

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI TORINO

**COMUNE DI ORBASSANO**

# PRGC

## VARIANTE DI ADEGUAMENTO AL PRGC 84

Con le modifiche "ex officio" di cui al D.G.R. 7 ottobre 1998 n. 14 - 25592,  
pubblicate sul B.U.R. n. 42 del 21 Ottobre 1998.

APPROVATO CON DELIBERAZIONE  
GIUNTA REGIONALE  
n° 14-25592 del 7/10/98

## RELAZIONE

P5

### PROGETTO:

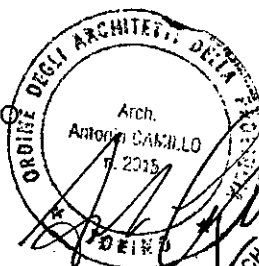
ARCH. ENRICO BONIFETTO - VIA LUGARO 26 - TORINO

ARCH. ANTONIO CAMILLO (ARTECO ASSOCIATI) - VIA EGIDI 6 - TORINO



IL DIRIGENTE IV SETTORE  
URBANISTICA SVILUPPO ECONOMICO  
Ing. ROBERTO MODUGNO

DICEMBRE 1998



## **1.) PREMESSA**

### **1.1) LO STATO DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

In data 23/12/1992 la Regione Piemonte, con DGR n. 100-20045 del 16/11/1992 approvava la Variante Generale al PRGC del Comune di Orbassano.

Tale approvazione non avveniva se non dopo che l'Amministrazione Comunale aveva recepito le osservazioni formulate dalla Regione Piemonte in data 23/12/1991 (delibera G.R. n. 64-11845), con riferimento alla parte seconda "Proposte di modifica ed integrazione" del parere espresso dal C.U.R. n. 18/4 del 28/11/1991, modificando così parte delle previsioni e della struttura del PRGC approvato in data 19/12/1989.

Il PRGC 84 era stato dimensionato sulla base delle previsioni dello schema di Piano Territoriale del Comprensorio di Torino, che attribuiva al Comune un ruolo strategico in relazione alla rilocalizzazione residenziale, al riconoscimento della sua importanza come polo erogatore di servizi pubblici e privati a livello sub comprensoriale e, individuando nell'area una struttura produttiva ad alto contenuto tecnologico, ne suggeriva lo sviluppo anche con particolare riferimento alle attività del comparto artigianale.

Poichè tale previsione, a seguito dell'approvazione della Legge n. 142 del 1990 che istituisce le aree metropolitane, è stata ritenuta superata dal competente Assessorato Regionale, il presente PRGC, al fine di consentire l'individuazione delle nuove strategie di riequilibrio e sviluppo territoriale dell'ambito metropolitano, ha ridimensionato la sua capacità insediativa e le previsioni di sviluppo del settore produttivo.

Il breve tempo concesso per legge all'adeguamento del PRGC alle osservazioni del competente Assessorato della Regione Piemonte non ha consentito più incisivi adeguamenti della normativa di piano, per cui tale adeguamento ha di fatto causato squilibri:

- nel reperimento della dotazione di servizi fra le varie aree, (vedi per tutte le aree 10.1.1 - 10.1.1.1 - 10.1.7);
- nella localizzazione delle sottoclassi di destinazione d'uso del settore produttivo (industria, artigianato produttivo e di servizio, terziario per l'impresa, stoccaggio e distribuzione all'ingrosso);
- nell'articolazione ed attuazione dei S.U.E. previsti a seguito dell'abolizione dei PIC, intesi come strumenti di coordinamento tra soggetti pubblici e privati.

La modifica di alcune norme ha inoltre reso le stesse di più difficile interpretazione.

Si deve considerare inoltre che durante il lungo periodo intercorso tra la redazione del progetto preliminare di PRGC e l'approvazione definitiva del piano (circa 10 anni) sono mutate, sia la dimensione che le caratteristiche delle dinamiche socio economiche, sia il quadro degli indirizzi di politica territoriale alla luce delle innovazioni introdotte dalla Legge 142/90, con particolare riferimento alla individuazione di nuovi soggetti e delle loro competenze in materia di pianificazione del territorio, sia, infine, le esigenze in ordine alle modalità di recupero del patrimonio edilizio esistente, ed alla riqualificazione e riconversione del tessuto produttivo locale.

Tale situazione ha reso e rende difficile l'attuazione del piano, e pertanto si è ritenuto necessario procedere alla predisposizione di una variante di adeguamento del PRGC vigente.

Nel corso della gestione del piano, infatti, sono stati unicamente completati gli interventi già inseriti nei P.P.A. (2°, 3° e relative integrazioni), formati sulla base del precedente PRGC; è stata approvata, e in parte attuata, l'estensione del PEEP in zona R5, sulla base delle precisazioni del PRGC vigente; infine sono stati approvati i due P.I.P. previsti nella quota parte delle aree poste lungo via Stupinigi e in adiacenza allo Scalo Merci.

## 1.2) IL RUOLO DEL COMUNE NEL CONTESTO TERRITORIALE

Pur essendo mutato il quadro degli indirizzi di politica territoriale che avevano determinato l'impostazione del PRGC vigente, ed essendosi affievolite le dinamiche demografiche dei primi anni '80, il Comune di Orbassano, continua di fatto a sostenere, per posizione geografica ed offerta di strutture, un ruolo importante come polo erogatore di servizi, non solo di sub area.

Al di là della presenza sul territorio comunale di strutture come l' Ospedale San Luigi, lo scalo merci ferroviario ed il centro intermodale collegato, e di porzione significativa del Parco regionale di Stupinigi, strutture che svolgono tutte un ruolo importante non solo a livello metropolitano, negli ultimi anni si è ampliata e differenziata nel comune l' offerta di attrezzature per l' istruzione superiore.

Con la localizzazione della succursale del Liceo Scientifico "Ettore Majorana", nonché dell' Istituto per Ragionieri, che si affiancano all' Istituto tecnico Commerciale ed al Centro di Formazione Professionale " G.Ceppi", si è creato infatti negli ultimi anni ad Orbassano un polo per l' Istruzione Superiore di riferimento all' intera subarea, che si spinge fino alla val Sangone ed a porzioni del Pinerolese..

La realizzazione inoltre della nuova struttura per la razionalizzazione ed il potenziamento del mercato già ora riferimento non solo per i comuni limitrofi della zona ma anche per la Val Sangone, oltre all' insediamento dei nuovi uffici INPS, nonché la prevista realizzazione del nuovo Poliambulatorio e centro prelievi, consolidano il ruolo terziario di servizio del comune.

A prescindere quindi dalle dinamiche straordinarie della popolazione, non più prevedibili senza un preciso indirizzo di riferimento territoriale, il PRGC non può che confermare per il comune il ruolo di polo terziario ed erogatore di servizi.

Lo scenario territoriale, delineato dai piani della Regione e della Provincia, colloca il Comune di orbassano a pieno titolo all' interno dell' area metropolitana.

Nella gerarchia dei centri urbani il piano della Provincia attribuisce ad Orbassano il ruolo di centro di terzo livello, insieme ad altri importanti centri sia dell' area extrametropolitana ( Torre Pellice, Susa, Cuorgnè , Rivarolo ) e dell' area metropolitana ( Moncalieri, Nichelino, Rivoli, Caselle, Leini, Volpiano e Settimo), ai quali viene riconosciuta la funzione di centri erogatori di una gamma di servizi relativamente completa di livello intermedio nei confronti di una dimensione territoriale sub - comprensoriale.

Tale funzione di sub polo è altresì confermata con riferimento alla struttura industriale; Orbassano è anche collocata tra i " bacini industriali strategici ", aree con elevata insediatività produttiva in grado di fornire servizi di rango superiore alle imprese, ed al cui interno sono presenti nuove previsioni localizzative, ma anche aree dismesse o sottoutilizzate.

Orbassano, quindi, conferma la capacità di svolgere in modo autonomo il ruolo di polo di riferimento nei confronti di un bacino territoriale vasto " catturandone" la domanda e sottraendo, al contempo, l' offerta di Torino.

Con il polo storicamente dominante il rapporto di dipendenza che Orbassano ha stabilito non ha assunto i connotati di subalternità più marcatamente presenti in altri centri dell' area metropolitana.

Nelle strategie territoriali, delineate in particolare dalla Povincia, viene rafforzata ulteriormente la funzione di centro di livello sovralocale riconosciuto ad Orbassano. La nuova residenzialità individuata nell' area torinese concentra la propria attenzione nei confronti del potenziamento di centri come Orbassano nei quali, appunto, rafforzare la struttura urbana ed il sistema dei servizi alla popolazione ed alle imprese.

Il Piano territoriale regionale, che assume nelle intenzioni forti connotati di valore paesistico ed ambientale, rappresenta un ulteriore riferimento per le scelte locali del PRGC.

La presenza di una consistente porzione del Parco Regionale di Stupinigi, nonché l'estensione del Parco regionale del Po al torrente Sangone, inseriscono Orbassano all'interno di un sistema ambientale vasto, in grado di valorizzare potenzialità locali che hanno in particolare nel contesto territoriale agricolo gli elementi più qualificanti, rappresentati dalle numerose cascate storiche e dal reticolo viario rurale di antico impianto.

## 2.) LA VARIANTE DI ADEGUAMENTO

### 2.1) LE LINEE PROGRAMMATICHE

A fronte della situazione prima descritta, è maturata la necessità di revisionare il PRGC vigente allo scopo di:

- Riconsiderare, alla luce delle recenti dinamiche socio economiche, la reale capacità insediativa del piano, così come prevista dal PRGC vigente;
- Garantire una maggiore razionalità di gestione attraverso la maggiore definizione normativa;
- Definire l'organizzazione interna delle aree di nuovo impianto attraverso l'individuazione delle aree da riservare ad ERP, anche con riferimento alla struttura dei servizi esistenti, che esprimono necessità di razionalizzazione, in particolare per quanto attiene le aree già dismesse a seguito della realizzazione degli interventi previsti dagli strumenti urbanistici esecutivi già attuati;
- Riconsiderare le modalità di attuazione degli interventi all'interno del Vecchio Nucleo;
- Approfondire le norme relative alle aree produttive interne all'abitato per le quali il piano vigente ne prevedeva di fatto l'allontanamento, anche in considerazione dell'approvazione dei recenti P.I.P;
- Valutare una nuova struttura della viabilità sia a fronte delle scelte operate dai PRGC dei comuni confinanti, sia in relazione alla necessità di ricercare soluzioni in grado di ridurre fenomeni di congestionamento della maglia viaria esistente nonché la definizione planimetrica e di specifiche tipologie dei nuovi assi stradali nelle zone di nuovo impianto;
- Definire in forma più articolata il contesto agricolo locale, con particolare riferimento alla frazione di Tetti Valfrè, alle attività non agricole esistenti, ed alle possibili destinazioni d'uso compatibili con il carattere storico dei complessi cascinali.

Il Progetto Preliminare della variante pur confermando la dimensione territoriale del PRGC vigente, in riferimento alle zone di nuovo impianto sia residenziali che produttive, ha risposto agli obiettivi programmatici prima richiamati definendo una struttura di piano che ridimensiona la capacità insediativa, privilegiando al contempo aree già compromesse, rispetto alle quali si configurano più razionali trasformazioni d'uso, incidendo così nei confronti della riduzione del consumo di suolo.

### 3.) OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI AL PROGETTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE DI ADEGUAMENTO AL PRGC.

In data 5 ottobre 1994, con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 86, il Comune di Orbassano adottava il Progetto Preliminare della Variante di Adeguamento al PRGC '84 al quale, in seguito alla sua pubblicazione, sono pervenute 116 osservazioni ai sensi dell' Art. 15, 6° comma, L.R. 56/77 s.m.i. Di queste, 88 sono state presentate nei termini stabiliti dall' articolo precedentemente citato (entro il 23 gennaio 1995) e 28 fuori termine. Tra queste ultime occorre comprendere la nota tecnica elaborata dall' U.T.C., nella quale sono state evidenziate questioni sia di carattere generale, sia di carattere normativo, con l' intento di migliorare o razionalizzare la struttura del Piano.

Per ciascuna osservazione è stata condotta una istruttoria tecnica al fine di valutare le richieste contenute nel rispetto della compatibilità con gli indirizzi generali individuati dalla variante.

Le osservazioni sono state suddivise in quindici differenti tipologie, di seguito elencate, ciascuna delle quali rappresenta una categoria tematica di appartenenza.

- Tipo A - Individuazione di errori materiali
- Tipo B - Modifiche limitate dei confini dei Piani Esecutivi, o delle aree di Piano
- Tipo C - Modifiche delle caratteristiche dei contenuti dei Piani Esecutivi
- Tipo D - Uso dei sottotetti
- Tipo E - Modifiche e/o specificazioni dei parametri urbanistici
- Tipo F - Modifiche o specificazioni dei parametri edilizi
- Tipo G - Modifiche delle modalità di attuazione degli interventi
- Tipo H - Modifiche delle destinazioni d' uso ammesse e/o conferma delle destinazioni d' uso in atto
- Tipo I - Integrazioni e/o precisazioni alle Norme Tecniche
- Tipo L - Maggiore definizione degli usi ammessi e/o dei tipi di intervento in zona agricola
- Tipo M - Modifica delle fasce di rispetto ai pozzi, dei vincoli idrogeologici o agli impianti tecnologici.
- Tipo N - Modifiche delle destinazioni urbanistiche di porzioni del territorio tali da incidere sulla struttura del PRGC
- Tipo O - Modifiche della struttura della viabilità e dei parcheggi compresi nel P.U.P.
- Tipo P - Richieste non pertinenti in quanto riferite ad oggetti non attinenti al PRGC
- Tipo Q - Richieste generali sulla struttura del PRGC.

Per alcune osservazioni , maggiormente articolate, sono state attribuite più tipologie di appartenenza.

Delle 116 osservazioni pervenute ne sono state accolte 41; parzialmente accolte 43, e respinte 32, così come sintetizzate nella successiva tabella.

| OSSERVAZIONE<br>N. | CATEGORIA | ACCOLTA | PARZIALMENTE<br>ACCOLTA | RESPINTA |
|--------------------|-----------|---------|-------------------------|----------|
| 1                  | A-P       |         |                         | X        |
| 2                  | C         |         | X                       |          |
| 3                  | I         | X       |                         |          |
| 4                  | C         |         | X                       |          |
| 5                  | I-F       |         |                         | X        |
| 6                  | G-E       |         | X                       |          |
| 7                  | I         |         |                         | X        |
| 8                  | Q         |         | X                       |          |
| 9                  | L         | X       |                         |          |
| 10                 | G         | X       |                         |          |
| 11                 | A         | X       |                         |          |
| 12                 | P         |         |                         | X        |

| OSSERVAZIONE<br>N. | CATEGORIA | ACCOLTA | PARZIALMENTE<br>ACCOLTA | RESPINTA |
|--------------------|-----------|---------|-------------------------|----------|
| 13                 | L         | X       |                         |          |
| 14                 | B         | X       |                         |          |
| 15                 | N         |         |                         | X        |
| 16                 | B         | X       |                         |          |
| 17                 | O         |         |                         | X        |
| 18                 | L         |         |                         | X        |
| 19                 | L         |         | X                       |          |
| 20                 | A         | X       |                         |          |
| 21                 | I         | X       |                         |          |
| 22                 | I         | X       |                         |          |
| 23                 | A-P       |         | X                       |          |
| 24                 | L         | X       |                         |          |
| 25                 | I         | X       |                         |          |
| 26                 | G         |         |                         | X        |
| 27                 | P         |         |                         | X        |
| 28                 | C         |         | X                       |          |
| 29                 | L         |         | X                       |          |
| 30                 | C         |         | X                       |          |
| 31                 | C         |         | X                       |          |
| 32                 | I         |         | X                       |          |
| 33                 | G         | X       |                         |          |
| 34                 | A         | X       |                         |          |
| 35                 | B         | X       |                         |          |
| 36                 | L         | X       |                         |          |
| 37                 | I-N       |         | X                       |          |
| 38                 | L         |         | X                       |          |
| 39                 | B         |         | X                       |          |
| 40                 | L         |         | X                       |          |
| 41                 | L         |         | X                       |          |
| 42                 | B-G       | X       |                         |          |
| 43                 | C         |         | X                       |          |
| 44                 | C         |         | X                       |          |
| 45                 | M         | X       |                         |          |
| 46                 | C         |         | X                       |          |
| 47                 | O         | X       |                         |          |
| 48                 | C         |         | X                       |          |
| 49                 | C         |         |                         | X        |
| 50                 | N-E       |         |                         | X        |
| 51                 | N-I       |         | X                       |          |
| 52                 | N-E       |         |                         | X        |
| 53                 | A         | X       |                         |          |
| 54                 | M-I       |         |                         | X        |
| 55                 | C         |         | X                       |          |
| 56                 | M         |         |                         | X        |
| 57                 | L-H       | X       |                         |          |
| 58                 | C         |         | X                       |          |
| 59                 | A-I       |         | X                       |          |
| 60                 | M         | X       |                         |          |
| 61                 | G         |         | X                       |          |
| 62                 | G         |         | X                       |          |
| 63                 | Q         |         | X                       |          |
| 64                 | Q         |         | X                       |          |
| 65                 | I         | X       |                         |          |
| 66                 | E         |         | X                       |          |
| 67                 | C         |         | X                       |          |
| 68                 | C         |         | X                       |          |
| 69                 | O         |         | X                       |          |
| 70                 | C-F       | X       |                         |          |
| 71                 | E         |         |                         | X        |
| 72                 | M         | X       |                         |          |
| 73                 | B         | X       |                         |          |
| 74                 | G         |         |                         | X        |
| 75                 | G-B       |         | X                       |          |
| 76                 | G-B       |         | X                       |          |
| 77                 | C         |         | X                       |          |
| 78                 | H         |         |                         | X        |
| 79                 | H         |         |                         | X        |
| 80                 | G-E       | X       |                         |          |
| 81                 | A         | X       |                         |          |
| 82                 | C         |         | X                       |          |

| OSSERVAZIONE<br>N. | CATEGORIA | ACCOLTA   | PARZIALMENTE<br>ACCOLTA | RESPINTA  |
|--------------------|-----------|-----------|-------------------------|-----------|
| 83                 | C         |           | X                       |           |
| 84                 | C         |           | X                       |           |
| 85                 | B         | X         |                         |           |
| 86                 | H         |           |                         | X         |
| 87                 | B-G       |           |                         | X         |
| 88                 | E         | X         |                         |           |
| 89                 | I-E       | X         |                         |           |
| 90                 | N         |           | X                       |           |
| 91                 | I         |           | X                       |           |
| 92                 | B         | X         |                         |           |
| 93                 | F         | X         |                         |           |
| 94                 | L         |           |                         | X         |
| 95                 | H         |           |                         | X         |
| 96                 | M         |           |                         | X         |
| 97                 | N         |           | X                       |           |
| 98                 | L         |           |                         | X         |
| 99                 | L-I       | X         |                         |           |
| 100                | E         | X         |                         |           |
| 101                | H         |           | X                       |           |
| 102                | H         |           |                         | X         |
| 103                | I         |           |                         | X         |
| 104                | P         |           |                         | X         |
| 105                | H         | X         |                         |           |
| 106                | I         |           | X                       |           |
| 107                | H         | X         |                         |           |
| 108                | O         |           |                         | X         |
| 109                | E         | X         |                         |           |
| 110                | Q         | X         |                         |           |
| 111                | H         |           |                         | X         |
| 112                | E         |           | X                       |           |
| 113                | C         |           |                         | X         |
| 114                | F         |           | X                       |           |
| 115                | H         |           |                         | X         |
| 116                | A-E-F-I   | X         |                         |           |
| <b>TOTALE</b>      |           | <b>40</b> | <b>44</b>               | <b>32</b> |

Tra le osservazioni accolte ricorrono quelle attribuite alle tipologie A, B, I, L, che esprimono richieste di correzione di errori materiali; contenute modifiche ai perimetri degli strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.); integrazioni e/o precisazioni alla norme di attuazione ed, infine, quelle relative alle zone agricole, per le quali è stato condotto un' approfondimento di indagine allo scopo di individuare, più dettagliatamente, gli interventi ammessi negli edifici delle cascine storiche.

Le osservazioni parzialmente accolte appartengono, in gran parte, alle categorie C e G che intervengono, l'una nei confronti delle aree di nuovo impianto con la richiesta di modificare le caratteristiche, la dimensione ed i contenuti dei S.U.E. ai quali sono subordinate, l'altra nei confronti delle modalità di attuazione dei nuovi interventi per i quali, in questi casi, si avanza la richiesta della concessione convenzionata in alternativa al S.U.E.

L' accoglimento parziale di alcune osservazioni pervenute, ha condotto alla variazione di parte del tracciato viario posto a nord dell' abitato, in modo tale da consentire una maggiore valorizzazione del parco fluviale del Sangone che, in questo modo, risulta essere maggiormente integrato con la già prevista area a servizi ad esso sottostante, ed al contempo in modo da essere funzionale per l' alleggerimento del traffico urbano che attualmente converge sulla strada Rivalta attraverso la via circonvallazione interna. In questo contesto è stato altresì prevista l' attuazione di uno S.U.E. nel quale sono comprese: nuove aree a servizi per l' ampliamento di attività pubbliche contigue esistenti; la riconversione funzionale di un impianto produttivo esistente ed incompatibile; la realizzazione di parte del tracciato viario prima descritto. Tali modifiche non risultano essere sostanziali, poichè non incidono sulla struttura del piano, sia per le ragioni prima esposte, sia perchè intervengono a rendere più agevole l' attuazione della viabilità a nord, che risulta così essere per la maggior parte compresa in strumenti urbanistici esecutivi che ne determineranno la dismissione.

Le osservazioni respinte che rappresentano, comunque, la quantità inferiore rispetto al totale, appartengono a quasi tutte le tipologie considerate, con la prevalenza di quelle relative alle categorie H,N,P che sono in aperto contrasto con la struttura del Piano, o nei confronti del quale non sono pertinenti. Nella successiva tabella viene rappresentata la situazione per ciascuna tipologia di appartenenza.

#### QUADRO RIEPILOGATIVO PER CATEGORIA DELLE CONTRODEDUZIONI

| CATEGORIA  | ACCOLTE | PARZ. ACCOLTE | RESPINTE | TOT. |
|------------|---------|---------------|----------|------|
| A          | 5       |               |          | 5    |
| A/I        |         | 1             |          | 1    |
| A/P        |         | 1             | 1        | 2    |
| A/E/F/I    | 1       |               |          | 1    |
| TOTALE     | 6       | 2             | 1        | 9    |
| B          | 6       | 1             |          | 7    |
| B/G        |         | 1             | 1        | 2    |
| TOTALE     | 6       | 2             | 1        | 9    |
| C          |         | 17            | 2        | 19   |
| C/F        | 1       |               |          | 1    |
| TOTALE     | 1       | 17            | 2        | 20   |
| E          | 3       | 1             | 2        | 6    |
| TOTALE     | 2       | 1             | 2        | 5    |
| F          | 1       | 1             |          | 2    |
| TOTALE     | 1       | 1             |          | 2    |
| G          | 2       | 2             | 2        | 6    |
| G/B        |         | 2             |          | 2    |
| G/E        | 1       | 1             |          | 2    |
| TOTALE     | 3       | 5             | 2        | 10   |
| H          | 2       | 1             | 7        | 10   |
| TOTALE     | 2       | 1             | 7        | 10   |
| I          | 5       | 3             | 2        | 10   |
| I/E        | 1       |               |          | 1    |
| I/F        |         |               | 1        | 1    |
| I/N        |         | 1             |          | 1    |
| TOTALE     | 6       | 4             | 3        | 13   |
| L          | 4       | 5             | 3        | 12   |
| L/H        | 1       |               |          | 1    |
| L/I        | 1       |               |          | 1    |
| TOTALE     | 6       | 5             | 3        | 14   |
| M          | 3       |               | 2        | 5    |
| M/I        |         |               | 1        | 1    |
| TOTALE     | 3       |               | 3        | 6    |
| N          | 2       |               | 1        | 3    |
| N/E        |         |               | 2        | 2    |
| N/I        |         | 1             |          | 1    |
| TOTALE     | 2       | 1             | 3        | 6    |
| O          | 1       | 1             | 2        | 4    |
| TOTALE     | 1       | 1             | 2        | 4    |
| P          |         |               | 3        | 3    |
| TOTALE     |         |               | 3        | 3    |
| Q          | 1       | 3             |          | 4    |
| TOTALE     | 1       | 3             |          | 4    |
| TOT GENER. | 41      | 43            | 32       | 116  |

Infine sono state ridotte, verificando preventivamente il mantenimento dei parametri urbanistici fissati dal Piano, le altezze dei nuovi interventi residenziali in tutte le aree di piano, al fine di rendere più compatibili tali interventi nei confronti del tessuto edilizio esistente.

Inoltre sono state definite le tipologie delle sezioni stradali nelle aree residenziali, tali da rispondere alla generalizzata richiesta di garantire in queste aree standard di attrezzatura (percorsi pedonali e ciclabili, viali alberati ecc.) in grado di elevare la qualità insediativa.

## 4.) IL PROGETTO DEFINITIVO DELLA VARIANTE

### 4.1) LO SVILUPPO DEMOGRAFICO E LA DETERMINAZIONE DEL FABBISOGNO ABITATIVO

#### 4.1.1) LE PREVISIONI DI SVILUPPO

Negli ultimi dieci anni precedenti all' adozione del progetto preliminare di PRGC, la popolazione del Comune di Orbassano è passata dai 18.599 abitanti del dicembre 1983 ai 21.310 del dicembre 1993, con un aumento complessivo di 2.711 unità, pari al 14,5%.

La crescita dell' ultimo ventennio, dopo una battuta d' arresto alla fine degli anni '70, è continuata regolarmente con un incremento medio annuo, nell' ultimo decennio, dell' 1,6%

Analizzando il saldo naturale e migratorio del' ultimo decennio, si nota come risultino entrambi positivi, con un andamento costante.

Il fenomeno pare essere ancora riconducibile alla politica di riequilibrio interno all' area metropolitana, ed alla discreta offerta di edilizia residenziale, pubblica e privata, da parte del Comune di Orbassano. (La Città di Torino ha avuto nel decennio un calo di 142.000 abitanti, pari al 12,8% della popolazione residente al 1983):

In crescita costante risulta anche il numero dei nuclei familiari, che continuano d' altra parte a rivelare una consistenza sempre minore di numero medio dei membri, passando dai 2,86 del 1983 ai 2,77 del 1993.

Non tenendo conto, come linea programmatica, di ulteriori apporti straordinari di popolazione dall' area metropolitana, e utilizzando le proiezioni relative ai saggi di crescita della popolazione totale, delle famiglie, e dei movimenti naturale migratorio, si possono quindi delineare, per lo sviluppo demografico futuro del comune, le seguenti ipotesi:

| POPOLAZ.TOT.    |       | FAMIGLIE      |       | MOVIMENTI DEMOGRAFICI |       |                 |       |
|-----------------|-------|---------------|-------|-----------------------|-------|-----------------|-------|
| S.a             | Prev. | Fam.          | Prev. | m.nat.                | Prev. | m..mig.         | Prev. |
| 1983            | 2003  | S.a.          | 2003  | S.a.                  | 2003  | S.a.            | 2003  |
| 1993            |       | '83 -         |       | '83-                  |       | '83-            |       |
|                 |       | '93           |       | '93                   |       | '93             |       |
| + 271,1 + 2.711 |       | +118,3 +1.183 |       | + 49,1 + 491          |       | + 242,1 + 2.421 |       |

#### IPOTESI

A) - Dove si assuma per la popolazione il saggio di crescita verificatosi tra il 1983 ed il 1993, il dato di previsione al 2.003 è + 2.711 unità;

B1) - Dove si assuma come saggio di crescita il movimento naturale della popolazione, il dato di previsione al 2003 è di + 491 unità;

B2) - Dove si assuma come saggio di crescita il movimento migratorio, il dato di previsione al 2003 è di + 2.421 unità;

C) - Dove si dia attendibilità al saggio di crescita dei nuclei familiari nel comune, e si attribuisca ad ogni famiglia la composizione media del comune (2,77 componenti/famiglia), si avrebbe un incremento complessivo di 3.194 unità;

La previsione dell' incremento futuro nel prossimo decennio può essere quindi formulata nel seguente modo:

| BASE                             | FAMIGLIA               | SALDO NATURALE                  | SALDO MIGRATORIO                                                     |
|----------------------------------|------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Pop.<br>'93 +<br>(21.310<br>ab.) | (1) ipotesi C<br>(2) 0 | (3) ipotesi A<br>(4) ipotesi B1 | (5) ipotesi B2<br>(6) valore annuo<br>ultimo quinquennio<br>( + 5,2) |

Con un'intorno di popolazione risultante al 2003 compreso tra il valore minimo di 22.661 (base+ 2 + 4 + 6) ed il valore massimo di 29.636 unità (base + 1 + 3 + 5 ).

Ritenendo come la più probabile la media delle due ipotesi estreme, si ipotizza al 2003 un totale di popolazione di 26.148 unità, con un incremento quindi di 4.838 abitanti .

#### 4.1.2) LA DETERMINAZIONE DEL FABBISOGNO ABITATIVO

Il fabbisogno complessivo di intervento nel settore dell' edilizia residenziale viene stabilito dalle seguenti componenti:

1)-IL FABBISOGNO PREGRESSO, dato dalla necessità di eliminare le condizioni di inidoneità ed insalubrità del patrimonio edilizio esistente: dall'analisi dei dati censuari e dalle indagini dirette svolte emerge la necessità di recupero su una quota di circa 400 stanze (il 2,5% circa del patrimonio abitativo adibito a residenza stabile).

2)-IL FABBISOGNO PRESENTE, emergente dalla domanda di abitazioni per l'eliminazione di situazioni di sovraffollamento e di sovraoccupazione. Dai dati rilevati non risulterebbe una domanda di abitazioni per colmare il fabbisogno presente;

3)- IL FABBISOGNO FUTURO, determinato dalla quota aggiuntiva di popolazione virtuale, la cui previsione per il decennio (1993/2003) è formulata con l'estrapolazione lineare dei saggi annui verificatisi dal 1983 al 1993 del movimento demografico, della popolazione e delle famiglie, secondo le precedenti ipotesi formulate, con un'intorno di popolazione risultante al 2003 compreso tra il valore minimo di 22.661 (base + 2 + 4 + 6) ed il valore massimo di 29.636 unità (base + 1 + 3 + 5).

Ritenendo come più probabile la media delle due ipotesi estreme, e tenendo conto del modello di consumo edilizio finora verificatosi, mantenendo l'indice di affollamento medio ad 1,25 stanze per abitante, (1991) :

$$\left[ \frac{(22.661 + 29.636)}{2} - 21.310 \right] * 1,2 = 6.047$$

un incremento teorico nel decennio di 4.838 unità ed un fabbisogno quindi di 6.047 stanze.

## 4.2) LA RESIDENZA ED IL SODDISFACIMENTO DEL FABBISOGNO ABITATIVO

Il PRGC '84 prevedeva una popolazione insediabile di 33.000 abitanti, pari a quella prevista dal PRGC '74, con un incremento, nel decennio, di circa 14.000 unità.

Le previsioni erano così ripartite:

| CATEGORIA DI INTERVENTO                                                                                              | Volumetria (mc)  | Abitanti      | % sul Tot.     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------|----------------|
| a) Interventi di completamento del tessuto urbanizzato su aree libere                                                | 50.700           | 563           | 3,86%          |
| b) Interventi di ristrutturazione urbanistica                                                                        | 224.550          | 2.495         | 17,08%         |
| c) interventi su aree di nuovo impianto ( compresi gli interventi già inseriti nei PPA attuativi del precedente PRGC | 1.008.600        | 11.551        | 79,07%         |
| <b>TOTALE</b>                                                                                                        | <b>1.273.850</b> | <b>14.609</b> | <b>100,00%</b> |

L' incremento effettivo attivato dal PRGC '84 era di 693.850 mc., per 7.710 abitanti circa (51,7% del totale), in quanto 580.000 mc. risultavano già previsti dal vecchio PRGC ed in stato di attuazione.

| AREE RESIDENZIALI      | POPOLAZIONE ESISTENTE |               | POPOLAZIONE PREVISTA |               |
|------------------------|-----------------------|---------------|----------------------|---------------|
|                        | PRGC VIGENTE          | VARIANTE      | PRGC VIGENTE         | VARIANTE      |
| Sottodistretto 1       | 2.011                 | 2.393         | 4.997                | 4.745         |
| Sottodistretto 2       | 3.046                 | 2.918         | 3.435                | 3.497         |
| Sottodistretto 3       | 1.493                 | 1.594         | 2.371                | 2.097         |
| Sottodistretto 4       | 3.411                 | 3.710         | 5.168                | 4.731         |
| Sottodistretto 5       | 175                   | 3.233         | 4.511                | 3.761         |
| Sottodistretto 6       | 107                   | 509           | 1.227                | 509           |
| Sottodistretto 7       | 2.881                 | 3.161         | 4.617                | 4.394         |
| Sottodistretto 8       | 3.311                 | 3.356         | 4.134                | 3.750         |
| <b>TOTALE</b>          | <b>16.435</b>         | <b>20.874</b> | <b>30.460</b>        | <b>27.484</b> |
| <b>ESTERNI</b>         | <b>2.550</b>          | <b>641</b>    | <b>2.550</b>         | <b>697</b>    |
| <b>TOTALE COMUNALE</b> | <b>18.985</b>         | <b>21.515</b> | <b>33.010</b>        | <b>28.181</b> |

|           |                                                               |                |         |
|-----------|---------------------------------------------------------------|----------------|---------|
| CONFRONTI | VARIANTE:                                                     | ESIST/PROGETTO | + 6.666 |
|           | VIGENTE:                                                      | ESIST/PROGETTO | +14.025 |
|           | DIFFERENZA POPOLAZIONE AGGIUNTIVA TRA PRGC VIGENTE E VARIANTE |                | -7.359  |

Dal confronto tra la situazione prospettata dal Piano vigente e le previsioni della presente variante ( vedi tabella precedente), la previsione della capacità insediativa di piano risulta essere ridotta di circa 7.300 abitanti, con una riduzione effettiva ( 33.010 - 28.181) di 4.800 abitanti circa.

Il decremento è stato fortemente condizionato dalla valutazione relativa alla reale insediabilità prevista dagli interventi inseriti nel 2° PPA che ha determinato un' incremento di popolazione di circa 2.500 abitanti, contro i 6.900 previsti. Le riduzioni apportate con la Variante risiedono inoltre nella diversa considerazione degli interventi previsti nel Vecchio Nucleo. Sono stati infatti ridimensionati i PdR, con riferimento sia al loro numero, che alla volumetria in essi edificabile, in virtù dello scarso ricorso a questi strumenti attuativi nel corso della gestione del Piano vigente. Al contempo la Variante assegna incrementi alle aree di ristrutturazione urbanistica esterne al vecchio nucleo, nelle quali, a fronte del reperimento di standards per servizi pubblici, si offrono possibilità di trasformazione miste in favore della residenza e del terziario.

L' incremento demografico complessivo previsto dalla presente Variante, suddiviso secondo gli incrementi determinati dagli interventi di completamento ( NC in aree D), di ristrutturazione urbanistica ( RU), e di nuovo impianto ( NI in aree F), cos' come rappresentato nella successiva tabella, riduce, rispetto alle previsioni del PRGC vigente, la quantità di popolazione prevista nelle aree di nuovo impianto ( - 12,3%), a favore degli interventi di completamento e di ristrutturazione urbanistica, che aumentano, rispettivamente, del 5,24% e del 7,12%

La capacità insediativa risulta quindi così essere ripartita:

| CATEGORIA DI INTERVENTO                                               | Volumetria (mc) | Abitanti | % sul Tot. |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------|----------|------------|
| a) Interventi di completamento del tessuto urbanizzato su aree libere | 55.000          | 608      | 9,1%       |
| b) Interventi di ristrutturazione urbanistica                         | 145.000         | 1.615    | 24,2%      |
| c) interventi su aree di nuovo impianto                               | 400.000         | 4.443    | 66,7%      |
| TOTALE                                                                | 600.000         | 6.666    | 100,00%    |

Con la presente Variante il Comune di Orbassano determina quindi in circa 28.200 abitanti la propria capacità insediativa complessiva, considerando la popolazione ad oggi residente (1996) pari a 21.500 abitanti e l' incremento previsto pari a circa 6.800 unità.

Le nuove previsioni di piano si articolano in relazione alla funzione residenziale attraverso:

- La conferma della quantità e delle dimensioni delle aree di nuovo impianto, salvo alcuni ridotti spostamenti di perimetrazione, anche al fine del reperimento degli standards di servizi necessari al soddisfacimento del fabbisogno pregresso. In queste aree la novità introdotta dalla Variante è rappresentata da una parte dalla suddivisione interna tra le porzioni riservate all' edilizia pubblica ed a quella privata, superando così la mancanza di definizione che caratterizzava invece il PRGC vigente; dall' altra dalla individuazione e localizzazione delle aree a servizi, allo scopo di determinare poli di servizio nei quali risultino integrate quelle aree già dismesse da altri interventi che, allo stato attuale, non garantiscono possibilità di una razionale utilizzazione.
- La riduzione degli interventi di ristrutturazione urbanistica previsti all' interno del Vecchio nucleo limitandoli a quelli necessari al miglioramento delle infrastrutture ed al reperimento di servizi;

- La considerazione della frazione di Tetti Valfrè, attualmente a destinazione agricola, alla destinazione residenziale poichè risulta essere più consona al reale uso che quest'area ha assunto nel corso degli anni.
  
- Il riconoscimento, in forma più ampia rispetto a quanto previsto dal piano vigente, di modeste aree di completamento interne all' abitato consolidato, che assumono anche funzione di ricucitura del tessuto edilizio esistente.

## 5) LE ATTIVITA' PRODUTTIVE

### 5.1) L' AGRICOLTURA

Per quanto riguarda l' attività agricola, essendo state censite nel 1991 109 aziende (114 al 1981), poichè l' estensione media dell' azienda si mantiene sugli 11 ettari, si ritiene non ci siano stati in questo settore significativi scostamenti sul numero degli addetti (144 al 1981), e che nella zona. il settore abbia ritrovato quell' equilibrio perso nei decenni precedenti.

Da indagine diretta, si evince che, nell' ultimo decennio, a causa soprattutto dell' accorpamento di alcune aziende, vi è stato un progressivo abbandono degli annucleamenti rurali, senza peraltro che questi siano stati occupati da altre attività, con pregiudizio delle strutture edilizie, la maggior parte di interesse storico, ed alcune anche di notevole valore architettonico.

Dalla specifica indagine condotta sul territorio agricolo sono emersi in particolare i seguenti risultati:

- gli usi in atto comprese le cascine, sono ancora fortemente riconducibili al settore agricolo o con esso compatibili. Infatti è riscontrabile un incremento di attività ippiche legati sia all'uso del tempo libero, sia al semplice stallaggio;

- le cascine manifestano un ulteriore grado di obsolescenza, nonchè, in alcuni casi, il loro definitivo abbandono;

Si prevede quindi, anche al fine di scoraggiare usi impropri, che danneggerebbero irreparabilmente strutture anche di notevole interesse storico e documentario, la possibilità di un riuso dei complessi rurali non più utilizzati per l' attività agricola produttiva, per attività che siano compatibili con la struttura e la tipologia edilizia, nonchè con il contesto ambientale, quali attività agrituristiche, ricettive, di ristorazione, e di servizio.

Il territorio orbassanese è ancora caratterizzato da una forte omogeneità del paesaggio agrario, all' interno del quale i complessi cascinali sono parte del patrimonio storico-architettonico di maggior interesse. e cascine rappresentano un vero e proprio sistema territoriale che, insieme alla viabilità agricola, hanno segnato in modo indelebile il paesaggio e condizionato la sua articolazione; non pare quindi improprio sostenere che l' identità storica di Orbassano ha in questo contesto ambientale le radici più profonde. E' quindi obiettivo della variante al PRGC salvaguardare e valorizzare questo patrimonio, allo scopo di sostenerne il valore storico ed economico. Attraverso l' adeguamento del piano regolatore sono state valutate le opportunità di intervento alla luce delle trasformazioni che sono comunque riscontrabili nell' agricoltura e che ad Orbassano hanno prodotto una riduzione delle aree coltivate, il tendenziale loro impoverimento e, per quanto attiene le cascine, al progressivo degrado edilizio e funzionale.

E' quindi compito anche del P.R.G.C. offrire soluzioni che consentano di rinnovare l' interesse nei confronti del patrimonio agricolo che riveste valore storico, ambientale ed architettonico.

La salvaguardia di questo contesto impone un' attenzione nuova, sia verso il sostegno ed il rafforzamento della produzione agricola, ma anche nei confronti del rinnovo funzionale dei contenitori edilizi che, altrimenti, sarebbero destinati ad irreversibili forme di degrado.

La successiva tabella rappresenta la progressiva riduzione di superficie coltivata rispetto all' estensione del territorio comunale, che è pari a 2.200 Ha. La diminuzione di tale superficie è da imputarsi sia al consumo di territorio indotto dalla nuova edificazione residenziale ed industriale, ma anche all' abbandono dell' attività agricola in seguito alla generale contrazione del settore.

Se la riduzione di circa 600 ettari di superficie coltivata, verificatasi dalla metà del secolo scorso al 1983, è sicuramente attribuibile al generale cambiamento della base economica locale, progressivamente trasformatasi da agricola ad industriale, è interessante notare come in soli otto anni, dal 1983 al 1991, la sottrazione di superfici destinate all' agricoltura sia ulteriormente

cresciuta di circa 140 ettari, a causa del consolidamento del carattere produttivo del comune, accentuato dalla realizzazione di grandi opere infrastrutturali quali il Centro Intermodale Merci, nonché da una quota aggiuntiva di abbandono dell'attività agricola, fenomeno che ha coinvolto anche l'utilizzazione dei complessi cascinali.

#### ETTARI DI TERRITORIO AGRICOLO UTILIZZATO

| ANNO | HA    | % SU TERRIT. COMUNALE | DIFFERENZA HA rispetto al 1885 |
|------|-------|-----------------------|--------------------------------|
| 1885 | 2.065 | 93,6%                 |                                |
| 1983 | 1.447 | 65%                   | - 618                          |
| 1991 | 1.305 | 59%                   | - 760                          |

## 5.2) L' INDUSTRIA ED IL TERZIARIO

Il Comune di Orbassano possiede attualmente circa 1.060.000 mq. di superficie fondiaria utilizzata da attività produttive in zona propria, più circa 80.000 mq. situati nel concentrico.

Il PRGC '84 destinava alle attività produttive in genere site all' esterno del concentrico 1.750.000 mq. circa di superficie, di cui 275.000 per aree ed attrezzature di servizio alle attività, così localizzate sul territorio comunale:

- La prima, lungo strada Torino, con una superficie fondiaria utilizzata di mq. 712.000, di cui 345.000 occupati dal Centro ricerche Fiat;

- La seconda, lungo la circonvallazione esterna e strada Stupinigi, per una superficie fondiaria utilizzata di mq. 73.000;

- La terza, posta tra la tangenziale ed il nuovo scalo merci FF.SS., di 199.000 mq. di superficie fondiaria utilizzata.

- La quarta, a confine con Borgaretto, di 78.000 mq;

Il tutto, come detto precedentemente, per una superficie complessiva di 1.060.000 mq.circa, che esprimono, con esclusione del Centro ricerche Fiat, che ha già effettuato dismissioni (centro SISPORT), un fabbisogno di aree per servizi d attrezzature di mq. 71.500 (10% della sup. fondiaria), contro una dotazione esistente di 57.000 mq. circa.

| Distretto Produttivo    | Sup.attuale<br>produttivo | Sup. attuale<br>servizi | Sup. prevista<br>produttivo | Sup. prevista<br>servizi | Sup. tot<br>produttivo | Sup. tot.<br>servizi | Incremento<br>% s. prod. |
|-------------------------|---------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------------|------------------------|----------------------|--------------------------|
| DP2 - Strada Torino     | 712.000                   | 48.850                  | 104.000                     | 51.300                   | 816.000                | 100.800              | 14,60%                   |
| DP3 - Strada Stupinigi  | 73.000                    | 3.800                   | 108.500                     | 57.000                   | 181.500                | 60.300               | 143,60%                  |
| DP4 - Scalo Merci       | 199.000                   | 4.400                   | 300.000                     | 65.000                   | 499.000                | 69.400               | 50,70%                   |
| DP5 - Strada Borgaretto | 78.000                    |                         | 160.500                     | 20.000                   | 238.500                | 20.000               | 105,28%                  |
| TOTALE                  | 1.062.000                 | 57.050                  | 673.000                     | 193.300                  | 1.735.000              | 250.500              | 63,37%                   |

**VARIAZIONE DEL PESO PERCENTUALE DEI SETTORI PRODUTTIVI ( PER NUMERO UNITA' LOCALI)**

| ANNI   | TOT. U.L. | INDUSTRIA |        | COMMERCIO |        | TERZ. E SERVIZI |        |
|--------|-----------|-----------|--------|-----------|--------|-----------------|--------|
| 1981   | 956       | 306       | 32,01% | 409       | 42,78% | 241             | 25,21% |
| 1991   | 1.439     | 376       | 26,13% | 597       | 41,49% | 466             | 32,38% |
|        |           |           |        |           |        |                 |        |
| INCR.% | 50,52%    | 22,88%    |        | 45,97%    |        | 93,36%          |        |

Poiche il comparto industriale del comune, nel decennio, di fronte ad una perdita percentuale di posti di lavoro nella Provincia del 13,7%, ha avuto un incremento di 1.444 addetti, pari al 51,01%, la variante ritiene opportuno confermare ed adeguare la quantità e la localizzazione delle aree previste ad insediamenti produttivi dal PRGC '84, ovvero:

- Confermare l' attuale insediamento su Strada Torino, prendendo atto della sua vocazione terziaria - commerciale che ha connotato la sua trasformazione nel corso degli anni;
- Confermare le previsioni di piano sull' area di Strada Stupinigi, attuando il P.I.P. di recente approvato, a soddisfacimento del fabbisogno di rilocalizzazione degli insediamenti produttivi situati nel concentrico ed in zone improprie, anche al fine di incentivare l' attuazione della rimanente parte dell' area;
- Completare la zona industriale dello Scalo merci con un' area destinata a terziario, attività ricettive e servizi, di circa 22.000 mq., a soddisfacimento del fabbisogno dell' intera zona;
- Completare la zona di strada Borgaretto, per consentire la realizzazione, sul confine con il comune di Beinasco, di una fascia di verde e servizi, a distacco dell' area industriale dall' insediamento residenziale limitrofo, innestando, nel contempo, la viabilità di zona nella nuova strada di piano prevista a confine dal Comune di Beinasco..

L' attuazione da parte dell' Amministrazione dei Piani per Insediamenti Produttivi (PIP) già approvati nelle zone di strada Stupinigi e Scalo Merci, e la realizzazione di un PEC di iniziativa privata anch' esso in zona Scalo Merci, dovrebbero inoltre riequilibrare, se non altro per questi Distretti, la dotazione di servizi oggi assolutamente carente.

## **6) - LA VIABILITA'**

### **6.1)**

#### **VIABILITÀ DI INTERESSE SOVRACOMUNALE**

In considerazione delle nuove previsioni di viabilità intercomunale, individuate dal Comune di Rivalta e dalla Regione Piemonte, relativamente alla S.P. n. 143 di Vinovo, ed alla variante sud-est Rivalta (tratto F-E dell'Accordo di programma ex art. 27 Legge 08/06/90 n. 142 del Marzo 1993) che spostano ad ovest del Comune di Orbassano il traffico indotto dall'Ospedale San Luigi e dagli insediamenti C.I.M. e C.A.A.T., si è ritenuta non più indispensabile la realizzazione dell'asta di circonvallazione nord, declassando tale viabilità, mediante la modifica parziale del tracciato, la riduzione della sezione, e attribuendole una funzione di servizio, in modo da favorire, invece di escluderla, una integrazione tra il centro urbano e l'area fluviale da una parte e dall'altra

per ovviare ai problemi di attraversamento dell' abitato per i flussi da e verso Rivalta che attualmente si concentrano sull' omonima strada.

Tale nuova previsione è inoltre necessaria alla luce delle scelte compiute dal PRGC del Comune di Rivalta che attribuiscono alla via Torino, in corrispondenza della frazione Pasta, funzioni di strada di collegamento e ricucitura tra le parti residenziali e le nuove aree a servizi.

## **6.2) VIABILITÀ DI INTERESSE COMUNALE.**

La viabilità del PRGC vigente era impostata in modo da distribuire il traffico nell'abitato attraverso due anelli concentrici: la circonvallazione interna, e l'anello di arroccamento al Vecchio Nucleo.

Il sistema, a seguito delle modifiche apportate al piano vigente della Regione, è risultato carente. In relazione alla circonvallazione interna, si è ritenuto necessario rivederne il tracciato in quanto, con lo stralcio dal PRGC delle aree poste a sud-est dell'abitato, questa rimane di fatto interrotta sulla strada Piossasco.

Inoltre a seguito delle scelte introdotte dal Comune di Rivalta, prima richiamate, la variante sposta l'attenzione da Via Torino a Via Marconi e Via Calvino per quanto attiene l'accessibilità in Orbassano dal territorio extra urbano.

Viene quindi attribuito un ruolo maggiore alla Via Marconi per favorire il collegamento diretto con la circonvallazione esterna, con l'area metropolitana ed il sistema autostradale. Ciò consente, inoltre, mediante l'innesto con Via Calvino, e successivamente con la viabilità dell'area sud del Comune in parte esistente ed in parte in progetto, di strutturare in modo più significativo ed efficace la circonvallazione interna, già prevista nel Piano Vigente.

## **6.3) VIABILITÀ INTERNA AI PIANI ESECUTIVI IN PROGETTO**

Si è ritenuto opportuno indicare graficamente, a differenza di quanto previsto dal PRG vigente, la struttura della viabilità nei P.E..

La scelta è motivata dalla necessità di introdurre precisi tracciati in grado, da una parte, di garantire la razionale connessione con la struttura viaria esistente; dall'altra per mitigare (si veda in particolare la situazione del sottodistretto D.1.3) gli aspetti negativi della viabilità attuale caratterizzata da sezioni ristrette, fondi ciechi, mancanza di marciapiedi; nonché, infine per costituire una griglia di riferimento alla distinzione tra le quote di Edilizia Residenziale Pubblica e Privata.

## **6.4) PERCORSI PEDONALI E CICLABILI**

La variante ribadisce le scelte già operate dal PRG vigente riguardo le pedonalizzazioni, ampliandone la definizione e descrizione.

Nel centro la Via Roma, in particolare, viene assoggettata ad un unico piano di intervento finalizzato al complessivo miglioramento delle condizioni di vita e di accessibilità dell'intera area centrale, nonché per rafforzare il carattere terziario che ha assunto in forma consolidata, tale da configurarlo quale centro commerciale naturale.

Inoltre il Piano rafforza la dotazione di aree a parcheggio, sia all' interno del vecchio Nucleo, sia in prossimità di esso, per costituire un sistema di attestamento veicolare che contribuisca a sostenere la scelta della pedonalizzazione dell' area.

Nelle aree di nuovo impianto la variante definisce attraverso precisi schemi grafici, contenuti nelle norme, le caratteristiche dei nuovi assi viari. E' obiettivo del piano creare un sistema diffuso di percorsi pedonali e ciclabili che caratterizzi la qualità ambientale delle aree di nuovo impianto consentendo di conseguire livelli di vivibilità più elevati. La rete urbana ciclabile è a sua volta connessa con il sistema ciclabile più ampio, quale quello provinciale della ciclostrada Torino - pinerolo, attraverso il recupero dei percorsi storici rappresentati in ambito agricolo dal reticolo viario di antico impianto. la creazione di un sistema di mobilità non veicolare consente di qualificare le relazioni tra il Parco di Stupinigi, le cascine storiche, l' abitato, fino al Parco fluviale del Sangone.

## 7) - LE URBANIZZAZIONI ED IL FABBISOGNO DI SERVIZI

Per la consistenza e lo stato delle urbanizzazioni primarie si rimanda alla relazione delle indagini preliminari ( vedi Stato di Fatto - Relazione ). La medesima relazione evidenzia il fabbisogno pregresso della dotazione di aree per l' istruzione, i servizi di interesse comune, ed il verde attrezzato.

### TOTALE TERRITORIO COMUNALE - STANDARD SERVIZI AL 1996

| SERVIZIO      | N.ABIT.       | SUP.ESIST.<br>( MQ.) | ST.ATT<br>( MQ./AB) | ST.L.R.<br>56/77 | SCOSTAM.<br>(MQ) | SCOST. ST.   |
|---------------|---------------|----------------------|---------------------|------------------|------------------|--------------|
| ISTRUZIONE    | 21.510        | 66.900               | 3,11                | 5                | -40.650          | -1,89        |
| INT. COMUNE   | 21.510        | 54.110               | 2,51                | 5                | -53.440          | -2,49        |
| VERDE         | 21.510        | 189.368              | 8,80                | 12,5             | -79.507          | -3,70        |
| PARCHEGGI     | 21.510        | 55.525               | 2,58                | 2,5              | 1.750            | 0,08         |
| <b>TOTALE</b> | <b>21.510</b> | <b>365.903</b>       | <b>17,01</b>        | <b>25</b>        | <b>171.847</b>   | <b>-7,99</b> |

### TOTALE TERRITORIO COMUNALE - STANDARD SERVIZI PREVISTI DAL PRGC '84

| SERVIZIO      | N.ABIT.       | SUP.PREV.<br>PRGC '84 | ST.PREV.<br>PRGC '84 | ST.L.R.<br>56/77 | SUP.PREV<br>L.R. 56/77 | SCOSTAM.      | SCOST. ST. |
|---------------|---------------|-----------------------|----------------------|------------------|------------------------|---------------|------------|
| ISTRUZIONE    | 34.597        | 172.759               | 4,99                 | 5                | 172.985                | -226          | -0,01      |
| INT. COMUNE   | 34.597        | 159.452               | 4,61                 | 5                | 172.985                | -13.533       | -0,39      |
| VERDE         | 34.597        | 482.243               | 13,94                | 12,5             | 432.463                | 49.781        | 1,44       |
| PARCHEGGI     | 34.597        | 96.966                | 2,80                 | 2,5              | 86.493                 | 10.474        | 0,30       |
| <b>TOTALE</b> | <b>34.597</b> | <b>911.420</b>        | <b>26,34</b>         | <b>25</b>        | <b>864.925</b>         | <b>46.495</b> | <b>1</b>   |

Il PRGC 84 prevedeva di far fronte al fabbisogno di servizi attenendosi piuttosto strettamente alla ripartizione prevista dell' art. 21 della legge urbanistica regionale.

Dalla metà degli anni '80 però, modificandosi in maniera significativa le condizioni socio-economiche, ed i pesi delle diverse classi di età della popolazione, sono emersi differenti bisogni, che influiscono in particolar modo sulla domanda di attrezzature per l' istruzione ed i parcheggi.

Il piano propone quindi una diversa articolazione degli standards, in particolar modo viene attribuito un maggior peso allo standard per il verde ed il parcheggio, riducendo al contempo i valori relativi all' istruzione, scelta conseguente alla consolidata, e probabilmente irreversibile, tendenza alla contrazione delle fasce d' età in età scolare.. Considerando che la revisione delle previsioni di sviluppo riduce la capacità insediativa teorica del comune a 28.200 abitanti insediabili nel decennio, la ripartizione dell' offerta risulta nella variante così ripartita:

| DISTRETTO              | ABIT.         | ISTRUZ.(SP1<br>) | Mq./ab      | INT.COM.(SP2<br>) | Mq./ab      | VERDE<br>(SP3) | Mq./ab       | PARCH.<br>(SP4) | Mq./ab.      |
|------------------------|---------------|------------------|-------------|-------------------|-------------|----------------|--------------|-----------------|--------------|
| D1                     | 8.242         | 35.250           | 4,28        | 43.345            | 5,26        | 84.224         | 10,22        | 32.789          | 3,98         |
| D2                     | 11.098        | 24.730           | 2,23        | 39.360            | 3,55        | 214.270        | 19,31        | 54.305          | 4,89         |
| D3                     | 8.144         | 36.200           | 4,44        | 33.817            | 4,15        | 75.633         | 9,29         | 20.502          | 2,52         |
| R9                     |               |                  |             |                   |             | 43.692         |              | 3.100           |              |
| ESTERNI                | 697           |                  |             |                   |             |                |              |                 |              |
| <b>TOTALE</b>          | <b>28.181</b> | <b>96.180</b>    | <b>3,41</b> | <b>116.522</b>    | <b>4,13</b> | <b>417.819</b> | <b>14,83</b> | <b>110.696</b>  | <b>3,93</b>  |
| <b>TOTALE GENERALE</b> |               |                  |             |                   |             |                |              | <b>741.217</b>  | <b>26,30</b> |

## 7.1) ISTRUZIONE

La domanda scolastica risulta essere in diminuzione a conferma della tendenza generale. Il confronto tra la situazione registrata all'epoca del preliminare del Piano vigente ad oggi è rappresentata nella seguente tabella:

| TIPO DI SCUOLA | ISCRITTI   |         |            |         | SCOSTAMENTO |            |
|----------------|------------|---------|------------|---------|-------------|------------|
|                | A.S. 93/94 |         | A.S. 83/84 |         | ISCRITTI    | CLAS./SEZ. |
| MATERNA        | 551        | 23,06%  | 494        | 18,22%  | 57*         | 2,3 +      |
| ELEMENTARE     | 1066       | 44,62%  | 1279       | 47,16%  | -213        | 8,5 -      |
| MEDIA          | 772        | 32,31%  | 939        | 34,62%  | -167        | 6,7 -      |
| TOTALE         | 2389       | 100,00% | 2712       | 100,00% | -323        | 13 -       |

L'aumento degli iscritti alla scuola materna è essenzialmente dovuto all'insediamento recente di giovani coppie nel PEEP in D.2.5.

Lo standard attuale risulta essere inferiore rispetto a quello della L.U.R., di circa 2 mq procapite.

Tale differenza è stata assunta dalla presente variante giudicandola compatibile con la tendenza in atto alla diminuzione della popolazione scolastica.

La variante al PRGC non ritiene quindi necessaria la previsione di nuovi plessi scolastici, ritenendo prioritario intervenire nei confronti della qualità dello standard, indirizzando le scelte sull'individuazione di nuove aree a destinazione scolastica allo scopo di soddisfare una domanda di riqualificazione funzionale.

In sintesi il piano:

- Annulla la previsione della realizzazione dei nuovi plessi scolastici dell'ex zona R1 e del PEEP R5, ritenendo tali previsioni superate dagli attuali andamenti demografici;
- Conferma la previsione della realizzazione della nuova sede della scuola elementare " Anna Frank" sul' area di via della Bassa, prevedendo l' abbandono dell' attuale struttura, inadeguata e priva di area di pertinenza;
- Prevede lo spostamento dell' attuale sede della scuola media " Leonardo da Vinci" in un area di adeguate dimensioni posta in adiacenza di strada Piossasco, ritenendo sia impossibile l' idonea riqualificazione funzionale dell' attuale sede, per la quale si ritiene più proficua, per tipologia ed ubicazione, la destinazione a sede degli uffici comunali;
- Prevede l' ampliamento dell' area del polo scolastico di via Di Nanni, attribuendo a tale destinazione un' area sita in adiacenza dell' asili nido " Il Girotondo".

L' attuazione di tali previsioni comporta l' ulteriore utilizzo di circa 29.000 mq. di superficie, portando lo standard a 3,41 mq./abitante.

## **7.2) LE ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE**

A seguito della realizzazione della nuova attrezzatura per il mercato, che dovrebbe in parte risolvere anche i problemi del traffico del centro, i fabbisogni del comune relativamente a questo tipo di servizio che risultano permanere sono:

- La riqualificazione funzionale degli uffici comunali. Per tale esigenza si prevede di trasferire tutti gli uffici amministrativi nella struttura della scuola media " Leonardo da Vinci", per la quale si è prevista la ricollocazione in una struttura più idonea;
- Il trasferimento, nel centro urbano, dei servizi ambulatoriali oggi collocati nella struttura dell' ospedale San Luigi, di scomodo accesso per la popolazione. Per ovviare a ciò, si conferma la previsione della realizzazione, sull' area prospiciente la piazza di strada Torino, del nuovo Poliambulatorio e centro prelievi;
- L' assistenza alla popolazione anziana, autosufficiente e non. Per soddisfare tale fabbisogno, la variante prevede la realizzazione di strutture ( case protette - comunità alloggio) su aree di idonee dimensioni site l' una nell' ex zona R1, a nord di via Trento, e l' altra nella zona di nuovo impianto prevista nell' ex zona R7;
- Si conferma inoltre l' area, all' interno del PEEP R5, su cui è già prevista realizzazione della nuova struttura parrocchiale .

L' attuazione di tali previsioni comporta l' utilizzo di circa 62.000 mq. di superficie, portando lo standard a circa 4,13 mq./abitante.

## **7.3) IL SISTEMA DEL VERDE**

La variante conferma la quantità e le aree destinate al verde attrezzato ed agli impianti sportivi già previste nel vigente Piano. Vengono introdotte alcune innovazioni per quanto attiene la loro ulteriore articolazione e specificazione d'uso, ed in particolare:

- nei piani Esecutivi, oltre a quanto precedentemente descritto in merito alla viabilità, sono state individuate cartograficamente le porzioni destinate al verde allo scopo di integrare queste con le aree esistenti destinate allo stesso uso e poste ai confini dei S.U.E. stessi aree dismesse dall' attuazione di precedenti interventi, che oggi assumono carattere marginale rispetto alla possibile utilizzazione.
- l' area del parco del Torrente Sangone è stata ampliata nella parte sottostante la porzione a ridosso del ponte al confine con Rivalta, anche al fine di valorizzarne il ruolo nell' ambito del suo inserimento all' interno del Parco Regionale del Po di cui alla L.R. 65/95.  
Nel parco, inoltre, l' area occupata dal tiro al volo è confermata come superficie a destinazione sportiva, ma non l' attività attualmente esistente, poichè incompatibile con la destinazione a parco;
- l' area 9.1.1. destinata a verde e servizi sportivi già dal PRGC vigente, viene anch' essa confermata nella destinazione, ma ridimensionata nella superficie a favore dell' area del parco fluviale. Ciò è reso possibile dalle verifiche condotte sullo standard complessivo a livello comunale, nonchè, al tempo stesso per favorire una più facile attuazione;

- alcune aree verdi esistenti (si veda in particolare il giardino in Via De Gasperi), sono state integrate ad altre aree a servizi con destinazione diversa (ad esempio scolastica), mediante interventi di pedonalizzazione di tratti della viabilità attuale.

#### 7.4) I PARCHEGGI

Nel corso degli ultimi anni si è assistito ad un considerevole aumento del traffico veicolare privato che, in Orbassano, si manifesta con particolare intensità all'interno del vecchio nucleo.

Pertanto, pur riscontrando una buona dotazione di standard complessivo per i parcheggi a livello comunale, si è ritenuto dover migliorare la dotazione e la qualità delle aree per la sosta poste a corona del centro storico ed al suo interno.

Per ovviare al progressivo congestionamento, anche indotto dalla terziarizzazione, il PRGC, suggerendo la pedonalizzazione della via Roma, e di alcuni tratti di strade che su questa si immettono, prevede di ampliare il sistema di parcheggi con nuove aree, da ricavarsi in attuazione di Piani di ristrutturazione urbanistica, ovvero con l'esproprio diretto. Si prevede quindi una dotazione pari a circa 3,9 mq./ab., ritenuta consona anche a soddisfare il fabbisogno indotto.

#### 7.5) - SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE (Art. 22 L.R. 56/77)

Il Comune di Orbassano è dotato di circa 1.550.230 mq. di aree per attrezzature e servizi di interesse generale, pari ad uno standard di 72,75 mq./ abitante insediato, e 55 circa per abitante insediabile secondo le previsioni di PRGC, contro i 17,5 previsti dalla legge.

| TIPO                                           | MQ. ESIST. | ST. ESIST. | ST. PREV. | MQ. PREV. | SCOSTAM   |
|------------------------------------------------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|
| Attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere | 400.120    | 18,77      | 1         | 21.310    | + 378.810 |
| Istruzione superiore all' obbligo              | 54.750     | 2,57       | 1,5       | 31.965    | + 22.785  |
| Parchi urbani e comprensoriali                 | 1.100.000  | 51,60      | 15        | 319.650   | + 780.350 |

La dotazione risulta quindi ampiamente sufficiente per tutti i tipi di servizio; osservando la sproporzione tra i fabbisogni comunali e l' offerta, evidente soprattutto per le attrezzature ospedaliere e per i parchi, bisogna considerare che l' ospedale San Luigi Gonzaga è di interesse metropolitano, mentre il parco di Stupinigi, di cui parte ricade all' interno del territorio del Comune di Orbassano, è di interesse regionale.

A questa già ampia dotazione il PRGC aggiunge mq. 6.000 per istruzione superiore all' obbligo, per l' ampliamento dell' area di pertinenza del Liceo Scientifico, e circa 900.000 mq. di aree per parchi urbani e comprensoriali, confermando la previsione di cui alla L.R. 65/95 sull' area di pertinenza fluviale del Sangone.

## **8) IL RECUPERO EDILIZIO**

### **8.1) IL VECCHIO NUCLEO**

Il PRG vigente, a fronte del grado di obsolescenza raggiunto da quest'area, subordinava gli interventi edilizi (compresa la ristrutturazione) alla formazione di piani di Recupero.

Nel corso della gestione del Piano si è dovuto riscontrare un limitatissimo ricorso al piano esecutivo, ad eccezione di un intervento già approvato antecedentemente alla adozione del PRG vigente; ciò è dovuto alla scelta adottata dai soggetti interessati che hanno limitato gli interventi realizzati al solo risanamento del patrimonio edilizio, non sfruttando così le potenzialità, offerte dal piano, in ordine alla razionalizzazione complessiva del Vecchio Nucleo.

Tale atteggiamento è stato condizionato, da una parte, dalla difficoltà oggettiva di ricondurre ad un progetto unitario la proprietà fortemente frazionata, dall'altra la dimensione ampia dei P.d.R. non ha facilitato l'accorpamento proprietario.

La variante in oggetto, prendendo atto di quanto si è verificato, ha ridotto la quantità dei P.d.R. alle parti del centro storico legate: alla indispensabile necessità di modificare, per razionalizzarla, parte della struttura viaria esistente; alle zone soggette a particolare degrado fisico e funzionale.

Sono state inoltre introdotte misure normative di maggiore tutela, nei confronti dei manufatti; o porzioni edificate, aventi caratteristiche riconducibili alla categoria dei beni culturali ed ambientali.

### **8.2) LE AREE PRODUTTIVE INSERITE NEL CONTESTO URBANO**

-Il PRGC attribuisce la categoria di zone di ristrutturazione urbanistica o di trasformazione alle aree, essenzialmente poste all'interno dell'abitato, a destinazione produttiva per le quali sono state riscontrate condizioni di incompatibilità ambientale o di cessazione dell'attività.

Per tali aree, a seconda della loro localizzazione nel contesto urbano, è consentita, in caso di rilocalizzazione dell'attività, il riuso per fini residenziali o terziari.

Ciò in relazione alla nuova offerta di aree sottoposte a PIP destinate in particolare alla rilocalizzazione artigianale.

## 9) - I BENI CULTURALI ED AMBIENTALI

La variante, aggiornando l'indagine svolta nel 1984, pone ulteriore attenzione alla salvaguardia dei beni culturali ed ambientali.

Sono state anche prese in considerazione le schede finora compilate a cura della Soprintendenza ai beni Architettonici ed Ambientali (indagine 1992) sugli edifici di interesse culturale ed architettonico-ambientale ai sensi della L. 84/90

- Per l'intero territorio comunale, sulla Tav. P2 in scala 1:10.000, oltre ad evidenziare gli edifici rurali di pregio ambientale, individua le cappelle agresti, ed i piloni votivi nonché gli elementi di pregio ambientale e la viabilità rurale di antico impianto.

- Per il Vecchio nucleo e le aree limitrofe, sulle tavole in scala 1:100 ed 1:2000 di progetto, identifica gli edifici vincolati ai sensi della L. 1089/39, gli edifici di carattere storico-artistico o documentario, i fronti e le pertinenze di valore ambientale;

- Per gli edifici rurali di pregio ambientale o storico, in scala 1:2000, individua le tipologie edilizie, i fabbricati principali ed accessori, le condizioni fisiche e gli usi in atto di tali edifici.

Inoltre si è resa più articolata la normativa, distinguendo con maggior precisione gli interventi ammessi.

In particolare il Piano sottopone a tutela:

1) Gli edifici vincolati ai sensi della L. 1089/39 o soggetti ad essa ex art.4 della legge medesima, ovvero:

- La Chiesa parrocchiale di San Giovanni Battista;
- Il Municipio;
- La Chiesa e la Confraternita dello Spirito Santo;
- La manica antica dell'Ospedale San Giuseppe;

2) Alcuni edifici di particolare pregio architettonico e storico, ovvero:

- Nel Vecchio Nucleo:

- Villa Martini e le sue pertinenze;
- Villa Gay di Quarti;
- Ex scuderie e rustico villa Gay di Quarti su viale Regina Margherita;
- Edificio civile sito in via Roma angolo via Cavour;
- Edificio civile sito in via Molini angolo via N. Sauro;
- Edificio civile sito in via Nazario Sauro angolo via Cottolengo;
- Palazzina sita in via N.Sauro quasi angolo P.zza Umberto I;

- Nel Concentrico:

- Villa Giorgi;
- Villa sita in strada Pendina n.4;
- Palazzo Rainelli sito in via Castellazzo;

Anche se nel concentrico sono assenti particolari qualità architettoniche del tessuto edilizio, a parte singoli elementi tipologici o decorativi isolati, in quanto il tessuto risulta composto praticamente per la sua totalità composto da edifici a tipologia povera, con assenza di edifici padronali; per contro, si evidenzia pure la presenza di una notevole uniformità tipologica e delle caratteristiche architettoniche, che, malgrado le manomissioni effettuate per lo più negli anni '60 e '70, garantisce al Vecchio Nucleo, almeno per la parte centrale, una buona qualità ambientale e documentaria.

A questo fine il PRGC individua e sottopone a tutela, o propone per il recupero, i fronti di interesse ambientale.

Sul territorio agricolo è stato condotto un supplemento di indagine al documento " Edifici rurali di carattere storico - documentario", redatto nel 1985 quale supporto al progetto del PRGC approvato poi con DPGR nel 1992.

All' epoca, l' analisi sintetizzata nel documento citato, fu finalizzata per le esigenze di Piano essenzialmente all' individuazione dei principali complessi rurali presenti sul territorio, ed alle loro principali caratteristiche tipologiche, nonché all' individuazione degli interventi recenti. Nel luglio 1994, in occasione della predisposizione della presente Variante di Adeguamento al PRGC, l' indagine fu appunto aggiornata.

Il Progetto Preliminare della presente Variante, subordinava i complessi cascinali ai disposti dell' art. 24 della L.R. 56/77, operando la distinzione tra cascine aventi valore storico-artistico e cascine di valore storico-documentario.

Questa scelta è risultata essere eccessivamente vincolante, poichè attribuiva, in forma generica, valore di pregio a tutti gli edifici compresi in ciascuna cascina, considerando così anche quelli di recente edificazione, o quelle parti aventi caratteristiche edilizie non significative.

Poichè tra gli scopi principali della presente Variante vi è quello di semplificare la gestione del PRGC, e di conseguenza le procedure di attuazione degli interventi, si è manifestata la necessità, anche a seguito dell' esame tecnico delle osservazioni pervenute al Progetto preliminare adottato, di approfondire ulteriormente l' indagine sui singoli edifici componenti i complessi rurali.

Ciò al fine di poter, da un lato individuare le parti di reale pregio, da sottoporre ad interventi di salvaguardia, e, dall' altro specificare in norma, per ogni fabbricato, i tipi di intervento ammissibili consentendo, quindi, di attuare le trasformazioni degli edifici anche senza il ricorso a Piano di Recupero Obbligatorio, nei casi in cui il complesso mantenga la destinazione d' uso esistente alla data di adozione del progetto preliminare della presente variante.

A questo fine, sono stati individuati, su apposita scheda, non solo le tipologie edilizie, maggiormente articolate rispetto all' indagine del 1985, ma anche le destinazioni d' uso di ciascun fabbricato, le sue condizioni igienico - edilizie, la sua consistenza sommaria ( numero dei piani), gli interventi già eseguiti di recente, e gli elementi architettonici o documentari degni di salvaguardia, oltre ad una nuova esauriente documentazione fotografica.

Per ogni complesso rurale oltre alla documentazione fotografica, sono state redatte due schede, che contengono entrambe, per facilità di consultazione, i risultati dell' indagine e le indicazioni di progetto: la prima, - RIFERIMENTI, CARATTERISTICHE GENERALI DEL COMPLESSO ED INTERVENTI AMMISSIBILI - , visualizza in apposito estratto cartografico: per lo stato di fatto i tipi edilizi, gli elementi di pregio, e l' epoca di costruzione, mentre per il progetto i tipi di intervento ammissibili e la modalità prevista. La seconda, - CARATTERISTICHE DEI SINGOLI EDIFICI ED INTERVENTI AMMISSIBILI - dettaglia, per ogni fabbricato, il tipo edilizio ed il numero dei piani, le caratteristiche strutturali ed architettoniche, la destinazione d' uso attuale, nonché le condizioni igienico - edilizie.

La parte relativa al progetto, dettaglia, oltre agli interventi ammissibili su ogni singolo fabbricato e gli eventuali elementi di pregio da salvaguardare e le eventuali norme specifiche occorrenti a dettagliare le situazioni edilizie particolari.

Apposite distinte legende richiamano le sigle riportate.

Infine, sono stati predisposti schemi tipologici progettuali con riferimento particolare alle tettoie agricole, alle stalle-fienili e ad alcuni elementi edilizi. In essi, schematicamente, sono riportate le tipologie ricorrenti attuali e le esemplificazioni delle soluzioni compatibili per gli interventi ammessi dal Piano, con specifico riferimento a quelli del tipo RSv, che consentono la chiusura dei fabbricati di origine rurale.

Tale documento, così formulato, si pone dunque come allegato alle Norme di Attuazione del Piano, e di queste diventa parte integrante nei confronti della normativa per le aree da 14.1.1. a 14.1.20.

I riferimenti storici utilizzati per la datazione dei complessi sono stati:

- Mappa del piano della forestazione di Stupinigi di M.A. Audo - 1752
- Mappa napoleonica - 1812
- Mappa Rabbini - 1855

Nonchè la cartografia storica reperita nell'archivio del Comune di Orbassano, ed i documenti riportati nello studio di Mario Olivero "Cascine di Orbassano" del 1992.

Occorre precisare che la lettura della cartografia storica ha consentito di attribuire l'esistenza delle cascine al periodo storico al quale la stessa carta rimanda, ciò quindi non significa che le mappe possano essere sufficienti a stabilire il periodo, o tantomeno l'anno, di costruzione.

| Toponimo | M.A. Audo 1752 | Napoleonica 1812 | Rabbini 1855 |
|----------|----------------|------------------|--------------|
|----------|----------------|------------------|--------------|

|            |   |                 |   |                  |   |                |
|------------|---|-----------------|---|------------------|---|----------------|
| CASALEGNO  | X | Casa Mussa?     |   |                  | X | Marchisio      |
| GENERALE   |   | Fuori mappa     |   | Ferme Generale   | X | Il Generale    |
| GONZOLE    | X | Gonzole         |   | Ferme Gonzole    |   |                |
| PORCELLANA | X | La Porcelana    |   | Gr. Porcellana   |   |                |
| BERTINA    | X | Bertina         |   | Grange Bertina   |   | Bertina        |
| GRIFFA     | X | Griffa          | X | Grange Griffa    | X | Griffa         |
| NUOVA      |   |                 | X | Ferme Nuova      | X | Nuova          |
| CARETTA    |   | Ciabot Possat ? |   | Grange Bosco     | X | Ciabotto Bosco |
| PENDINA    | X | Moreni          | X | Grange Pendina   | X | Moreni         |
| TURINETTI  | X | Turinetto       | X | Grange Turinetti | X | La Torinetto   |
| SPINA      | X | La Spina        |   | Ferme Spina      | X | Spina          |
| QUARELLO   | X | Quarello        |   | Ferme Quarello   |   |                |
| ALBERI     |   |                 |   | Grange Albere    | X | Albelle        |
| FORTUNA    | X | La Fortuna      | X | Ferme Fortuna    | X | La Fortuna     |
| GALLEANA   | X | La Galiziana    | X | Ferme Galeana    | X | La Galleana    |
| BERGOLA    | X | La Bergola      | X | Ferme Bergola    | X | Bergola        |
| BRONZINA   |   |                 | X | Ferme Bronzina   | X | La Bronzina    |
| GORGIA     | X | Gorgia          | X | Ferme Gorgia     | X | La Gorgia      |
| BECCAIO    |   |                 |   | Gr. Moriondo     | X | Del Bechiere   |
| RAVETTO    | X | Ravetto         |   | Ferme Ravetto    | X | La Ravetta     |
|            |   |                 |   |                  |   |                |

Dal quadro sopra riportato si evince che la quasi totalità degli insediamenti agricoli siti nel comune di Orbassano sono antecedenti al 1752.

Nello schema successivo sono invece riportate quelle cascine per le quali è stato possibile determinare, con relativa certezza, l'anno di costruzione del complesso o di parti di esso, con particolare riferimento alle Cappelle religiose.

|            |                                                |           |
|------------|------------------------------------------------|-----------|
| CASALEGNO  | Cappella di S. Carlo                           | 1877      |
| GENERALE   | Cappella esistente al                          | 9/9/1770  |
| GONZOLE    | esistenza documentata al 28/2/929              |           |
| PORCELLANA |                                                |           |
| BERTINA    |                                                |           |
| GRIFFA     |                                                |           |
| NUOVA      |                                                |           |
| CARETTA    |                                                |           |
| PENDINA    |                                                |           |
| TURINETTI  | esistente al                                   | 1694      |
| SPINA      |                                                |           |
| QUARELLO   | esistente al                                   | 1737      |
| ALBERI     |                                                |           |
| FORTUNA    | Cappella del Divin Crocefisso                  | 14/8/1797 |
| GALLEANA   | Cappella di S. Grato esistente al              | 8/5/1776  |
| BERGOLA    | esistente al 23/9/1700                         |           |
|            | Cappella della B. M. V.della Neve esistente al | 8/5/1776  |
| BRONZINA   | esistente al 23/9/1700                         |           |
| GORGIA     | Cappella di S.Carlo                            | 1733      |
| BECCAIO    |                                                |           |
| RAVETTO    |                                                |           |

L' approfondimento dell' indagine ha fornito ulteriori elementi circa la consistenza del patrimonio edificato e le attuali destinazioni, così come di seguito rappresentato:

A) - Complessi unitari gestiti da un' unica azienda affittuaria o proprietaria:

|          |                              |
|----------|------------------------------|
| Pendina  | Turinetti                    |
| Generale | Gorgia ( Ordine Mauriziano ) |
| Bertina  | Beccaio                      |
| Alberi   | Caretta                      |

B) - Complessi abbandonati o attualmente non in uso:

Griffa ( Ordine Mauriziano )  
Spina

C) - Complessi ora frazionati, con destinazione mista agricola e residenziale:

Bergola  
Bronzina  
Quarello

D) - Complessi ora frazionati, con destinazione mista agricola e produttiva - terziaria

Galleana

E) - Complessi unitari, con destinazione agricola, agrituristica, o di servizio

Porcellana  
Gonzole ( Ordine Mauriziano )

F) - Complessi, ora frazionati, ad esclusivo uso produttivo o terziario

Fortuna

## Casalegno

G) - Complessi ora frazionati, con destinazione agricola, agrituristica, o di servizio

### Ravetto

La successiva tabella rappresenta per ciascuna cascina l'attuale destinazione d'uso e la sua conformazione.

| AREAN   | DENOMINAZ  | COMPLESSO<br>UNITARIO | COMPLESSO<br>FRAZIONATO | DESTINAZIONE<br>PREVALENTE | DESTINAZIONE<br>SECONDARIA |
|---------|------------|-----------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 14.1.1  | Casalegno  |                       | X                       | Produtt./Terz.             |                            |
| 14.1.2  | Generale   | X                     |                         | Agricola                   |                            |
| 14.1.3  | Gonzole    |                       | X                       | Agricola                   | Servizi privati ( vuoto)   |
| 14.1.4  | Porcellana | X                     |                         | Agrituristica              | Agricola                   |
| 14.1.5  | Bertina    | X                     |                         | Agricola                   |                            |
| 14.1.6  | Griffa     | X                     |                         | Non in uso                 |                            |
| 14.1.7  | Nuova      |                       | X                       | Agricola                   |                            |
| 14.1.8  | Caretta    | X                     |                         | Agricola                   |                            |
| 14.1.9  | Turinetti  | X                     |                         | Agricola                   |                            |
| 14.1.10 | Pendina    | X                     |                         | Agricola                   |                            |
| 14.1.11 | Spina      | X                     |                         | Non in uso                 |                            |
| 14.1.12 | Quarello   |                       | X                       | Residenza                  | Vuoto                      |
| 14.1.13 | Alberi     | X                     |                         | Agricola                   |                            |
| 14.1.14 | Fortuna    |                       | X                       | Terziario                  | Artigianati di servizio    |
| 14.1.15 | Galleana   |                       | X                       | Produtt./Terz.             | Agricola                   |
| 14.1.16 | Bergola    |                       | X                       | Agricola                   | Residenza                  |
| 14.1.17 | Bronzina   |                       | X                       | Agricola                   | Residenza                  |
| 14.1.18 | Gorgia     | X                     |                         | Agricola                   |                            |
| 14.1.19 | Beccaio    | X                     |                         | Agricola                   |                            |
| 14.1.20 | Ravetto    |                       | X                       | Agricola                   | Produttivo                 |

Il grado di manomissione della tipologia originaria è praticamente equivalente per tutte le destinazioni d'uso, ma in particolare proprio per la destinazione agricola.

Infatti, la necessità di adeguarsi ad un allevamento di tipo industriale, comporta la costruzione di stalle che non sono contenibili nelle vecchie strutture; e così pure le necessità imposte da una agricoltura meccanizzata rendono obsolete le vecchie tettoie, insufficienti a contenere i nuovi macchinari agricoli.

Sono stati quindi realizzati sul territorio nuovi volumi, all'interno od in adiacenza ai complessi originari ( vedi caschine Pendina, Gonzole, Ravetto, Bergola, Bertina, Alberi, Beccaio), che ne hanno alterato anche significativamente la conformazione e l'aspetto .

Gli altri tipi di intervento che hanno alterato significativamente l'aspetto architettonico dei complessi, in definitiva risultano essere:

- a) La trasformazione d'uso di fabbricati accessori agricoli (principalmente fienili e tettoie ) in laboratori artigianali / depositi commerciali, con tamponamento delle arcate e delle aperture in modo più o meno precario ( serramenti vetrati con struttura in ferro, pannellature prefabbricate, ecc.)

- b) Il recupero, o la trasformazione ad uso abitazione civile delle abitazioni rurali, non rispettando le caratteristiche tipologiche e formali del manufatto. ( allargamento di manica, inserimento di balconi, e rivestimenti di facciata incongrui con il contesto).

- c) La diffusa presenza di fabbricati edilizi accessori, spesso di tipo precario, e di pessima qualità, quali tettoie e bassi fabbricati che contribuiscono ad aumentare lo stato di degrado con particolare riferimento ai cortili..

- d) La realizzazione di nuove residenze agricole tipologicamente in aperto contrasto con i caratteri originari del complesso nel quale sono inserite ( Turinetti, Nuova, Alberi, Bronzina, Ravetto )

e) Il diffuso impiego di materiali e tipi edilizi che hanno snaturato i caratteri originari degli edifici.

Emerge quindi la necessità di introdurre una normativa, generale e specifica, che, se da un lato consenta il recupero dei fabbricati e dei volumi agricoli anche per alter destinazioni, dall' altro ne salvaguardi le caratteristiche tipologiche e formali.

A questo fine sono state redatte norme generali, cioè valide per tutto il contesto agricolo, e norme specifiche, cioè valide caso per caso nelle situazioni particolari che ciascuna cascina rappresenta, contenute nell' Allegato Normativo P6a , relativo agli edifici di carattere storico-artistico e documentario in zona agricola.

Nell' Allegato P6a sono definiti i tipi e le modalità di intervento. Il ricorso al PdR è obbligatorio qualora l' intervento coinvolga cascine non più destinate all' agricoltura e/o occupate da attività extra agricole già presenti alla data di adozione del progetto preliminare della presente variante, ovvero qualora si intenda modificare l' attuale destinazione. La scelta del PdR è motivata dalla necessità di subordinare gli interventi consentiti ad un progetto generale che, coinvolgendo l' intero complesso cascinale, consenta di valutare l' insieme delle trasformazioni in modo unitario.

Oltre quanto già previsto dal Progetto Preliminare, sono stati ammessi cambiamenti di destinazione d'uso delle cascine ,nei confronti di attività prima non considerate quali: la residenza non agricola; il terziario sia esso commerciale che per uffici; i servizi pubblici e privati.

La considerazione di altre attività prima non consentite, risponde alla necessità di favorire il recupero del patrimonio edilizio storico in area agricola per contrastare e/o rallentare i fenomeni di degrado in atto. Il cambiamento di destinazione è ammesso a due condizioni: la prima, prevede la valutazione di compatibilità con le tipologie preesistenti (le quali devono essere salvaguardate negli elementi strutturali e decorativi caratterizzanti) poichè le peculiarità di alcune attività economiche non garantiscono in modo indifferenziato la loro localizzazione nel rispetto delle condizioni prima richiamate; la seconda, prevede il cambiamento della destinazione attualmente agricola allorquando risultino definitivamente abbandonati gli edifici rurali, e non più necessari alle esigenze delle aziende agricole che svolgono la loro attività nei territori circostanti il complesso cascinale.

Inoltre sottopone a restauro numerose cappelle e piloni votivi, come individuati sulla TAV. A12 - Territorio agricolo - caratteri storici.