitre e Gestopark)	Capoluogo - Piazza Foro Boario
Ex Tribunale (ora sede della Guardia di Finanza)	Capoluogo - Via Siccardi, 9-11
Istituto Musicale Comunale "Leone Sinigaglia"	Capoluogo - Via Mazzè, 4
Scuola Primaria e Istituto Comprensivo "Marconi"	Capoluogo - Via Marconi, 2
Scuola Statale Secondaria di Primo Grado "Demetrio Cosola"	Capoluogo - Via Marconi, 9
Ex "Casa della Madre e del Bambino" (OMNI)	Capoluogo - Via Marconi, 11
Scuola Primaria di Boschetto	Frazione di Boschetto - Via San Francesco, 9
Sede ProLoco e alloggi di emergenza comunali	Frazione di Boschetto - Via San Francesco, 11
Chiesa della Madonna del Santo Rosario	Frazione di Pogliani - Via della Chiesa
Chiesa dei Santi Giovanni Battista e Rocco	Frazione di Castelrosso - Piazza dell'Assunta
Chiesa di San Maurizio	Frazione di Montegiove - Via Sant'Isidoro
Chiesa di San Giovanni Evangelista	Frazione di Boschetto - Via Sant'Anna
Chiavica del Canale Cavour	Capoluogo - Via Gerbido, 23

- A questi si aggiungono, ai sensi dell'art.10, comma 4, lettera g) del DLGS 42/2004:
- tutte le vie e piazze interne alle aree classificate dal PRGC come **CS** e **CM**;
 - gli spazi urbani individuati dal Decreto del Segretario Regionale per il Piemonte n.361 del 28/12/2022, esecutivo del DM 252/2022 per la salvaguardia dei beni immobili di eccezionale valore storico-artistico;
 - i manufatti afferenti alla rete ferroviaria storica (art.136, comma 8 delle NDA di PRG), e quelli appartenenti a persone giuridiche private senza fine di lucro, in assenza di verifica dell'interesse culturale.

✓ Aree a rischio archeologico

XXXXXXXXXX
X
XXXXXXXXXX

Riferimenti di PRGC

NDA [Parte I, Sezione II, Titolo II, art. 31]
Tavole [Elaborati E3, E5, E6]

Le tavole di PRGC riportano l'individuazione planimetrica delle seguenti aree a rischio archeologico, individuate ai sensi dell'art.23, comma 4 delle Norme di Attuazione del PPR e disciplinate all'art.31 delle NDA di PRG:

- le testimonianze del territorio centuriato costituite da ambiti circoscritti e da elementi lineari individuati come fasce della larghezza di 50 m, in frazione Boschetto e tra questa e Castelrosso;
- il nucleo centrale della città anticamente racchiuso da strutture difensive di epoca medievale/moderna;
- i tracciati delle strade storiche tendenti a Ivrea, Torino e Casale, individuati come fasce della larghezza di 50 m, comprensive anche del nuovo sedime stradale, ove non coincidente con quello antico.

Tali aree non sono vincolate ai sensi del DLGS 42/2004, tuttavia, essendo caratterizzate da evidenze archeologiche note, è altamente probabile che al loro interno, in occasione di scavi intrapresi per interventi edilizi o infrastrutturali, possano essere intercettate strutture e stratificazioni antiche, con conseguenti danni all'integrità del patrimonio archeologico.

✓ Beni culturali e paesaggistici da salvaguardare ai sensi dell'articolo 24 della LR 56/1977

 Beni da salvaguardare – complessi rurali di pregio

 Beni da salvaguardare

 Facciate di pregio – interventi conservativi

 Facciate da sottoporre a revisione

Riferimenti di PRGC

NDA [Parte I, Sezione II, Titolo II, art. 32]
Tavole [Elaborati E3, E5, E6]

La Variante Generale individua anche ambiti, edifici e manufatti architettonici di pregio storico-artistico e/o paesaggistico che, seppur non vincolati dalla legislazione statale o regionale, sono meritevoli di specifiche tutele che ne salvaguardino la forte valenza identitaria, attraverso interventi di recupero formale e valorizzazione fruitiva. Sono così riconosciuti e disciplinati all'art.31 delle NDA di PRG:

- il Centro Storico del Capoluogo (area **CS1** e **CS2**);
 - i Centri Storici Minori (aree **CM**);
 - i tessuti di antico impianto esterni ai centri storici (aree **TS**);
- Con specifico riferimento all'art.24, comma 1, punto 2) della LR 56/1977 sono anche identificati:
- i fabbricati di antico impianto e gli elementi di pregio documentario di 15 complessi rurali evidenziati nella cartografia di PRGC e catalogati all'Unità di Archivio **G** dell'elaborato **C9.2** quali componenti SS33 o SS34 di cui all'art.25, comma 2, lettera a) delle norme del PPR;
 - la stazione ferroviaria di Chivasso, di datazione tardo Ottocentesca;

- la stazione ferroviaria di Castelrosso;
- le case cantoniere esistenti lungo le linee ferroviarie;
- la centrale termoelettrica in Via Mezzano;
- le cappelle e i piloni votivi di edificazione precedente al 1945, seppure non individuati cartograficamente;
- le facciate di pregio architettonico identificate in cartografia con linea rossa.

Riguardo a quest'ultimo punto, si precisa che il PRGC individua anche le facciate da sottoporre a revisione compositiva, vale a dire quelle che, a seguito di interventi inappropriati e non coerenti con i caratteri originali degli edifici, hanno subito alterazioni morfologiche tali da risultare discrepanti con il contesto, e per le quali è fatto obbligo di provvedere al riordino in occasione di opere eccedenti la manutenzione straordinaria ed estese all'intero edificio o a sue porzioni significative.

✓ Beni ambientali



Riferimenti di PRGC

NDA [Parte I, Sezione II, Titolo II, artt. 27, 33]
Tavole [Elaborati E3, E5, E6]

La porzione sud-occidentale di Chivasso è interessata dalla presenza di ambiti naturali che qualificano il territorio libero e costituiscono gli elementi portanti (*core areas*) della Rete Ecologica Locale (REL). Il Piano riporta quindi le seguenti perimetrazioni:

- il SIC/ZSC con coincidente ZPS IT1110018 “Confluenza Po-Orco-Malone”, appartenente alla Rete Natura 2000 ai sensi della Direttiva 92/43/CEE “Habitat”;
- il Parco Naturale del Po (“sovrapposto” al SIC/ZSC-ZPS) e le relative aree contigue, appartenenti al Sistema delle Aree Protette della Fascia Fluviale del Po istituito con LR n.28 del 17/04/1990 e s.m.i., richiamando agli articoli 27 e 33 delle NDA le specifiche disposizioni regolamentari applicabili al loro interno.

VINCOLI INFRASTRUTTURALI E SANITARI

Il Piano riporta anche, cartograficamente (elaborati E3) e/o normativamente (Titolo III della Sezione II della Parte Prima delle NDA di PRG), tutte le fasce di rispetto discendenti da disposizioni settoriali sovraordinate, in particolare relative:

- alle strade, diversificate in base alla categoria e/o al posizionamento interno o esterno ai centri abitati, per cui costituisce riferimento il DLGS 285/1992 (Nuovo Codice della Strada);
- alle ferrovie (sia tradizionali che AV), pari a 30 m misurati dal binario più esterno della strada ferrata, ai sensi del DPR 753/1980;
- ai diversi metanodotti che attraversano il settore meridionale del territorio, pari a 13,50 m per parte dall'asse, e all'oleodotto che raggiunge l'ESE S.r.l.; per quest'ultima infrastruttura, le fasce di rispetto da osservarsi nell'eseguire scavi e costruzioni sui suoli privati coincidono con la servitù imposta al momento della sua realizzazione, che non può essere inferiore a 1 m per parte dall'asse del tubo;
- ai numerosi elettrodotti che "solcano" diffusamente il Comune; si precisa che l'effettiva ampiezza delle fasce, riportate nella cartografia di PRGC a titolo puramente indicativo, dovrà essere determinata in occasione di ogni nuovo intervento urbanistico ed edilizio secondo le disposizioni di cui al DM 29/5/2008;
- ai cimiteri del capoluogo, di Castelrosso e di Boschetto, pari a 200 m dal muro perimetrale, in accordo con l'art.27 della LR 56/1977;
- agli impianti di captazione idrica (fascia geometrica di 200 m o areali di salvaguardia già definiti ai sensi del Regolamento regionale n. 15/R dell'11/12/2006) e a quelli di depurazione (100 m);
- alle strutture zootecniche (stalle), con profondità variabile di 25, 50 e 100 m a seconda delle loro dimensioni e della prossimità con gli insediamenti abitativi.

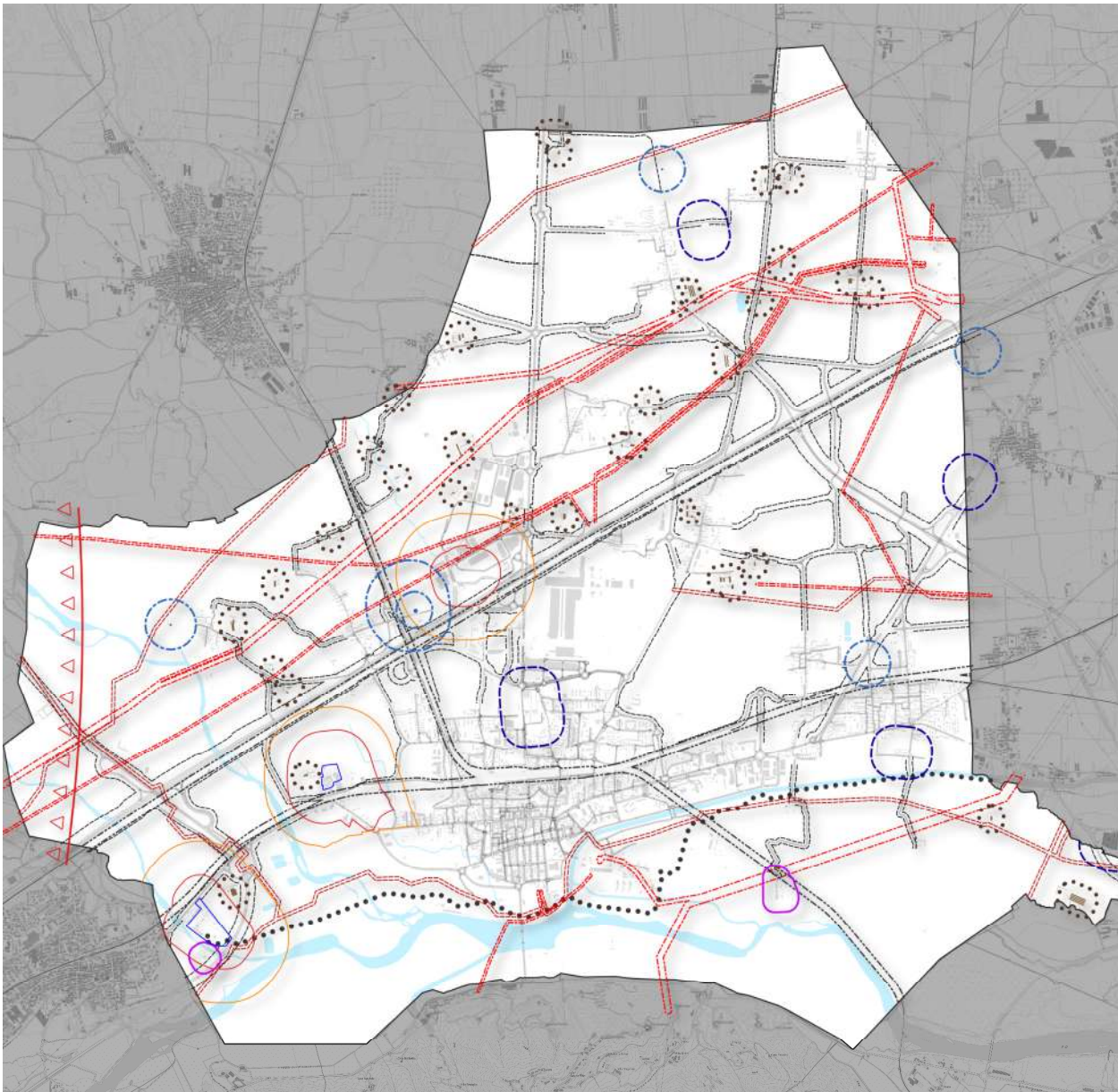
La cartografia evidenzia inoltre:

- il vincolo legato alla presenza dell'aeroporto di Torino Caselle (a circa 15 km in linea d'aria), che grava su una ristretta fascia al confine occidentale del Comune e riguarda l'"Outer Horizontal Surface" (OHS), disciplinata dal Codice della Navigazione di ENAC (artt. 707 e seguenti) per quanto riguarda le limitazioni alle tipologie di attività o costruzioni e all'esercizio dell'attività agricola;
- le aree di danno, di esclusione e di osservazione relative alle tre Attività Seveso insediate o di prossimo insediamento, come definite e disciplinate in sede di apposita Variante Strutturale al PRGC approvata con DCC n.3 del 22/2/2021;
- le specifiche aree che, tramite la consultazione degli elenchi dell'ASCO, risultano da sottoporre a bonifica ambientale.

Vincoli infrastrutturali e sanitari

				
Fasce rispetto strade	Fasce rispetto ferrovia	Fasce rispetto metanodotti e oleodotti	Fasce rispetto elettrodotti	Fasce rispetto cimitero
				
Fasce rispetto pozzi e depuratori	Fasce rispetto stalle (Stalle)	Vincolo aeroportuale	Aree di danno, aree di esclusione, aree di osservazione	Sito oggetto di bonifica

Riferimenti NDA [Parte I, Sezione II, Titolo III, artt. 34 ÷ 43, 58]
di PRGC Tavole [Elaborati E3, E5, E6]



PARTE III STRUTTURA DEL NUOVO PRGC

CAPITOLO 11 ASPETTI AMBIENTALI E AZIONI CONNESSE

► 11 | 1

TUTELA E CONSOLIDAMENTO DELLA RETE ECOLOGICA

Sulla base dell'analisi dello Studio Anthemis, condotta a partire dall'individuazione dei valori ecologici del territorio mediante l'applicazione degli indici di qualità vegetazionale derivati da geobotanica e fitosociologia, integrati con la metodologia definita da ARPA Piemonte, il Piano riconosce gli elementi costitutivi della Rete Ecologica; in conseguenza di tale dato di partenza, e in coerenza con le indicazioni del PTC2 e del PPR, le tavole **C3.1 / C3.2 Analisi della Rete Ecologica**, provvedono a identificare:

- i punti di discontinuità ecologica;
- i possibili collegamenti tra le aree naturali;
- le connessioni ecologiche da potenziare.

Il PRGC, al fine di garantire la tutela e lo sviluppo della rete ecologica, persegue i seguenti obiettivi:

- 1) salvaguardare, valorizzare e incrementare i residui spazi naturali o seminaturali, favorendo il mantenimento e, ove possibile, il raggiungimento di una maggiore permeabilità del territorio di pianura e la sua connessione ecologica con il principale corridoio ecologico che interessa il territorio comunale, coincidente con l'ambito periluviale del Po e dei suoi affluenti, i torrenti Malone e Orco;
- 2) promuovere nel territorio rurale la presenza di spazi naturali o seminaturali, esistenti o di nuova creazione, caratterizzati da specie autoctone e dotati di una sufficiente funzionalità ecologica;

- 3) rafforzare la funzione di corridoio ecologico svolta dai corsi d'acqua e dai canali, riconoscendo anche alle fasce di pertinenza dei corpi idrici e alle fasce di tutela fluviale il ruolo di ambiti vitali propri del corso d'acqua, all'interno del quale deve essere garantito in modo unitario e equilibrato un triplice obiettivo: difesa idraulica, qualità naturalistica e qualità paesaggistica;
- 4) promuovere la riqualificazione sia ecologica che paesaggistica del territorio attraverso la previsione di idonei accorgimenti mitigativi e compensativi da associare alle nuove strutture insediative a carattere residenziale, economico-produttivo, tecnologico o di servizio, orientandole ad apportare benefici compensativi degli impatti prodotti, anche in termini di realizzazione di parti della rete ecologica;
- 5) promuovere il controllo della forma urbana e dell'infrastrutturazione territoriale, la distribuzione spaziale e la qualità tipo-morfologica degli insediamenti e delle opere in modo che possano costituire occasione per realizzare elementi funzionali della rete ecologica;
- 6) promuovere la creazione delle reti ecologiche anche attraverso la sperimentazione di misure di intervento normativo e di incentivi, il coordinamento della pianificazione ai diversi livelli istituzionali, il coordinamento tra politiche di settore degli Enti competenti.



Estratto dell'elaborato di PRGC C3.1 "Analisi della rete ecologica (Nord)"

La cartografia e l'apparato normativo di PRGC (art.74 delle NdA) individuano i seguenti elementi costitutivi della Rete Ecologica Locale:

- 1) il SIC/ZSC - ZPS IT1110018 "Confluenza Po-Orco-Malone", che interessa il margine sud-occidentale del territorio comunale, nei pressi del confine con il Comune di Brandizzo (entro il cui territorio amministrativo ricade una minima porzione dell'area protetta);
- 2) gli ambiti territoriali identificati come parte della "Area contigua della fascia fluviale del Po – tratto torinese", coincidenti con due localizzate lungo il margine meridionale del territorio comunale;

- 3) il reticolo idrografico principale (costituito dai corsi del fiume Po e dei torrenti Orco e Malone) e i contermini territori di pertinenza fluviale, individuati come “corridoio ecologico” e coincidenti con le fasce di esondazione A, B e C del PAI, ai sensi dell’art.47 del PTC2;
- 4) il reticolo idrografico secondario e il sistema di rogge a scopo irriguo che caratterizza il territorio comunale;
- 5) le aree boscate (così come definite all’art.28 delle NDA); la cartografia distingue inoltre l’area boscata localizzata nei pressi della frazione di Pogliani come “bosco umido”;
- 6) le “alberate campestri”: formazioni vegetali di tipo lineare, di contenuta profondità e caratterizzate dalla ridotta presenza di apparati di tipo arbustivo;
- 7) le “fasce alberate tampone”: formazioni vegetali di tipo lineare di più rilevante densità e profondità, caratterizzate da una maggiore complessità vegetale rispetto alle alberate campestri di cui al punto precedente.

Le strutture vegetali di cui ai punti 6) e 7), coincidenti con quanto rimane delle formazioni lineari di matrice agricola e in massima parte localizzate a cornice della rete idrica di secondo livello e della viabilità rurale, hanno funzioni di caratterizzazione paesaggistica e ecologica del territorio, e sono oggetto di tutela e valorizzazione ai sensi del comma 4, art.32 del PPR.

☑ Il corridoio del Fiume Po e dei torrenti Orco e Malone: indirizzi di tutela e valorizzazione

L’ambito individuato dal PRGC come “Corridoio ecologico del fiume Po e dei torrenti Orco e Malone” coincide, ai sensi del PTC2, con l’estensione delle fasce A, B e C del PAI; l’area comprende le aste fluviali del fiume, dei due torrenti e i relativi spazi periferici, lungo il margine meridionale del territorio comunale.



Una vista del corso del fiume Po

L’impianto normativo della Variante fissa per tale ambito obiettivi di conservazione, miglioramento e valorizzazione dei caratteri naturalistici e paesaggistici presenti, al fine di garantirne la massima funzionalità connettiva; a questo scopo sulle aree interne al corridoio ecologico è fatto espresso divieto di mettere in

atto interventi di:

- tombinatura, artificializzazione e modifica del tracciato, della giacitura e delle caratteristiche dimensionali essenziali del reticolo idrico;
- nuova impermeabilizzazione del territorio (asfaltature, realizzazione di piastre cementizie, etc.);
- rimozione della vegetazione arbustiva ed arborea, con particolare attenzione a quella igrofila.

La norma di Piano detta inoltre le specifiche di intervento per le aree e i manufatti ricadenti all’interno dell’ambito, con particolare riferimento a:

- viabilità esistente e tracciati in progetto: il Piano ribadisce il divieto di mettere in atto interventi che possano aumentare il livello di impermeabilizzazione del suolo, salvo che in relazione a dimostrate esigenze di gestione dei flussi di traffico su carreggiate già esistenti; in tal caso gli interventi devono essere occasione per la predisposizione delle opportune misure di mitigazione dei fattori di frammentazione, prevedendo la realizzazione di sottopassi per la microfauna e delle relative strutture vegetali di mascheratura visiva e assorbimento dei disturbi acustici. Se possibile, in relazione a situazioni di inutilizzo o sottoutilizzo dei tracciati, è necessario procedere alla rimozione o alla riduzione dei fattori di impermeabilizzazione, eliminando i manti bituminosi e cementizi. I tracciati sterrati esistenti devono essere conservati integri, valorizzando ove possibile il loro ruolo di percorsi di fruizione degli spazi aperti;
- insediamenti in area agricola: indipendentemente dalla destinazione d’uso, gli interventi sugli insediamenti ricadenti all’interno dell’ambito devono concorrere a migliorare i livelli di permeabilità del suolo, limitando al minimo indispensabile le alterazioni morfologiche dei luoghi e la realizzazione di nuovi volumi edilizi (che possono essere previsti solo in relazione a dimostrate esigenze di conduzione dei fondi e all’esercizio dell’attività agricola), che deve in ogni caso avvenire, fatte salve specifiche esigenze di carattere igienico-sanitario, secondo criteri di integrazione plani-volumetrica rispetto agli insediamenti esistenti, al fine di compattare gli insediamenti e ridurre il frazionamento del territorio legato alla realizzazione di nuovi accessi e elementi di infrastrutturazione di rete; in ogni caso tutti gli interventi devono essere funzionali alla conservazione e, ove possibile, alla valorizzazione e integrazione delle strutture vegetali esistenti, individuando elementi di raccordo e ricucitura delle alberate campestri esistenti e degli apparati vegetali ripariali;
- aree agricole: la gestione produttivo-culturale di tali ambiti deve contribuire alla tutela dei valori ecotonali e, ove possibile, al loro rafforzamento; con riferimento a quanto definito dal PSR 2014-2022 circa le “Aree agricole di elevato valore naturalistico – HNV”; la norma di Piano detta alcune “buone pratiche” inerenti il mantenimento della dotazione di strutture ecosistemiche lineari (filari, piantate, fasce arboreo-arbustive) e la messa in atto di pratiche di gestione agricola a bassa intensività;
- aree a servizi: anche per questa tipologia di aree l’obiettivo prioritario è evitare di introdurre nuove superfici di impermeabilizzazione, evitando sostanziali alterazioni morfologiche dei luoghi e indirizzando comunque gli interventi alla conservazione e, ove possibile, alla valorizzazione e integrazione delle strutture vegetali esistenti, individuando elementi di raccordo e ricucitura delle alberate campestri esistenti e degli apparati vegetali ripariali.

✓ Consolidamento e potenziamento della Rete Ecologica Locale

Le tavole **E4.1 Quadro strutturale delle misure di compensazione ambientale: nord** e **E4.2 Quadro strutturale delle misure di compensazione ambientale: sud** di PRGC, definiscono gli ambiti entro i quali il PRGC prevede interventi di ricucitura, consolidamento e potenziamento delle connessioni ecologiche. Se la fascia meridionale del territorio comunale, costituita dagli spazi perfluviali del Po e dei suoi affluenti (sostanzialmente coincidenti con le aree del Parco Naturale del Po Piemontese), rappresenta di fatto il solo corridoio ecologico che interessa il territorio, la parte centro settentrionale del comune presenta comunque caratteri paesaggistico-ambientali che le cartografie del Piano paesaggistico Regionale declinano secondo la seguente classificazione:

1. aree di progetto:

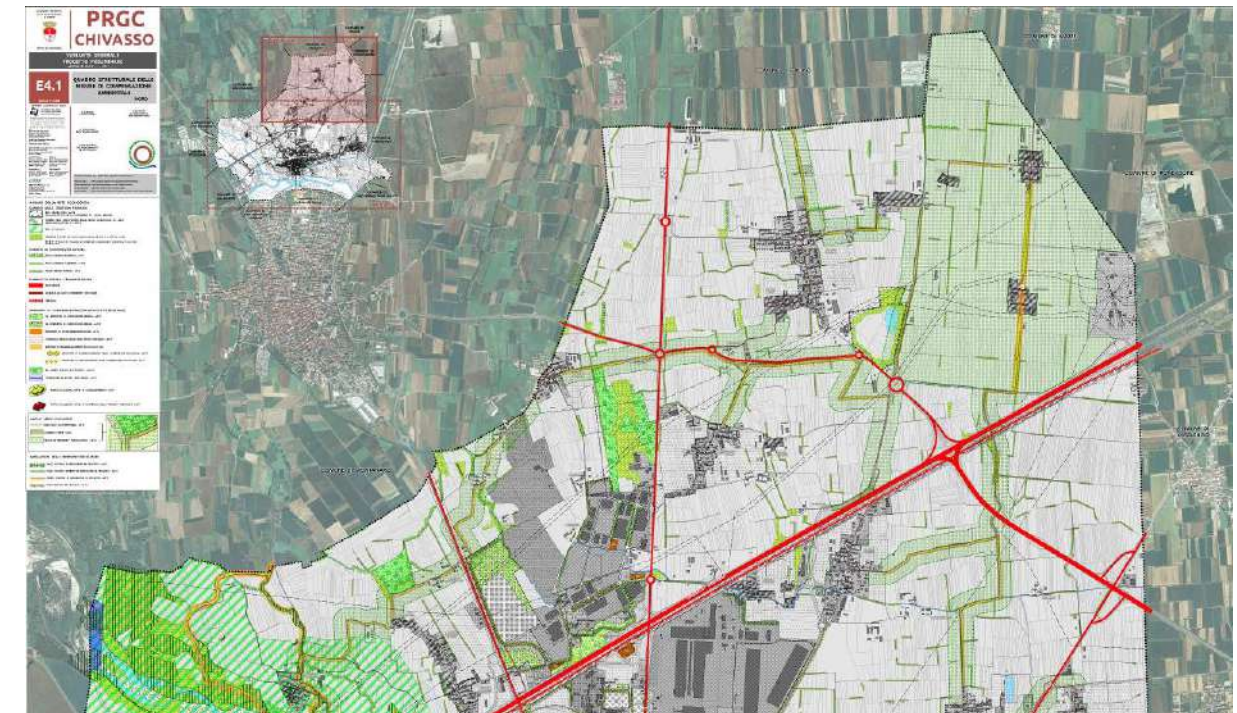
- “aree tampone (*buffer*)”: porzioni di territorio individuate a corona dei segmenti iniziali dei tracciati dei torrenti Orco e Malone, al margine occidentale del Comune;
- “*contesti fluviali*”: aree individuate a ulteriore corona del tracciato del torrente Orco e a sud-est dei tessuti di insediamento del Capoluogo, nello spazio compreso tra questi ultimi e l'ambito perfluviale del fiume Po;

2. aree di riqualificazione ambientale:

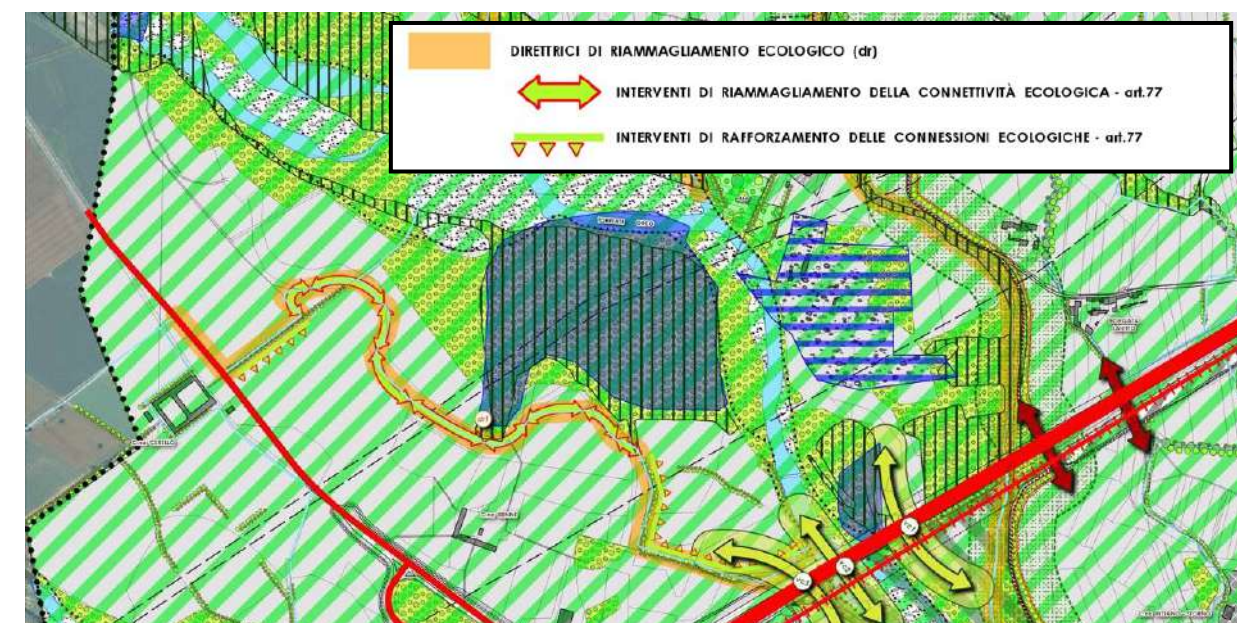
- “contesti periurbani di rilevanza regionale”: è così classificata tutta la porzione centro-orientale del territorio comunale, oltre all'area facente parte originariamente della tenuta della Regia Mandria, che si estende fino a raggiungere il margine nord-orientale del Comune;
- “aree agricole in cui ricreare connettività diffusa”: coincidono con una fascia che corre lungo il confine nord-occidentale del territorio comunale, comprendendo anche l'insediamento di Boschetto; è inoltre analogamente classificata un'area che interessa gran parte dell'insediamento di Castelrosso e gli ambiti agricoli immediatamente circostanti;

Entro tali ambiti il PRGC opera tramite i meccanismi definiti all'art.77 delle NDA di Piano, strumentali a consentire l'attuazione degli interventi di consolidamento sugli ambiti identificati dal Piano come sedi degli interventi di riaggiamento ecologico, lungo i corsi del reticolo idrico secondario; lungo tali corpi idrici devono quindi essere messi in atto interventi di piantumazione da eseguirsi secondo le seguenti fasi e modalità:

- 1) ricucitura delle formazioni lineari esistenti, tramite la piantumazione dei “segmenti di riaggiamento della connettività ecologica”;
- 2) rafforzamento delle funzioni connettive, incrementando la profondità e la compattezza delle strutture vegetali lineari.



Estratto dell'elaborato di PRGC E4.1 “Quadro strutturale delle misure di compensazione ambientale (nord)”



Estratto dell'elaborato di PRGC E4.2 “Quadro strutturale delle misure di compensazione ambientale: sud”
[particolare delle “direttrici di riaggiamento ecologico” individuate lungo corpi idrici secondari]

Oltre a tali interventi, indirizzati sostanzialmente al rafforzamento delle linee di connessione costituite dal reticolo idrografico minore, il Piano definisce una serie di interventi di maggiore portata (e di specifico carattere compensativo):

- piantumazione di “ambiti boscati di progetto”, destinandoli sia al rafforzamento del corridoio ecologico dell'asta fluviale del Po, sia al consolidamento (o alla costituzione ex-novo) di stepping stones entro l'ampia pianura agricola centro-settentrionale del territorio comunale; rilevanti, in tal senso, le previsioni di nuovo impianto vegetale che il Piano definisce lungo i margini del bosco umido che sorge nei pressi della

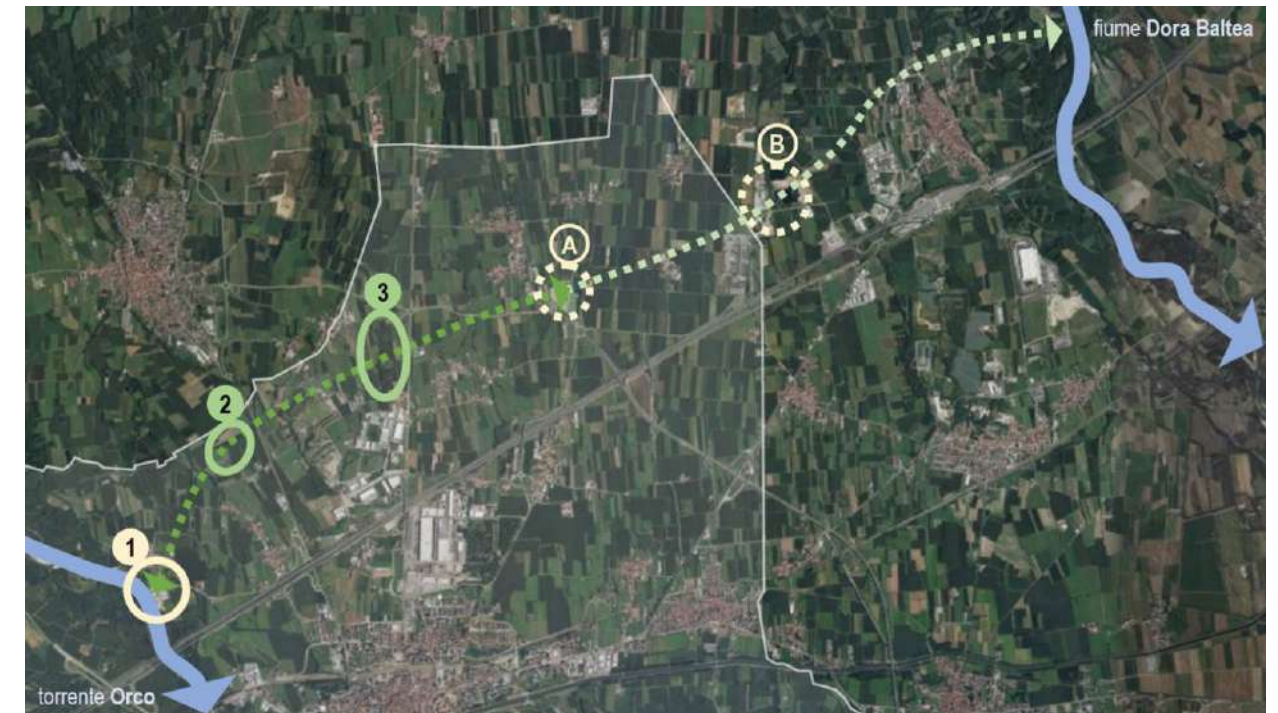
frazione di Pogliani, previste con lo scopo di rafforzare il “peso eco-connettivo” di un'area che ad oggi risulta essere praticamente la sola a rompere la continuità degli ambiti agricolo produttivi nella porzione settentrionale del Comune; l'attuazione dell'impianto di boschi di progetto è disciplinato all'art.78, comma 4 delle NDA e, in quanto coerente con le misure agroambientali individuate dal Piano Strategico Nazionale della PAC (Politica Agricola Comune), può anche essere effettuato da soggetti imprenditoriali agricoli nell'ambito degli interventi previsti e incentivati dalla programmazione regionale in materia di sviluppo rurale;

- realizzazione di nuove aree umide, tramite il recupero ambientale degli specchi d'acqua residuali dell'attività di cavazione di inerti localizzata in sponda sinistra del corso del torrente Orco, immediatamente a sud della frazione di Pratoregio; una seconda area di cava, localizzata a sud-est della frazione di Boschetto, meno strettamente connessa alle principali direttrici ecologiche rilevabili sul territorio, viene invece indirizzata dalla norma di Piano ad assumere un ruolo di stepping stone, analogo a quello già oggi rivestito dal bosco che sorge, poco distante, nei pressi di Pogliani.

Proprio alcune di tali *stepping stones* sono localizzate in modo da poter costituire, lungo una linea immaginaria che attraversa da ovest a est la fascia nord-occidentale del territorio, una connessione tra il corso del torrente Orco a la Dora Baltea (sul limitrofo Comune di Rondissone); questa successione di “microambienti” è costituita dalle seguenti previsioni di PRGC (da ovest a est):

- 1 riqualificazione ambientale dell'area II1 (alla chiusura dell'attività in essere) localizzata in sponda sinistra del torrente Orco, intervento indirizzato alla costruzione di un'area umida e alla ricucitura degli ambiti boscati ancora presenti;
- 2 impianto dell'area boscata di progetto lungo il confine con il Comune di Montanaro, a nord della frazione di Montegiove;
- 3 rafforzamento dell'area boscata esistente a sud-est della frazione di Pogliani, tramite l'impianto di due boschi di progetto localizzati lungo i margini occidentale e orientale del bosco esistente.

La prosecuzione verso est potrebbe poggiare sull'intervento di rinaturazione che dovrà essere messo in atto sul sito attualmente interessato da una attività estrattiva, localizzato a sud-est della frazione di Boschetto (area indicata con la lettera “A” sull'elaborazione grafica alla pagina seguente); sul comune di Rondissone, immediatamente oltre il confine, è inoltre presente un'area di analoga destinazione (indicata con la lettera “B”) che potrebbe anch'essa essere utilmente recuperata nella stessa ottica, “avvicinando” ancora di più il corso del fiume Dora Baltea, distante appena 3,5 chilometri dal limite territoriale del Comune di Chivasso.



Schema delle “stepping stones” in progetto

► 11 | 2 |

SOSTENIBILITÀ DELL'AMBIENTE COSTRUITO

Le norme di attuazione del Piano (Parte Prima / Sezione IV / Titolo I e Titolo II) dettagliano un *corpus* di indirizzi operativi e disposizioni orientati a garantire la sostenibilità dell'ambiente costruito, suddiviso in due blocchi: la sostenibilità ambientale degli interventi e la sostenibilità sociale e salute urbana.

Nel Titolo I sono contenute precise prescrizioni riguardo ai seguenti temi ambientali:

- tutela delle risorse idriche (art. 52);
- invarianza idraulica delle trasformazioni urbanistiche (art. 53);
- efficienza energetica e neutralità climatica del patrimonio edilizio (art. 54);
- circolarità dei materiali nel ciclo di vita delle costruzioni (art. 55);
- protezione della fauna e dell'avifauna (art. 56);
- controllo dell'inquinamento luminoso (art. 57);
- qualità ambientale dei suoli urbani (art. 58);
- misure di sostegno alla riduzione, gestione e raccolta dei rifiuti (art. 59).

Il Titolo II contiene prescrizioni che intervengono sulle componenti ambientali più direttamente legate alla sostenibilità sociale e alla salute urbana, con riferimento anche ai tre principali fenomeni connessi al cambiamento climatico:

- contenimento dell'inquinamento acustico (art. 60);
- interventi per l'adattamento alle temperature estreme (art. 61);
- interventi per l'adattamento alle piogge intense (art. 62);
- interventi per l'adattamento ai fenomeni siccitosi (art. 63);

- misure per la riduzione dell'esposizione al radon (art. 64);
- misure per la qualità dell'aria (art. 65);
- gestione del rischio di incidente industriale (art. 66).

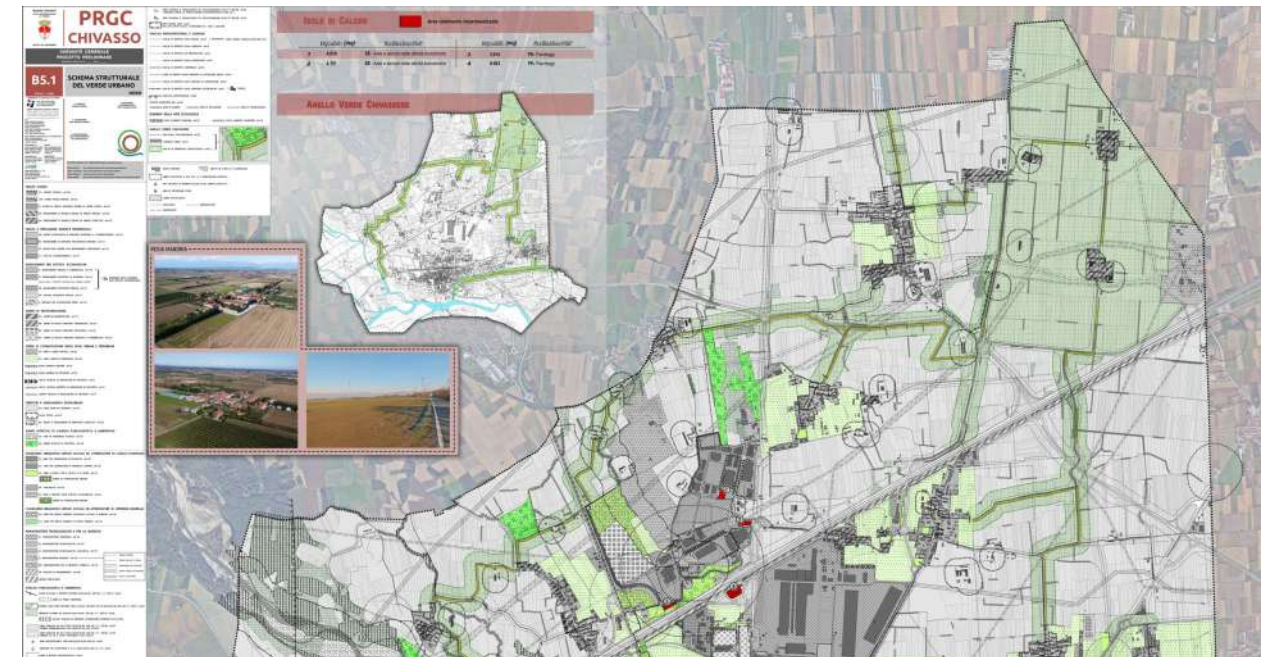
I tre fenomeni connessi al cambiamento climatico vengono trattati, come descritto nell'elenco soprastante, in articoli dedicati, al cui interno vengono fornite indicazioni su:

- la progettazione degli interventi edilizi nell'ottica di migliorare le prestazioni bioclimatiche degli edifici, sulla scelta della pavimentazione delle aree pertinenziali e delle coperture per l'adattamento alle **temperature estreme ed isole di calore**;
- l'introduzione di sistemi diffusi di drenaggio urbano sostenibile, la previsione di vasche di laminazione delle acque meteoriche, l'inserimento di verde urbano multifunzionale e la considerazione nella progettazione delle aree di nuovo impianto l'orientamento e la morfologia urbana, per l'**adattamento alle piogge intense**;
- il sistema di raccolta e riuso delle acque privilegiando alcune soluzioni progettuali, l'integrazione del verde urbano nella progettazione quale elemento "adattato" alla siccità e la considerazione nella progettazione delle aree di nuovo impianto l'orientamento e la morfologia urbana, per l'**adattamento ai fenomeni siccitosi**.

Il PRGC definisce poi tre categorie di interventi specificamente indirizzate alla riduzione del fenomeno delle isole di calore (attualmente la tematica approfondita con il maggior grado di dettaglio dalle ricerche in corso che iiSBE Italia R&D sta sviluppando), in relazione alla valutazione del livello di rischio climatico del territorio urbano:

- 1) **ambiti di rigenerazione**: uno dei temi rilevanti della Variante Generale è la rifunzionalizzazione delle aree che, localizzate entro i tessuti urbani del Capoluogo o in posizione strettamente marginale ad essi, si presentano allo stato attuale come ambiti innanzitutto privi di funzione specifica (come fratture delle funzionalità urbane), ma anche come elementi di impatto sotto il profilo percettivo e ambientale; si tratta di aree interessate molto spesso da volumi di tipologia prevalentemente produttiva, sostanzialmente privi di specifici valori architettonici e sovente caratterizzate da rilevanti valori di impermeabilizzazione del suolo. Partendo da tale assunto, il PRGC identifica questi ambiti come spazi la cui rifunzionalizzazione deve concorrere anche al miglioramento delle condizioni ambientali dell'abitato, riducendo i valori di impermeabilizzazione del suolo e contribuendo al contenimento delle temperature in ambito urbano;
- 2) **riconfigurazione ambientale delle piastre di parcheggio**: la cartografia di PRGC identifica alcune aree di parcheggio che, per la loro estensione e le loro caratteristiche di bassissima permeabilità (pavimentazioni completamente bituminose e nulla o scarsa presenza di apparati vegetali) costituiscono ambiti riconducibili alle isole di calore; le norme dettano per queste aree misure di riqualificazione (sostituzione delle pavimentazioni completamente impermeabili e impianto di una "dotazione minima" di alberi e arbusti su aree verdi in piena terra), eseguibili anche nell'ambito delle azioni di carattere compensativo legate all'attuazione degli interventi edilizi previsti dalla Variante Generale;
- 3) **interventi di riforestazione urbana**: alcune aree che il PRGC destina a servizi pubblici (**SV**) o qualifica come spazi al servizio delle attività produttive (**SE**) sono specificamente indirizzate alla realizzazione di interventi di forestazione urbana; entro tali ambiti il Piano declina la funzione di servizio in una accezio-

ne prioritariamente ambientale, ponendo in primo piano, spetto alle normali funzioni di fruizione, svago e accessorie alle attività produttive, lo sviluppo di alcuni specifici servizi ecotonali, aumentando il livello della massa vegetale marginale e interstiziale ai tessuti insediativi, il margine di controllo delle precipitazioni meteoriche e delle temperature, le funzioni di sequestro del carbonio.



Estratto della tavola B.5 "Schema strutturale del verde urbano" di PRGC (Nord)

MODALITÀ ATTUATIVE DEGLI INTERVENTI DI COMPENSAZIONE E MITIGAZIONE AMBIENTALE

Il Piano individua alcuni scenari di ricaduta degli interventi di compensazione degli impatti ambientali indotti dall'attuazione delle previsioni insediative del PRG, con particolare riguardo al bilanciamento della perdita complessiva di servizi ecosistemici determinata dal consumo di suolo; ognuna delle tipologie di intervento è precisata quali-quantitativamente ai seguenti articoli delle Norme di Attuazione del Piano:

- a) interventi di forestazione urbana (art.78 delle NDA);
- b) interventi di de-impermeabilizzazione (art.79 delle NDA);
- c) interventi di consolidamento e potenziamento delle connessioni ecologiche (art.80 delle NDA):
 - c1) controllo / eradicazione delle specie infestanti;
 - c2) riammagliamento e rafforzamento delle strutture vegetali lineari;
 - c3) ambiti boscati di progetto;
 - c4) formazione di nuove aree umide;
 - c5) - opere di consolidamento dei varchi ecologici esistenti;
 - opere di controllo della mobilità faunistica.
- d) pista ciclo-pedonale e impianti vegetali di corredo dell'Anello Verde Chivassese (art.72 delle NDA).

L'art.77 delle NDA di PRGC, facendo riferimento ai dati esplicitati all'Allegato B2 al presente elaborato (derivati dall'applicazione della metodologia di calcolo esplicitata al capitolo 15, con riferimento alla voce "suolo") dettaglia le modalità della loro attuazione, precisando che:

1. la compensazione delle superfici di "debito" indicate per ciascuna area urbanistica dal Rapporto Ambientale (cfr. Allegato B2 / Tabella A / colonna "n") può essere eseguita direttamente dal soggetto attuatore degli interventi di trasformazione, provvedendo al rimboschimento di superfici di "credito" equivalenti indicate allo stesso allegato (cfr. Allegato B2 / Tabella B / colonna "m"), nel rispetto di quanto definito in fase di verifica della superficie di "debito". Gli ambiti che possono essere interessati da tali interventi "diretti" sono quelli classificati alle lettere a, c2 e c3 del precedente elenco, e il loro impianto costituisce condizione vincolante per il rilascio della certificazione di agibilità degli edifici;
2. ove il soggetto attuatore delle trasformazioni edilizio-urbanistiche sia impossibilitato a provvedere direttamente all'esecuzione delle opere compensative, previo accordo con l'Amministrazione (che può individuare specifici obiettivi di intervento prioritari), lo stesso può procedere secondo le seguenti modalità:
 - a. realizzare gli interventi di de-impermeabilizzazione di cui alla categoria b, intervenendo su una superficie equivalente a quella indicata come "debito" dalla tabella allegata al Rapporto Ambientale (cfr. Allegato B2 / Tabella A / colonna "n"); il collaudo di tali opere costituisce condizione vincolante per il rilascio della certificazione di agibilità degli edifici;
 - b. corrispondere al Comune il controvalore monetario delle opere di compensazione, da quantificarsi con riferimento ad alcune specifiche parametriche e all'elenco prezzi regionale vigente. Tali importi sono accantonati su apposito capitolo di bilancio, e destinati al finanziamento:
 - degli interventi di compensazione;
 - degli adempimenti connessi alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, con particolare riferimento agli aspetti legati al monitoraggio ambientale del Piano.

3. gli ambiti forestazione urbana di cui all'art.78 delle NDA, quando compresi entro i perimetri di strumenti urbanistici esecutivi (SUE o PCC), costituiscono misura compensativa da attuarsi contestualmente agli interventi edificatori. Il loro impianto costituisce condizione vincolante per il rilascio della certificazione di agibilità degli edifici, e la loro estensione deve essere precisata in sede di redazione dello strumento urbanistico esecutivo, sulla base dei disposti di cui al successivo comma 2.2.

Qualora la superficie "di credito" dell'impianto vegetale non copra completamente quella "di debito" calcolata in attuazione dell'intervento, la convenzione deve individuare, previo accordo con l'Amministrazione, gli ulteriori ambiti sui quali far ricadere le rimanenti esigenze compensative, selezionandoli tra quelli individuati all'Allegato B2 / Tabella B. Per una quota massima del 10% della superficie di debito complessiva, le norme ammettono la corresponsione del controvalore monetario della compensazione.

Sia l'esecuzione diretta delle compensazioni, sia il versamento del corrispettivo monetario, sono garantiti dalle convenzioni o dagli atti di impegno redatti a corredo degli strumenti urbanistici esecutivi e dei titoli edilizi abilitativi.

L'attuazione delle altre tipologie di intervento compensativo previste (c1, c4, c5 e d), in relazione alla loro progettazione specifica, che deve essere redatta sulla base di dati analitici di maggiore dettaglio, sono subordinate all'approvazione di un **progetto esecutivo degli interventi di potenziamento della rete ecologica e delle connessioni paesaggistiche del territorio**. Tale progetto deve quantificare i costi e definire nel dettaglio le priorità di intervento e gli aspetti esecutivi delle opere (lotti attuativi, tempi e modalità di messa a dimora degli esemplari, di manutenzione, irrigazione e controllo/eradicazione delle specie infestanti, ripartizione dei costi, etc.), con riguardo ai seguenti aspetti:

- a) continuità funzionale con gli ambiti di connettività ecologica esistenti;
- b) dimensionamento e conformazione adeguati alla costruzione di "tessere" ecologicamente funzionali;
- c) precisazione di eventuali interventi "di urgenza", con particolare riferimento a:
 - ✓ controllo delle specie infestanti a maggiore diffusione sul territorio;
 - ✓ messa in sicurezza di specifici segmenti dell'Anello Verde Chivassese.

Le norme definiscono inoltre una prima griglia di priorità attuative (cfr. Allegato E2 alle NDA), articolata secondo il seguente schema:

- a) step 1: definisce le priorità attuative nelle more dell'approvazione del progetto esecutivo precedentemente citato, considerando gli interventi riferiti alle tipologie compensative a, b, c2 e c3;
- b) step 2: integra lo schema di priorità a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo, introducendo le nuove tipologie compensative e ricollocando (ove necessario) quelle di cui allo step precedente.

Per ognuna delle tipologie di intervento compensativo, il medesimo allegato individua inoltre alcune aree specifiche e definisce una serie di criteri generali di scelta, utili a orientare le scelte dell'Amministrazione.

A queste linee di azione, che possono definirsi di livello primario, indirizzate a colmare "debolezze strutturali" delle reti ecologiche principali e a sostenere le politiche di adattamento climatico richiamate dalle pianificazioni sovraordinate, il nuovo strumento urbanistico affianca una serie di interventi accessori, direttamente legati all'attuazione delle singole previsioni edificatorie: su tutte le aree sulle quali è possibile operare con nuova edificazione e/o ampliamenti è richiesta contestualmente la realizzazione di "fasce vegetali di mediazione", principalmente localizzate lungo i margini direttamente confrontanti con gli spazi agricoli. Queste strutture vegetali lineari, pur nella loro consistenza "episodica", hanno il triplice scopo di contribuire al rafforzamento dei valori ecosistemici del territorio comunale nel suo complesso, di definire sotto il profilo paesaggistico i bordi dell'abitato e di raccordare questi ultimi al paesaggio agricolo e boscato circostante.

Le modalità di intervento sopra descritte sono coerenti con quanto definito dalle Linee Guida della Commissione Europea [SWD(2012)101] in riferimento all'articolazione di interventi mitigativi e compensativi inerenti al nuovo consumo di suolo vergine.

Lo schema di seguito allegato sintetizza le modalità operative individuate dal Piano per mitigare e compensare correttamente i nuovi interventi edificatori:

PROBLEMATICHE CONNESSE AL NUOVO CONSUMO DI SUOLO			
		RIDUZIONE DEI VALORI DI PERMEABILITÀ	PERDITA DI SERVIZI ECOSISTEMICI
INTERVENTI DI PIANO	MITIGAZIONI sulle aree di intervento		APPLICAZIONE DELLE PRESCRIZIONI RELATIVE A: INVARIANZA IDRAULICA (ART. 53 NDA), ADATTAMENTO ALLE TEMPERATURE ESTREME (ART.61 NDA), ADATTAMENTO ALLE PIOGGE INTENSE (ART.62 NDA). IMPIANTO DELLE "FASCE VEGETALI DI MEDIAZIONE" (COME DEFINITE ALL'ART. 76 DELLE NDA); SECONDO LE INDICAZIONI CARTOGRAFICHE DI PIANO E LE PRESCRIZIONI SPECIFICHE ATTUATIVE DELLE SINGOLE AREE DI INTERVENTO
	COMPENSAZIONI	sulle aree di intervento	---
		urbani	INTERVENTI DI IMPIANTO SULLE AREE INDIVIDUATE DAL PIANO COME "AMBITI DI FORESTAZIONE URBANA" (ART. 78 DELLE NDA) INTERVENTI DI DE-IMPERMEABILIZZAZIONE, SU PIASTRE DI PARCHEGGIO O AREE DI SERVIZIO ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E ECONOMICHE (ART. 79 DELLE NDA)
	su ambiti esterni alle aree di intervento	agricoli	---
			INTERVENTI DI IMPIANTO SULLE AREE INDIVIDUATE DAL PIANO COME "SEGMENTI DI RIAMMAGLIAMENTO ECOLOGICO" (ART. 80 DELLE NDA) E "AMBITI BOSCATI DI PROGETTO" (ART. 128 DELLE NDA), SECONDO LE MODALITÀ DEFINITE ALL'ART. 77 DELLE NDA
			RECUPERO AMBIENTALE DI AMBITI DI CAVA DISMESSI AI FINI DELLA LORO TRASFORMAZIONE IN ELEMENTI DI SOSTEGNO DELLA RETE ECOLOGICA LOCALE, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA FORMAZIONE DI NUOVE AREE UMIDE E DI AMBITI DI FORESTAZIONE AD ESSI CONNESSI (AREE II – ART. 118 DELLE NDA)

			INTERVENTI DI CONTROLLO / ERADICAZIONE DELLE SPECIE INFESTANTI (ART. 80 DELLE NDA)

			INTERVENTI DI CONSOLIDAMENTO DEI VARCHI ECOLOGICI ESISTENTI E DI CONTROLLO DELLA MOBILITÀ FAUNISTICA (ART. 80 DELLE NDA)

			INTERVENTI DI IMPIANTO ARBOREO E ARBUSTIVO A CORREDO DEL TRACCIATO "ANELLO VERDE CHIVASSESE" (ARTT. 72-73 DELLE NDA)

Tale complesso di interventi è riassunto graficamente alle tavole **E4.1** e **E4.2** *Quadro strutturale delle misure di compensazione ambientale* (Nord e Sud).

PARTE III STRUTTURA DEL NUOVO PRGC

CAPITOLO 12 MECCANISMI DI PEREQUAZIONE DEL PRGC

► 12 | 1 |

OPERATIVITÀ EDILIZIA SUI TESSUTI DI ANTICA FORMAZIONE

La Variante Generale individua i seguenti tessuti di antica formazione:

- 1) **CS1**: area coincidente con il centro storico del Capoluogo, compresa tra i sedimi di via Demetrio Cosola, via Paolo Regis, via Caduti per la Libertà e, a ovest, Lungo Piazza d'Armi, ai quali si aggiungono i tessuti edilizi coincidenti con:
 - l'isolato localizzato a sud dell'incrocio tra Via Demetrio Cosola e la SS26, unitamente allo spazio urbano del limitrofo Piazzale Carlo Noè, che si apre tra Viale C. Cavour, Via Caduti per la Libertà e Via Paolo Regis;
 - gli isolati che incorniciano a est e a ovest lo spazio di Piazza del Popolo, localizzati al margine settentrionale dell'area e compresi tra il tracciato di Via Demetrio Cosola e quello, poco più verso nord, di Via Cairoli (il cui sedime corre seguendo la traccia esterna degli antichi bastioni di fortificazione ormai scomparsi).
- 2) **CS2**: Area che perimetra quanto rimane dei tessuti del così detto "Borgo San Pietro", localizzati a ovest del nucleo identificato con la sigla CS1, e raccolti in origine intorno alla primitiva chiesa collegiata di San Pietro, localizzata un tempo all'incrocio tra le attuali Via Torino e Via Paleologi (trac-

ciati che costituiscono rispettivamente il margine meridionale e l'asse principale lungo il quale si sviluppa il nucleo edilizio individuato dal PRGC).

- 3) **CM**: ambiti coincidenti con gli insediamenti delle frazioni di Boschetto, Pogliani, Mosche, Betlemme, Montegiove di Sotto, Torassi e Castelrosso, riconosciuti nei relativi sviluppi urbani documentati dal Catasto di Primo Impianto (1890).

La definizione del quadro operativo entro tali insediamenti è stata preceduta da una analisi dettagliata delle caratteristiche tipologico-architettoniche dei singoli edifici del Centro Storico, che ha consentito la redazione di una schedatura fotografica (elaborati **C9.1** e **C9.2** *Analisi dei tessuti edilizi di antica formazione*) riferita alle seguenti categorie di edifici, declinate in relazione alla "qualità architettonica" rilevata:

- Edifici di elevato pregio storico artistico;
- Edifici di apprezzabile valore identitario;
- Edifici di apparente interesse documentario;
- Edifici privi di connotati architettonici significativi;
- Edifici non organici al tessuto storico.

A queste 5 categorie il lavoro di analisi ha "sovrapposto", in alcuni casi, un ulteriore livello di lettura, più specificamente riferito alla qualità architettonica dei prospetti, individuando i seguenti "connotati rilevanti delle facciate":

- Prospetti (o porzioni di essi) che, a seguito di interventi di ristrutturazione, presentano alcuni caratteri tipologico-architettonici non più omogenei al complessivo valore documentario dell'organismo edilizio;
- Prospetti (o porzioni di essi) che, a seguito di interventi di ristrutturazione, presentano importanti compromissioni dei caratteri tipologico-architettonici originali e/o la sovrapposizione di elementi e corpi edilizi di evidente carattere superfetativo.
- L'analisi, estesa anche ai fronti edilizi che affacciano sui fronti opposti delle viabilità che definiscono il perimetro del Centro Storico del Capoluogo, ha infine individuato alcune facciate così catalogate:
- Facciate non coerenti con i tessuti del nucleo di antica formazione esterne al Centro Storico;
- Facciate di pregio architettonico esterne al Centro Storico.

Un procedimento analitico sostanzialmente analogo ha interessato i Centri Minori; la differente "natura urbana" di tali ambiti, riconducibile per gran parte a un modello insediativo di carattere rurale, ha comportato alcuni "aggiustamenti" dei principi di catalogazione, orientata a classificare come segue il patrimonio edilizio rilevato:

- chiese: gli edifici di culto, spesso fulcro della vita della borgata, sono identificati in una categoria a parte, sovrapponibile a quella che nel centro storico comprende gli "edifici di elevato pregio storico-artistico";
- edifici antichi costituenti emergenze singolari rispetto ai caratteri tipologici dei tessuti rurali;
- edifici privi di connotati architettonici significativi: fabbricati vecchi e nuovi che non presentano particolari valori da salvaguardare ma, per dimensioni e impianto planimetrico, risultano sostanzialmente omogenei al contesto, pur in presenza di eventuali elementi di anomalia o incoerenza tipologico-formale;
- edifici non organici al tessuto storico, costituenti elementi di frattura per dimensioni e posizionamento;
- fabbricati minori, riconoscibili come tali per le ridotte dimensioni, soprattutto in altezza (bassi fabbricati), per la non rilevante consistenza edilizia (tettoie, serre) o per la precarietà strutturale;
- fabbricati autonomi accessori agli edifici principali (fienili, depositi).

I dati analitici raccolti e sistematizzati come sopra descritto, hanno consentito (nel rispetto delle definizioni del DPR 380/2001) la stesura di un apparato normativo puntuale, che assegna a ognuno degli edifici uno specifico livello di operatività, secondo le seguenti categorie principali di intervento:

- Restauro e risanamento conservativo, previsto per edifici vincolati ai sensi del DLGS 42/2004 e per quelli di interesse storico-artistico e di rilevante pregio architettonico;
- Ristrutturazione edilizia con conservazione di sagoma e valori formali: prevista per edifici di significativo interesse architettonico e caratterizzanti la scena urbana;
- Ristrutturazione edilizia con mantenimento dell'impianto stereometrico: prevista per edifici che, quanto all'aspetto planivolumetrico, risultano coerenti con l'impianto urbanistico del centro storico, pur nella varietà dei connotati formali espressi dalle facciate, alcune meritevoli di conservazione per la loro valenza identitaria, altre bisognose di più o meno radicali interventi di riqualificazione e ricomposizione;
- Sostituzione edilizia di edifici minori e accessori: prevista per fabbricati di modeste dimensioni, per lo più interni ai cortili o alle pertinenze degli edifici e destinati a servizio dei medesimi, come autorimesse, depositi e simili;
- Sostituzione edilizia di edifici di frattura del quadro ambientale: prevista per edifici che, per dimensione e composizione dei volumi, materiali delle facciate e caratteri tipologici, oltre che, in alcuni casi, per collocazione planimetrica, costituiscono elementi incongrui rispetto al tessuto urbano di antica formazione.

Con riferimento a quest'ultima categoria di intervento, riservata ad edifici che si configurano come episodi in qualche modo "estranei" al tessuto urbano circostante soprattutto in relazione alle loro volumetrie e, in alcuni casi (come per l'edificio localizzato all'angolo Sud-occidentale di Piazza beato Angelo Carletti, nei confronti del campanile vittoniano della chiesa di Santa Maria degli Angeli) per via della loro collocazione che finisce per costituire elemento di obliterazione della percezione di edifici significativi sotto il profilo storico-architettonico, la Variante Generale mira a fornire strumenti operativi che possano favorire la ricomposizione della scena urbana e il corretto recupero dei rapporti spaziali con l'edificato storico (anche in riferimento al fatto che molti degli edifici così classificati, per caratteristiche costruttive, costituiscono un patrimonio immobiliare la cui riqualificazione energetica appare molto complessa e onerosa): il PRGC definisce quindi la possibilità di operare tramite interventi di sostituzione edilizia volti a ridurre il numero di piani degli edifici che presentano sviluppi verticali eccessivi, sostenendo tale possibilità tramite un meccanismo premiale di carattere perequativo di carattere perequativo (cfr. paragrafo successivo) che consenta di far atterrare la SL non più realizzabile entro il tessuto storico (raddoppiata nella sua consistenza attualmente rilevabile) sulle aree di Piano a destinazione residenziale.

► 12 | 2 |

APPLICAZIONE DEI MECCANISMI PEREQUATIVI

Al fine di sostenere l'acquisizione, da parte dell'Amministrazione, di aree a servizi giudicate di rilevante importanza (in relazione alla loro specifica localizzazione rispetto ai tessuti insediativi e ai bacini di utenza cittadina da servire e/o al ruolo che tali aree rivestono ai fini del completamento di importanti ambiti di servizio già in parte attuati), il Piano assegna in regime perequativo ad alcuni ambiti di intervento una capacità edificatoria trasferibile; i proprietari di tali fondi potranno, previa cessione dell'area al Comune, disporre

della capacità edificatoria ad essa assegnata, facendola atterrare su aree idonee a riceverla per la densificazione di tessuti urbani esistenti o per l'incremento delle potenzialità insediative di aree residenziali di completamento e nuovo impianto (**TM, TR, LC, NR**), fino alla concorrenza dell'indice di saturazione (IT2) stabilito dalle norme specifiche per ciascuna di esse. Sono interessate dai disposti sopra richiamati tre categorie di zonizzazione:

- aree a parco, per il gioco e lo sport (**SV**), in alcuni casi anche interessate dalle previsioni (attuabili a compensazione degli interventi edificatori programmati dal PRGC) di impianto vegetale relative agli interventi di forestazione urbana programmati dal PRGC;
 - aree a parcheggio (**PK**);
 - una porzione delle aree ricadenti all'interno della infrastruttura cimiteriale del Capoluogo (**IC**);
- a ciascuna delle quali le norme di attuazione assegnano uno specifico indice (come riportato all'allegato **E** alle NDA di PRGC).

Viene invece assegnata una SL già quantificata per gli interventi di riqualificazione di due aree specifiche, ritenuti particolarmente importanti in relazione alla loro localizzazione sul territorio (interna alla rete ecologica il primo, appena esterna alla stessa il secondo) e al loro caratterizzarsi come elementi di detrazione paesaggistica:

- la **RG3**, localizzata al margine Sud-occidentale del territorio comunale, cui viene assegnata una SL di 3.000 mq, e prescrive la demolizione, l'eliminazione delle pavimentazioni esistenti, la rimozione delle macerie, l'eventuale bonifica del suolo, e la completa rinaturazione mediante l'impianto di alberi e arbusti.
- Un terzo "tema", come accennato al precedente paragrafo, fa infine riferimento all'applicazione di meccanismi perequativi, ed è relativo ad alcuni degli edifici interni al perimetro del Centro Storico che il PRGC classifica come non organici al tessuto storico, con particolare riferimento al loro sviluppo verticale giudicato eccessivo e, in alcuni casi, motivo di detrazione visiva nei confronti di specifici monumenti o visuali prospettiche.

Per questi fabbricati le tavole di PRGC **E7.1** ed **E7.2**, indica il numero massimo di piani che potrà essere realizzato in caso di intervento di sostituzione edilizia, secondo un criterio che mira a "limare" le altezze troppo difformi da quelle caratterizzano il tessuto insediativo di antica formazione circostante, liberando ove necessario le visuali attualmente interferite. Gli artt.112 e 113 delle NDA disciplinano l'incentivazione di tale necessaria decostruzione, prevedendo la possibilità di ricollocare (con incrementi premiali) la SL non più realizzabile entro il perimetro del Centro Storico e dei Centri Storici Minori in aree edificabili a destinazione residenziale.

I trasferimenti di capacità edificatoria di cui al presente paragrafo sono vincolati a specifico atto pubblico, registrato e trascritto ai sensi dell'art.2643, comma 1, n.2 bis del Codice Civile, e sono soggetti al rispetto delle prescrizioni definite all'art.11 delle NDA del PRGC, che precisano il titolare della capacità edificatoria, i criteri di abilitazione alla cessione di tale capacità e le sue condizioni di utilizzo.

REGOLAMENTI APPLICATIVI DI APPROFONDIMENTO

Con riferimento ad alcuni specifici ambiti di intervento, il Piano definisce parametri di riferimento operativi che possono però essere approfonditi e implementati con strumentazioni regolamentari di carattere più specifico e di maggior livello di dettaglio, anche in relazione ai dati che annualmente saranno rilevati in sede di monitoraggio e agli sviluppi del progetto ADAPTNOW (ASP0100048 - Progetto co-finanziato dall'Unione Europea) con specifico riferimento alla valutazione del livello di rischio climatico del territorio urbano. L'Amministrazione potrà, successivamente all'entrata in vigore del PRGC e nei limiti delle proprie competenze, approvare specifici atti regolamentari, progettuali o programmatori a carattere tecnico-organizzativo, con riguardo alle seguenti aree di intervento:

- incentivazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio, di qualificazione energetica e paesaggistica delle costruzioni, di contrasto al cambiamento climatico, attraverso l'applicazione del contributo di costruzione;
- precisazione delle modalità di attuazione e definizione del cronoprogramma degli interventi compensativi;
- criteri e metodi per il monitoraggio degli effetti ambientali derivanti dall'attuazione del PRGC;
- cronoprogramma degli interventi di riassetto per la mitigazione del rischio idraulico-geologico.

Tali atti potranno essere dotati di propria autonomia o integrati al Regolamento Edilizio, e configurarsi sia come veri e propri regolamenti a carattere prescrittivo o come manuali e linee guida con valenza esemplificativa e di indirizzo, tesi a massimizzare il conseguimento delle finalità del PRGC.

In particolare la Variante Generale integra già nel proprio impianto normativo gli elementi di riferimento relativi ad alcuni dei possibili regolamenti di approfondimento, in modo da definirne fin da subito gli "orientamenti" e garantirne l'allineamento con gli obiettivi del nuovo PRGC; gli artt.52 "Tutela delle risorse idriche", 54 "Efficienza energetica del patrimonio edilizio", 55 "Circolarità dei materiali nel ciclo vita delle costruzioni" e 59 "Misure di sostegno alla riduzione, gestione e raccolta dei rifiuti" delle NDA sono quindi corredati da alcune "griglie" di strategia progettuale che contengono le voci alle quali i Regolamenti dovranno fare riferimento, anche nella definizione degli eventuali criteri di modulazione degli incentivi.

Alle stesse possibilità di definizione di una regolamentazione di approfondimento sono soggetti anche i meccanismi che sorreggono il quadro degli interventi compensativi del PRGC; i disposti dell'art.77 delle NDA, nel definire comunque prescrizioni che consentano l'immediata operatività delle misure compensative necessarie a garantire la sostenibilità complessiva degli interventi edilizi, demanda alla redazione del "progetto esecutivo degli interventi di compensazione" il compito di precisare, anche tramite regolamentazione di dettaglio, gli aspetti riguardanti:

- definizione dei singoli lotti di intervento, del cronoprogramma attuativo e degli interventi prioritari;
- tempi e modalità di intervento, soprattutto per quanto concerne le operazioni di messa a dimora degli apparati vegetali;
- costi e operazioni di gestione e manutenzione degli impianti vegetali (irrigazione, sostituzione di esemplari);
- costi e modalità degli interventi di controllo/eradicazione delle specie infestanti.

Anche in questo caso la norma di Piano specifica gli aspetti che devono essere assunti quali riferimento prioritario:

- 1) continuità funzionale con gli ambiti di connettività ecologica esistenti;
- 2) dimensionamento e conformazione adeguati alla costruzione di "tessere" ecologicamente funzionali;
- 3) precisazione di eventuali interventi "di urgenza", con particolare riferimento ai seguenti aspetti:
 - contenimento dei fenomeni di isola di calore entro i tessuti urbanizzati;
 - controllo delle specie infestanti a maggiore diffusione sul territorio.

PARTE III STRUTTURA DEL NUOVO PRGC

CAPITOLO 13 DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE GENERALE

► 13 | 1 |

CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA (CIRT)

Per il dimensionamento del nuovo strumento urbanistico si è proceduto con il criterio analitico, secondo le indicazioni di cui all'art.20, comma 4 della LR 56/77, vale a dire la somma delle capacità insediative rispettivamente riferite:

- al patrimonio edilizio residenziale esistente soggetto a interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro senza mutamento della destinazione d'uso;
- al patrimonio edilizio residenziale esistente soggetto a interventi di restauro con mutamento di destinazione d'uso, di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia;
- alla previsione di nuove edificazioni con interventi di completamento e nuovo impianto.

La determinazione della capacità insediativa residenziale teorica (anche con riferimento al prospetto di calcolo di cui alla Circolare PGR n.16/URE del 18/7/1989 che, in attesa di nuove regolamentazioni, costituisce ancora riferimento per le informazioni quantitative da indicare) deriva dall'elaborazione di alcuni dati dimensionali (relativi a demografia e abitazioni), conseguenti a indagini effettuate mediante sopralluoghi o desunti dalle banche dati messe a disposizione dai vari enti (Ufficio Tributi Comunale, Ufficio Tecnico Comunale, Anagrafe Comunale, Censimenti ISTAT, Agenzia del Territorio) e di seguito così sintetizzabili:

- abitanti residenti al 31/12/2023: **26.319** (dato comunale)

- famiglie al 31/12/2023: **12.362** (dato comunale)
- abitazioni complessive: **14.110** (dato comunale), di cui:
 - abitazioni occupate: **12.748**
 - abitazioni non occupate (seconde case, abitazioni occupate da non residenti): **1.150**
 - abitazioni vuote (disponibili per il riuso): **212**
- superficie complessiva delle abitazioni occupate da residenti (dati ISTAT 2011): = **1.051.693 mq**
- superficie media delle abitazioni occupate: = **93,98 mq** (fonte ISTAT 2011 sulla base dei dati del censimento 2011, che indicava 11.190 abitazioni occupate)
- indice di superficie pro-capite rilevato (dato ISTAT 2011 = 25.914 abitanti): = **40,58 mq/ab** (indice reale)
- indice di superficie abitativo pro-capite stabilito per il nuovo PRGC: **40 mq/ab** (corrispondente all'indice reale), equivalente ad un indice volumetrico abitativo – IVA di 120 mc/ab.

Fabbisogno residenziale in applicazione dei criteri del PTC2

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTC2) definisce, nelle Norme di Attuazione, regole generali per indirizzare gli strumenti urbanistici comunali al contenimento del consumo di suolo e dello *sprawl* affinché, per rispondere al fabbisogno insediativo, vengano privilegiati gli interventi di riqualificazione e riordino del tessuto urbano esistente, perseguendo l'obiettivo di qualità edilizia e urbanistica, nel rispetto degli standard urbanistici per servizi pubblici e verde.

Nel dettare le prescrizioni che esigono attuazione (articolo 21, comma 5 delle NdA) il PTC2 precisa che *“i Comuni che intendono variare il piano regolatore generale prevedendo un incremento insediativo residenziale, devono operare una preventiva valutazione in ordine ai seguenti elementi:*

- appartenenza o meno ad ambiti di diffusione urbana;*
- effettiva presenza di domanda abitativa ed individuazione della tipologia di domanda abitativa (edilizia sociale o altro);*
- entità e caratteri dello stock abitativo inutilizzato;*
- capacità insediativa residua dello strumento urbanistico vigente non realizzata, calcolata ai sensi dell'articolo 20 della LR 56/77 e s.m.i.*

L'esito della valutazione condiziona e motiva l'ipotesi di incremento insediativo residenziale.

Con riferimento a Chivasso, sulla base delle analisi effettuate, e dalla consultazione delle *“schede comunali”* allegate al PTC2, si rileva che:

- Il Comune **non** appartiene a un **ambito di diffusione urbana**;
- Chivasso è individuato tra i Comuni con un **consistente fabbisogno abitativo sociale** ai sensi dell'articolo 23 delle NdA del PTC2, avendo un indice di fabbisogno (rapporto tra il n. di famiglie in fabbisogno e il n. di famiglie totali) pari al 10,3% (superiore al 3% - indice di fabbisogno);
- è presente uno **stock abitativo inutilizzato** (“case vuote”), quantificato nell'ambito delle analisi del patrimonio abitativo;
- la **capacità insediativa residua** dello strumento urbanistico vigente non realizzata è quantificata nel presente capitolo per quanto attiene le previsioni riconfermate. Una apposita tavola di PRGC (B.2) illustra inoltre lo stato attuativo del previgente strumento urbanistico generale.

Come esposto nel paragrafo finale del presente capitolo della Relazione Illustrativa, la Variante Generale al PRGC, in linea con gli obiettivi e le direttive della pianificazione territoriale sovraordinata, ha realizzato un risparmio del consumo di suolo “prenotato” nel vigente strumento urbanistico, nonché un notevole ridimensionamento della capacità insediativa residenziale teorica (CIRT).

Con riferimento al calcolo del **nuovo carico insediativo previsto**, viene riportata di seguito una serie di tabelle, che per ogni singola tipologia di aree a destinazione residenziale (o con potenziali possibilità di riutilizzo a fini residenziali) indica i dati dimensionali riferiti all'estensione superficiale, alle quantità edificatorie esistenti e previste, agli abitanti esistenti e previsti.

Ogni tabella contiene alcune note, riferite alle fonti dei dati e alle modalità di elaborazione delle quantità indicate, e alcune considerazioni finali per una loro migliore interpretazione.

NB: I dati dimensionali riportati nelle seguenti tabelle sono funzionali alla determinazione della capacità insediativa residenziale teorica di Piano (CIRT), in applicazione degli indici di zona e delle prescrizioni normative specifiche per ciascuna area.

Ai sensi dell'articolo 3, comma 3, delle NDA della presente Variante Generale al PRGC, *“Le misurazioni desumibili dall'interrogazione informatica della cartografia digitale hanno carattere indicativo e devono pertanto essere verificate in sede di intervento in base alle risultanze catastali e al rilievo, che assume valore probatorio delle effettive consistenze dimensionali di aree e fabbricati”*.

TABELLA 1 ► CENTRO STORICO (CS) Articolo 105 NDA

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
sigla area	superficie (mq)	superficie lorda SL (mq) recuperabile a usi residenziali	abitanti (n)		
			esistenti	incremento	totali
CS1	174.500	-	1.916	0	1.916
CS2	14.600	-	220	0	220
totali	189.100	-	2.136	0	2.136

(1) Sigla di riferimento dell'area - cfr. tavole E6.1 e E7.1 di PRGC
(2) Superficie derivata dalla misurazione vettoriale dell'ambito, effettuata sul modello informatico del PRGC
(3) Rilevata con sopralluoghi e sulla base di valutazioni sul numero di piani dei fabbricati
(4) Dato fornito dagli Uffici Comunali
(5) = (3) / 40 mq/abitante
(6) = (4) + (5)

Le premialità derivanti da interventi di demolizione (ed eventuale parziale ricostruzione) di edifici non coerenti con i caratteri tipologici del luogo rappresentano incentivi alla decostruzione e al trasferimento della capacità edificatoria eccedente. La loro quantificazione è riportata in apposita successiva tabella 15.

TABELLA 2 ► CENTRI STORICI MINORI (CM) Articolo 106 NDA

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
sigla area	superficie (mq)	superficie lorda SL (mq) recuperabile a usi residenziali	abitanti (n)		
			esistenti	incremento	totali
CM1	93.930		204		
CM2	14.520		76		
CM3	32.400		218		
CM4	30.800		193		
CM5	27.600		143		
CM6	63.780		299		
CM7	193.500		1.007		
totali	456.530	3.600	2.140	90	2.230

(1) Sigla di riferimento dell'area - cfr. tavole E6, E7.2 di PRG
(2) Superficie derivata dalla misurazione vettoriale dell'ambito, effettuata sul modello informatico del PRGC
(3) Rilevata con sopralluoghi e sulla base di valutazioni sulle dimensioni e sul posizionamento dei fabbricati
(4) Dato fornito dagli Uffici Comunali
(5) = (3) / 40 mq/abitante
(6) = (4) + (5)

Sono state quantificate le possibilità di riutilizzo a fini abitativi di volumetrie non residenziali (principalmente rustici). È presumibile ipotizzare che gran parte del loro recupero sarà tuttavia destinato alla creazione di nuovi spazi afferenti all'abitazione principale, senza determinare incremento del carico insediativo. Inoltre le premialità derivanti da interventi di demolizione (ed eventuale parziale ricostruzione) di edifici non coerenti con i caratteri tipologici del luogo rappresentano incentivi alla decostruzione e al trasferimento della capacità edificatoria eccedente. La loro quantificazione è riportata alla successiva tabella 15.

TABELLA 3 ► TESSUTI DI ANTICO IMPIANTO ESTERNI AI CENTRI STORICI (TS) Articolo 107 NDA

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
sigla area	superficie (mq)	superficie lorda SL (mq) recuperabile a usi residenziali	abitanti (n)		
			esistenti	incremento	totali
TS Totali	63.570	-	431	0	431

(1) Sigla di riferimento dell'area - cfr. tavole E5 ed E6 di PRG
(2) Superficie derivata dalla misurazione vettoriale dell'ambito, effettuata sul modello informatico del PRGC
(3) Rilevata con sopralluoghi e sulla base di valutazioni sulle dimensioni e sul posizionamento dei fabbricati
(4) Dato fornito dagli Uffici Comunali
(5) = (3) / 40 mq/abitante
(6) = (4) + (5)

TABELLA 4 ► INSEDIAMENTI DI MATRICE RURALE IN AMBITO URBANO (RU) Articolo 108 NDA

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
sigla area	superficie (mq)	superficie lorda SL (mq) recuperabile a usi residenziali	abitanti (n)		
			esistenti	incremento	totali
RU totali	27.840	490	122	12	134

(1) Sigla di riferimento dell'area - cfr. tavole E5 ed E6 di PRG
(2) Superficie derivata dalla misurazione vettoriale dell'ambito, effettuata sul modello informatico del PRGC
(3) Rilevata con sopralluoghi e sulla base di valutazioni sulle dimensioni e sul posizionamento dei fabbricati
(4) Dato fornito dagli Uffici Comunali
(5) = (3) / 40 mq/abitante
(6) = (4) + (5)

Sono state quantificate le possibilità di riutilizzo a fini abitativi di volumetrie non residenziali (principalmente rustici). È presumibile ipotizzare che gran parte del loro recupero sarà tuttavia destinato alla creazione di nuovi spazi afferenti all'abitazione principale, senza determinare incremento del carico insediativo. Gran parte degli interventi di recupero a fini abitativi nelle due Borgate “cittadine” di Posta e Rivera sono già stati realizzati in vigenza del vigente PRGC.

TABELLA 5 ► INSEDIAMENTI DI MATRICE RURALE IN AMBITO AGRICOLO (RA) Articolo 109 NDA

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
sigla area	superficie (mq)	superficie lorda SL (mq) recuperabile a usi residenziali	abitanti (n)		
			esistenti	incremento	totali
RA totali	290.600	730	543	18	561

(1) Sigla di riferimento dell'area - cfr. tavole E5 ed E6 di PRG
(2) Superficie derivata dalla misurazione vettoriale dell'ambito, effettuata sul modello informatico del PRGC
(3) Rilevata con sopralluoghi e sulla base di valutazioni sulle dimensioni e sul posizionamento dei fabbricati
(4) Dato fornito dagli Uffici Comunali
(5) = (3) / 40 mq/abitante
(6) = (4) + (5)

Sono state quantificate le possibilità di riutilizzo a fini abitativi di volumetrie non residenziali (principalmente rustici). Trattandosi di insediamenti di matrice rurale in ambito agricolo, è presumibile ipotizzare che gran parte dei rustici presenti non vengano recuperati ad uso abitativo, ma mantengano la loro funzione accessoria (deposito mezzi agricoli, fienile, ecc).

TABELLA 6 ► TESSUTI CONSOLIDATI DI IMPIANTO MODERNO O CONTEMPORANEO (TM) Articolo 110 NDA					
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
sigla area	superficie fondiaria (mq)	superficie lorda SL (mq) in incremento per It2	abitanti (n)		
			esistenti	incremento	totali
TM totali	1.192.570	7.250	13.389	[181]	[13.570]
(1) Sigla di riferimento dell'area - cfr. tavole E5 ed E6 di PRG					
(2) Superficie derivata dalla misurazione vettoriale dell'ambito, effettuata sul modello informatico del PRGC					
(3) Rilevata con sopralluoghi e sulla base di valutazioni sulle dimensioni e sul posizionamento dei fabbricati					
(4) Dato fornito dagli Uffici Comunali					
(5) = (3) / 40 mq/abitante, fino alla saturazione della SL perequativa					
(6) = (4) + (5)					
La stima della SL e dei conseguenti abitanti insediabili è stata effettuata con riguardo alle effettive possibilità di attuare interventi di densificazione del tessuto urbano, già piuttosto compatto.					
La realizzazione di nuovi edifici, o l'ampliamento degli esistenti oltre alle quantità consentite per gli ampliamenti funzionali può avvenire, in applicazione dell'indice di edificabilità IT2 = 0,45 mq/mq, solo mediante l'acquisizione della capacità edificatoria, ai sensi dell'articolo 11, comma 3 delle NDA, generata dalle aree dotate di SL perequativa, e sino alla sua saturazione.					
L'incremento di abitanti riportato nella presente tabella non viene pertanto considerato nel prospetto riassuntivo della CIRT di PRG, in quanto già contabilizzato all'interno della quota di CIRT riferita alla perequazione.					

TABELLA 7 ► INSEDIAMENTI DI IMPIANTO PROGETTUALE UNITARIO (TU) Articolo 111 NDA					
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
sigla area	superficie fondiaria (mq)	superficie lorda SL (mq) in corso di attuazione	abitanti (n)		
			esistenti	Incremento	totali
TU totali	431.085		5.525	472	5.997
(1) Sigla di riferimento dell'area - cfr. tavole E5 ed E6 di PRG					
(2) Superficie derivata dalla misurazione vettoriale dell'ambito, effettuata sul modello informatico del PRGC					
(3) Dato fornito dagli Uffici Comunali					
(4) Dato fornito dagli Uffici Comunali					
(5) Abitanti previsti per PEC in corso (dato fornito dagli Uffici Comunali)					
(6) = (4) + (5)					
L'incremento di abitanti indicato in tabella deriva dal completamento di interventi previsti o in corso, in attuazione di progetti urbanistico-architettonici di carattere unitario (Piani Esecutivi Convenzionati) già approvati in vigenza dell'attuale PRG, e pertanto confermati dalla Variante Generale.					
Sono stati riportati gli abitanti in previsione come indicati nelle tabelle di dimensionamento dei rispettivi strumenti urbanistici, in applicazione dei parametri che il PRG vigente fissava per le rispettive aree.					
È tuttavia realisticamente ipotizzabile un'occupazione meno intensiva delle singole unità abitative, anche in considerazione della effettiva dimensione media del nucleo familiare chivassese (2,13 componenti).					

TABELLA 8 ► TESSUTI RADII ESTERNI AGLI INSEDIAMENTI CONSOLIDATI (TR) Articolo 112 NDA					
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
sigla area	superficie fondiaria (mq)	superficie lorda SL (mq) incremento	abitanti (n)		
			esistenti	incremento	totali
TR totali	553.100	2.700	1.466	[67]	[1.533]
(1) Sigla di riferimento dell'area - cfr. tavole E5 ed E6 di PRG					
(2) Superficie derivata dalla misurazione vettoriale dell'ambito, effettuata sul modello informatico del PRGC					
(3) Rilevata con sopralluoghi e sulla base di valutazioni sulle dimensioni e sul posizionamento dei fabbricati					
(4) Dato fornito dagli Uffici Comunali					
(5) (4) / 40 mq/abitante fino alla saturazione della SL perequativa					
(6) = (4) + (5)					
La stima della SL e dei conseguenti abitanti insediabili è stata fatta con riguardo alle effettive possibilità di operare una moderata densificazione dei tessuti radii esterni agli insediamenti consolidati.					
La realizzazione di nuovi edifici, o l'ampliamento degli esistenti oltre alle quantità consentite per gli ampliamenti funzionali può avvenire, in applicazione dell'indice di edificabilità IT2 = 0,30 mq/mq, solo mediante l'acquisizione della capacità edificatoria ai sensi dell'articolo 11, comma 3 delle NDA, in applicazione del sistema perequativo del Piano, sino alla saturazione della SL perequativa.					
L'incremento di abitanti riportato nella presente tabella non viene pertanto considerato nel prospetto riassuntivo della CIRT di PRGC, in quanto già contabilizzato all'interno della quota di CIRT riferita alla perequazione.					

TABELLA 9 ► LOTTI DI COMPLETAMENTO (LC) Articolo 113 NDA				
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
sigla area	superficie territoriale (mq)	indice territoriale IT1 (mq/mq)	superficie lorda (SL) minima realizzabile in applicazione di IT1 (mq)	abitanti insediabili (n)
LC1	1.854	0,10	185,40	5
LC2	1.537	0,10	153,70	4
LC3	2.858	0,10	285,80	7
LC4	1.202	0,10	120,20	3
LC5	2.634	0,10	263,40	7
LC6	1.202	0,10	120,20	3
LC7	1.756	0,10	175,60	4
LC8	6.780	0,10	678,00	17
LC9	3.493	0,10	349,30	9
LC10	605	0,20	121,00	3
LC11	4.032	0,10	403,20	10
LC12	3.955	0,10	395,50	10
LC13	4.484	0,10	448,40	11
LC14	1.737	0,10	173,70	4
LC15	1.809 (Sf)	0,20 (applicabile a Sf)	361,80	9
LC16	2.782	-	2.680,00 (conferma SL precedente PEC)	67
LC17	1.410	0,20	282,00	7
LC18	2.495	0,20	499,00	12
LC19	2.740	0,20	548,00	14
LC20	7.005	0,20	1.401,00	35
LC21	1.624	0,20	324,80	8
LC22	5.707	0,20	1.141,40	29
LC23	1.830	0,15	274,50	7
LC24	1.861	0,10	186,10	5
LC25	2.446	0,10	244,60	6
LC26	1.677	0,15	251,55	6
LC27	564	0,20	112,80	3
LC28	1.193	0,15	178,95	4
LC29	1.420	0,10	142,00	4
LC30	1.739	0,15	260,85	7
LC31	4.906	0,20	981,20	25
LC32	3.458	0,20	691,60	17
LC33	1.758	0,10	175,80	4
LC34	1.845	0,20	369,00	9
LC35	607	0,20	121,40	3
totali	89.005	-	15.101,75	378
Incrementi per ampliamenti di edifici plurifamiliari (cfr. Nda, art. 113, comma 5)			1.045,49	26
TOTALI			16.147,24	404 (di cui: 82 su lotti nuovi e 322 su lotti riconfermati)
NB Sono evidenziati con campitura colorata i Lotti di Completamento già previsti dal vigente PRG e confermati dalla presente Variante Generale.				
(1) Sigla di riferimento dell'area - cfr. tavole E5 ed E6 di PRG				
(2) Superficie derivata dalla misurazione vettoriale dell'ambito, effettuata sul modello informatico del PRGC				
(3) Indice territoriale base (IT1) attribuito ad ogni area. (cfr. prescrizioni specifiche articolo 113 delle NDA)				
(4) = (2) x (3)				
(5) = (4) / 40 mq/abitante				
L'attribuzione degli indici edificabilità "base" (IT1), graduati da 0,10 mq/mq a 0,15 mq/mq a 0,20 mq/mq, è stata effettuata tenendo conto dell'ubicazione di ciascun lotto di completamento, della sua accessibilità e possibilità di infrastrutturazione, della classe di pericolosità idraulico-geologica, della presenza di eventuali vincoli e della morfologia definita dal PPR per l'ambito di appartenenza.				
Analogamente, l'altezza massima ammissibile è stata definita con riguardo al contesto urbano in cui è collocata ciascuna area.				
L'indice IT2 (doppio dell'IT1) è raggiungibile attingendo alla disponibilità di SL generata dalle aree dotate di capacità edificatoria perequativa				

trasferibile (cfr. successiva apposita tabella 14). Si consideri che la maggior parte dei lotti di completamento individuati dalla presente Variante Generale rappresenta una riconferma di lotti già edificabili in vigenza dell'attuale strumento urbanistico. Sui 404 abitanti insediabili in LC, solo 82 (cioè il 20%) deriva da interventi su lotti individuati ex novo. Nel dimensionamento è stata considerata anche la quota insediativa derivante dagli eventuali, benché improbabili, ampliamenti ammessi dalle NdA del PRG, all'art. 113, comma 5.

TABELLA 10		AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA (RG)			Articolo 119 NDA
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
sigla area	superficie territoriale (mq)	superficie lorda SL a destinazione residenziale (mq)	abitanti (n)		
			esistenti	incremento	totale
RG 1 Montegiove	14.883	3.000	5	75	80
RG 2 Maurizioano	16.054	4.700	0	117	117
RG 3 Malone	12.000	[3.000] [SL perequativa trasferibile]	0	[75]	[75]
RG 4 Orti	10.604	0	0	0	0
RG 5 Gerbido	9.659	500	4	12	16
RG 6 a b ex Imprevib	53.785	20.000 per edilizia sociale, pubblica, convenzionata	0	500 per edilizia sociale, pubblica, convenzionata	500
RG 7 ex Agip	112.868	0	0	0	0
totali	229.853	28.200	9	704	713
(1) Sigla di riferimento dell'area - cfr. tavole E5 ed E6 di PRG					
(2) Superficie derivata dalla misurazione vettoriale dell'ambito, effettuata sul modello informatico del PRGC					
(3) Capacità edificatoria residenziale attribuita (cfr. prescrizioni particolari articolo 119 delle NDA)					
(4) Dato fornito dagli Uffici Comunali					
(5) = (3) / 40 mq/abitante					
(6) = (4) + (5)					
La capacità edificatoria residenziale attribuita alle singole aree è stata assegnata in relazione alla volumetria esistente e al tipo di destinazione ipotizzabile nell'intervento di rigenerazione. In particolare si è ritenuto di assegnare all'area RG6 (ex Imprevib) l'intera quota di SL per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo sociale. Per l'area RG3 ("Malone") la capacità edificatoria assegnata è esclusivamente trasferibile in regime perequativo. Per questo motivo la SL e i relativi abitanti generati non sono contabilizzati nei totali di questa tabella, ma in quella successiva relativa alle aree dotate di capacità edificatoria trasferibile. (cfr. tabella 14). All'area RG5 ("Gerbido") viene assegnata una capacità edificatoria a destinazione residenziale di 2.000 mq. Deducendo quella esistente (che si stima essere di circa 1.500 mq) viene considerata nel presente dimensionamento una quantità residua di 500 mq di SL residenziale.					

TABELLA 11		AMBITI DI NUOVO IMPIANTO RESIDENZIALE (NR)			Articolo 120 NDA
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	
sigla area	superficie territoriale (mq)	indice territoriale IT1 (mq/mq)	superficie lorda (SL) minima realizzabile in applicazione di IT1 (mq)	abitanti insediabili (n)	
NR1	16.472	0,20	3.294,40	82	
NR2	11.777	0,20	2.355,40	59	
NR3	25.091	0,20	5.018,20	125	
NR4	15.589	0,20	3.117,80	78	
NR5	18.187	0,20	3.637,40	91	
NR6	10.773	0,20	2.154,60	54	
NR7	17.740	0,20	3.548,00	89	
NR8	15.235	0,20	3.047,00	76	
totali	130.864		26.172,80	654	
Incrementi per ampliamenti di edifici plurifamiliari (cfr. NdA, art. 120, comma 5)			2.617,28	65	
TOTALI			31.407,36	719 (di cui: 538 su lotti nuovi e 181 su lotti riconfermati)	

NB	Sono evidenziati con campitura colorata gli ambiti di nuovo Impianto già previsti dal vigente PRG e confermati dalla presente Variante Generale.
(1)	Sigla di riferimento dell'area - cfr. tavole E5 ed E6 di PRG
(2)	Superficie derivata dalla misurazione vettoriale dell'ambito, effettuata sul modello informatico del PRGC
(3)	Indice territoriale base (IT1) attribuito ad ogni area. (cfr. prescrizioni specifiche articolo 120 delle NDA)
(4)	= (2) x (3)
(5)	= (4) / 40 mq/abitante
È stato attribuito un indice di edificabilità "base" (IT1 = 0,20 mq/mq) identico per tutte le aree. L'indice IT2 (0,3 mq/mq o 0,4 mq/mq) è raggiungibile attingendo alla disponibilità di SL generata dalle aree dotate di capacità edificatoria perequativa trasferibile (cfr successiva apposita tabella 14). L'altezza massima ammissibile è stata definita con riguardo al contesto urbano in cui è collocata ciascuna area. Due degli ambiti di nuovo impianto residenziale, a Castelrosso, sono conferme di aree di espansione già individuate dal vigente strumento urbanistico. Sui 719 abitanti insediabili in NR, 538 (cioè il 75%) deriva da interventi su aree di nuova previsione. Nel dimensionamento è stata considerata anche la quota insediativa derivante dagli eventuali, benché improbabili, ampliamenti ammessi dalle NdA del PRG, all'art. 120, comma 5.	

☑ Altre aree generatrici di capacità insediativa residenziale

La seguente serie di tabelle quantifica le consistenze edilizie, e i conseguenti abitanti insediabili, di altre aree di PRG generatrici di capacità insediativa residenziale, in applicazione di prescrizioni specifiche previste dalle Norme di Attuazione.

In quattro distinte tabelle vengono prese in considerazione:

- le volumetrie attualmente riconducibili ad **abitazioni vuote** che, sulla base dei dati forniti dagli uffici comunali, si stima possano essere recuperate all'uso abitativo;
- le superfici realizzabili per la costruzione di **abitazioni di custodia**, nell'ambito delle aree a destinazione economico-produttiva IT, IP, IM, NP e NC di PRG.
- le consistenze edilizie legate ad ambiti ai quali il PRGC assegna **diritti edificatori perequativi trasferibili**, al fine di favorirne l'attuazione; tali quantità (che fanno riferimento alle aree identificate all'Allegato D alle Norme di Attuazione) sono riferite ad alcune aree a servizi (parcheggi, aree a parco, aree per il gioco e lo sport), o di rigenerazione;
- le premialità edilizie derivanti da interventi di **ricollocazione di volumetrie demolite**, riferite a interventi di sostituzione edilizia di edifici di frattura del quadro ambientale, ubicati in Centro Storico (CS) e nei Centri Storici Minori (CM), con possibilità di trasferimento della SL su aree a destinazione residenziale, per il raggiungimento di IT2 (LC, NR, TM, TR).

TABELLA 12 ► RECUPERO DI ABITAZIONI VUOTE	
(1)	(2)
Numero di abitazioni vuote	abitanti insediabili (n)
212	451
(1) Dati forniti dagli Uffici Comunali	
(2) Calcolati moltiplicando il numero di abitazioni vuote recuperabili per la attuale dimensione media della famiglia chivassese	
Si ipotizza un'occupazione delle abitazioni vuote da recuperare, o non ancora agibili, parametrata alla dimensione media della famiglia, che per Chivasso si attesta sui 2,13 componenti per nucleo (cfr. Capitolo 3.1 della presente Relazione Illustrativa).	

TABELLA 13 ► ABITAZIONI DI CUSTODIA IN AREE PRODUTTIVE E COMMERCIALI (IT) (IP) (IM) (NP) (NC)					Artt. 114, 115, 116 121, 122 delle NDA
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	
	superficie lorda SL (mq)	abitanti (n)			
		esistenti	incremento	totale	
totali	-	48	75	123	
(1) cfr. tavole E5 ed E6 di PRG di PRG					
(2) Superficie derivata dalla misurazione vettoriale dell'ambito, effettuata sul modello informatico del PRGC					
(3) Dato fornito dagli Uffici Comunali					
(4) Capacità insediativa residenziale teorica derivante dalla realizzazione di abitazioni di custodia (cfr. prescrizioni particolari artt. 114, 115, 116, 121 e 122 delle NDA). Si è stimato che le attività economiche che potrebbero necessitare di abitazioni di custodia siano circa 20; qualora ciascuna di esse realizzasse i 150 mq di SL ammessa, si perverrebbe a una SL complessiva di 3.000 mq, corrispondente a 75 nuovi abitanti.					
(5) = (3) + (4)					

TABELLA 14 ► AREE DOTATE DI CAPACITÀ EDIFICATORIA PEREQUATIVA TRASFERIBILE						Allegato D alle NDA
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	
N d'ordine (Allegato D NdA)	sigla dell'area	superficie territoriale (mq)	indice territoriale (mq/mq)	superficie lorda (SL) trasferibile (mq)	abitanti (n)	
1	SV2	738	0,10	73,80	2	
2	SV10 – SV11 parte	43.715	0,10	4.371,50	109	
3	SV18 – SV34	24.719	0,05	1.235,95	31	
4	PK28	2.065	0,10	206,50	5	
5	SV40	8.605	0,20	1.721,00	43	
6	SV35 – SV26 parte	37.082	0,05	1.854,10	46	
7	IC2b parte – SV45 parte – PK75 parte	11.904	0,05	595,20	15	
8	RG3	12.009	- *	3.000,00	75	
9	SR4	5.120	- **	500,00	12	
10	GV3	38.950	0,05	1.947,50	49	
11	PK106 parte	1.182	0,15	177,30	4	
12	SV69 – SV74	10.302	0,15	1.545,30	39	
13	SV89 parte	11.904	0,10	1.190,40	30	
14	PK159	4.676	0,10	467,60	12	
15	SV21	4.123	0,15	618,45	15	
16	SV20 parte	4.857	0,15	728,55	18	
17	SV61	3.235	0,20	647,00	16	
totali		225.186		20.880,15	521	
(1) Numero d'ordine attribuito all'area - cfr. Allegato D alle NDA						
(2) Destinazione specifica dell'area						
(3) Superficie derivata dalla misurazione vettoriale dell'ambito, effettuata sul modello informatico del PRGC						
(4) Indice territoriale attribuito ad ogni area (cfr. prescrizioni specifiche nei rispettivi articoli delle NDA)						
(5) = (3) x (4)						
(6) = (5) / 40 mq/abitante						
Gli indici edificatori attribuiti alle varie aree (graduati da 0,05 a 0,20 mq/mq) sono stati assegnati in considerazione della localizzazione delle singole aree, della prossimità con lotti edificabili dalle caratteristiche simili, della strategicità dell'ambito in relazione alla sua funzione futura. * All'area di rigenerazione urbana RG3 "Malone" (n. 8 dell'elenco) è stata assegnata una SL perequativa di 3.000 mq, trasferibile in aree residenziali, come riportato nelle prescrizioni particolari dell'articolo 119 delle NDA. ** All'area corrispondente alla stazione di rifornimento SR4 (n. 9 dell'elenco) è stata assegnata una SL perequativa di 500 mq, trasferibile in aree residenziali, come riportato nelle prescrizioni particolari dell'articolo 140 delle NDA. La capacità edificatoria perequativa trasferibile così determinata, sommata alla premialità derivante dalla ricollocazione di volumi demoliti in CS e CM (cfr. successiva Tabella 15), potrà essere attinta nei seguenti casi: - raggiungimento di IT2 per interventi su aree LC e NR; - raggiungimento di IT2 per interventi su aree TM e TR.						

TABELLA 15 ► PREMIALITÀ PER RICOLLOCAZIONE DI VOLUMI DEMOLITI IN CS e CM			Articoli 105 e 106 NDA
(1)	(2)	(3)	
sigla area	superficie lorda (SL) di volumi non ricostruiti in loco, trasferibile in aree residenziali (mq)	abitanti insediabili (n)	
CS - CM totali	7.500	187	
(1) Sigla attribuita alle aree - cfr. tavole E7.1 ed E7.2 di PRG			
(2) Rilevata con sopralluoghi e sulla base di valutazioni sulle dimensioni e sul posizionamento dei fabbricati			
(3) = (2) / 40 mq/abitante			
È stata stimata la quota di SL attribuibile come premialità per interventi di sostituzione edilizia degli edifici di frattura del quadro ambientale. Le prescrizioni specifiche delle NDA relative a questi edifici, principalmente ubicati in CS e nei CM (articoli 105 e 106), consentono la demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, finalizzata a ridurne l'ingombro volumetrico, ove necessario, con ricollocazione incentivata delle SL non più ricostruite in loco, e il trasferimento in aree edificabili a destinazione residenziale, in conformità ai disposti dell'articolo 11, comma 3 delle NDA. La SL trasferibile così generata, sommata a quella delle aree dotate di capacità edificatoria perequativa (cfr. precedente Tabella 14), potrà essere attinta nei seguenti casi: - raggiungimento di IT2 per interventi su aree LC e NR; - raggiungimento di IT2 per interventi su aree TM e TR.			

✓ **Prospetto riassuntivo della capacità insediativa residenziale teorica (CIRT)**

Il seguente prospetto riassuntivo sintetizza la distribuzione della capacità insediativa residenziale della Variante Generale di PRG, riportando gli incrementi previsti per ogni singola tipologia di area a destinazione residenziale (o con potenziali possibilità di riutilizzo a fini residenziali), sulla base dei dettagli riportati nelle tabelle precedenti.

La tabella riassuntiva prende inoltre in considerazione i dati riferiti a:

- incrementi riconducibili ai diritti edificatori perequativi attribuiti ad alcune specifiche aree;
- possibili incrementi legati al recupero di abitazioni ad oggi vuote.

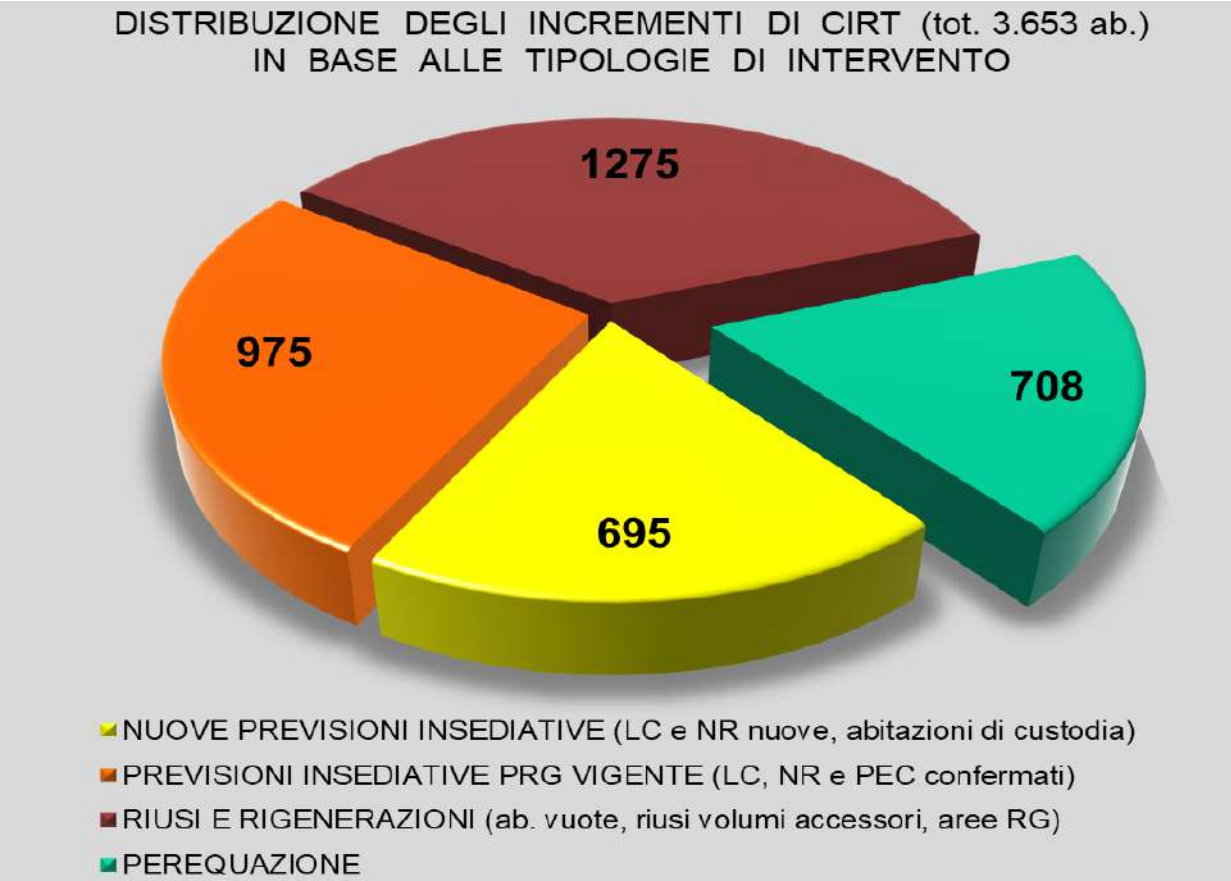
PROSPETTO RIASSUNTIVO DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA (CIRT)				
AREE DI PRGC	ABITANTI			CIRT complessiva
	esistenti	incremento		
CS	2.136	0		2.136
CM	2.140	90		2.230
TS	431	0		431
RU	122	12		134
RA	543	18		561
TM	13.389	0		13.389
TU	5.525	472 (PEC approvati o in corso)		5.997
TR	1.466	0		1.466
LC	0	404		404
RG	9	704	204 (edilizia residenziale ordinaria)	713
		così suddivisi:	500 (edilizia sociale pubblica convenzionata)	
NR	0	719		719
CASE SPARSE IN AREA AGRICOLA	510	0		510
RECUPERO DI ABITAZIONI VUOTE	0	451		451
ABITAZIONI DI CUSTODIA IT - IP- IM – NC - NP	48	75		123
AREE DOTATE DI CAPACITÀ EDIFICATORIA PEREQUATIVA TRASFERIBILE	708	così suddivisi:	75 da incentivi per decostruzione RG3 (cfr. tab 14)	708
			12 da incentivi per decostruzione SR4 (cfr. tab 14)	
			434 da aree per servizi (cfr. tab 14)	
			187 da incentivi per decostruzione in CS e CM (cfr. tab 15)	
TOTALI	26.319	3.653		29.972

Abitanti esistenti al 31/12/2023 = 26.319
Incremento di abitanti previsti = 3.653
Capacità Insediativa Residenziale Teorica di PRG (CIRT) = 29.972 abitanti

A fronte di una percentuale complessiva di incremento di CIRT corrispondente al 13,9% rispetto agli abitanti esistenti, occorre considerare la distribuzione di tale dato con riferimento alla tipologia di intervento che determina peso insediativo.

La suddivisione degli incrementi è infatti articolabile nelle seguenti categorie:

- **NUOVE PREVISIONI INSEDIATIVE: [tot. 695 abitanti]**
 - **ambiti di completamento e nuovo impianto** previsti ex-novo dalla presente Variante (LC e NR): **620 nuovi abitanti** = 2,4% dei residenti attuali.
 - **abitazioni di custodia nelle aree per attività economiche: 75 nuovi abitanti** = 0,3% dei residenti attuali.
- **PREVISIONI INSEDIATIVE CONFERMATE DA PRGC VIGENTE: [tot. 975 abitanti]**
 - interventi su aree **già previste dal PRGC e confermate** dalla presente Variante (LC e NR): **503 nuovi abitanti** = 1,9% dei residenti attuali
 - ambiti di PEC già approvati o in corso di attuazione riconfermati dalla Variante (TU): **472 nuovi abitanti** = 1,8% dei residenti attuali.
- **RIUSI E RIGENERAZIONI: [tot. 1275 abitanti]**
 - **recupero** del patrimonio edilizio esistente (abitazioni vuote): **451 abitanti** = + 1,7% dei residenti attuali;
 - **riuso abitativo** di volumi rustici e accessori: **120 abitanti** = + 0,4 % dei residenti attuali;
 - interventi di **rigenerazione urbana** (aree RG): **704 abitanti** = + 2,7% dei residenti attuali, così suddivisi:
 - 204 abitanti in edilizia ordinaria;
 - 500 abitanti: quota di capacità insediativa in edilizia pubblica/sociale/convenzionata.
- **PEREQUAZIONE: [tot. 708 abitanti]**
 - attribuzione di **diritti edificatori in regime perequativo** ad aree per servizi e premialità per ricollocazione di volumi demoliti in RG2, SR4, CS e CM: **708 abitanti** = + 2,7% dei residenti attuali.



Verifica dell'incremento di CIRT in applicazione dei criteri del PTC2

Con riferimento ai margini di incremento rispetto alla capacità insediativa del PRGC previgente ammessi dall'art. 21 c. 7° delle NdA del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTC2), il disposto normativo stabilisce che *“interventi di nuovo impianto, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica o edilizia che generano nuovo peso insediativo non dovranno in ogni caso comportare incrementi superiori al 5% della capacità insediativa dello strumento urbanistico vigente nei Comuni con popolazione pari o superiore a 3.000 abitanti”*.

Il comma. 7bis del medesimo articolo del PTC2 ammette ulteriori incrementi (fino al 7,5% della CIRT previgente) per nuovi interventi di **ristrutturazione urbanistica** non ancora contemplati dal PRGC vigente. I diritti edificatori attribuiti in **regime perequativo** dal PRGC ad aree non edificabili destinate a interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica possono infine innalzare del 50% la soglia di incremento massimo definita dal comma 7° (50% di 5% = 2,5%)

Il comma 4 dell'art. 23 del PTC2 ammette un ulteriore incremento del 2,5% della CIRT previgente per la realizzazione di **edilizia sociale** nei Comuni in cui sia dimostrata una reale emergenza in merito a tale fabbisogno. Chivasso è tra i Comuni metropolitani individuati come portatore di consistente fabbisogno abitativo sociale dall'Osservatorio Provinciale Sistema Insediativo Residenziale e Fabbisogno Abitativo Sociale.

La tabella seguente quantifica sinteticamente le **ulteriori possibilità di incremento ammesse dal PTC2 (oltre alla capacità insediativa del PRGC vigente, pari a 31.949 abitanti)** per il comune di Chivasso, in applicazione dei sopra citati disposti, e le raffronta con gli incrementi previsti per le medesime voci dalla presente Variante Generale di PRGC:

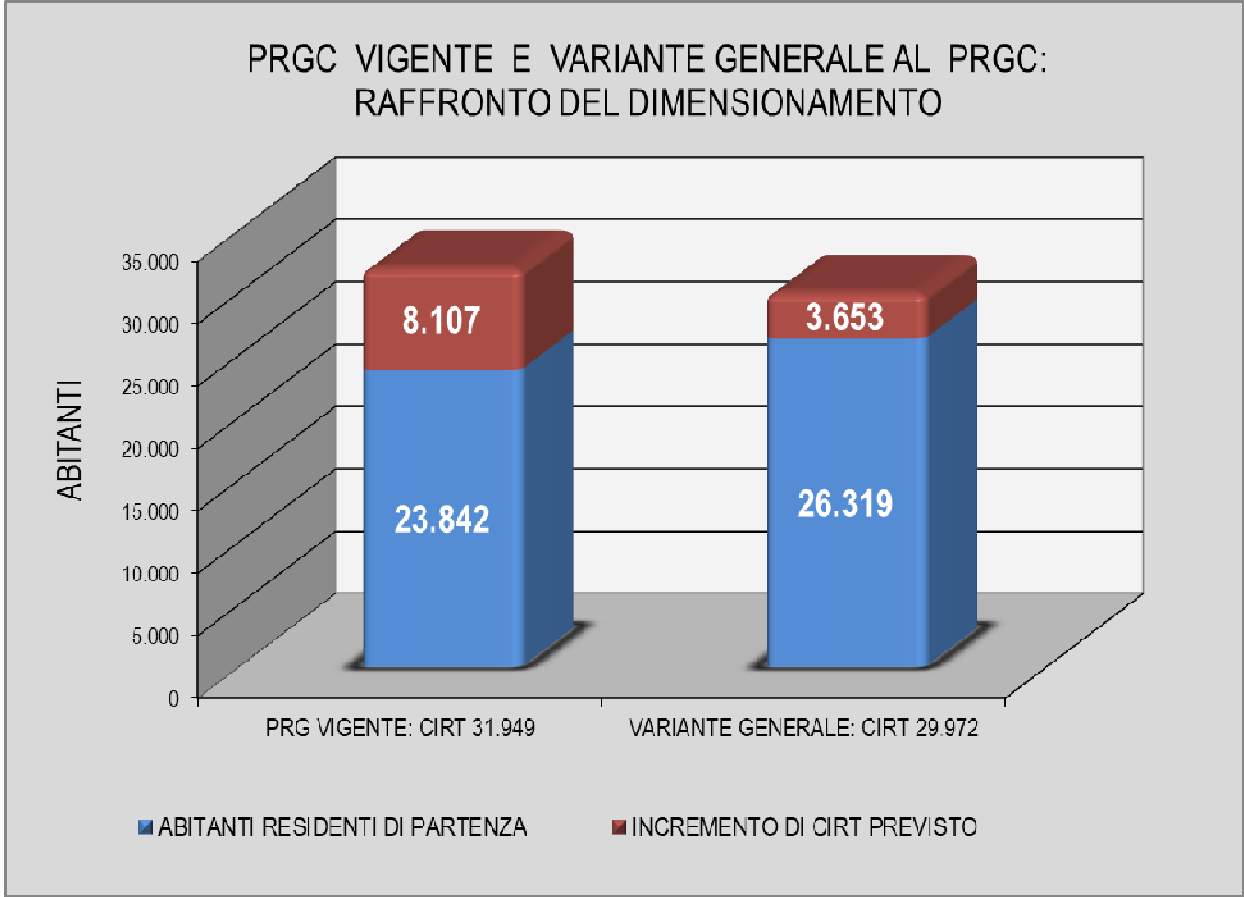
PTC2: POSSIBILITÀ DI INCREMENTO RISPETTO ALLA CIRT DEL PREVIGENTE PRG (31.949 abitanti)	INCREMENTO DI CIRT AMMISSIBILE DA PTC2 (n. di abitanti)	INCREMENTO DI CIRT VARIANTE GENERALE (n. di abitanti)
Incremento di CIRT ammissibile per interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica che generano nuovo peso insediativo (Comuni > 3.000 abitanti) = 5% della CIRT previgente	1.597	1.266 (nuove aree LC e NR, abitazioni di custodia, recupero abitaz. vuote, riuso volumi rustici e accessori)
Incremento di CIRT ammissibile per interventi di ristrutturazione urbanistica non contemplati dal PRG vigente = 7,5% della CIRT previgente	2.396	204 (aree di rigenerazione RG)
Incremento di CIRT ammissibile per la realizzazione di edilizia sociale = 2,5% della CIRT previgente	798	500 (area RG6)
Incremento di CIRT ammissibile per applicazione di diritti edificatori perequativi = 2,5% della CIRT previgente	798	708
TOTALI a raffronto	5.589	2.678
Interventi in corso di attuazione su ambiti di PEC approvati e conferma di previsioni inattuate del vigente PRG		975
Totale incremento CIRT Variante PRGC		3.653

Si rileva come gli incrementi previsti dalla presente Variante Generale al PRGC con riferimento ai nuovi interventi che generano nuovo peso insediativo risultino ampiamente contenuti all'interno dei limiti definiti dallo strumento territoriale. Come illustrato nel paragrafo precedente, una consistente percentuale dell'incremento di CIRT complessivo è rappresentata dalle residue potenzialità edificatorie non attuate del vigente PRGC e riconfermate dalla Variante, oltre che dal riuso dello stock abitativo inutilizzato.

► 13 | 2 |

CIRT: RAFFRONTO TRA PRG VIGENTE E VARIANTE GENERALE

L'analisi del raffronto tra i dati dimensionali del vigente PRG e quelli della presente Variante Generale evidenzia il notevole ridimensionamento che il nuovo strumento urbanistico realizza rispetto alle previsioni insediative del precedente. Il PRG 2004, a partire da una popolazione di 23.842 (registrata nel 2000, all'inizio della sua redazione) prevedeva un consistente aumento, pari a 8.107 abitanti, incrementando del 34% la popolazione chivassese, che nell'arco di vigenza del PRG avrebbe potuto raggiungere le 31.949 unità.



PRGC vigente e Variante Generale al PRGC: raffronto del dimensionamento

La presente Variante, a fronte di un dato iniziale decisamente superiore (26.319 abitanti al 31/12/2023) stima un incremento di 3.653 abitanti, corrispondenti al 13,9% degli esistenti.

Il PRG vigente giustificava il suo consistente dimensionamento insediativo come conseguenza delle previsioni sul comparto produttivo, terziario e commerciale, del potenziamento della rete viaria e infrastrutturale, della previsione di molti ambiti ad attuazione convenzionata con indici di edificabilità elevati, della riqualificazione urbana, della disponibilità di servizi al cittadino che da sempre contraddistingue Chivasso.

A distanza di oltre vent'anni dall'inizio dell'iter del vigente PRG, la vocazione insediativa di Chivasso permane. Chivasso è, per numero di abitanti, la 12ª città a livello provinciale e la 24ª a livello regionale.

L'andamento demografico, al di là della flessione degli ultimi anni, presenta un saldo migratorio quasi costantemente positivo. Chivasso risulta inoltre la città con un tasso di natalità (8,5 per mille) tra i più alti del Piemonte nei comuni sopra i 5.000 abitanti. La considerevole dotazione di infrastrutture e servizi che la città offre, le ampie aree verdi, la presenza della stazione ferroviaria, di un'offerta scolastica diversificata, di una rete commerciale completa, di un comparto industriale attivo, dell'Ospedale, continuano a fare di Chivasso una città vivibile, polo di riferimento e attrazione dal contesto territoriale allargato (Chivassese e basso Canavese), come si evince dalla cartina riportata al Cap. 9 della presente Relazione Illustrativa.

Le proposte pervenute durante la fase partecipativa rivelano tuttavia una domanda insediativa più moderata, che vede una "contrazione" nella proposta di nuove aree di espansione esterne all'ambito urbano, in favore del completamento del tessuto esistente già urbanizzato, finalizzata principalmente al soddisfacimento dei fabbisogni riconducibili all'ambito familiare, o alla permanenza dei nuovi nuclei familiari accanto a quelli di origine. Sono inoltre mutate le condizioni del contesto, sia sociale che economico, che in questo ventennio, e in particolar modo negli ultimi anni, hanno visto più volte modificare gli scenari, non solo a livello locale. Si consideri infine la recente evoluzione della normativa urbanistica e della pianificazione sovraordinata, indirizzate a promuovere il contenimento del consumo di suolo, a favore della densificazione urbana e di interventi di rigenerazione.

Questi fattori, a fondamento della presente Variante Generale e già illustrati nelle linee strategiche e negli obiettivi di Piano, hanno di fatto contribuito a un considerevole ridimensionamento della capacità insediativa residenziale complessiva che il vigente PRGC prefigurava, ma al contempo hanno favorito un risparmio nel consumo di suolo "prenotato", come dimostrato nel paragrafo finale della presente Relazione.

L'incremento abitativo stimato, contenuto ma adeguato alle caratteristiche della città come sopra illustrate, rappresenta il corretto equilibrio tra la propensione all'espansione e il contenimento nell'uso di nuovo suolo libero, obiettivo perseguito attraverso l'incentivo al riuso del patrimonio edilizio esistente e alla rigenerazione urbana che la presente Variante promuove.

► 13 | 3 |

DIMENSIONAMENTO DEGLI STANDARD URBANISTICI

✔ **Servizi sociali e attrezzature a livello comunale** (articolo 21, comma 1, punto 1) della LR 56/77)

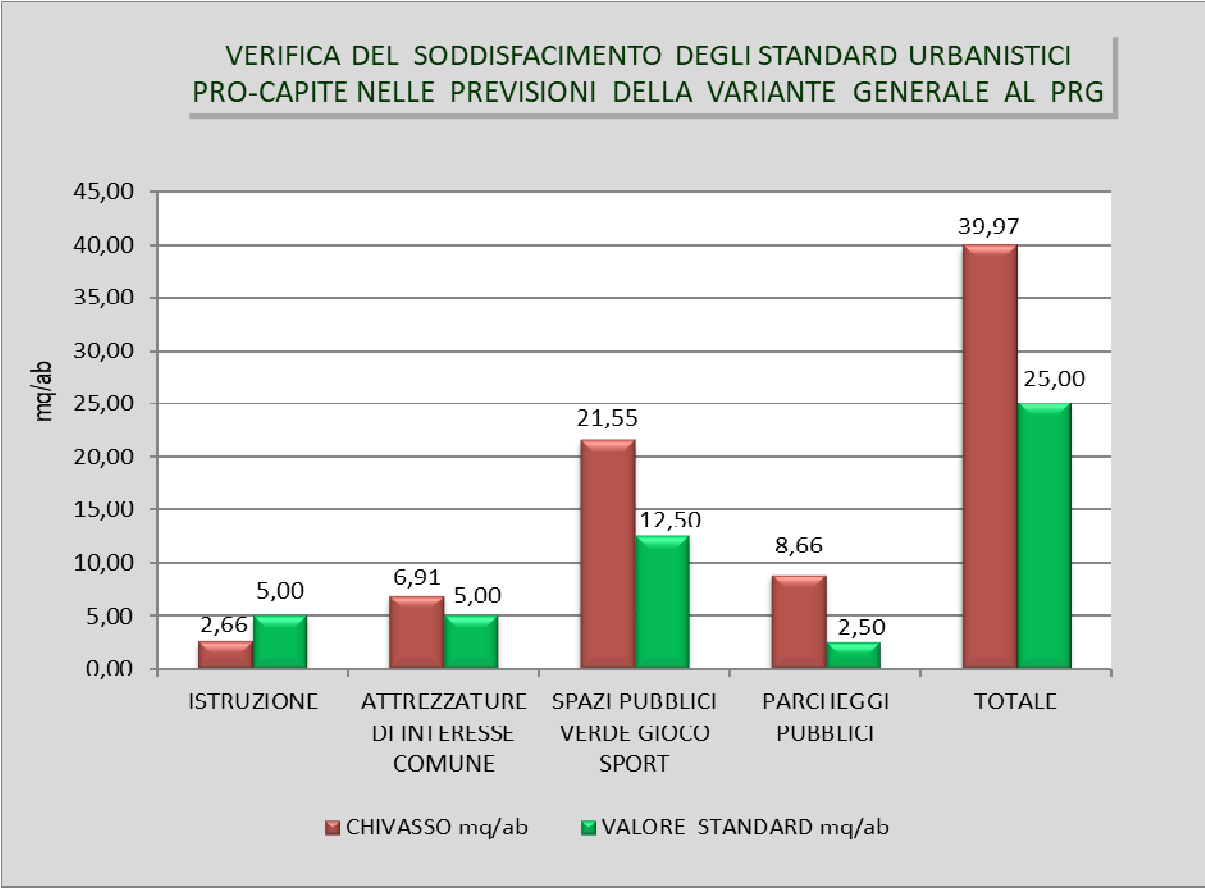
La verifica degli **standard urbanistici** è stata effettuata sulla base degli abitanti complessivamente previsti (29.972). Trattandosi di un Comune con capacità insediativa prevista superiore ai 2.000 abitanti, il dimensionamento dei servizi pubblici relativi alle aree a destinazione residenziale è stato effettuato con riferimento al valore complessivo di 25 mq/abitante. Di seguito sono riportati gli standard dimensionali pro-capite indicati all'articolo 21 comma 1 lettera 1) della LR 56/77, sulla base delle singole destinazioni specifiche delle aree per servizio e attrezzature **a livello comunale**:

standard urbanistici: servizi sociali e attrezzature a livello comunale (articolo 21 della LR 56/77)	
destinazione delle aree a servizio	quota standard
attrezzature scolastiche	5 mq / abitante residente
attrezzature a livello comunale	5 mq / abitante residente
aree per verde pubblico e verde attrezzato	12,5 mq / abitante residente
aree per parcheggi pubblici	2,5 mq / abitante residente

Si osserva come lo standard urbanistico riferito alla dimensione attuale della città sia complessivamente soddisfatto e superato, registrando una estensione superficiale di servizi esistenti pari a 880.610 mq per 26.319 abitanti attuali (equivalenti a una dotazione di oltre 33 mq/ab, a fronte dei 25 richiesti). La dotazione di attrezzature pubbliche esistenti è pertanto nella sua totalità adeguata e completa, come si evince anche da quanto descritto ai precedenti paragrafi, benché risulti lievemente sotto soglia per quanto attiene allo standard riferito alle aree destinate all'istruzione.

Con riferimento alla presente Variante Generale di PRGC, la conferma delle superfici per servizi esistenti e la previsione di nuove aree destinate a spazi pubblici (317.303 mq) determinano un valore complessivo di aree per servizi pari a 1.197.913 mq. Si riporta di seguito il dimensionamento delle aree per servizi esistenti e previste, suddivise in base alle quattro destinazioni specifiche indicate all'articolo 21 della LR 56/77.

Dal confronto tra il fabbisogno richiesto e le previsioni stimate dalla presente Variante (capacità insediativa teorica: 29.972) emerge come lo standard previsto sia complessivamente notevolmente superiore (quasi 40 mq/ab) rispetto ai requisiti minimi di legge (25 mq/ab), benché permanga il sottodimensionamento delle aree per l'istruzione. Tale deficit è di fatto compensato dall'abbondanza di aree per attrezzature di interesse comune e aree a parco, gioco, sport, che rappresentano luoghi di supporto e fruizione anche per le attività scolastiche.



Verifica del soddisfacimento degli standard urbanistici pro-capite nelle previsioni della Variante Generale al PRG

destinazione delle aree per servizi	superficie aree esistenti	superficie aree in progetto	superficie complessiva	verifica standard pro-capite (CIRT = 29.972 abitanti)
aree per l'istruzione	mq 79.609	mq -	mq 79.609	mq/ab 2,66 < 5,00
attrezzature interesse comune	mq 204.888	mq 2.177	mq 207.065	mq/ab 6,91 > 5,00
aree per spazi pubblici a parco, gioco, sport	mq 372.071	mq 273.729	mq 645.800	mq/ab 21,55 > 12,50
aree per parcheggi pubblici	mq 224.042	mq 41.397	mq 265.439	mq/ab 8,86 > 2,50
totali	mq 880.610	mq 317.303	mq 1.197.913	mq/ab 39,97 > 25,00

totale fabbisogno :29.972 abitanti x 25 mq/ab. = mq 749.300

totale previsioni: mq 1.197.913 > mq 749.300

La presente Variante Generale comporta inoltre la reiterazione del vincolo espropriativo su alcune aree per servizi già precedentemente individuate dal PRG ma non ancora acquisite né attuate. L'individuazione di tali aree è riportata alla tavola di PRG E.9 "Individuazione dei vincoli espropriativi reiterati").

✔ Servizi sociali e attrezzature di interesse generale (articolo 22, LR 56/77)

L'articolo 22 della LR 56/77 dispone che nei piani regolatori con popolazione complessiva prevista superiore a 20.000 abitanti, deve essere assicurata una dotazione aggiuntiva di aree per **attrezzature pubbliche di interesse generale** in misura complessiva non inferiore ai 17,5 mq per abitante, distribuita come segue in base alle destinazioni specifiche:

standard urbanistici: servizi sociali e attrezzature di interesse generale (articolo 22 della LR 56/77)	
destinazione delle aree a servizio	quota standard (totale 17,5 mq/abitanti)
attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo	1,5 mq / abitante
attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere	1 mq / abitante
parchi pubblici urbani e comprensoriali	15 mq / abitante

Non sussiste necessità di soddisfare un fabbisogno pregresso di servizi generali, di cui Chivasso dispone in abbondanza con riferimento agli abitanti esistenti, grazie alla presenza di numerose scuole superiori, dell'Ospedale e di altre strutture di rilevanza sovracomunale, oltre che delle vaste aree a parco. La Variante Generale opera comunque un potenziamento della dotazione di questi servizi di rango territoriale, superando largamente lo standard pro-capite per gli abitanti complessivamente previsti, come emerge dal seguente prospetto riassuntivo.

destinazione delle aree per servizi	superficie aree esistenti	superficie aree in progetto	superficie complessiva	verifica standard pro-capite (CIRT = 29.972 abitanti)
attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo	mq 46.157	mq 14.197	mq 60.354	mq/ab 2,01> 1,5
attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere	mq 35.643	mq 10.504	mq 46.147	mq/ab 1,54 > 1
parchi pubblici urbani e comprensoriali	mq 163.261	mq 1.328.380	mq 1.491.641	mq/ab 49,77 > 15
totali	mq 245.061	mq 1.353.081	mq 1.598.142	mq/ab 53,32 > 17,5

totale fabbisogno: 29.972 abitanti x 17,5 mq/ab. = mq 524.510

totale previsioni: mq 1.598.142 > mq 524.510

Al quadro delineato dalla tabella sopra allegata, si aggiungono le aree per attrezzature speciali (Cimitero e impianti tecnologici vari), che elevano ulteriormente la dotazione di servizi generali.

► 13 | 4 |

DIMENSIONAMENTO DELLE ATTIVITÀ ECONOMICHE

Viene riportata di seguito una serie di TABELLE, che per ogni singola tipologia di aree a destinazione economica (esistente e confermata o nuova) indica i dati dimensionali riferiti all'estensione superficiale e alle quantità edificatorie previste in applicazione degli indici attribuiti. Ogni tabella contiene alcune note, riferite alle fonti dei dati e alle modalità di elaborazione delle quantità indicate.

NB: I dati dimensionali riportati nelle seguenti tabelle sono funzionali alla determinazione della capacità insediativa residenziale teorica di Piano (CIRT), in applicazione degli indici di zona e delle prescrizioni normative specifiche per ciascuna area.

Ai sensi dell'articolo 3, comma 3, delle NDA della presente Variante Generale al PRGC, *“Le misurazioni desumibili dall’interrogazione informatica della cartografia digitale hanno carattere indicativo e devono pertanto essere verificate in sede di intervento in base alle risultanze catastali e al rilievo, che assume valore probatorio delle effettive consistenze dimensionali di aree e fabbricati”.*

TABELLA 16 ► INSEDIAMENTI TERZIARI E COMMERCIALI (IT) Articolo 114 NDA			
(1)	(2)	(3)	(4)
sigla area	superficie territoriale (mq)	indice territoriale IT (mq/mq)	superficie lorda (SL) realizzabile in applicazione di IT (mq) al lordo della SL esistente
IT totali	405.794	maggiore tra esistente e 0,8 mq/mq	324.635

(1) Sigla di riferimento dell'area - cfr. tavole E5 ed E6 di PRG

(2) Superficie derivata dalla misurazione vettoriale dell'ambito, effettuata sul modello informatico del PRGC

(3) Indice territoriale base (IT) attribuito ad ogni area. (cfr. prescrizioni specifiche articolo 114 delle NDA)

(4) = (2) x (3)

TABELLA 17 ► INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI RIORDINO (IP) Articolo 115 NDA			
(1)	(2)	(3)	(4)
sigla area	superficie territoriale (mq)	indice territoriale IT (mq/mq)	superficie lorda (SL) realizzabile in applicazione di IT (mq) al lordo della SL esistente
IP totali	1.656.380	maggiore tra esistente e 0,8 mq/mq	1.325.104

(1) Sigla di riferimento dell'area - cfr. tavole E5 ed E6 di PRG

(2) Superficie derivata dalla misurazione vettoriale dell'ambito, effettuata sul modello informatico del PRGC

(3) Indice territoriale base (IT) attribuito ad ogni area (cfr. prescrizioni specifiche articolo 115 delle NDA)

(4) = (2) x (3)

TABELLA 18 ► INSEDIAMENTI PRODUTTIVI MINORI (IM) Articolo 116 NDA			
(1)	(2)	(3)	(4)
sigla area	superficie territoriale (mq)	indice territoriale IT (mq/mq)	superficie lorda (SL) realizzabile in applicazione di IT (mq) al lordo della SL esistente
IM totali	110.245	maggiore tra esistente e 0,25 mq/mq	27.561

(1) Sigla di riferimento dell'area - cfr. tavole E5 ed E6 di PRG

(2) Superficie derivata dalla misurazione vettoriale dell'ambito, effettuata sul modello informatico del PRGC

(3) Indice territoriale base (IT) attribuito ad ogni area (cfr. prescrizioni specifiche articolo 116 delle NDA)

(4) = (2) x (3)

TABELLA 19 ► AMBITI DI NUOVO IMPIANTO PRODUTTIVO (NP) Articolo 121 NDA			
(1)	(2)	(3)	(4)
sigla area	superficie territoriale (mq)	indice territoriale IT (mq/mq)	superficie lorda (SL) realizzabile in applicazione di IT (mq)
NP1	342.828	0,60	205.696
NP2	80.291	0,60	48.174
NP totali	423.119	-	253.870
(1) Sigla di riferimento dell'area - cfr. tavole E5 ed E6 di PRG			
(2) Superficie derivata dalla misurazione vettoriale dell'ambito, effettuata sul modello informatico del PRGC			
(3) Indice territoriale base (IT) attribuito ad ogni area (cfr. prescrizioni specifiche articolo 121 delle NDA)			
(4) = (2) x (3)			

TABELLA 20 ► AMBITI DI NUOVO IMPIANTO TERZIARIO E COMMERCIALE (NC) Articolo 122 NDA			
(1)	(2)	(3)	(4)
sigla area	superficie territoriale (mq)	indice territoriale IT (mq/mq)	superficie lorda (SL) realizzabile in applicazione di IT (mq)
NC1	39.178	0,5	19.589
NC2	34.960	0,5	17.480
NC3	29.662	0,5	14.831
NC4	8.724	0,5	4.362
NC5	40.139	0,5	20.069
NC6	29.380	0,5	14.690
NC totali	182.043	-	91.021
(1) Sigla di riferimento dell'area - cfr. tavole E5 ed E6 di PRG			
(2) Superficie derivata dalla misurazione vettoriale dell'ambito, effettuata sul modello informatico del PRGC			
(3) Indice territoriale base (IT) attribuito ad ogni area (cfr. prescrizioni specifiche articolo 122 delle NDA)			
(4) = (2) x (3)			

✔ **Aree a servizio delle attività economiche** (articolo 21, comma 1 punto 2) della LR 56/77)

La verifica del soddisfacimento dello standard relativo alle attività economiche relativo alle attività economiche è stata effettuata sulla base dei parametri indicati all'articolo 21, comma 1, punto 2) della L.R. 56/77. La dotazione minima di aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e terziari di nuovo impianto (da destinare a parcheggi, verde e attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie) è stabilita nella misura del 20% della superficie territoriale a tale scopo destinata; per le aree per attività economiche esistenti la dotazione minima è stabilita nella misura del 10% della superficie fondiaria. Le aree al servizio delle attività economiche cartografate sulle tavole di PRG (esistenti e di nuova previsione) superano complessivamente tale standard, come si rileva dalle tabelle sottostanti.

standard urbanistici: aree a servizio delle attività economiche (articolo 21 , comma 1, punto 2) della LR 56/77)		
destinazione delle aree	superficie	Fabbisogno di standard
Aree per attività economiche di nuovo impianto (NP e NC)	605.162 mq	20% della St = 121.032 mq
Aree per attività economiche esistenti e confermate (IT, IP, IM)	2.172.419 mq	10% della Sf = 217.241 mq
TOTALI	2.777.581 mq	TOTALE 338.273 mq

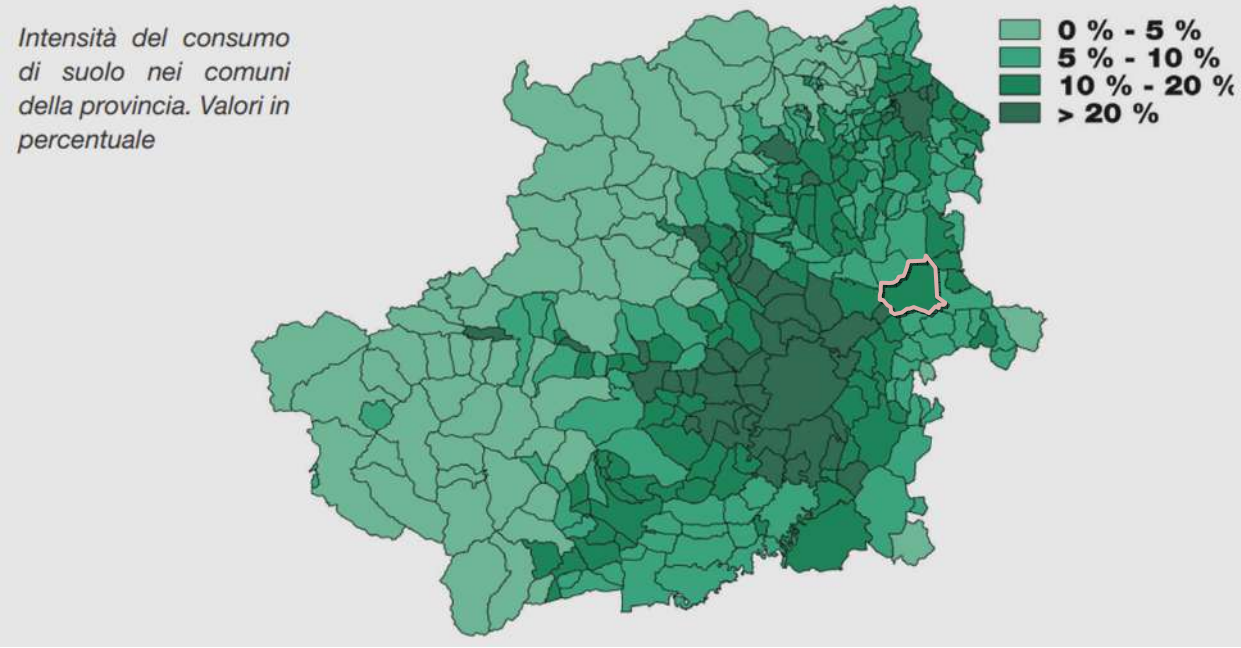
TABELLA 21 ► AREE A SERVIZIO DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE (SE) Articolo 133 NDA			
(1)	(2)	(3)	(4)
sigla area	Esistenti (mq)	In progetto (mq)	Superficie totale (mq)
SE totali	132.397	282.286	414.683
(1) Sigla di riferimento dell'area - cfr. tavole E5 ed E6 di PRG			
(2) Superficie derivata dalla misurazione vettoriale delle aree, effettuata sul modello informatico del PRGC			
(3) Superficie derivata dalla misurazione vettoriale delle aree, effettuata sul modello informatico del PRGC			
(4) = (2) + (3)			
totale fabbisogno = mq 338.273			
Totale aree per servizi esistenti e in progetto : mq 414.683 > mq 338.273			

VERIFICHE SUL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO

Con riferimento ai disposti della DGR 4 aprile 2023 n.2-6683, il consumo di suolo a uso insediativo generato dalla presente Variante è stato calcolato a partire dai dati del *Monitoraggio della Regione Piemonte – edizione 2015 (su base rilievi 2013)*, che costituiscono riferimento per la valutazione delle trasformazioni territoriali, e quindi base di calcolo su cui determinare l’incremento di consumo del suolo, rispetto alla superficie urbanizzata esistente, ai fini dell’applicazione della direttiva di cui al comma 10 dell’articolo 31 delle NdA del PTR.

Secondo il *Monitoraggio 2015* Chivasso risulta tra i Comuni con consumo di suolo urbanizzato esistente superiore al 10%: CSU = 673 ha = 13,13% della superficie del territorio comunale (5.124 ha).

I DATI PROVINCIALI E COMUNALI 129									
COMUNE	Sup. (ha)	CSU		CSI		CSR		CSC	
		(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)
Chieri	5.420	816	15,06	82	1,51	0	0,00	898	16,56
Chiesanuova	412	15	3,76	7	1,70	0	0,00	22	5,46
Chiomonte	2.676	77	2,88	34	1,27	2	0,07	113	4,22
Chiusa di San Michele	592	61	10,24	13	2,14	0	0,00	73	12,37
Chivasso	5.124	673	13,13	127	2,48	13	0,25	813	15,86
Ciconio	316	22	6,92	3	0,95	0	0,00	25	7,86
Cintano	493	23	4,67	6	1,18	0	0,00	29	5,85
Cinzano	620	20	3,25	9	1,46	0	0,00	29	4,71
Cirie'	1.773	541	30,49	22	1,22	6	0,35	568	32,06



Tale percentuale, molto superiore alla media regionale (5,80%) e metropolitana (7,82), deve essere tuttavia valutata in relazione al fatto che Chivasso rappresenta, per numero di abitanti, la 24^a città del Piemonte e la 12^a della Città Metropolitana, e come più volte ricordato costituisce un polo di riferimento per il Canavese meridionale.

Sulla base delle citate Direttive dell’articolo 31, comma 10, delle NdA Piano Territoriale Regionale, “*le previsioni di incremento di consumo di suolo ad uso insediativo consentito ai Comuni per ogni quinquennio non possono superare il 3% della superficie urbanizzata esistente*”.

Come riportato nell’Allegato 2 alla DGR n.2-6683 del 4/4/2023, la soglia del 3% di incremento di consumo di suolo a uso insediativo è applicabile con cadenza quinquennale a partire dal 26/8/2011 (data di efficacia dell’atto deliberativo di approvazione del progetto definitivo del PTR).

Il medesimo Allegato precisa inoltre che “*La soglia del 3% per quinquennio può considerarsi raddoppiata nel caso di varianti generali, di revisioni di piano do di nuovi Piani Regolatori, in quanto aventi una prospettiva temporale decennale, ai sensi dell’articolo 17 comma 1 della L.R. 56/77*”.

Dal 26/08/2021 (data di inizio dell’attuale decennio di riferimento) la Città di Chivasso non ha approvato Varianti che abbiano comportato consumo di suolo.

Come precisato nell’Allegato 2 alla DGR n.2-6683 del 4/4/2023, la soglia del 3% di incremento di consumo di suolo a uso insediativo è applicabile con cadenza quinquennale a partire dal 26/08/2011 (data di efficacia dell’atto deliberativo di approvazione del progetto definitivo del PTR).

Dal 26/08/2021 (data di inizio dell’attuale quinquennio di riferimento) la Città di Chivasso non ha approvato Varianti che abbiano comportato consumo di suolo.

La seguente tabella è stata redatta in applicazione dei disposti della citata DGR, secondo il modello di cui alla Tabella 18 della DGR n.1-2681 del 29/12/2020 (Aggiornamento dei documenti USC – Urbanistica senza carta).

MONITORAGGIO DEL PROGRESSIVO CONSUMO DI SUOLO DECENNIO DI RIFERIMENTO 26/08/2021 – 25/08/2031						
	Superficie Comune (ha)	CSU esistente (ha)	CSU in incremento (3% max-5 anni) 201.900 mq	CSU in incremento (6% max-10 anni) 403.800 mq	Δ (mq)	Δ (%)
Valore monitoraggio regionale	5.124 ha	673 ha	20,19 ha	40,38 ha	--	--
Presente Variante Generale al PRG	5.124 ha	673 ha	--	28,80 ha 288.024 mq	28,80 ha 288.024 mq	4,28 %

A partire da questi dati, si evidenzia nello specifico che le nuove previsioni insediative che la presente Variante Generale di PRG individua all’esterno delle aree già previste dalla pianificazione vigente assommano complessivamente a **28,80 ha**.

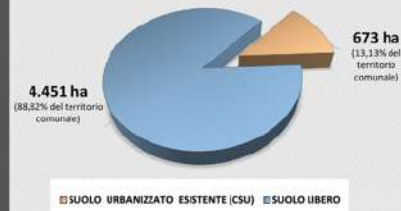
Il nuovo consumo di suolo rappresenta pertanto il 4,28% di quello urbanizzato esistente (CSU = 673 ha), risultando inferiore di un punto percentuale al limite massimo (**3% x 2 = 6%**) definito dal Piano Territoriale Regionale, come dimostrato nel grafico riportato di seguito.

Per una verifica più dettagliata si confronti anche la **B3.1** degli elaborati di PRGC.

CALCOLO DEL CONSUMO DI SUOLO

VERIFICA AI SENSI DELL'ART. 31 COMMA 10 DELLE NDA DEL PTR
E DELLA DGR 4/4/2023 N° 2-6683

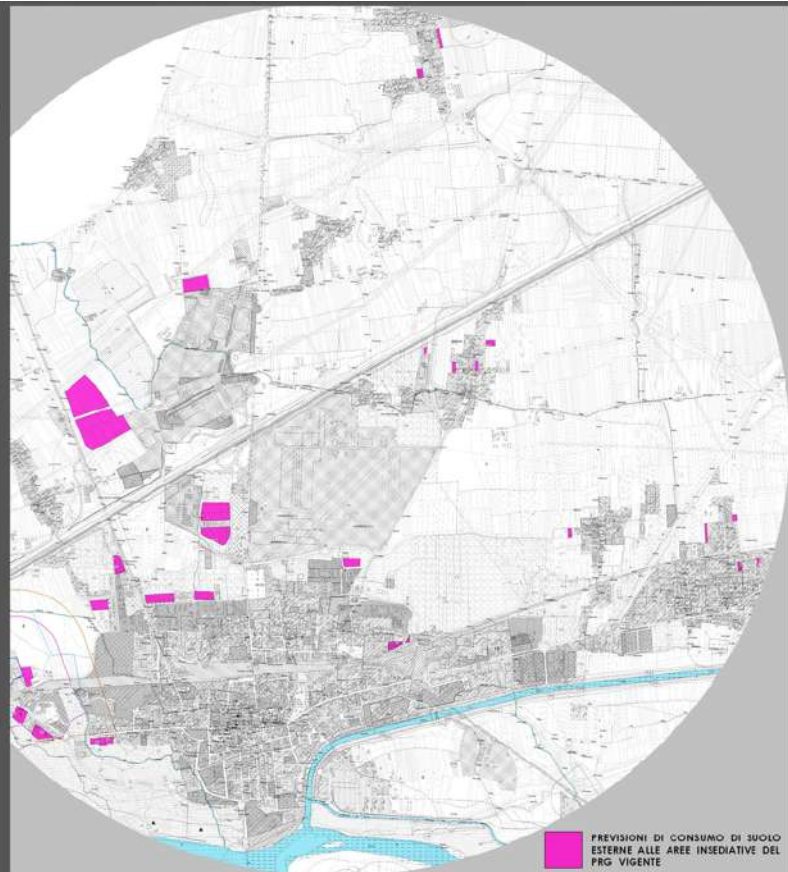
SUOLO URBANIZZATO ESISTENTE
(superficie del territorio comunale = 5.124 ha)



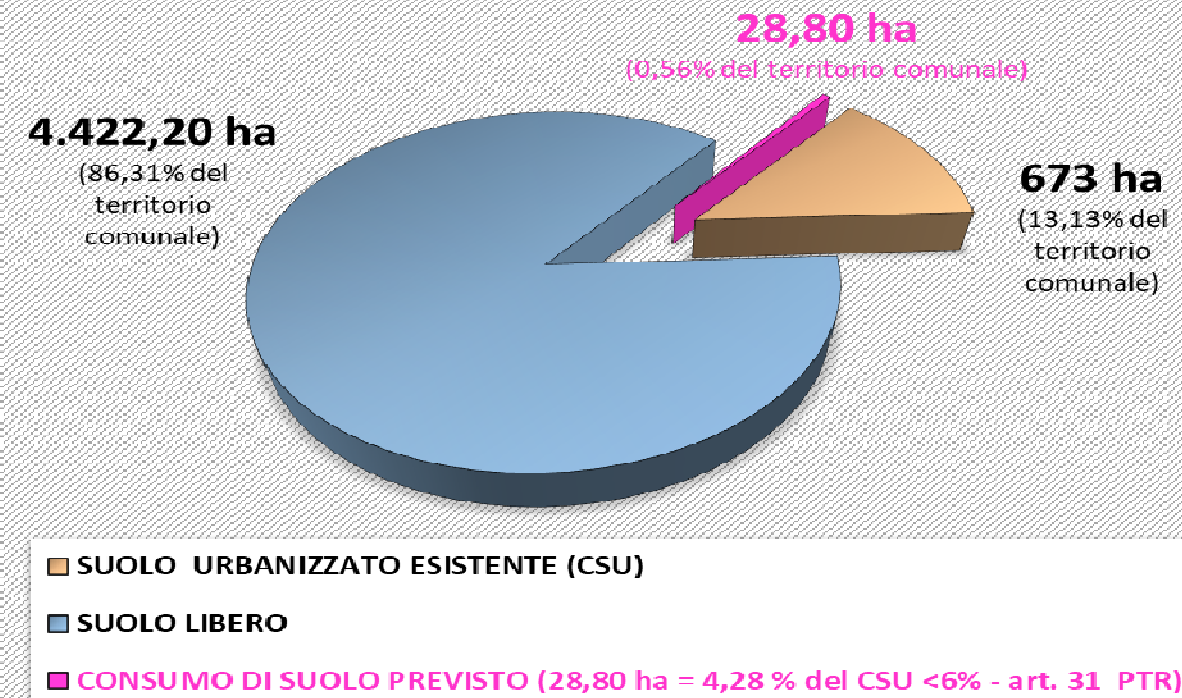
PREVISIONI DI CONSUMO DI SUOLO
(superficie del territorio comunale = 5.124 ha)



CSU = 673 ha
6% CSU = 40,38 ha
CONSUMO DI SUOLO PREVISTO = 28,80 ha = 4,28% CSU
4,28% < 6% → VERIFICATO



PREVISIONI DI CONSUMO DI SUOLO
(superficie del territorio comunale = 5.124 ha)



PARTE IV

RACCORDO CON
ALTRI STRUMENTI
DI PIANIFICAZIONE
COMUNALE

● **CAPITOLO 14**
**PROGRAMMAZIONE DEL COMPARTO DEL
COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA**

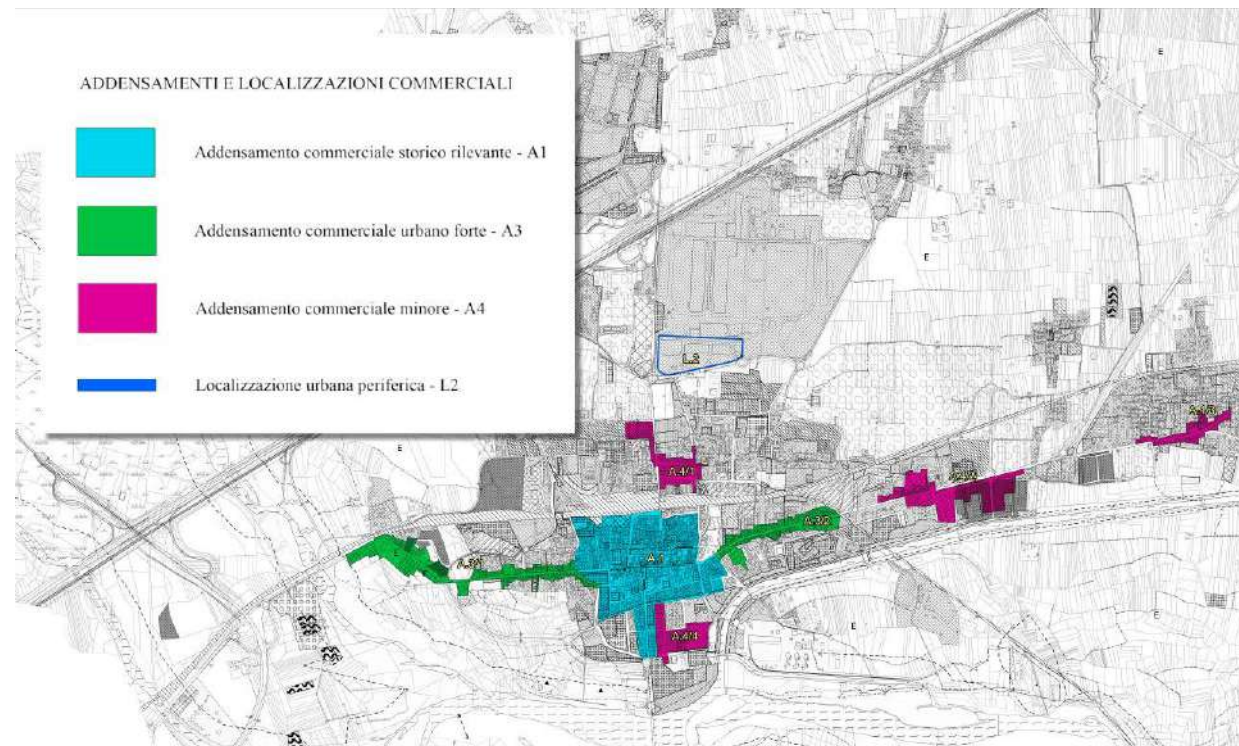
► 14 | 1 |
CRITERI DI PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE E ZONIZZAZIONE COMMERCIALE

La normativa regionale in materia di commercio classifica Chivasso tra i “Comuni polo” della rete primaria, centro attrattore di area di programmazione commerciale. Ciò significa che alla città viene riconosciuto un ruolo di rilievo non solo di per sé, ma anche nei confronti dei Comuni limitrofi. Quotidianamente infatti, convergono verso Chivasso, o comunque vi transitano, flussi di persone per motivi di lavoro, per esigenze relative alla scuola, oltre che per fruire dei molteplici servizi presenti sul territorio. Sotto questo punto di vista, certamente assumono una funzione strategica anche le numerose attività terziarie; in particolare, è significativa la presenza sul territorio di una rete consolidata di attività commerciali, ampia e diversificata nell’offerta, costituita soprattutto da esercizi di vicinato, ma anche da medie strutture di vendita. Ciò da un lato garantisce ai cittadini un buon servizio di prossimità, riducendo quindi la mobilità dei residenti per soddisfare le esigenze di acquisto, dall’altro costituisce un elemento di attrazione per i Comuni limitrofi.

La programmazione commerciale di Chivasso è stata definita nel 2009 (DCC n.39 del 29/9/2009) con l’assunzione dei criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali per le medie strutture di vendita (di seguito definiti “criteri commerciali”), predisposti ai sensi dell’art.8, c. 3 del DLGS 114/1998, successivamente integrati nel 2023 (DCC n.80 del 30/10/2023).

I “criteri commerciali” hanno individuato le Zone di Insediamento Commerciale, fissando le relative disposizioni normative; in base ai “criteri commerciali” comunali, ai quali si rimanda per la trattazione dettagliata della tematica, le “Zone di insediamento commerciale” di Chivasso sono le seguenti:

TIPO DI ZONA	DENOMINAZIONE	
A.1 • Addensamento storico rilevante	A.1 • Centro Storico ampliato	
A.3 • Addensamento urbano forte	A.3/1 • Stradale Torino	A.3/2 • Corso Galileo Ferraris
A.4 • Addensamento urbano minore	A.4/1 • Via Ivrea	A.4/2 • Corso Galileo Ferraris
	A.4/3 • Castelrosso	A.4/4 • Via XXIV Maggio
L.2 • Localizzazione urbano-periferica non addensata	L.2 • Via Peppino Impastato	



Estratto della tavola A "Individuazione aree di insediamento commerciale"
(fonte: Programmazione Urbanistico-Commerciale – con riferimento alla DCR n.191-43016 del 6/12/2012)

n.b.: la perimetrazione dell'addensamento A1 non coincide perfettamente con l'area che la presente Variante Generale identifica come "centro storico" (area CS – cfr. tavole **C9.1** e **E6.1** / art.105 delle NDA di PRG); la differenza di maggior rilievo tra le due perimetrazioni è relativa al segmento meridionale dell'asse di Via Po, che nell'ambito dello sviluppo della programmazione commerciale del Comune è stato riconosciuto come parte integrante del nucleo centrale del Capoluogo, riconoscendone la continuità e omogeneità del tessuto commerciale.

► 14 | 2 |

RACCORDO TRA INDIRIZZI REGIONALI E PIANIFICAZIONE URBANISTICA LOCALE

La Variante Generale del PRGC, recepisce la programmazione commerciale già definita dal Comune con separata procedura approvativa: le Zone di Insediamento Commerciale di cui al paragrafo precedente sono rappresentate cartograficamente in un elaborato dedicato (Elaborato **E9** "Zone di Insediamento Commerciale") e le disposizioni normative di settore sono introdotte nell'ambito del documento normativo generale di PRGC (NDA -Parte Prima: Norme per l'intero territorio – sezione X Commercio e Pubblici Esercizi – Titolo I "Commercio al dettaglio in sede fissa"), privilegiando ove possibile il rimando alle disposizioni specifiche contenute nei "criteri commerciali" e, in generale, agli indirizzi regionali (LR 28/1999 e s.m.i. e DCR n.563-13414 del 29/10/1999, successivamente modificata e integrata con DCR n.347-42514 del 23/12/2003, DCR n.59-10831 del 24/3/2006, DCR n.191-43016 del 6/12/2012).

PARTE IV RACCORDO CON ALTRI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE

● CAPITOLO 15 PROGRAMMAZIONE DEL COMPARTO DELLA SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE

► 15 | 1 |

INDIRIZZI REGIONALI E CRITERI DI PROGRAMMAZIONE

La normativa regionale relativa all'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande si fonda sulla LR n.38 del 29/12/2006 "Disciplina delle attività di somministrazione di alimenti e bevande". In attuazione di tale normativa (art.8), con le disposizioni contenute nell'Allegato A della DGR n.85-1268 dell'8/2/2010 e s.m.i., la Regione Piemonte ha stabilito gli indirizzi generali ed i criteri per l'insediamento degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande.

Il rilascio delle autorizzazioni per gli esercizi di somministrazione deve avvenire nel rigoroso rispetto della suddetta normativa regionale, la quale prevede che i Comuni definiscano le proprie azioni programmatiche mediante l'adozione di specifici "Criteri comunali di disciplina per l'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande". Nelle more dell'approvazione dei criteri comunali, si applicano le linee guida regionali secondo le quali le nuove aperture, i trasferimenti di sede e gli ampliamenti delle superfici di somministrazione devono fondarsi su principi di tutela degli interessi pubblici dominanti, quali le ragioni di salute pubblica, di sicurezza e di tutela dell'ambiente, tralasciando gli ormai superati criteri di ingiustificata pianificazione quantitativa dell'offerta, tale da rispettare limiti riferiti a quote di mercato predefinite.

Ciò comporta da parte degli esercizi di somministrazione, il rispetto di:

a) destinazione d'uso "commercio al dettaglio" per il locale d'esercizio;

- b) parcheggi secondo standard calcolabili;
- c) norme sull'impatto sulla viabilità;
- d) norme che tutelano i beni culturali, ambientali e paesaggistici;
- e) norme sull'impatto acustico;
- f) norme sull'atmosfera;
- g) norme sulla tutela del paesaggio;
- h) norme sulla sicurezza degli impianti e sulla prevenzione incendi;
- i) norme sulla raccolta e sull'evacuazione dei rifiuti;
- j) norme sull'assenza di barriere architettoniche.

La tutela degli aspetti culturali, in particolare, è elemento di grande rilievo nell'ambito del nucleo di più antica formazione del Capoluogo, dove è ancora presente un certo numero di "locali storici", caratterizzati in particolare modo dagli spazi di vetrina, affacci sugli spazi pubblici che hanno in gran parte conservato le loro strutture e apparati decorativi (anche se in alcuni scasi ormai slegati dalle attività commerciali originarie).



Alcune delle vetrine che hanno conservato i loro caratteri storici, localizzate entro l'area del Centro Storico

La rilevanza di tali esercizi è riconosciuta anche dal "programma strategico degli interventi del Distretto del Commercio che fa capo a Chivasso, che nei suoi elaborati li elenca tra gli aspetti salienti dell'ambito di progetto, rilevandone ben 15, quasi tutti entro l'area del centro storico.

► 15 | 2 |

ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE E COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA

Il riferimento operativo per la programmazione della rete degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande è costituito dalla programmazione del settore commerciale, nel tentativo di strutturare sinergie tra rete del commercio al dettaglio in sede fissa e rete della pubblica somministrazione.

L'allineamento della programmazione della somministrazione di alimenti e bevande con quella del commercio al dettaglio in sede fissa si pone l'obiettivo di favorire l'integrazione delle funzioni di servizio al consumatore, in un sistema connotato da varietà e qualità.

Per questo motivo, le NDA della Variante Generale individuano una sezione unica (SEZIONE X – Commercio e pubblici esercizi) per la disciplina dei due settori.

► 15 | 3 |

RACCORDO TRA INDIRIZZI REGIONALI E PIANIFICAZIONE URBANISTICA LOCALE

Ai fini del raccordo tra gli indirizzi regionali e la pianificazione urbanistica locale, l'elaborato cartografico di riferimento è la tavola del PRGC in cui sono rappresentate le Zone di Insediamento Commerciale (Elaborato E9 *Zone di insediamento commerciale*) che, ai fini della programmazione del settore della somministrazione di alimenti e bevande, costituiscono gli ambiti preferenziali di insediamento degli esercizi (pur essendo comunque possibile attivare un esercizio di somministrazione anche esternamente a tali ambiti, fatte salve ovviamente le necessarie pre-condizioni).

Con riferimento, invece, alle disposizioni normative di PRGC, la disciplina sulle attività di somministrazione di alimenti e bevande è trattata in un titolo normativo dedicato (NDA - Parte Prima: norme per l'intero territorio – sezione X Commercio e Pubblici Esercizi – titolo II "Attività di somministrazione di alimenti e bevande").

● CAPITOLO 16

COORDINAMENTO DEL PRGC CON IL PIANO DI PROTEZIONE CIVILE

PIANO COMUNALE DI PROTEZIONE CIVILE

▶ 16 | **2** |

RACCORDO TRA PIANO COMUNALE DI PROTEZIONE CIVILE E PIANIFICAZIONE URBANISTICA LOCALE

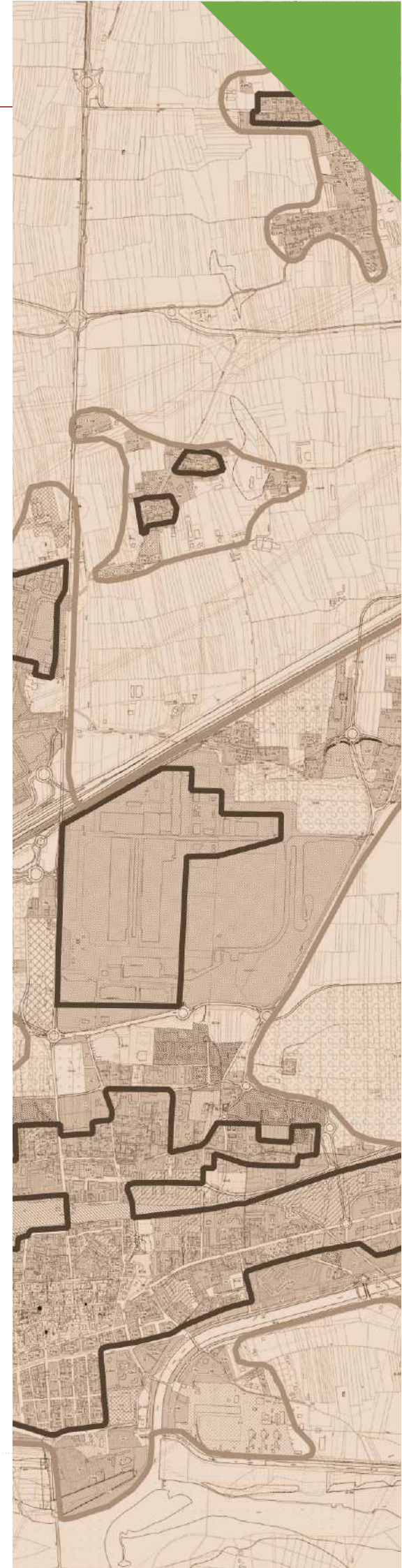
Il nuovo PRG, con riferimento ai disposti dell'Art.18, comma 3 del DLGS 1/2018, recepisce, per quanto di competenza, i contenuti del Piano Comunale di Protezione Civile e provvede quindi ad operare il coordinamento tra

Tutte le aree destinate all'uso pubblico (es.: parcheggi, aree per servizi, ecc.) per le quali siano individuati elementi di rischio, sono utilizzabili in coordinamento con misure di protezione civile per limitarne la fruizione in caso di allerta. Infine, studi e approfondimenti specialistici sviluppati a corredo del nuovo PRG potranno a loro volta fornire elementi utili per i prossimi aggiornamenti del PCPC, sviluppando e specificando ulteriormente il quadro conoscitivo del territorio e le azioni conseguenti per la mitigazione dei rischi.



ALLEGATO A

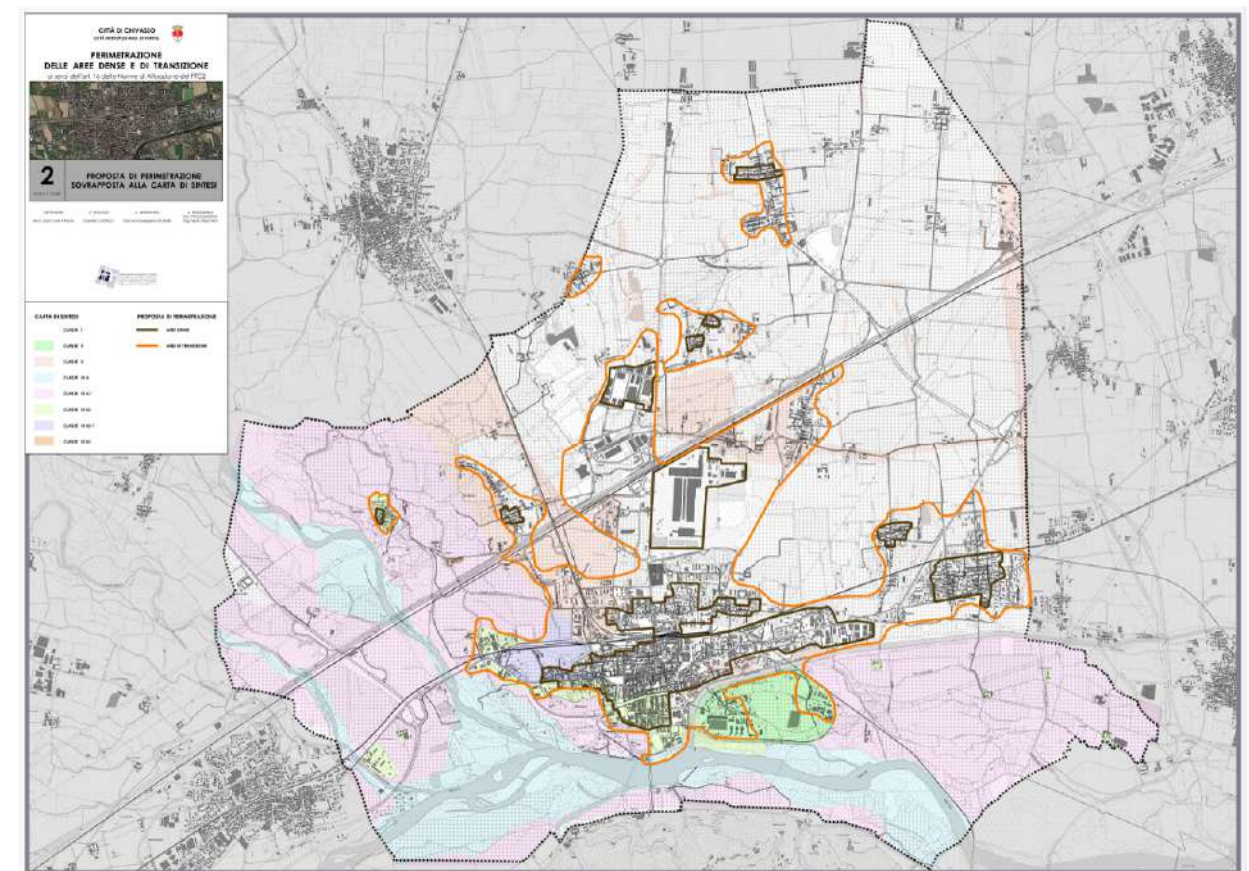
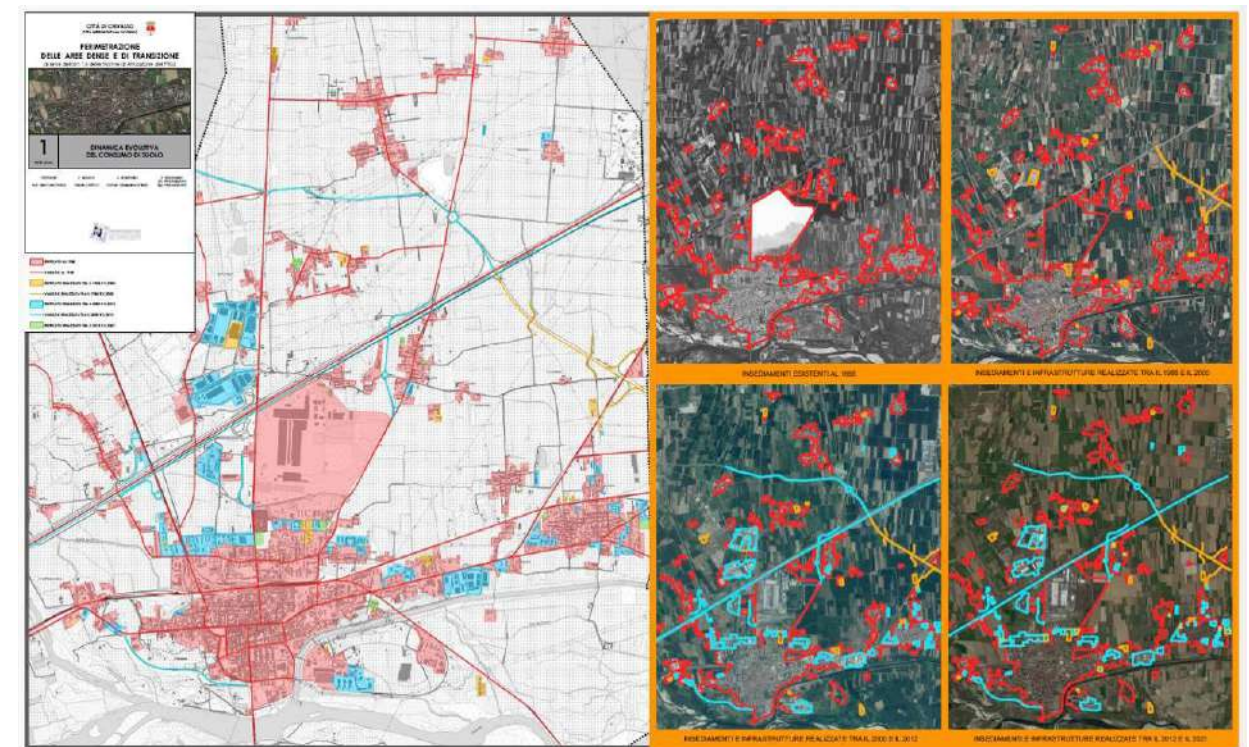
AREE DENSE, LIBERE E DI TRANSIZIONE
(articolo 16, comma 8 delle NdA del PTC2)

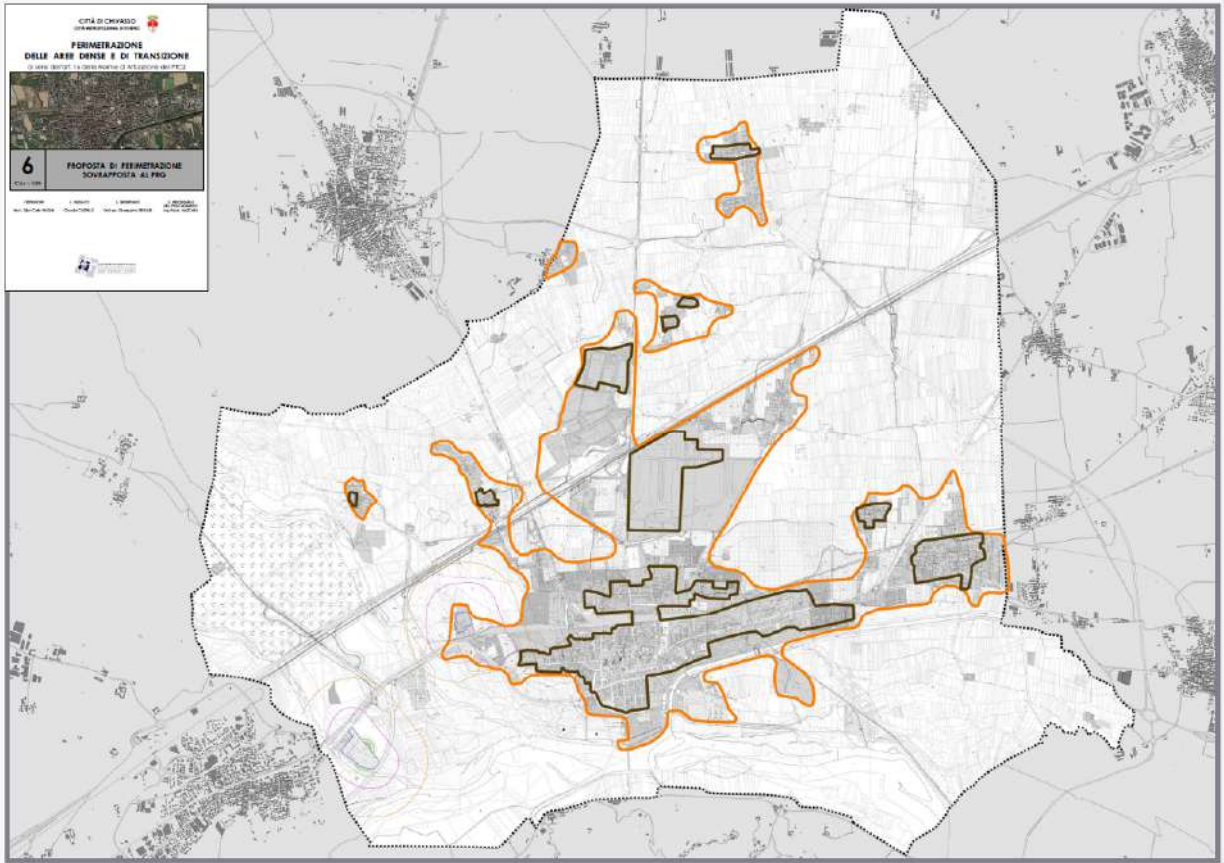
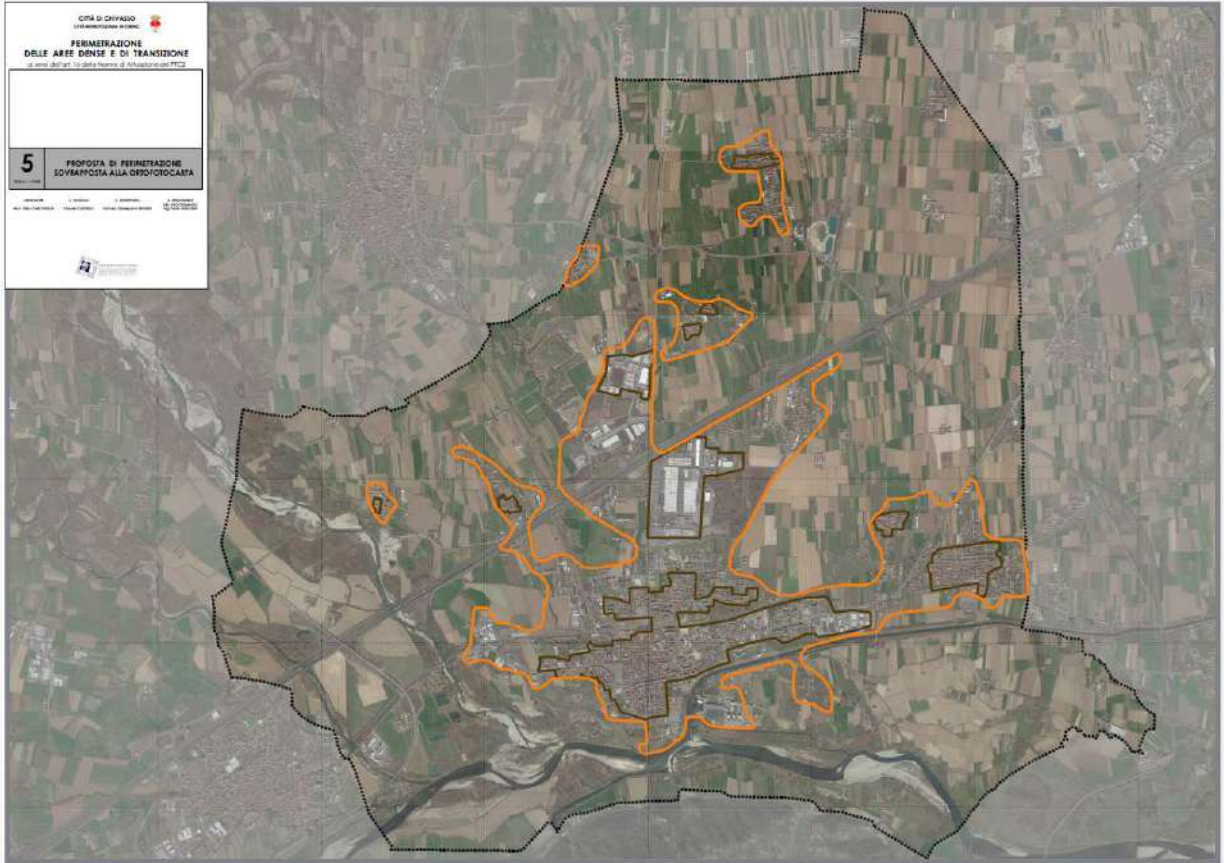
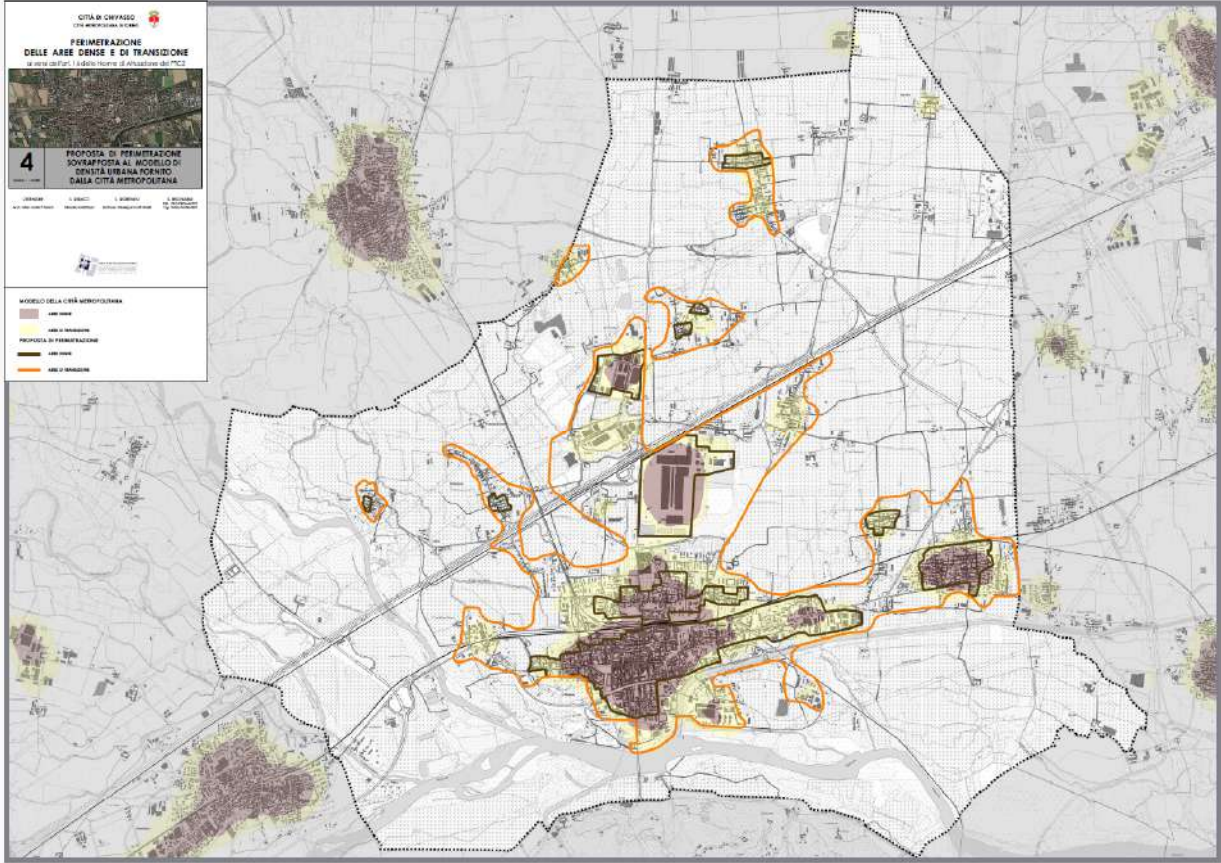


In ottemperanza all'articolo 16, comma 8 delle NdA del PTC2 e con le modalità indicate nelle "Linee guida" di cui all'Allegato 5 del medesimo Piano, la Città di Chivasso ha svolto le procedure di identificazione delle **aree dense, libere e di transizione**, la cui perimetrazione è stata condivisa con la Città Metropolitana di Torino nell'ambito della Conferenza dei Servizi svoltasi in data 19 settembre 2022.

A partire dall'involuppo delle aree urbanistiche individuate dal PRGC vigente, si è proceduto alla caratterizzazione del loro impianto, che ha portato a distinguere due diverse tipologie di tessuto: uno più compatto, ben riconoscibile planimetricamente, che connota i nuclei storici del capoluogo e delle frazioni e i poli produttivi, e uno più diffuso, caratterizzato da spazi interstiziali tra gli edifici e da una maggiore ampiezza dei percorsi viari. Con riferimento all'articolo 16 delle NdA PTC2, questi due tipi di tessuto corrispondono rispettivamente alle aree dense, *"porzioni di territorio urbanizzato, anche poste in prossimità del Centro Storico (o dei nuclei storici), aventi un impianto urbanistico significativo, caratterizzate dalla presenza di un tessuto edilizio consolidato e da funzioni di servizio qualificato per la collettività"* (comma 2), e di transizione, *"porzioni di territorio poste ai margini degli ambiti urbanizzati, caratterizzate dalla limitata estensione e dalla possibile presenza delle infrastrutture primarie"* (comma 3).

Si riportano di seguito gli estratti degli elaborati cartografici di corredo della procedura.





GLOSSARIO

acronimi e abbreviazioni

CC	Codice Civile
CPGR	Circolare del Presidente della Giunta Regionale
Circ.Min.	Circolare Ministeriale
DCR	Delibera di Consiglio Regionale
DDR	Determinazione Dirigenziale Regionale
DGR	Delibera di Giunta Regionale
DLGS	Decreto Legislativo
DM	Decreto Ministeriale
DPCM	Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri
DPR	Decreto del Presidente della Repubblica
INC	Intervento Non Convenzionato
L	Legge
LGMC	Linee Guida per le Mitigazioni e Compensazioni
LGRE	Linee Guida per la Rete Ecologica
LLPP	Lavori Pubblici
LR	Legge Regionale
NCS	Nuovo Codice della Strada
NDA	Norme Di Attuazione
NTE	Nota Tecnica Esecutiva
OOPP	Opere Pubbliche
OOUU	Opere di Urbanizzazione
PAI	Piano di Assetto Idrogeologico
PAN	Piano di Azione Nazionale
PCA	Piano di Classificazione Acustica
PCC	Permesso di Costruire Convenzionato
PDR	Piano Di Recupero
PEC	Piano Esecutivo Convenzionato
PGRA	Piano di Gestione del Rischio Alluvioni
PPR	Piano Paesaggistico Regionale
PQP	Piano di Qualificazione Paesaggistica
PRG	Piano Regolatore Generale
PTA	Piano di Tutela delle Acque
PTC2	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
PSR	Piano di Sviluppo Rurale
PTR	Piano Territoriale Regionale
RA	Rapporto Ambientale
RD	Regio Decreto
REC	Regolamento Edilizio Comunale
REL	Rete Ecologica Locale (di scala Comunale)
REP	Rete Ecologica Provinciale
RER	Rete Ecologica Regionale
RSU	Rifiuti Solidi Urbani
SCIA	Segnalazione Certificata di Inizio Attività
SUE	Strumento Urbanistico Esecutivo
s.m.i.	successive modificazioni introdotte
VAS	Valutazione Ambientale Strategica

