

REGIONE PIEMONTE



COMPRESORIO DI TORINO

COMUNE DI ORBASSANO

PRG 84

VARIANTE

GENERALE

DELIBERA C.C. N°

DEL

ESEC. DAL

DELIBERA G.R. N°

DEL

RELAZIONE

P5

PROGETTO:

ARCH. ENRICO BONIFETTO

ARCH. ANTONIO CAMILLO (ARTECO ASSOCIATI)

ING. CARMELO RINALDIS (U.T.C.)

ING. ROBERTO MODUGNO (U.T.C.)

PROF. ARCH. FRANCO CORSICO (CONSULENTE GENERALE)

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

DATA

La revisione del P.R.G.C. di Orbassano é mossa da una duplice necessit : da una parte l'adeguamento al nuovo quadro giuridico-normativo delineatosi in questi ultimi anni, costituito a livello nazionale dalle leggi n. 10/77, n. 457/79, n. 94/82, ed a livello regionale dalla legge n. 56/77 e sue modifiche ed integrazioni che in particolare all'art. 19 prescrive l'adeguamento anche dei piani approvati dopo l'entrata in vigore del D.M. 2/4/1968 n. 1444; dall'altra dalla ricerca di adeguate soluzioni di politica territoriale atte a rispondere alla dimensione nuova dei problemi economici e sociali che si pongono nell'area torinese e che trovano in Orbassano un luogo di particolare significato per insediamenti, in corso o previsti, di grande rilevanza.

0.1 - LO STATO DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Orbassano   dotato di P.R.G.C. adottato l'8/6/71 con deliberazione n. 85 ed approvato con D.P.G.R. n. 4049 del 28/10/74 che recepiva nel suo contesto le tre aree di P.E.E.P. approvate antecedentemente ai sensi della legge n. 167/62 adottati con deliberazione n. 76 del 6/10/64 ed approvati con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 2186 del 6/7/65.

Durante i circa dieci anni di applicazione dello strumento urbanistico generale sono state apportate alcune varianti allo scopo di adeguare lo strumento stesso alle esigenze che si sono di volta in volta presentate e precisamente:

- variante al Piano di Edilizia Economico Popolare - zona E/2 - adottata con deliberazione C.C. n. 18 del 15/3/78 ed approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 187-25028 del 12/12/79;

- variante al Piano Particolareggiato delle aree da destinare ad insediamenti produttivi per adeguarle ai contenuti dell'art. 27 della legge 865/71 adottata con deliberazione C.C. n. 525 del 12/12/79 ed approvata con deliberazione G.R. n. 134-18031 del 27/7/82;
- nuovo piano di Edilizia Economica e Popolare - zona R/8 - area ex-Cottolengo, adottato con deliberazione C.C. n. 125 del 25/2/80 ed approvato con deliberazione G.R. n. 57-24296 del 30/3/83;
- localizzazione ai sensi dell'art. 51 della legge 865/71 in zona R/4 del P.R.G.C. adottato con deliberazione C.C. n. 640 del 21/12/80;
- progetto di variante specifica al P.R.G.C. - zona R/5 - adottato con deliberazione C.C. n. 296 del 5/7/82;
- nuovo piano per l'Edilizia Economico e Popolare in zona R/5/ del P.R.G.C. adottato con deliberazione C.C. n. 297 del 5/7/82.

A queste occorre aggiungere le varianti attuate mediante l'applicazione dell'art. 1 della legge n. 1/78 che riguardano:

- l'area di V. D. Di Nanni di cui si modifica la destinazione d'uso da residenziale a verde pubblico (ampliamento area A/35 di P.R.G.C.);
- la Villa Martini di cui si modifica la destinazione residenziale per destinarla ad ospitare il centro civico (ampliamento area A/32 di P.R.G.C.);
- l'area di Via Volvera di cui si modifica la destinazione da residenziale a servizi per l'istruzione - scuola materna - (nuova area di P.R.G.C.);
- la modifica del tracciato di V. Dei Fraschei;
- la strada di collegamento tra le Vie Volvera e Genova;
- l'area destinata a scuola media viene destinata parte a verde pubblico in V.S. Rocco (area A/21 di P.R.G.C.);
- la porzione di zona agricola A/3 compresa all'interno della strada di collegamento tra le Vie Volvera e Genova per destinarla a servizi per l'istruzione - scuola media - (ampliamento area A/18 del P.R.G.C.);
- la destinazione d'uso dell'area A/22 - scuola media - di P.R.G.C. ed ampliamento della medesima per destinarla ad

attrezzature sportive.

Infine adeguamento degli standards urbanistici a 25 mq./ab. per le zone 167/E1 ed E3 mediante l'adozione di varianti ai sensi dell'art. 34 della legge 865.

1 - OBIETTIVI E CRITERI ADOTTATI DAL COMUNE CON LA DELIBERAZIONE PROGRAMMATICA (Del. C.C. n. del).

1.1 - SVILUPPO E RIORGANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI TERZIARI PER UN POTENZIAMENTO DEL RUOLO DI POLO DI SERVIZI A LIVELLO SUB-COMPREENSORIALE

Orbassano ha un ruolo terziario significativo rispetto ad una più vasta zona geografica su di essa gravitante.

Tale ruolo, nonostante la polarizzazione di Torino, si è mantenuto ed incrementato nel tempo ed attualmente la dotazione di strutture terziarie pubbliche e private, nonché di servizi di livello di sub-polo Comprensoriale, caratterizzano il Comune come un importante centro di servizi per un'ampia zona di Comuni contermini.

Tale ruolo è confermato anche in termini di addetti impiegati nel terziario (sia pubblico che privato) che, al 1981 erano 4492, pari a circa il 61% del totale.

I rami di attività più consistenti risultavano essere il commercio con 1026 addetti e la pubblica amministrazione e servizi pubblici e privati con 2875 addetti.

Lo schema di Piano Comprensoriale di Torino tenderebbe a rafforzare questo ruolo che potrebbe rappresentare uno degli elementi più incisivi di qualificazione e razionalizzazione del Comune nel contesto comprensoriale, anche con lo sviluppo di

attività terziarie di supporto alla stessa attività produttiva, come si preciserà meglio nel capitolo dedicato alle attività industriali.

Per quanto riguarda in particolare le attività commerciali è da sottolineare peraltro che si tratta di un tessuto vasto (che registra nel 1983 n. 286 esercizi nel commercio al dettaglio fisso), ma anche, mediamente, di piccolissime dimensioni: meno di 1,5 addetti e circa 66 mq. di superficie di vendita per esercizio.

Il totale della superficie degli esercizi commerciali fissi al dettaglio è di 54.433 mq. di cui 19.155 mq. sono relativi alla superficie di vendita. A questa offerta commerciale è da aggiungere quella relativa al commercio ambulante, di particolare significato e rilevanza nella realtà di Orbassano, che è rappresentato da n. 200 banchi con circa 7000 mq. di vendita.

Il mix merceologico dovrà coprire un segmento di consumi medio o medio-alto per generare forme di concorrenza, specializzazione e caratterizzazione nel centro urbano.

Il confronto fra le dimensioni ipotizzate e la disponibilità attuale sottolinea il carattere fortemente innovativo di questo programma che dovrà essere quindi attentamente valutato sotto il profilo localizzativo, funzionale e dimensionale in coerenza con la revisione del Piano della rete di vendita.

A questo proposito le valutazioni sulla tipologia e sulle quantità relative alle superfici di vendita dovranno essere valutate nell'ambito di un contesto sovracomunale, alla luce di iniziative in atto che tendono a contrapporsi con le politiche di settore indicate nello schema di Piano Comprensoriale.

In prima approssimazione, e salvo il confronto di dettagliate analisi sia dei bisogni nel settore terziario privato che della struttura edilizia e socio-economica del tessuto esistente, si possono prevedere i seguenti interventi:

- 1-attrezzature per la grande distribuzione commerciale ubicate in modo da essere facilmente accessibili da un bacino di utenza extracomunale, che abbiano a disposizione aree sufficientemente vaste per la dimensione dell'insediamento propriamente commerciale e per i relativi parcheggi e servizi integrabili. L'ambito territoriale che si prospetta idoneo per la localizzazione di tali attrezzature é la fascia compresa fra la Provinciale Torino-Orbassano e l'asta in progetto che collega lo svincolo del Drosso con l'attuale Circonvallazione di Orbassano all'altezza della Strada Pendina;
- 2-consolidamento della struttura commerciale prevista nella zona R/5;
- 3-ulteriore caratterizzazione e potenziamento per attività terziarie e commerciali dell'asse centrale urbano con attestamento in corrispondenza dei fuochi terziari dell'area commerciale della zona R/5 e del complesso integrato dell'area dell'ex Demanio;
- 4-potenziamento e riorganizzazione delle strutture fisiche da destinare a servizi pubblici amministrativi ed al terziario privato superiore.
- 5-servizi integrati ed articolati per le attività industriali
- 6-rilocalizzazione della struttura del Consorzio Agrario in area che abbia caratteristiche tali da essere facilmente accessibile da parte degli operatori agricoli, valutando le compatibilità di funzioni ed attività.

Lo sviluppo economico e territoriale di Orbassano in particolare ed il suo ruolo terziario, saranno peraltro fortemente influenzati, come già accennato, dagli effetti generati dal Centro Intermodale Merci previsto nel settore nord-est del Comune in area contigua al nuovo smistamento ferroviario.

Secondo le intenzioni espresse nel Piano Regionale dei Trasporti, e recepite dallo schema di Piano Comprensoriale, il Centro dovrà potersi sviluppare aggregando attorno a servizi prioritari ed urgenti, altre funzioni che risulteranno nel tempo idonee e necessarie.

Le funzioni ed attrezzature sino ad ora ipotizzate sono:

- dogana, che dovrebbe sopperire alle carenze dell'attuale dogana centrale di Via G. Bruno, al servizio del traffico ferroviario (smistamento di Orbassano), di quello stradale e di tutti i possibili sistemi intermodali;
- centro di distribuzione merci in entrata e/o in uscita nell'area comprensoriale; questo tipo di servizio rappresenta una seconda funzione di "trasformazione" tra modalità di trasporto e permetterebbe a molti Operatori di razionalizzare le proprie strutture di servizio;
- centro per la movimentazione di containers, con adeguati impianti per rendere accessibile tale modalità di trasporti anche agli Operatori economici minori;
- altri servizi legati al traffico di merci quali magazzini di stoccaggio, servizi bancari e creditizi, uffici import-export ecc..
- officina riparazioni FF.SS.;
- aree artigianali di supporto alle attività di trasporto e di commercio.

La precisa utilizzazione dell'area da destinare al C.I.M. non è peraltro ancora definita e sarà pertanto necessario, nel corso della redazione del P.R.G.C., giungere, attraverso le opportune consultazioni con Enti ed Operatori interessati, ad una più puntuale specificazione per valutare e calibrare l'impatto urbanistico che verrà a determinarsi nel territorio di Orbassano ed in particolare dovranno essere garantite adeguate modalità di utilizzazione dell'area o di rispetto delle attività ed attrezzature esistenti, quali l'Ospedale S. Luigi Gonzaga.

1.2 - SOSTEGNO E CONSOLIDAMENTO DELLE STRUTTURE PRODUTTIVE, INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI

La formazione di una consistente struttura industriale ad Orbassano, di epoca relativamente recente, ha avuto uno sviluppo ritardato rispetto a quello dei Comuni contermini nell'area metropolitana. E' significativo il fatto che gli addetti all'industria sono aumentati di più del 50% nel periodo intercensuario 1971/1981 (da 1.872 a 2.878 con incremento pari a 1.222 addetti).

I rami più consistenti sono rappresentati dall'industria manifatturiera per la lavorazione di metalli e meccanica di precisione con 1.818 addetti pari al 63,1% e dall'industria estrartrice e manifatturiera per la trasformazione dei minerali con 543 addetti.

Analizzando inoltre i valori relativi alla distribuzione e quantità dell'unità locale, risulta emergere con evidenza la non corrispondenza tra quantità di addetti e quantità di unità locali; ciò si evince in particolare in due classi di attività, quella delle costruzioni che impegna il 6,2% degli addetti ma è presente con 105 attività pari al 34% ed a quella manifatturiera dell'alimentazione, arredamento, ecc. in cui è impiegato il 10% degli addetti ed è presente sul territorio con 57 aziende pari al 19%.

Nel periodo precedente il 1° P.P.A. la superficie complessiva occupata dall'industria risultava essere di circa 182.000 mq. Con l'approvazione del P.P.A. 1978-1980 e successive integrazioni venivano previsti 58.609 mq. di superficie coperta; di questi alla scadenza del programma risultano essere realizzati o sono in corso di realizzazione circa 31.600 mq. pari al 54%. Risultano ancora da realizzare 27.000 mq. già previsti nel 1° P.P.A.

Con l'adozione del 2° P.P.A. 1983-1985, si prevede la realizzazione di 110.373 mq. di superficie coperta a destinazione industriale, comprendenti la quantità insoddisfatta contenuta nel 1° P.P.A.

Il tessuto produttivo è peraltro interessato, anche ad Orbassano, da situazioni di crisi che, seppure meno rilevanti che nel resto dell'area metropolitana, sono andate accentuandosi proprio negli anni recenti e che corrispondono alla situazione di difficoltà e ristrutturazione in cui si trova l'apparato produttivo dell'area torinese.

L'orientamento prioritario del P.R.G. é dunque quello di creare le condizioni per una razionalizzazione dell'attuale tessuto industriale mediante un insieme di politiche concorrenti, ovvero

- consolidamento dell'impianto industriale lungo la Provinciale Torino-Orbassano, anche favorendo l'insediamento di attività ad elevato contenuto tecnologico;
- previsione di insediamenti integrativi per attività di servizi e complementari a quelle di Imprese, comprese attrezzature ricettive, ricreative, ecc.;
- individuazione di una nuova area di completamento che preveda interventi da realizzare con il concorso di iniziative sia private che pubbliche per il nuovo insediamento o la rilocalazione di attività produttive industriali, artigianali e di grande distribuzione;
- eliminazione dei vincoli previsti dal vigente P.R.G. in quelle aree a prevalente destinazione produttiva in cui la struttura insediativa risulti tutt'ora valida e le attività risultino compatibili con l'ambiente circostante. Nelle aree industriali esistenti a Nord della Provinciale vengono confermate o possono trovare una nuova collocazione quelle attività commerciali ad elevato consumo di spazio determinato da esigenze di deposito e di esposizione commerciale;
- sono previsti insediamenti integrati per servizi, attrezzature ricettive e complementari alle attività propriamente produttive.

1.3 - SVILUPPO DELLA PRODUZIONE AGRICOLA E SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE NATURALE

I motivi che concorrono a definire la necessità di porsi l'obiettivo della salvaguardia dell'uso agricolo del territorio si riferiscono alla consapevolezza del fatto che il suolo agricolo costituisce una risorsa non altrimenti riproducibile e che spesso, in passato, la conferma di un ruolo di marginalità economica di tale attività è derivato dalla scarsa considerazione dei suoi problemi specifici anche nel momento di formazione di strumenti urbanistici.

La superficie delle aziende agricole in Orbassano risultava nel 1982 di 1270 ha. per 114 aziende con una superficie media per azienda di circa 11 ha.

Questi dati, se confrontati con quelli del 1970, rivelano una consistente diminuzione dell'uso agricolo del territorio: al 1970 si avevano infatti 1539 ha. per 134 aziende con superficie media di circa 11,5 ha.

Tale situazione è peraltro intuitivamente comprensibile data la consistenza del processo di urbanizzazione che si è verificato nel periodo considerato.

Recentemente è stato redatto un documento preliminare per il Piano Agricolo Zonale per la zona agraria 0111-Orbassano che fornisce una prima analisi dei problemi relativi all'attività agricola ed all'ambiente naturale e suggerisce primi orientamenti per le politiche di settore.

Risulta, dall'indagine, un preoccupante quadro di progressivo deterioramento dell'ambiente naturale sia per processi di eccessiva dispersione e frammentazione dell'edificazione, sia per inquinamento delle acque e deterioramento del sistema irriguo, sia per difficoltà di funzionamento e sviluppo delle aziende agrarie. È da sottolineare peraltro che il suolo di Orbassano appartiene in gran parte alla I° e II° classe di uso del suolo.

Alla pubblica Amministrazione compete la creazione delle condizioni più adatte per favorire l'utilizzo delle aree agricole con l'obiettivo di conseguire, ove possibile, una struttura del settore di tipo più propriamente imprenditoriale.

mediante interventi specifici diretti che fungano da stimolo e sostegno delle politiche di sviluppo individuate quali, ad esempio, il riassetto e la riapertura dei percorsi di accesso ai fondi e della rete infrastrutturale di canalizzazioni per l'irrigazione, oltre allo sviluppo e potenziamento di attrezzature per attività e servizi complementari all'attività primaria.

A tale obiettivo generale di riorganizzazione delle attività e del territorio agricolo deve accompagnarsi il controllo dell'attività edificatoria negli insediamenti agricoli, attualmente utilizzati anche come residenza per famiglie di lavoratori non del settore (con costruzione anche di nuove abitazioni) ovvero come luoghi di produzione artigianale per lo più nel settore meccanico, con il riuso di vecchi edifici agricoli.

Tale situazione, che comporta una disseminazione casuale sul territorio di attività diverse e non sempre compatibili, deve essere invertita a vantaggio del pieno utilizzo delle risorse dell'agricoltura.

Il P.R.G.C. interviene pertanto a potenziare la struttura agricola ed a salvaguardare l'ambiente attraverso:

- l'ubicazione di attività extra-agricola in aree già parzialmente compromesse e comunque tendendo all'accorpamento ed alla compattazione degli insediamenti;
- il mantenimento e l'incentivazione nelle residenze rurali nei nuclei frazionali (ciò vale in particolare per la frazione Tetti Valfré);
- l'attenzione alle esigenze nelle aziende agricole (dimensioni e collegamenti fra i fondi, salvaguardia e potenziamento della rete irrigua, ecc.) nella definizione dei tracciati delle infrastrutture di viabilità e dell'ubicazione degli insediamenti;
- specifiche normative di salvaguardia, e di coerenti attrezzature, di ambienti naturali di particolare rilevanza (sponde del Sangone, Parco di Stupinigi) ed impianti e strutture edilizie agricole di particolare pregio (cascina Gorgia, Porcellana, ecc.).

1.4 - INCREMENTO DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE DA VERIFICARE ANCHE IN FUNZIONE DELLA PIU' RAZIONALE UTILIZZAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SERVIZI ATTUALI E DA REALIZZARE

Negli ultimi 20 (venti) anni la popolazione di Orbassano è all'incirca raddoppiata passando da 8.458 residenti nel 1961 a 18.599 nel 1982.

E' però da rilevare che la crescita demografica si è pressochè assestata attorno ai valori attuali dalla metà degli anni '70, mentre sono continuati a crescere i nuclei familiari.

L'assestamento quantitativo della popolazione nasconde peraltro un consistente flusso in entrata ed in uscita di popolazione che proprio nella seconda metà degli anni '70 registra inoltre i primi saldi migratori negativi.

L'incremento dell'attività edilizia, marcatamente nel settore pubblico all'inizio degli anni '80, creando una consistente offerta di alloggi, induce un' inversione di tale tendenza negli andamenti migratori che nel 1982 e nel 1983 registrano nuovamente un saldo positivo.

Sulla base dei dati aggregati già disponibili in base al Censimento del 1981 si rileva che la consistenza immobiliare residenziale al 1981 è di 5.933 abitazioni per 6.170 famiglie che denota una situazione sotto-standard relativamente al rapporto abitazioni-famiglie.

Se invece si considera il dato relativo al numero di stanze (24.971) per i residenti rilevati al 1981 (18.024) si ha un indice di affollamento di 0,72 che denota una situazione media di "non affollamento" secondo lo standard adottato dal C.S.I. per l'elaborazione dei dati censuari.

Esaminando i dati in maniera più disaggregata si rileva peraltro che le abitazioni in condizioni di affollamento o sovraffollamento (indice = numero occupanti, numero di stanze maggiore o uguale a 1 rappresentano il 41,4% del totale delle abitazioni occupate.

Se a questo dato si aggiunge quello relativo al numero di alloggi privi di servizi igienici all'interno dell'abitazione (4% delle abitazioni per un totale di 3.400 stanze che interessavano 260 famiglie con 525 persone) si riscontra che al 1981 il problema del fabbisogno abitativo era, in Orbassano, ancora rilevante.

Vi è tuttavia da tenere presente che proprio da quella data ad oggi si sono realizzati circa 3.000 nuovi vani di cui circa il 50% in edilizia residenziale pubblica.

Va però ricordato un effetto distorcente dall'intervento pubblico che, per questo, non risolve completamente i problemi del mercato dell'abitazione per le fasce di popolazione a più bassi redditi: da un lato l'esecuzione di programmi di edilizia pubblica con produzione di nuovi alloggi non è in grado di attivare il recupero del patrimonio edilizio esistente degradato (che produce le caratteristiche soggettive degli assegnatari) e dall'altro lato rende liberi alloggi degradati, utilizzabili anche da popolazione di nuovo insediamento nel Comune, che acquisterà così caratteristiche di potenziale assegnatario della nuova produzione di edilizia pubblica.

È stato perciò necessario prevedere un articolato e congruente programma di interventi di nuova edilizia e di recupero mobilitando in maniera coerente risorse pubbliche e private, verificando peraltro in via preliminare, l'effettiva condizione di utilizzo dell'attuale patrimonio edilizio (specie quello obsoleto) per valutare la concreta operabilità di trasformazioni sia edilizie che di destinazioni d'uso, anche in relazione agli obiettivi di riqualificazione terziaria del vecchio nucleo.

Questa situazione di sostanziale stabilità dei livelli demografici negli anni recenti, in presenza peraltro di aumento sia dei nuclei familiari, sia dei vani e degli alloggi disponibili, di complesse modalità d'uso del patrimonio immobiliare, residenziale e di distribuzione delle famiglie dovrà essere attentamente studiata per calibrare le previsioni di Piano Regolatore.

È emersa pertanto l'esigenza di sviluppare un'analisi aggiornata e puntuale che incroci dati socio-demografici (distribuzione e caratteristiche della popolazione) e dati del parco alloggi (distribuzione e standards edilizi-abitativi).

Questa analisi, si è fondata sull'utilizzazione di archivi esistenti, in particolare anagrafici, integrata con rilevazioni dirette e d'archivio sul patrimonio edilizio permettendo attraverso il riferimento all'indirizzo di ciascuna unità immobiliare, di ricavare la consistenza e le caratteristiche della popolazione e delle abitazioni nelle diverse parti della città, con un livello di rappresentazione da dettagliare in relazione al grado di approfondimento richiesto da ciascun problema o tematismo.

Si è potuto così produrre una mappizzazione della struttura residenziale che evidenzia in termini analitici caratteristiche e tendenze evolutive delle strutture insediativo-residenziali.

Le politiche edilizie quindi tendono principalmente:

- al recupero del patrimonio abitativo esistente in forme atte a soddisfare anche la domanda sociale più debole;
- al completamento di aree già compromesse da recenti edificazioni, parzialmente strutturate;
- al reperimento di aree per nuova edificazione, esaminate attentamente in funzione della idoneità dei suoli ad ammettere destinazioni d'uso residenziali sia dal punto di vista fisico (capacità agricola, portanza, ecc.) sia funzionale (dotazione di infrastrutture e servizi e contiguità con gli insediamenti esistenti).

Il dimensionamento della domanda aggiuntiva soddisfacibile è stato comunque subordinato ad un'attenta valutazione dell'attuale stato della compromissione edilizia del territorio, e del livello di infrastrutturazione e di dotazione dei servizi con l'obiettivo di utilizzare nella maniera più efficiente le risorse e gli investimenti necessari per le operazioni di riordino ed infrastrutturazione.

E' da rilevare che le reti di acquedotto e di fognatura attualmente esistenti, pur raggiungendo un soddisfacente livello di servizio, pongono già oggi alcuni problemi di ammodernamento e completamento.

Per quanto riguarda l'acquedotto non si presentano particolari problemi in ordine alla captazione e conseguente potenziamento nella erogazione.

E' invece da ristrutturare la rete che interessa la parte centrale dell'abitato ormai obsoleta e quindi inadeguata.

Per quanto riguarda la fognatura i problemi più rilevanti si presentano relativamente alla necessità di completare la rete secondaria e di rendere più efficiente la rete delle acque bianche tenendo conto che l'andamento del terreno pone problemi di smaltimento soprattutto per le zone poste a sud dell'abitato.

E' stato opportuno quindi procedere ad un'indagine diretta sull'uso del suolo dettagliata ed articolata secondo specifici criteri di classificazione

Ciò ha consentito inoltre di procedere ad una valutazione analitica della "capacità residenziale" del Piano anche al fine di un corretto dimensionamento del fabbisogno di servizi.

Questa indagine, estesa all'intero territorio comunale, con particolare attenzione le aree parzialmente utilizzate a scopo edificatorio, per valutare le capacità insediative residue determinate sia dalle caratteristiche produttive e geomorfologiche dei luoghi, sia dai livelli di dotazione di infrastrutture esistenti e da realizzare, che infine dalle possibilità edificatorie non completamente sfruttate.

Tale indagine è stata ovviamente estesa anche alle aree già completate.

Per quanto concerne la valutazione e gli obiettivi relativi alle condizioni ambientali che concorrono a definire il quadro in cui si collocano i problemi abitativi, sembra utile trarre elementi di riferimento congiuntamente all'esame dei livelli e della qualità dei servizi sociali ed urbani.

Dal punto di vista delle modalità di realizzazione e dei caratteri socio-urbanistici degli insediamenti residenziali di nuovo impianto si è pensato ad una integrazione fra insediamenti di iniziativa privata ed insediamenti di iniziativa pubblica adottando le opportune forme di perequazione ed integrazione fra le differenti modalità di realizzazione.

La dotazione attuale dei servizi definita quantitativamente in rapporto agli standards previsti dalla Legge Regionale non è particolarmente deficitaria (essendo dell'ordine di circa 17,5 mq./ab.).

Complessivamente risultano essere stati realizzati nel Comune di Orbassano servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale (art. 21 L.R. n. 56 del 5/12/77) per un totale di circa 324.000 mq. di superficie che ai fini del calcolo relativo alla dotazione pro capite di superficie per gli abitanti del Comune risultano essere così ripartiti:

- a) 4,7 mq./ab. per le scuole;
- b) 0,9 " " per le attività di interesse comune;
- c) 9,5 " " per il gioco, sport e verde;
- d) 2,3 " " per i parcheggi.

Occorre inoltre considerare la realizzazione di circa 463.000 mq. di area a servizi di interesse generale a carattere sovracomunale come previsto dall'art. 22 L.R. 56/77.

Tale standard, ottenuto considerando la popolazione al 1983, risulta inferiore al dato reale poiché le quantità di superficie previste dal 1° P.P.A. sono attualmente in corso di esecuzione, ma è pur tuttavia ancora inferiore a quello previsto per legge e si pone quindi il problema di incrementare, con il nuovo Piano, la previsione di aree per servizi.

La dotazione di Piano di uno standard quantitativo corrispondente a quello di legge non può peraltro essere considerato obiettivo "sufficiente" da perseguire.

Accanto ad una quantità di aree (previste nel Piano) conforme ai dettati dell'art. 21 della L.R. 56/77 ed alla loro localizzazione (sempre prevista nel Piano) conforme ai bisogni della popolazione "là dove vengono espressi", è necessario introdurre altri criteri di valutazione che contribuiscono a determinare il fabbisogno pregresso e che si riferiscono sostanzialmente alla qualità del servizio, intesa in termini di accessibilità, livello di prestazioni, attrezzatura degli spazi, congruo rapporto tra superfici coperte e aree di pertinenza, ecc.; inoltre, poiché le previsioni di piano (intese in maniera ampia rispetto alla definizione minimale che ne danno gli standards) non sono destinate ad essere realizzate tutte "immediatamente", sarà necessario articolare attraverso priorità e stadi temporali entro i quali raggiungere determinati obiettivi intermedi.

Una valutazione attenta andrà perciò effettuata riguardo agli indicatori sociali e all'evoluzione delle caratteristiche demografiche al fine di non determinare, in breve tempo, il sottoutilizzo di alcuni servizi, considerata anche la rigidità alla riconversione funzionale di alcune strutture.

In particolare dovrà essere posta attenzione alle domande emergenti dalla popolazione per particolari fasce di età (anziani) e/o che esprimono nuovi bisogni sociali e di qualità della vita.

Rispetto ai problemi relativi ai servizi sociali ed urbani si può quindi in sintesi sottolineare che il P.R.G.C. dovrà assumere questo tema come elemento cardine per organizzare la struttura funzionale della città ed orientare la programmazione degli interventi di riordino e di completamento del tessuto urbano, sfruttando anche la capacità che essi hanno di incidere in maniera positiva sullo stesso disegno urbano.

Per quanto concerne gli insediamenti residenziali gli interventi previsti dovranno quindi mirare essenzialmente a migliorare complessivamente la qualità dell'offerta residenziale nel Comune e dovranno attuarsi prevalentemente attraverso iniziative che prevedano insediamenti con destinazione integrate di residenze, attività artigianali di servizio e commercio al dettaglio.

L'entità e la dislocazione degli interventi dovrà comportare l'incremento e l'utilizzazione equilibrata delle attrezzature e dei servizi scolastici con un loro potenziamento nella fascia sud.

Le aree di nuovo impianto si collocano a corona dell'attuale nucleo urbano, all'interno dell'area definita dal Sangone, a nord, e dalla Circonvallazione ad ovest e sud.

Nella scelta delle aree è stata posta particolare attenzione alla valutazione delle caratteristiche di fertilità dei suoli ed all'esigenza di mantenere condizioni di adeguata funzionalità per le aziende agricole esistenti.

I nuovi nuclei integrati residenziali, completando l'attuale tessuto urbano, devono essere contenuti da un anello continuo di verde attrezzato all'interno della porzione di territorio definito dall'attuale Circonvallazione.

La politica di riqualificazione del tessuto residenziale esistente si esprime anche attraverso opportuni interventi di completamento delle parti sfrangiate del tessuto residenziale attuale, il trasferimento di attività incompatibili ed il recupero del patrimonio edilizio del vecchio nucleo da attuarsi in coerenza con l'obiettivo di potenziamento delle strutture terziarie.

1.5 - VIABILITA'

La viabilità principale che interessa il territorio di Orbassano é costituita dalla Provinciale n. 6 che collega Torino con il Pinerolese e delimita a sud l'abitato con un tratto di circonvallazione realizzato negli anni '60.

Su questo tracciato si innestano a raggiera le principali arterie di collegamento con i Comuni limitrofi: Rivalta (Provinciale n. 143), Bruino (Provinciale n. 183), Piossasco (ex - Provinciale n. 6), Volvera e Candiolo (Provinciale n. 193 e 142), Vinovo (Provinciale n. 143).

Questo sistema concentrico su Orbassano denota e alimenta il ruolo di centralità del Comune rispetto ad un territorio sub-comprensoriale ed attualmente presenta però situazioni di carenza in ordine ai seguenti elementi:

- condizioni di pericolosità negli incroci a raso, attualmente semaforizzati ma inadatti a sopportare il crescente flusso di traffico che insiste sulle arterie;
- inadeguatezza del collegamento Rivalta-Rivoli che interessa porzioni edificate del territorio e presenta una strozzatura in corrispondenza del ponte sul Sangone. Tale inadeguatezza risulta particolarmente grave in relazione alla funzione di collegamento che svolge tra il concentrico del Comune e l'area posta a nord del Sangone in cui é situato l'Ospedale di Zona "S. Luigi Gonzaga". In prospettiva il problema é destinato ad aggravarsi con le domande di collegamento che nasceranno in relazione ai nuovi insediamenti delle Ferrovie dello Stato e del C.I.M.;
- mancanza di rapido ed adeguato collegamento con il sistema tangenziale che avviene ancora utilizzando nella parte est del territorio e nel Comune di Beinasco la sede della vecchia Provinciale n. 6 che presenta numerose interferenze e strozzature (in particolare in corrispondenza del ponte di Beinasco);
- la viabilità secondaria al servizio delle varie parti dell'abitato é costituita da un sistema di strade convergenti sul nucleo di più antico impianto (prosecuzione delle direttrici già citate nella viabilità principale) e da un sistema anulare interno che però presenta discontinuità in diversi tratti (in particolare nella zona sud) o strozzature (in particolare nelle zone nord e ovest).

IL PROGETTO PRELIMINARE DI PRGC E LE OSSERVAZIONI PERVENUTE

IL PROGETTO PRELIMINARE DI PRGC

IL progetto preliminare di PRGC, adottato con Del. C.C. n. 481 del 20/7/87, e successiva delibera per correzione errori materiali (C.C. n. 592 del 2/11/87), recepisce in modo sostanziale le indicazioni della Delibera Programmatica.

Della struttura del piano si dirà nel successivo capitolo - il Progetto Definitivo - , essendo rimasta inalterata anche nella consistenza quantitativa (vedi schede riassuntive allegate).

L'unica variante strutturale introdotta nella redazione definitiva del Piano, è l'accoglimento della variante ATIVA all'asta di collegamento allo svincolo del Drosso.

LE OSSERVAZIONI PERVENUTE

AL progetto Preliminare sono pervenute 109 osservazioni di cui 104 su problemi generali o specifici posti dal PRGC, 3 non pertinenti, in quanto riguardanti problemi estranei al PRGC, una successivamente ritirata, ed una costituente integrazione di osservazione già formulata.

Delle 104 osservazioni, 95 si proponevano il miglioramento di aspetti particolari del piano o tendevano alla soluzione di problemi di carattere personale; di queste, 32 sono state respinte, 18 parzialmente accolte e 45 accolte.

Solo 9 avevano carattere generale, con riferimento all'impostazione normativa del piano o a specifiche norme di settore. Di queste 3 sono state respinte, 3 parzialmente accolte e 3 accolte.

In allegato si dà il quadro sinottico delle osservazioni motivate pervenute, per materia di osservazione: si evince che il 34% delle osservazioni motivate è stato respinto; parzialmente accolte il 20%; accolte il 46%.

LE OSSERVAZIONI ACCOLTE E PARZIALMENTE ACCOLTE

Le osservazioni accolte e parzialmente accolte sono di tre tipi:

a) osservazioni specifiche su aspetti particolari del disegno di PRGC e correzioni di errori materiali;

- b) osservazioni tendenti alla modifica di destinazioni di aree;
- c) osservazioni sulla struttura - di disegno e normativa - , del PRGC.

Per le osservazioni di cui in a) , verificata la compatibilità con il disegno del Progetto Preliminare, si sono accolte, in tutto od in parte, sia quelle che risultavano migliorative del progetto stesso, sia quelle che non entravano in contraddizione con la struttura complessiva.

Per quanto attiene osservazioni tendenti a correggere errori materiali, sono state accolte in tutto od in parte sia quelle riguardanti errate perimetrazioni, dei confini comunali o di usi in atto, sia quelle riguardanti lotti interclusi nell'edificato privi di una specifica normativa.

Per le osservazioni di cui in b), generalmente tendenti alla conferma di destinazioni in atto, o alla riclassificazione delle destinazioni di PRGC (casi più frequenti: da servizio pubblico ad area edificabile; da area agricola ad area produttiva), si sono accolte, in tutto od in parte, quelle che, per contenuto ed entità del caso proposto, risultavano o irrilevanti nei confronti della struttura del PRGC, o proponevano soluzioni alternative che permettevano all'Amministrazione Comunale l'acquisizione di aree al pubblico Demanio; oppure riconducibili ai criteri indicati nella Deliberazione Programmatica.

Per le osservazioni di cui in c), sono state accolte in tutto od in parte quelle che suggerivano integrazioni di carattere generale o di settore tali da non alterare la struttura complessiva del piano.

La tabella allegata riporta le osservazioni suddivise per destinazione di area.

Analizzando le osservazioni accolte in tutto od in parte, si può notare che:

Sul territorio comunale in genere sono pervenute 7 osservazioni (5 di carattere generale);
- le due di carattere particolare riguardano rettifica in cartografia dei confini comunali già erroneamente riportati dal Progetto Preliminare.

Su aree a destinazione residenziale sono pervenute 29 osservazioni, riguardanti:

- lotti liberi interclusi all'interno del tessuto edificato, per

i quali il Progetto Preliminare non prevedeva una sufficiente definizione normativa; errore materiale corretto in sede di Progetto Definitivo.

- una diversa suddivisione in comparti di intervento dei PdR previsti, con particolare riferimento al Vecchio Nucleo; problema recepito mediante una normativa generale che rende più elastica l'attuazione dei Piani di Recupero;

- la richiesta di abolizione di Progetti Integrati e Coordinati (PIC); tale richiesta è stata accolta solo per i casi in cui non risultava vincolante od indispensabile la compresenza di operatori pubblici e privati;

- la richiesta di abolizione sull'area della prevista quota di edilizia residenziale pubblica: sono stati accolti i casi in cui la minima quantità (area 1.35.1) o le manifeste difficoltà di attuazione (case Cavallo), non giustificavano più un pubblico interesse sull'area.

Su aree a destinazione produttiva e/o terziaria, le 20 osservazioni accolte in tutto od in parte riguardano:

- errori nelle perimetrazioni degli usi in atto confermati dal Progetto Preliminare;

- errori nella categoria d'intervento: il Progetto Preliminare individuava come aree a capacità insediativa esaurita lotti liberi di completamento, oppure non confermava, in contrasto con la normativa medesima, le previsioni di aree già inserite nel secondo PPA;

Su aree a servizi le 8 osservazioni accolte in tutto od in parte riguardano:

- Il cambio totale o parziale di destinazione d'uso dell'area. In particolare:

- Villa Giorgi: L'osservazione è stata accolta parzialmente, scorporando la villa e le pertinenze, che vengono confermate come edilizia residenziale di categoria C3, dai lotti limitrofi, rispetto ai quali si prevede una quota di edificazione privata, che dismette, oltre ai servizi dovuti, quota parte aggiuntiva di servizi a soddisfacimento del fabbisogno pregresso del Distretto.

- Villa Martini: L'osservazione è stata accolta parzialmente, in quanto è decaduto il pubblico interesse nell'acquisizione

dell'edificio della villa, che pertanto viene destinata con l'area di stretta pertinenza a residenza privata, mentre sul parco viene mantenuto il vincolo a pubblici servizi.

- Area 14.3.3 (parco del Sangone): Le osservazioni sono state accolte parzialmente, subordinando il parziale cambio di destinazione d'uso dell'area alla dismissione di quota consistente di area prevista a parco, il tutto nell'ambito dell'attuazione di un PE:

Su aree agricole: le 4 osservazioni accolte riguardano:

- Conferma di destinazioni in atto: vengono confermate le attività compatibili, non nocive o moleste;

- Cambio di destinazione dell'area;

LE OSSERVAZIONI RESPINTE

Le osservazioni respinte riguardano essenzialmente :

- Richieste di particolari modifiche del disegno di PRGC che non si sono ritenute accettabili in quanto peggiorative dell'ambiente proposto in sede di progetto;

- Proposte di soluzioni viarie diverse da quelle indicate, che non si è ritenuto di considerare, in quanto non adatte;

- Richieste di riclassificazione di aree da agricole a produttive o residenziali, di entità o caratteristiche tali da non essere riconducibili agli indirizzi della Deliberazione Programmatica, e da richiedere una diversa impostazione strutturale del PRGC (caso particolare area Tetti Francesi);

- Richieste di riclassificazione o di possibilità di intervento su aree sottoposte a vincoli stradali, ambientali, o ad impianti ed attrezzature tecnologiche, le cui fasce di rispetto sono determinate da normative a carattere nazionale;

MODIFICAZIONI INTRODOTTE AUTONOMAMENTE DALL'AMMINISTRAZIONE

Le modificazioni introdotte dall'Amministrazione, anche in assenza di specifiche osservazioni, riguardano essenzialmente:

- La rettifica parziale del tracciato dell'asta viaria Drosso - Pinerolo, dall'altezza dell'area Fiat su strada Torino fino al confine Sud del Comune. Tale rettifica comporta lo spostamento

del tracciato ai margini dell'area del preparco di Stupinigi. Provvedimento adottato in conformità con il progetto ATIVA con delibera di C.C. n.400 del 27/11/89.

- Specificazioni normative riguardanti leggi nazionali urbanistiche e di settore, quali L.1150/42, D.M.1444/68, e legislazione in materia di vincoli ambientali e barriere architettoniche.

SINTESI DELLE PREVISIONI QUANTITATIVE
DEL PROGETTO PRELIMINARE

- IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

a) interventi di completamento del tessuto urbanizzato su aree libere:	mc. 30.800	ab. 345
b) interventi di ristrutturazione urbanistica:	mc. 194.300	ab. 2.160
c) interventi di aree di nuovo impianto		
-subordinati a piano esecutivo semplice	mc. 261.000	ab. 2.900
-integrati o coordinati	mc. 184.870	ab. 2.055
-condizionati alla realizzazione della circonvallazione nord	mc. 128.800	ab. 1.430

- Sono previsti interventi di edilizia residenziale pubblica per circa 650.000 mc., pari al 46% della capacità complessiva aggiuntiva; di essi 290.000 circa sono previsti realizzabili nel secondo FPA, a fronte di circa altrettanti di edilizia privata.

I SERVIZI PER LA RESIDENZA

Il PRG/84 prevede una dotazione di aree per servizi ed attrezzature nei distretti residenziali di mq. 811.400, pari a mq. 24.6 circa per abitante in essi insediabile (32.042 abitanti), a fronte degli esistenti mq. 270.186, pari a 15.9 mq/ab. (16.115 ab.).

Tale dotazione risulta così ripartita:

	esistente	prevista	indice mq/ab.
- per l'istruzione:	63.930	157.838	4.9
- per servizi comuni:	22.580	149.766	4.7
- per verde, gioco e sport:	189.386	406.771	12.6
- per parcheggi:	27.590	75.295	2.4

A tale dotazione sono da aggiungere mq. 174.322 destinati a verde, attrezzature sportive e parcheggi nel distretto dei servizi R9.

Se si considerano anche gli abitanti insediati al di fuori dei distretti residenziali (2.550 ab. per complessivi 34.700 abitanti complessivamente previsti nel comune), e si considera anche la dotazione di aree per servizi fornita dal distretto R9, lo standard di servizi per abitanti è di 27.7 mq.

3 -CRITERI PER LA ORGANIZZAZIONE GENERALE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI E PREVISTI

Nel PRGC di Orbassano si riconoscono tre livelli di scelte nei confronti delle decisioni riferite alle trasformazioni del territorio:

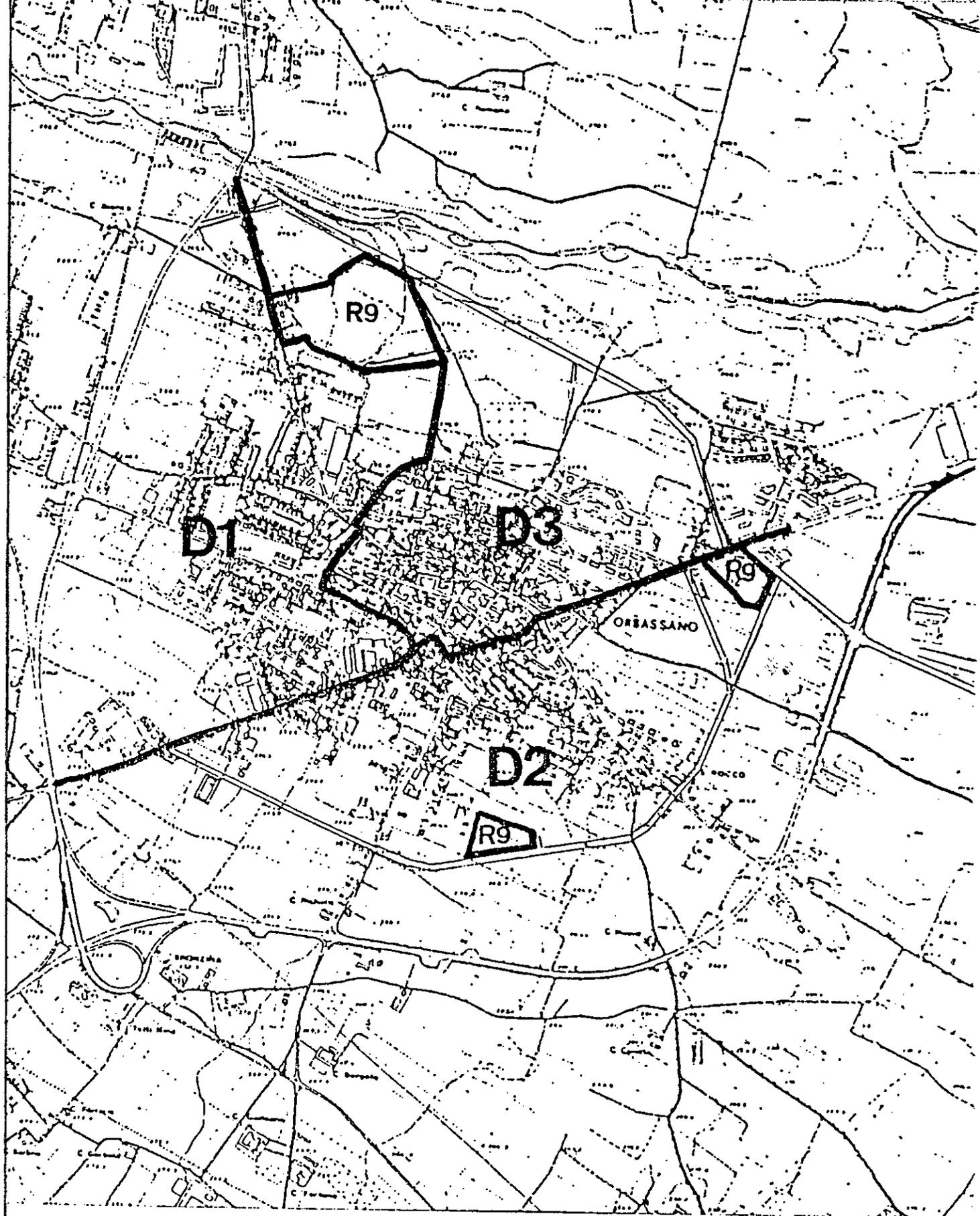
- 1) Il primo livello riguarda le scelte strategiche di interesse comprensoriale: a questo livello il piano:
 - a) riporta e registra decisioni di assetto territoriale assunte dall'Amministrazione attraverso delibere o varianti al Piano Regolatore vigente (localizzazione dell' insediamento CIM, definizione del tracciato dell'asta di collegamento con lo svincolo del Drosso);
 - b) recepisce indicazioni dello schema di Piano Comprensoriale (parco del Sangone, parco e preparco di Stupinigi);
 - c) registra le scelte operate nel PRG del comune di Rivalta che prevede un'asta viaria diretta di collegamento con il CIM e l'ospedale San Luigi, rinunciando ad analoghe scelte sul proprio territorio;

- 2) Il secondo livello riguarda le scelte strategiche di interesse comunale.

A questo livello il piano, col supporto delle indagini effettuate, conferma e traduce gli orientamenti della Delibera Programmatica precisandoli quantitativamente nelle localizzazioni strategiche comunali.

A questo livello vengono individuati:

 - a) Una nuova area per attività produttive localizzata tra la attuale circonvallazione sud e la nuova asta del Drosso;
 - b) Una nuova area - sistema per attrezzature commerciali e terziarie che, conglobando l'area centrale terziaria attuale, prevede la formazione, ai suoi estremi, di due poli di attrezzature lungo la direttrice Torino - Piossasco;
 - c) Tre distretti di attrezzature e servizi per insediamenti residenziali, (D1,D2,D3), individuati al fine di consentire una più omogenea distribuzione dei servizi e con funzione di riequilibrio (in particolare per il distretto D2) delle attrezzature scolastiche;



DISTRETTI DEI SERVIZI

 delimitazione dei distretti

R9 distretto dei servizi di interesse comunale

d) Interventi di nuovo impianto residenziale con le seguenti funzioni:

- nel distretto 1 (D1), di integrazione dell'urbanizzazione esistente, di quella prevista in FPA, di quella a carattere industriale di nuovo impianto complementare all'intervento di ristrutturazione dell'area dell'ex Autocentro;
- nel distretto 2 (D2), di ricucitura del tessuto urbanizzato e creazione di un patrimonio di aree da destinare prioritariamente a servizi scolastici che risultano attualmente del tutto carenti;
- nel distretto 3 (D3), di futura espansione, subordinata alla realizzazione dell'asta della circonvallazione esterna nord fra la provinciale per Torino ed il ponte sul Sangone (strada per Rivalta);

e) Valorizzazione e salvaguardia del territorio agricolo, fissando norme atte a favorire il corretto uso del territorio in relazione alle caratteristiche vocazionali a fini produttivi agricoli;

f) Un distretto per le attività produttive e terziarie collegate articolato in più nuclei che corrispondono alle principali zone esistenti

- 3) Il terzo livello riguarda la pianificazione al dettaglio delle aree all'interno di ogni singolo distretto.

A questo livello l'uso del suolo viene disciplinato mediante prescrizioni puntuali per ciascuna area (individuata in base alla tipologia urbanistico - edilizia riconosciuta); tale disciplina stabilisce le destinazioni d'uso, il tipo di intervento, le modalità di intervento ed i parametri di utilizzazione che fissano le quantità di fabbricazione consentite.

3.1 - GLI ELEMENTI DELLA STRUTTURA TERRITORIALE

- A) LA VIABILITA'

Il PRGC prevede:

- A1) - Per la viabilità a livello comprensoriale la realizzazione del collegamento dell'asta del Drosso;
- A2) - Per la viabilità a livello intercomunale, la realizzazione dell'asta di circonvallazione nord, con l'innesto sulla provinciale Torino - Orbassano, confermando le scelte del

vigente PRGC, con marginali modifiche di tracciato;

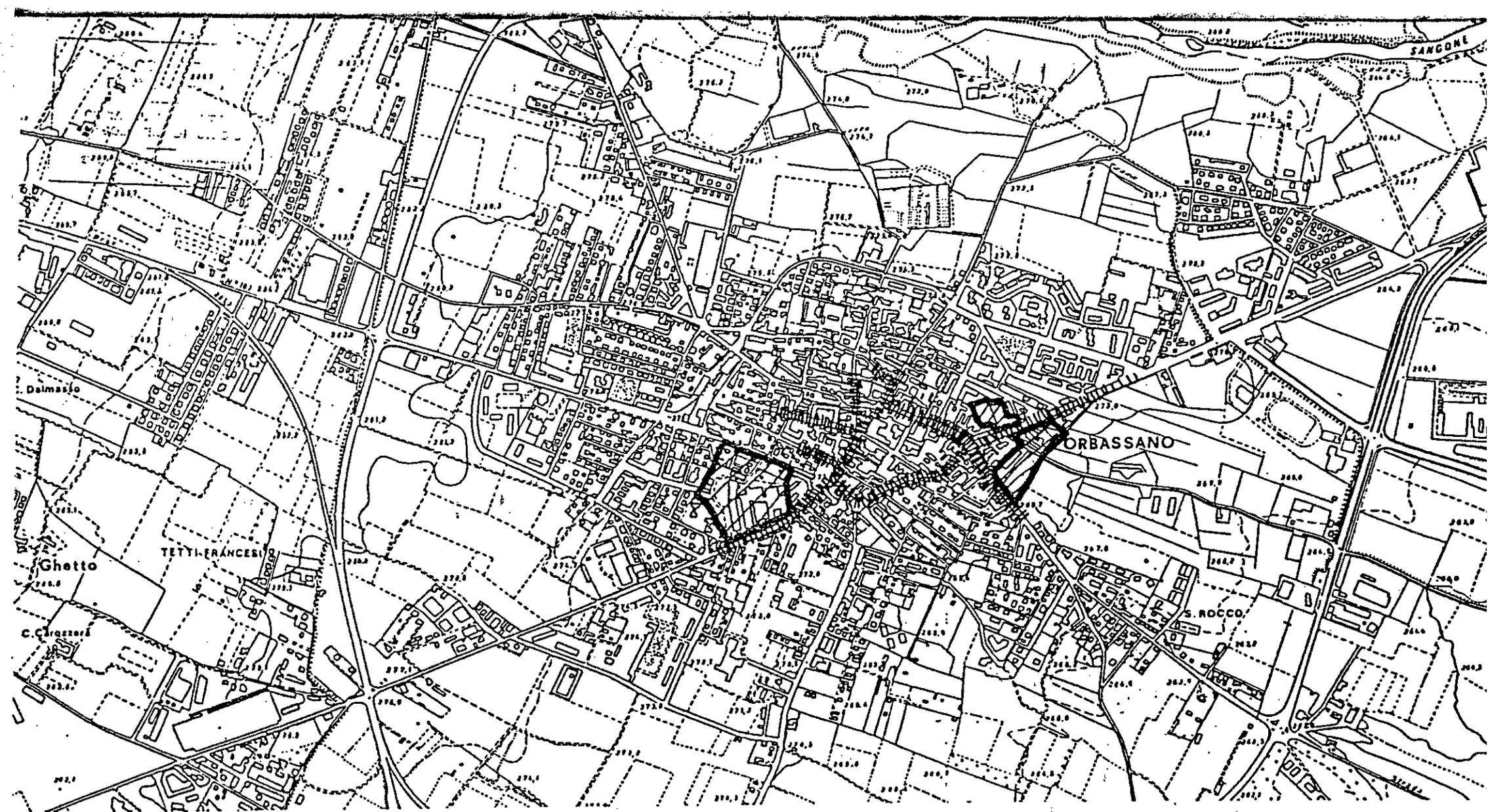
A3) - Per la viabilità a livello comunale:

- il completamento della circonvallazione interna a sud che, da strada Torino, delimita il territorio urbanizzato a prevalente destinazione residenziale innestandosi sulla strada per Bruino;
- la realizzazione di un percorso di arroccamento ai bordi del nucleo centrale che consente un collegamento diretto fra i distretti e la pedonalizzazione (temporanea o parziale a seconda delle esigenze) del principale asse terziario del nucleo centrale;
- il miglioramento della percorribilità anche mediante la proposta di una rete pedonale che permea le aree di più vecchio impianto;
- la creazione di parcheggi di attestamento ai bordi del nucleo centrale nelle aree di ristrutturazione urbanistica (ex Autocentro - Consorzio Agrario);
- il reperimento di aree distribuite all'interno del nucleo centrale al soddisfacimento del fabbisogno di parcheggio abitativo e terziario.

- B) I SERVIZI DI INTERESSE GENERALE ED IL SISTEMA A CORONA INTEGRATO DEL VERDE

Il PRGC prevede:

- B1) - La costituzione di un parco pubblico lungo il Sangone. L'area è oggi in condizioni di assoluto degrado ambientale. La previsione di parco pubblico rientra nelle previsioni di schema di piano comprensoriale;
- B2) - La costituzione di un'area di tutela al Parco di Stupinigi (zona di preparco), con incentivazione dell'attività produttiva agricola coerente con le caratteristiche dei luoghi;
- B3) - La conferma delle attrezzature per l'istruzione superiore (C.F.P. e I.T.I.S.) e di quelle ospedaliere (Ospedale San Luigi) esistenti, ampiamente sufficienti al fabbisogno comunale;
- B4) - La creazione di un distretto di servizi a livello comunale (verde, attrezzature sportive e di interesse comune), a corona dell'abitato integrato in una fascia di tutela che si sviluppa lungo il perimetro delle aree dei tre distretti residenziali.



IL SISTEMA DEL TERZIARIO



POLI DI ATTESTAMENTO



ASSI PRINCIPALI DI DISTRIBUZIONE

- C) IL SISTEMA DEGLI IMPIANTI PER LA PRODUZIONE ED IL TERZIARIO ANNESSO

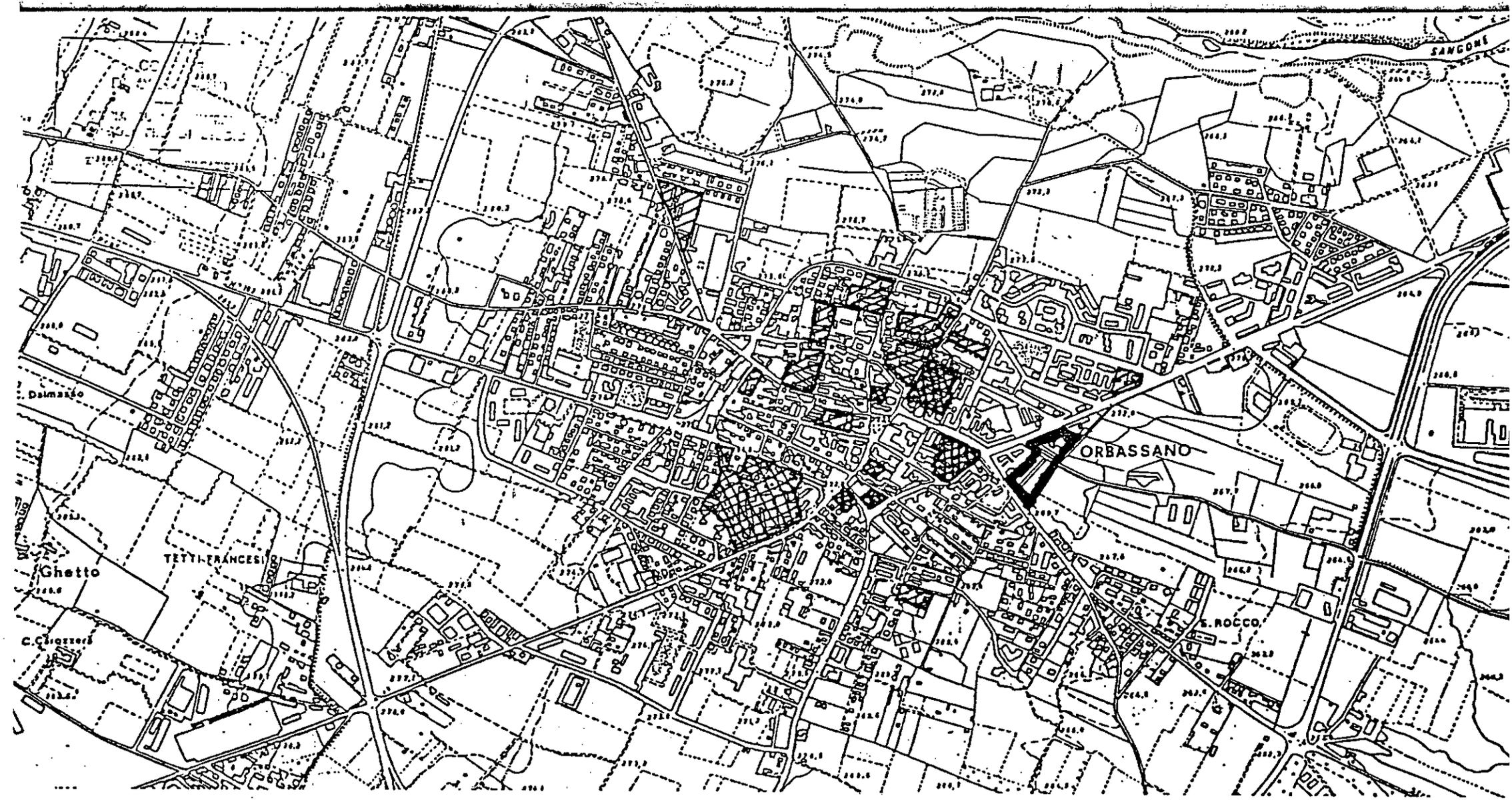
Il PRGC prevede:

- C1) - La formazione di aree di nuovo impianto fra la circonvallazione sud ed il nuovo tratto dell'asta di collegamento con lo svincolo del Drosso;
- C2) - La riconferma delle previsioni di insediamenti produttivi nell'area a sud-ovest dell'abitato, da inserire in un progetto integrato di sistemazione complessiva dell'area residenziale di nuovo impianto; tali insediamenti sono finalizzati prioritariamente alla rilocalizzazione di attività produttive industriali, artigianali o di deposito conseguente alla ristrutturazione dell'area dell'ex Autocentro ed agli interventi di ristrutturazione urbanistica del vecchio nucleo.
- C3) - La riconferma delle aree a destinazione produttiva esistenti, con l'obiettivo prioritario del recupero, nelle porzioni di completamento delle stesse, degli standards per servizi.

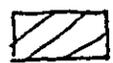
- D) IL TERZIARIO: ATTIVITA' DIREZIONALI E COMMERCIALI

Il PRGC prevede:

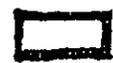
- D1) - La formazione di un'area sistema, integrando il terziario esistente nel nucleo centrale con due poli di attestamento lungo la direttrice Torino - Piossasco. Quest'area, integrata con ampie zone per servizi e attrezzatura di interesse comune è posta come fulcro dei tre distretti residenziali e svolge anche una funzione di polarizzazione territoriale a scala più ampia, con ciò partecipando al processo di riqualificazione del concentrico di Orbassano come polo terziario sub-comprensoriale;
- D2) - La razionalizzazione del terziario esistente nel nucleo centrale, con aumento contenuto delle attività terziarie esistenti all'interno degli interventi di ristrutturazione urbanistica, ed il recupero di una quota parte dei servizi a soddisfacimento dei fabbisogni pregressi; è stato ritenuto prioritario il reperimento di quote per parcheggi a soddisfacimento dello standard, accorpando le quote di verde ed attrezzature nelle aree che costituiscono comprensori di servizi ed attrezzature a verde e sport.



PRINCIPALI AMBITI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA:



A DESTINAZIONE RESIDENZIALE



A DESTINAZIONE TERZIARIA



A DESTINAZ. RESID. E TERZ.

- E) IL COMPLESSO DELLE RESIDENZE

Il PRGC prevede:

- E1) - La conferma dell'indirizzo volto a compattare gli insediamenti residenziali all'interno dell'anello della circoscrizione esterna per contenere il consumo di suolo urbanizzato;
- E2) - L'articolazione delle aree urbanizzate ed urbanizzande a prevalente destinazione residenziale, in distretti urbanistici dei servizi, precisando per ogni distretto gli interventi volti alla ricucitura del tessuto edilizio ed al tendenziale equilibrio tra domanda ed offerta di servizi, agendo sia sulla dotazione di questi sia sul potenziamento, ove necessario, della popolazione insediata.

- F) LE AREE AGRICOLE

Il PRGC traduce la politica di tutela e valorizzazione delle aree agricole richiesta dalla Deliberazione Programmatica in un complesso normativo articolato; a questo fine si individuano:

- F1) - Aree agricole produttive di particolare interesse ambientale; fra queste si individuano:
 - le aree del parco e preparco di Stupinigi;
 - le aree con edifici isolati di valore storico/documentario connessi con l'attività di conduzione agricola;
 - i manufatti di carattere storico - documentario;
- F2) - Centro rurale di Tetti Valfrè con residenze ed attività connesse con l'uso agricolo;
- F3) - Aree agricole produttive destinate all'esercizio dell'attività agricola con possibilità di insediamenti proporzionate alle effettive esigenze di conduzione dei fondi;
- F4) - Aree agricole a destinazione impropria: aree edificate o no con usi in atto extra-agricoli di cui il PRGC ammette e definisce le condizioni di conservazione o richiede il trasferimento.

3.2 - CARATTERISTICHE URBANISTICHE DEI DISTRETTI

1) I Distretti prevalentemente residenziali (D1,D2,D3).

DISTRETTO D1:

Comprende le zone che il PRG/74 denominava R1 ed R2 con 8070 abitanti previsti; alla data della Delibera Programmatica ha circa 5043 abitanti ed il PRG/84 calcola una capacità convenzionale complessiva di circa 10.000 abitanti di cui circa 700 riferiti agli interventi già inseriti in PPA, è caratterizzato dalla presenza dei seguenti tipi di insediamento:

- a) edilizia a carattere prevalentemente uni-bifamiliare con presenza di aree inedificate intercluse;
- b) edilizia residenziale pubblica realizzata in Piani di Zona ex lege 167 (E1), a carattere intensivo con presenza di ampie aree destinate a pubblici servizi;
- c) ampia area a sud-ovest non ancora edificata compresa tra la circonvallazione e via dei Fraschei; nell'area è compresa la zona I1 a destinazione industriale del PRG/74, per la quale è già stato predisposto un piano di insediamenti produttivi;
- d) edilizia industriale obsoleta nell'area dell'ex Autocentro, a confine dei distretti D2 e D3.

Per questo distretto il PRGC prevede:

- Nella fascia a nord-ovest, interventi di nuovo impianto di edilizia residenziale, con funzione di completamento e ricucitura del tessuto esistente e degli insediamenti già inseriti nelle previsioni di PPA;
- Nell'ampia area a sud-ovest, compresa fra la circonvallazione e via dei Fraschei, interventi di nuovo impianto da realizzare secondo un progetto urbanistico unitario a carattere integrato sia per quanto riguarda i tipi di destinazione (residenziale e produttiva), che le forme di intervento operativo; questa previsione recupera indicazioni di piano generale ed esecutivo (PIP in zona I1), consentendo una ridefinizione di disegno urbanistico e finalizzando gli interventi per attività produttive prioritariamente alla rilocalizzazione delle industrie presenti nell'area dell'ex Autocentro;
- Nell'area dell'ex Autocentro, un intervento di ristrutturazione urbanistica, che prevede la realizzazione di circa 350 vani di edilizia residenziale pubblica, di un complesso terziario di circa 7000 mq. di superficie, di ampie zone di servizi di interesse comune e parcheggi, svolgendo così, dati gli usi previsti e le ca-

ratteristiche ubicazionali, una funzione di cerniera fra i distretti e di integrazione dell'area-sistema del terziario comunale.

DISTRETTO D2:

Comprende le zone che il PRG/74 denominava R3, R4, R5, R6 con 14880 abitanti previsti; ha alla data di adozione della Delibera Programmatica circa 4.900 abitanti, ed il PRG/84 calcola una capacità convenzionale complessiva di circa 13.300 abitanti, di cui 5.700 circa in interventi già inseriti nelle previsioni di PPA; è caratterizzato dalla presenza dei seguenti tipi di insediamento:

- a) edilizia con tipologia e densità differenziate frammentata in un tessuto urbano privo di disegno coerente con conseguente difficoltà di collegamento fra le varie aree edificate evidenziata dalla casualità della rete viaria secondaria;
- b) edilizia residenziale pubblica realizzata in Piani di Zona ex lege 167 (E2), a carattere intensivo con ampie zone destinate a pubblici servizi limitati però a giardini e parcheggi, e forte carenza di collegamenti con l'insieme dell'area urbana determinata dalla barriera costituita dall'informe tessuto di cui al capoverso a);
- c) ampia area non ancora urbanizzata coincidente di fatto con la zona R6 del PRG/74, con presenza di episodici interventi edilizi i cui confini, estesi fino ai margini della circonvallazione, interrompono la continuità dell'anello di tutela previsto ai suoi bordi; per questa area è già stata prevista l'edificazione, a bassa densità, dal PRG/74, e gli interventi sono già inseriti nelle previsioni di PPA e definiti da un PE adottato che ne esaurisce completamente la capacità;
- d) ampia area interessata da iniziative edilizie in corso, situata nel settore urbano compreso fra la strada Torino e la strada Stupinigi, coincidente di fatto con la zona R5 del PRG/74 destinata prevalentemente ad edilizia residenziale pubblica; per questa area è già stato previsto il completamento con interventi inseriti in PPA e definiti in Piano di Zona ex lege 167;
- e) fascia di terreno attualmente ad uso agricolo situata tra le zone R4 ed R5 del PRG/74;
- f) edilizia prevalentemente obsoleta, ad uso residenziale, industriale e terziario ubicata tra la piazza Vittorio Veneto e la via Alfieri, comprendente l'edificio del Consorzio Agrario.

Per questo distretto il PRGC prevede:

- nella zona a sud-ovest interventi coordinati di nuova edificazione a bassa densità territoriale per la ricucitura del tessuto urbanizzato (delimitandolo a sud con il completamento della circoscrizione interna da via Stupinigi a via dei Frasciei e attraversandolo con la viabilità di arroccamento e collegamento fra i distretti), e la creazione di un patrimonio di aree riunite in un comprensorio di adeguata estensione per attrezzature per l'istruzione a soddisfacimento delle carenze dell'intero distretto;
- nelle aree ex zone R5 ed R6, la conferma delle previsioni degli interventi inseriti in PPA e definiti in piani esecutivi;
- nella fascia attualmente ad uso agricolo fra le ex zone R4 ed R5 la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica con la dismissione di un'area di circa 20.000 mq. per attrezzature di interesse comune ad integrazione del nuovo polo terziario di cui al successivo capoverso;
- nell'area comprendente il Consorzio Agrario, un intervento di ristrutturazione urbanistica che prevede la realizzazione di un complesso a destinazione terziaria di circa 4.500 mq. di superficie utile, con la dismissione delle aree a giardino già ad uso pubblico ma su sedime di proprietà del Consorzio Agrario, e la realizzazione del collegamento viario fra via Torino e piazza Vittorio Veneto, a completamento della viabilità di arroccamento interno e collegamento fra i distretti; questo intervento completa l'area sistema del terziario prevista nel nucleo centrale del concentrico.

DISTRETTO D3

Comprende le zone che il PRG/74 denominava R7 ed R8 con 9110 abitanti previsti; alla data di adozione della Delibera Programmatica ha circa 6.200 abitanti, ed il PRG/84 calcola una capacità convenzionale complessiva di circa 8.800 abitanti di cui circa 460 in interventi già inseriti in PPA; è caratterizzato dai seguenti tipi di insediamento:

- a) edilizia ad alta densità con edifici plurifamiliari in un tessuto urbano consolidato di recente edificazione dotato di ampie aree a servizi pubblici e commercio;
- b) edilizia residenziale pubblica a carattere intensivo realizzata in Piani di Zona ex lege 167 (E3), con presenza di aree a servizio pubblico prevalentemente utilizzate con attrezzature per l'istruzione;
- c) edilizia in un tessuto di antico impianto che mantiene alcune caratteristiche dell'originario assetto urbanistico di centro di una

area ad economia agricola; sono presenti interventi relativamente recenti di edificazione ad alta densità nelle aree libere di pertinenza degli originari lotti a matrice rurale; ai bordi del vecchio nucleo si è formato un tessuto edilizio relativamente compatto con edifici uni-bifamiliari; sulla spina costituita da via Roma, piazza Umberto I e via Vittorio Emanuele II si concentrano le principali attività terziarie pubbliche e private;

- d) area libera ad uso agricolo, delimitata dalla fascia di rispetto cimiteriale ad ovest, dalla fascia di rispetto ambientale del Sangone a nord, dal confine col comune di Rivalta ad est e dalla zona E3 a sud;

Per questo distretto il PRGC prevede:

- interventi articolati di ristrutturazione urbanistica ed edilizia nelle aree del vecchio nucleo volti alla riqualificazione del tessuto esistente ed alla riorganizzazione e potenziamento degli spazi per servizi pubblici, soprattutto in funzione delle esigenze di parcheggio connesse all'esercizio delle attività terziarie, e della salvaguardia e fruibilità delle aree libere attrezzabili a verde pubblico; gli interventi di ristrutturazione urbanistica prevedono, nel rispetto delle caratteristiche ambientali e storiche, la sostituzione degli edifici obsoleti e la realizzazione di quote aggiuntive di residenze e superfici per attività terziarie;
- interventi di nuovo impianto nell'area libera a nord della zona E3, da realizzare secondo un progetto urbanistico unitario a carattere integrato, sia per quanto riguarda i tipi di destinazione (residenziale ed artigianale), che per le forme di intervento operativo; l'area, che è attraversata a nord dalla nuova circonvallazione che si innesta sul ponte sul Sangone, potrà essere urbanizzata ed edificata solo dopo che saranno realizzati gli insediamenti di nuovo impianto previsti dal PRGC, o sarà eseguito il nuovo tratto della circonvallazione nord.

IL DISTRETTO INDUSTRIALE

Comprende le aree per attività produttive distribuite sul territorio comunale.

L'impostazione del PRG/74 vigente ha dato il risultato di compattazione di un'area urbano-residenziale integrata all'interno della circonvallazione e di un'articolazione del distretto industriale in tre nuclei principali, ovvero:

- a) il primo a cavallo della provinciale per Torino;
- b) il secondo integrato alla zona industriale di Beinasco, frazione Fornaci;

c) il terzo integrato nella zona industriale di Beinasco, frazione Borgaretto.

A questi nuclei si è aggiunta l'ampia zona formata dai sedimi dello scalo ferroviario delle FF.SS. e del Centro Intermodale Merci; questi interventi, le cui caratteristiche sono state definite in sede di piani di settore nazionali e regionali, e sono state recepiti nel PIP in Variante al PRG/74, sono in corso di esecuzione con differenziati stadi di avanzamento.

Il PRGC prevede la conferma di questa impostazione strutturale con i seguenti interventi:

- la formazione di un'area di nuovo impianto tra la circonvallazione sud e l'asta di collegamento con lo svincolo del Drosso, a completamento del nucleo industriale a cavallo della provinciale per Torino (ex zone I2, I3, I4, I5 ed I6), in questa area si potranno localizzare, con il concorso di iniziative sia private che pubbliche, attività produttive industriali, artigianali, ed a servizio dell'industria e delle attività agricole, anche accogliendo quelle attività, come il Consorzio Agrario, che si rilocalizzeranno dall'area urbana centrale; la creazione del collegamento con lo svincolo del Drosso consente di utilizzare la provinciale per Torino ed il primo tratto della circonvallazione come distributore del nucleo industriale, evitando interferenze con il traffico di attraversamento, e nello stesso tempo favorisce l'accessibilità delle attività inserite nel nucleo industriale all'insieme dell'area comprensoriale; parte dei servizi relativi alle attività localizzate nell'area verranno reperiti nell'area a servizi interna al perimetro della circonvallazione per consolidare e integrare il complesso di attrezzature già realizzato in funzione degli insediamenti delle ex zone I3 ed I4;
- il completamento dei nuclei industriali esistenti, con possibilità di insediare quelle attività commerciali ad elevato consumo di spazio determinato da esigenze di deposito e di esposizione commerciale, ed il recupero prioritario nelle aree di completamento degli standards dei servizi;
- l'accoglimento delle previsioni insediative riguardanti il C.I.M., subordinando la fase attuativa alla valutazione di ammissibilità, sulla base di analisi di impatto ambientale da sviluppare con le tecniche più idonee.

IL DISTRETTO DEI SERVIZI A CORONA DELL'ABITATO

E' articolato in tre aree nella fascia di tutela fra la circonvallazione ed il perimetro dell'abitato.

La destinazione è per attrezzature sportive, gioco e verde.

Gli interventi potranno essere realizzati in aree private assoggettate ad uso pubblico mediante convenzione, alle condizioni fissate in normativa.

3.3 - IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Come osservato nella Deliberazione Programmatica, per il Comune di Orbassano l'analisi dei fenomeni socio-demografici (cfr. analisi preliminari) non offre indicazioni progettuali significative prevalenti sui contenuti orientativi stabiliti dall'art.82 della L.R.PIE. 56/77: diverse indicazioni giungono dallo schema di Piano Comprensoriale, che assegna ad Orbassano un ruolo determinante per la razionalizzazione ed il riordino della fascia sud-ovest dell'area metropolitana. Tale ruolo deriva dall'importanza che il comune riveste all'interno della zona essendo la sede di particolari servizi ed attività (USL, Ospedale S.Luigi, istituti per l'istruzione superiore), ed avendo consistente caratterizzazione commerciale.

Per questi motivi la strategia di riordino comprensoriale prevede per il comune l'assegnazione di una quota di espansione residenziale funzionale anche ai fabbisogni di riordino metropolitano.

Il secondo PPA prevede l'insediamento nel triennio di circa 6.900 abitanti convenzionali, ma non riesce a coprire con i servizi previsti tutto il fabbisogno pregresso; pertanto l'obiettivo del PRG/84, che recepisce le previsioni dello schema di Piano Comprensoriale, è quello di una riorganizzazione territoriale dei servizi, prevedendo bacini integrati (soprattutto per il settore scolastico), che possono offrire una maggiore qualità complessiva del servizio stesso.

In questo schema, i nuovi insediamenti residenziali, a bassa densità territoriale, sono necessari per raggiungere soglie ottimali di dimensione dei servizi mediante la dismissione di rilevanti quote di aree accorpate per distretto.

In particolare, con la previsione di attrezzature scolastiche del distretto D2, già attualmente necessarie per soddisfare la domanda proveniente dagli insediamenti previsti dal secondo PPA, si ottiene (tenendo presente anche il calo del tasso di popolazione in età scolare), una più equilibrata distribuzione della domanda e dell'offerta relativa al servizio scolastico, e si consente la ristrutturazione edilizia ed urbanistica dei plessi inadeguati.

La capacità insediativa complessiva del PRG/84 viene valutata analiticamente per le aree consolidate, e viene calcolata convenzionalmente per le aree di ristrutturazione, di completamento e di nuovo impianto con il parametro di un abitante per ogni 90 mc. realizzabili.

Con questo criterio la popolazione insediabile ammonta a 34.600 abitanti, e tale entità è dello stesso ordine di grandezza di quella stimata insediabile con il PRG/74. Ciò è spiegabile con il fatto che il rapporto abitanti-volume effettivo è risultato inferiore a quello stimato, e che non era stato adottato un criterio di valutazione analitico.

Per una corretta valutazione del significato del dato quantitativo relativo alla capacità insediativa complessiva, occorre tenere presente i seguenti elementi:

- il patrimonio edilizio esistente è quantitativamente rilevante ma non presenta capacità insediativa residua, in quanto il basso rapporto abitante/volume (1 abit. ogni 165 mc. come media comunale) non è dovuto all'incidenza di alloggi non occupati, ma al basso tasso di utilizzazione degli alloggi stessi;
- il secondo PPA prevede complessivamente nel triennio la realizzazione di circa 580.000 mc., pari a circa 6.900 abitanti convenzionalmente stimati; tale quota incide in maniera rilevante sull'incremento complessivo della capacità insediativa (43% circa);
- l'incremento della capacità complessiva, escludendo gli interventi già previsti in PPA, è quindi di circa 9.200 abitanti convenzionalmente stimati;
- l'incremento di cui al punto precedente è così ripartito in relazione al tipo ed alle modalità di intervento:
 - a) interventi di completamento del tessuto urbanizzato su aree libere: mc. 50.700 ab. 565
 - b) interventi di ristrutturazione urbanistica: mc. 224.550 ab. 2.490
 - c) interventi di aree di nuovo impianto
 - subordinati a piano esecutivo semplice od integrati e coordinati mc. 414.000 ab. 565
 - condizionati alla realizzazione della circonvallazione nord mc. 130.000 ab. 1.445
- Sono previsti interventi di edilizia residenziale pubblica per circa 600.000 mc., pari al 41% della capacità complessiva aggiuntiva; di essi 290.000 circa sono previsti realizzabili nel secondo PPA, a fronte di circa altrettanti di edilizia privata.

I SERVIZI PER LA RESIDENZA

Il PRG/84 prevede una dotazione di aree per servizi ed attrezzature nei distretti residenziali di mq. 763.400, pari a mq. 23.8 circa per abitante in essi insediabile (32.047 abitanti), a fronte degli esistenti mq. 270.186, pari a 15.9 mq/ab. (16.115 ab.).

Tale dotazione risulta così ripartita:

	esistente	prevista	indice mq/ab.
- per l'istruzione:	63.930	172.759	5.4
- per servizi comuni:	22.580	159.452	5.0
- per verde,gioco e sport:	189.386	334.286	10.4
- per parcheggi:	27.590	96.966	3.0

A tale dotazione sono da aggiungere mq. 174.322 destinati a verde, attrezzature sportive e parcheggi nel distretto dei servizi R9.

Se si considerano anche gli abitanti insediati al di fuori dei distretti residenziali (2.550 ab. per complessivi 34.600 abitanti complessivamente previsti nel comune), e si considera anche la dotazione di aree per servizi fornita dal distretto R9, lo standard di servizi per abitanti è di 26.4 mq.

I dati sopra riportati evidenziano lievi scostamenti rispetto alla ripartizione di massima indicata nell'art.21 della L.R.PIE. 56/77 per la verifica degli standards di servizi sociali per la residenza.

Riguardo alla dotazione per attrezzature scolastiche, si osserva che le aree individuate per nuovi impianti (nuovo plesso nel distretto D2) sono del tutto commisurate alla disciplina del settore. Le dotazioni esistenti sono sottodimensionate rispetto allo standard urbanistico, in particolare la scuola media Leonardo da Vinci; per esse comunque si è provveduto a reperire aree complementari all'interno degli stessi distretti.

Riguardo alla dotazione di aree per interesse comune, si può rilevare che nei complessi sportivi previsti nel distretto R9, parte della superficie potrà essere attribuita ad attrezzature assimilabili a questo tipo di servizio.

La dotazione di aree per parcheggio è stata calcolata considerando esclusivamente le aree specificatamente attribuite agli insediamenti residenziali; nel nucleo centrale si è comunque provveduto ad individuare aree aggiuntive per il soddisfacimento dei fabbisogni relativi alle attività commerciali esistenti, oltre a quelle necessarie per gli incrementi di superficie delle attrezzature terziarie.

I SERVIZI PER LA RESIDENZA (ART.21 L.R.56/77)									
DISTRETTO	ABITANTI	ISTRUZ.(SP1)	INT.COM.(SP2)	PARCHEGGI (SP3)	VERDE (SP4)				
D1	10019	46050	4.60	41490	4.14	36302	3.62	90208	9.00
D2	13277	84209	6.34	75510	5.69	35104	2.64	181508	13.67
D3	8751	42500	4.86	42452	4.85	25560	2.92	62573	7.15
R9								147954	
ESTERNI	2550								
TOTALE	34597	172759	4.99	159452	4.61	96966	2.80	482243	13.94
TOTALE GENERALE								911420	26.40

Le aree per attrezzature a verde e sport risultano relativamente inferiori allo standard minimo nei singoli distretti residenziali, ma eccedenti i minimi di legge nell'ambito generale del comune; La loro ubicazione ed il loro dimensionamento hanno tenuto infatti in considerazione il fatto che il loro bacino di utenza è senz'altro di carattere sovracomunale in quanto concorrono con altre attrezzature terziarie alla qualificazione del comune come polo di interesse subcomprensoriale.

I SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

Il PRGC, nel rispetto delle indicazioni della Delibera Programmatica, oltre alla conferma degli attuali servizi di interesse generale, prevede, in attuazione delle previsioni dello schema di piano territoriale, un elevato standard di aree destinate a parchi pubblici urbani e comprensoriali.

Destina infatti tutto il territorio comunale sito lungo le sponde del Sangone a parco fluviale, in previsione dell'istituzione, in accordo con i comuni interessati dal corso del torrente, di un parco a carattere regionale.

ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE (art.22 L.R.56/77)

TIPO	MQ.	Standard rich.	Standard prev.
Istruzione superiore	69.000	1.5 mq/ab	2.0 mq/ab
Attrezzature socio-sanit. e ospedaliere	400.000	1.0 mq/ab	11.6 mq/ab
Parchi pubblici urbani e comprensoriali	1.990.000*	15.0 mq/ab	57.7 mq/ab
TOTALE	2.459.000	17.5 mq/ab	71.3 mq/ab

* Compreso il parco di Stupinigi per 1.200.000 mq.

ANALISI DI SOGLIA

La legge regionale 56/77 e successive modificazioni all'art.14 prescrive:

"per i comuni con più di 10.000 abitanti, è prevista l'individuazione delle linee di soglia dei costi differenziali per l'urbanizzazione delle aree di espansione ricavati in riferimento al sistema infrastrutturale esistente e previsto, ed alle caratteristiche del sito".

L'applicazione dell'analisi di soglia alla scala comunale assume pertanto il carattere di metodo per la pianificazione territoriale, escludendo i parametri riferiti alla pianificazione economica, ad esempio attraverso un'ulteriore analisi costi-benefici. A tali limiti si assommano quelli derivanti dall'applicazione delle linee di soglia ad un contesto territoriale ampiamente conurbato all'interno del sistema metropolitano torinese.

Dall'analisi sono escluse tutte quelle aree già edificate per le quali gli interventi sono limitati alla ristrutturazione ed al completamento.

Ai fini dell'analisi, si considerano soglie spaziali e soglie tecnologiche:

- le prime sono intrinseche al sistema suolo, e quindi considerano i fattori connessi alle caratteristiche naturali ed all'uso del suolo;

- le seconde sono legate al carattere dell'indivisibilità tecnico-economica di quegli aspetti della costruzione urbana intrinsechi al sistema città.

Fattori di soglia considerati:

a)- soglie spaziali:

- 1) fattori connessi alle caratteristiche naturali: assetto morfologico, natura geologica del suolo;
- 2) fattori connessi all'uso del suolo: agricoltura, residenza e produttivo;

b)- soglie tecnologiche:

- 1) fattori connessi alle infrastrutture: sistema fognario e di depurazione, sistemi di rifornimento idrico, sistema viario.

DEFINIZIONE DELLE LINEE DI PRIMA ED ULTIMA SOGLIA

- Per linea di prima soglia spaziale si intende quella che divide le aree edificabili, senza incorrere in costi di soglia, dalle aree edificabili con costi di soglia;

- Per linea di ultima soglia (o limite) si intende quella che divide le aree edificabili con costi di soglia dalle aree inedificabili.

a) - SOGLIE SPAZIALI

- **Assetto morfologico:** il territorio comunale non presenta particolari caratteristiche, ed è compreso tra le due grandi conoidi fluvio-glaciali della Dora riparia e del Sangone. Non si determinano particolari valori di soglia.

- **Natura geologica del suolo:** I terreni superficiali si possono distinguere in due gruppi appartenenti a diverse età: il più giovane, nonché il più contenuto come estensione, è quello relativo alle alluvioni antiche e recenti lungo il corso del Sangone; il più antico, nonché il più esteso, è costituito dalle alluvioni fluvio-glaciali che insistono su tutta la pianura sud di Torino. I terreni che lo costituiscono presentano un'alterazione superficiale accentuata, e sono ricoperti da uno strato di Loess.

Gli unici valori di soglia sono relativi alle aree interessate dal corso del Sangone.

a1) - FATTORI CONNESSI ALL'USO DEL SUOLO

- **Aree ad uso agricolo:** le caratteristiche agricole del suolo risultano essere buone in tutto il territorio comunale, tali da garantire ottime potenzialità agronomiche per ogni coltura. Pertanto, le aree agricole esterne all'attuale limite dell'edificazione sono da considerarsi nella categoria di ultima soglia. I terreni agricoli interni alla circonvallazione sono meno favorevoli all'agricoltura, poiché hanno mediocre possibilità di sfruttamento e manifestano invece ottime potenzialità edificatorie per intrinseche caratteristiche di portanza. Queste aree, già interstiziali al tessuto urbano, ricadono nella categoria di prima soglia per le motivazioni espresse in precedenza in ordine alle capacità edificatorie.

- **Aree residenziali ed industriali:** oltre alle aree esistenti e di completamento, di cui si è detto in precedenza, anche quelle di nuovo impianto sono da considerarsi ricadenti nella linea di prima soglia, poiché comprese nel territorio interno della circonvallazione (aree residenziali), oppure, previste in ambiti territoriali già compromessi (aree industriali). Fanno eccezioni

due aree industriali: una in prossimità del Sangone, l'altra tra la circonvallazione e la strada del Drosso, che ricadono in aree di ultima soglia.

b) - SOGLIE TECNOLOGICHE

- **Sistema fognario e di depurazione** : i nuovi insediamenti residenziali sono stati previsti in quelle aree all'interno delle quali esistevano le migliori condizioni per gli adeguati allacciamenti alla rete primaria e secondaria, quindi risultano essere aree ricadenti all'interno della prima linea di soglia.

- **Sistema idrico**: le condizioni infrastrutturali del comune risultano essere soddisfacenti e con particolare riferimento alla rete dell'acquedotto lo sono non soltanto per i fabbisogni attuali, ma anche per i futuri incrementi insediativi. Tutte le aree rientrano quindi nella linea di prima soglia.

- **Sistema viario** : possono considerarsi all'interno della prima soglia tutte le aree all'interno della circonvallazione. La realizzazione dell'asta del Drosso, dell'area dello scalo ferroviario e del Centro Intermodale Merci (C.I.M.) sono da intendersi di interesse intercomunale e regionale, e quindi da non considerarsi nella presente analisi.