

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI TORINO

COMUNE DI ORBASSANO

PRGC

VARIANTE DI ADEGUAMENTO AL PRGC 84

PROGETTO PRELIMINARE

PROGETTO

**SCHEMA DELLA RELAZIONE
ILLUSTRATIVA**

P5

PROGETTO:

ARCH. ENRICO BONIFETTO - VIA LUGARO 26 - TORINO

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

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO



IL SEGRETARIO COMUNALE

F.TO:

- I PROGETTISTI

ARCH. E. BONIFETTO

ARCH. A. CAMILLO

OTTOBRE 1994

- IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
DOTT. V. MESSINA

- IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT. V. CONTINELLA

PREMESSA

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 PE 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.

Considerando 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 PRG 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) IL RUOLO DEL COMUNE NEL CONTESTO TERRITORIALE

Pur essendo mutato il quadro degli indirizzi di politica territoriale, 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.

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.

2) LO SVILUPPO DEMOGRAFICO E LA DETERMINAZIONE DEL FABBISOGNO ABITATIVO

2.1) LE PREVISIONI DI SVILUPPO

Negli ultimi dieci anni 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 dell'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. '93 + (21.310 ab.)	(1) ipotesi C (2) 0	(3) ipotesi A (4) ipotesi B1	(5) ipotesi B2 (6) valore annuo ultimo quinquennio (+ 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 .

2.2) 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, riducendo l'indice di affollamento medio ad 1,2 stanze per abitante, (media I.A. '84/'91 avremo :

$$\left[\frac{(22.661 + 29.636)}{2} - 21.310 \right] * 1,2 = 5.806$$

un incremento teorico nel decennio di 4.838 unità ed un fabbisogno quindi di 5.806 stanze.

2.3) LA RESIDENZA ED IL SODDISFACIMENTO DEL FABBISOGNO ABITATIVO

Il PRGC '84 prevedeva una popolazione insediabile di 34.600 abitanti, pari a quella prevista dal PRGC '74, con un incremento, nel decennio, di circa 16.000 unità.

Le previsioni erano così ripartite:

CATEGORIA DI INTERVENTO	Volumetria (mc)	Abitanti	% sul Tot.
a) Interventi inseriti nel secondo PPA su aree già previste a destinazione residenziale dallo strumento urbanistico vigente (PRGC '74)	580.000	6.900	47,23%
b) Interventi di completamento del tessuto urbanizzato su aree libere	50.700	563	3,86%
c) Interventi di ristrutturazione urbanistica	224.550	2.495	17,08%
d) interventi su aree di nuovo impianto	428.600	4.651	31,84%
TOTALE	1.273.850	14.609	100,00%

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 avanzato stato di attuazione.

Ad oggi, la quasi totale attuazione degli interventi inseriti nel 2° PPA ha portato un' incremento di popolazione di 2.750 abitanti, contro i 6.900 previsti. Al di là della quota ancora in corso di ultimazione e di quella in offerta sul mercato immobiliare, stimabile in circa il 15% del totale (90.000 mc.), è da notare che il rapporto abitante/volume occupato risulta di 178 mc., inferiore al già basso rapporto medio comunale (165 mc./ab.).

Avendo determinato che, senza l' apporto di flussi straordinari di popolazione determinati da politiche di riequilibrio territoriale, la quantità per soddisfare il fabbisogno abitativo del comune per il prossimo decennio si riduce a 5.806 nuovi vani di abitazione, per un totale (calcolando 90/mc./vano) di circa 522.000 mc. di edilizia residenziale, la presente variante si adegua alle nuove previsioni:

- Confermando di massima la quantità e le 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;
- Riducendo gli interventi di ristrutturazione urbanistica previsti all' interno del Vecchio nucleo a quelli necessari al miglioramento delle infrastrutture ed al reperimento di servizi;

La capacità insediativa risulta così essere ripartita:

CATEGORIA DI INTERVENTO	Volumetria (mc)	Abitanti	% sul Tot.
a) Interventi di completamento del tessuto urbanizzato su aree libere	27.000	300	5,12%
b) Interventi di ristrutturazione urbanistica	90.000	900	15,37%
c) interventi su aree di nuovo impianto	419.000	4.656	79,51%
TOTALE	536.000	5.856	100,00%

che, aggiunti alla popolazione residente al 1994 (21.310), danno una capacità insediativa di 27.166 abitanti.

Le novità introdotte sono rappresentate, da una parte, dalla suddivisione delle aree tra l'edilizia pubblica e l'edilizia privata, non rimandando così la valutazione di P.P.A. ormai abrogati, dall'altra nella puntuale individuazione e localizzazione delle aree destinate a servizi e, come già detto, della struttura viaria interna.

Sono state modificate ed ampliate le definizioni delle categorie d'intervento.

La capacità insediativa prevista con la presente variante risulta essere ridotta rispetto alle previsioni del PRG vigente. La riduzione è legata sia al ridimensionamento del numero di P.d.R. nel Centro, sia alla non corrispondenza, all'atto dell'attuazione, degli interventi previsti nelle zone E che, a fronte dell'esperienza maturata fino ad oggi, sono inferiori a quanto previsto.

Infine, la frazione di Tetti Valfrè, attualmente a destinazione agricola, viene ricondotta alla destinazione residenziale poiché risulta essere più consona al reale uso che quest'area ha assunto nel corso degli anni.

La variante riconosce limitate possibilità alla nuova edificazione residenziale, individuando aree di completamento e di ricucitura del tessuto edilizio esistente.

3) LE ATTIVITA' PRODUTTIVE

3.1) 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 è notato però 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.

3.2) L' INDUSTRIA ED IL TERZIARIO

Il Comune di Orbassano possiede attualmente circa 992.000 mq. di superficie fondiaria utilizzata da attività produttive in zona propria, più circa 80.000 mq. situati nel concentrico.

Il PRGC '84 destina 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. 597.000, 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. 88.500;
- La terza, posta tra la tangenziale ed il nuovo scalo merci FF.SS., di 229.000 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 992.000 mq., 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. 64.500 (10% della sup. fondiaria), contro una dotazione esistente di 28.000 mq. circa.

Distretto Produttivo	Sup. attuale produttivo	Sup. attuale servizi	Sup. prevista produttivo	Sup. prevista servizi	Sup. tot produttivo	Sup. tot. servizi	Incremento % s. prod.
DP2 - Strada Torino	574.000	23.105	39.500	56.200	689.000	79.300	6,88%
DP3 - Strada Stupinigi	88.500		108.500	54.000	197.000	54.000	122,60%
DP4 - Scalo Merci	224.000	4.800	180.000	95.000	469.000	99.800	80,36%
DP5 - Strada Borgaretto	78.000		59.500	24.500	137.500	24.500	76,28%
TOTALE	964.500	27.905	387.500	229.700	1.492.500	257.600	40,18%

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;
- 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, e ad incentivo per l' attuazione della rimanente 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.

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.

4) - LA VIABILITA'

4.1) VIABILITÀ DI INTERESSE SOVRACOMUNALE

In considerazione delle nuove previsioni di viabilità intercomunale, previste 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, e riducendone la sezione, a strada urbana di accesso al Parco del Sangone, in modo da favorire, invece di escluderla, una integrazione tra il centro urbano e l'area fluviale.

Tale nuova previsione è inoltre necessaria alla luce delle previsioni del 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.

4.2) 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.

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, poichè tali soluzioni non possono essere più demandate all'attuazione mediante il P.P.A. a fronte delle recenti misure legislative che ne prevedono l'abolizione; 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; nonchè, infine per costituire una griglia di riferimento alla distinzione tra le quote di Edilizia Residenziale Pubblica e Privata.

4) VIABILITÀ PEDONALE

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

La Via Roma, in particolare, viene assoggettata ad un unico piano di intervento riconoscendo non procrastinabile la sua soluzione in favore di un complessivo miglioramento delle condizioni di vita e di accessibilità dell'intera area centrale

5) - 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, il verde attrezzato ed i parcheggi.

SERVIZIO	N.ABIT.	SUP.PREV. PRGC '84	ST.PREV. PRGC '84	ST.L.R. 56/77	SUP.PREV 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
TOTALE	34.597	911.420	26,34	25	864.925	46.495	1

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

La revisione delle previsioni di sviluppo, riduce la capacità insediativa teorica del comune a 27.166 abitanti insediabili nel decennio.

Il fabbisogno, secondo le indicazioni di legge, sarebbe così ripartito:

SERVIZIO	ABITANTI	SUP. ESIST.	ST. ATT.	ST.L.56/77	sup. prev.	SCOSTAM.	SCOST. ST.
ISTRUZIONE	27.166	66.900	2,46	5	135.830	-68.930	-2,54
INTER. COMUNE	27.166	54.110	1,99	5	135.830	-81.720	-3,01
VERDE	27.166	189.386	6,97	12,5	339.575	-150.189	-5,53
PARCHEGGI	27.166	55.525	2,04	2,5	67.915	-12.390	-0,46
TOTALE	27.166	365.921	13	25	679.150	-313.229	-12

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 riconoscendo un diverso peso alla domanda di attrezzature per l'istruzione ed i parcheggi, ovvero:

SERVIZIO	ABITANTI	SUP. ESIST.	ST. ATT.	ST.L.56/77	sup. prev.	SCOSTAM.	SCOST. ST.
ISTRUZIONE	27.166	66.900	2,46	4	108.664	-41.764	-1,54
INTER. COMUNE	27.166	54.110	1,99	4	108.664	-54.554	-2,01
VERDE	27.166	189.386	6,97	13,5	366.741	-177.355	-6,53
PARCHEGGI	27.166	55.525	2,04	3,5	95.081	-39.556	-1,46
TOTALE	27.166	365.921	13	25	679.150	-313.229	-12

5.1) 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' utilizzo di circa 41.000 mq. di superficie, portando lo standard a 4 mq./abitante.

5.2) 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 56.000 mq. di superficie, portando lo standard a circa 4 mq./abitante.

5.3) 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 margini dei P.E. stessi;
- l'area del parco del Torrente Sangone è stata ampliata nella parte sottostante la porzione a ridosso del ponte al confine con Rivalta.

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 PRG 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.

5.4) 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 ricaversi in attuazione di Piani di ristrutturazione urbanistica, ovvero con l'esproprio diretto.

6) IL RECUPERO EDILIZIO

6.1) 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.

6.2) 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.

7) - IL TERRITORIO AGRICOLO

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.

8) - 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;

- 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.

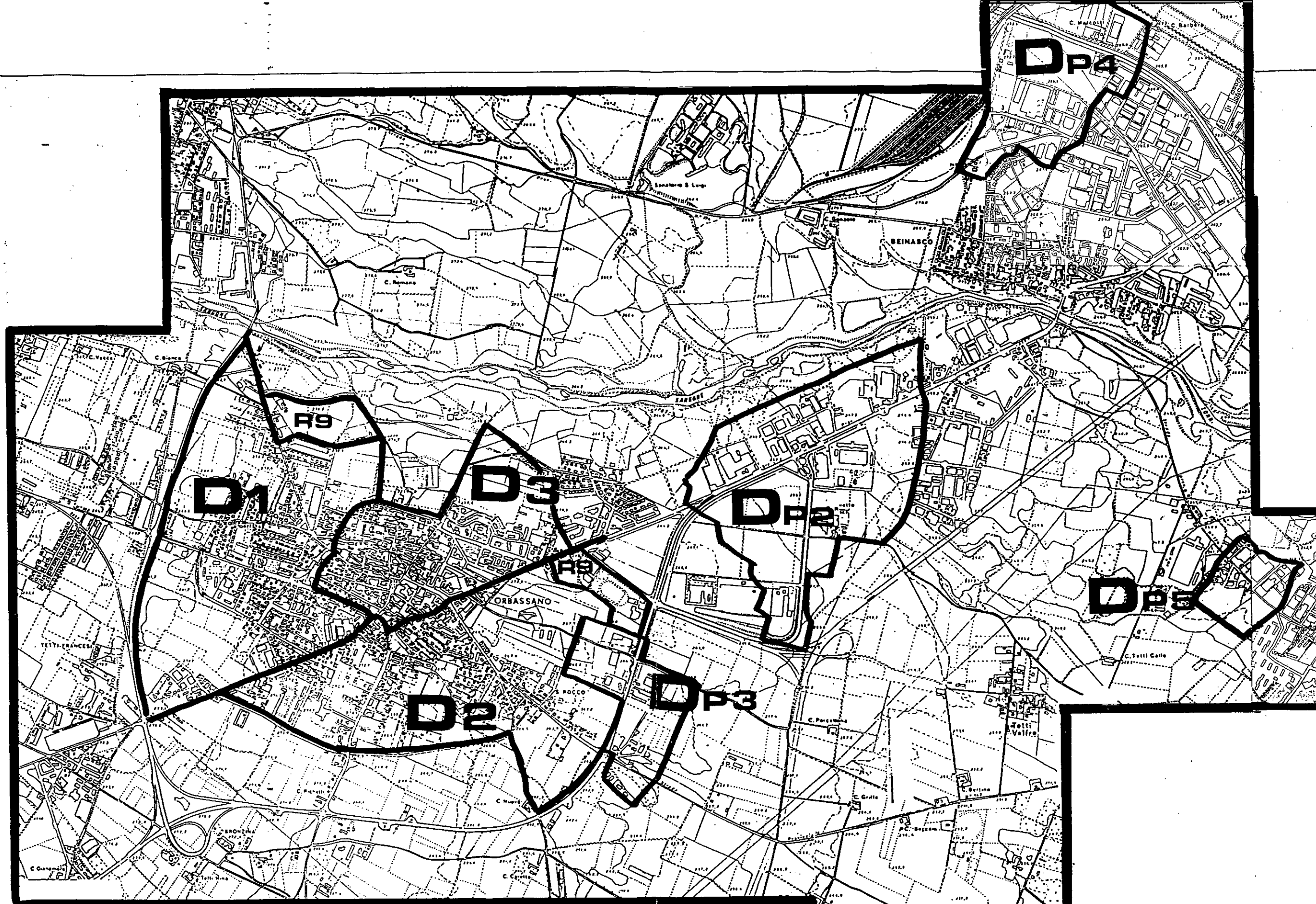
A questo fine il PRGC individua e sottopone a tutela, o propone per il recupero, i fronti di interesse ambientale.

3) In territorio agricolo, evidenziando la presenza di numerose cascine di interesse storico e pregio ambientale, ovvero:

- Cascina Gonzole;
- Cascina Generale;
- Cascina Porcellana;
- Cascina Bertina;
- Cascina Griffa;
- Cascina Nuova;
- Cascina Caretta;
- Cascina Turinetti;
- Cascina Pendina;
- Cascina Spina;
- Cascina Quarello;
- Cascina Alberi;
- Cascina Fortuna;
- Cascina Galleana;
- Cascina Bergola;
- Cascina Bronzina;
- Cascina Gorgia;
- Cascina Beccaio;
- Cascina Ravetto.

Prevede su di esse tipi di intervento edilizio che non ne alterino le caratteristiche storiche, architettoniche e documentarie.

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



DISTRETTI DEI SERVIZI

D

DISTRETTI RESIDENZIALI

R9

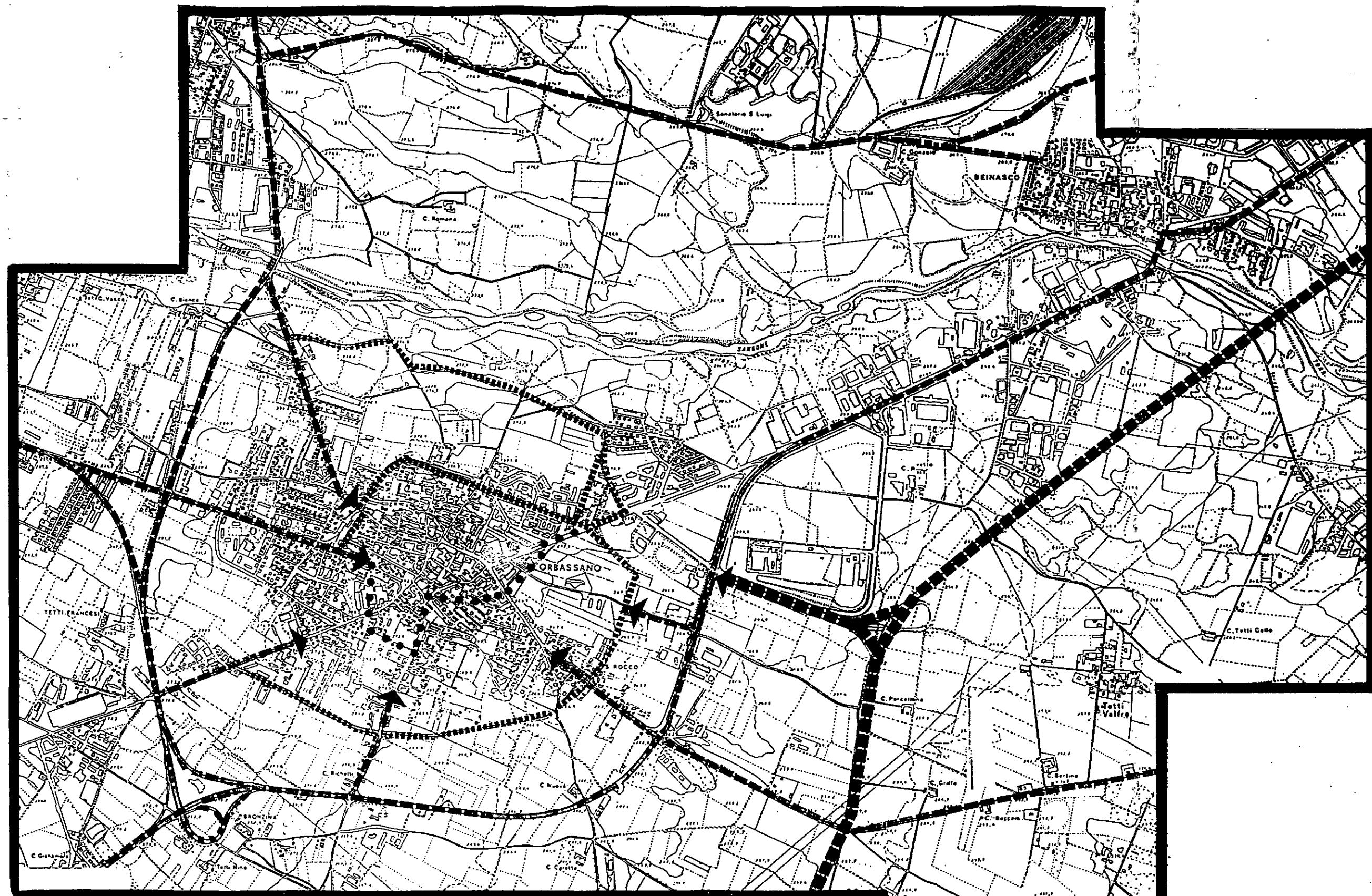
DISTRETTO DEI SERVIZI
DI INTERESSE COMUNALE

D_p

DISTRETTI PRODUTTIVI

D_{p1}

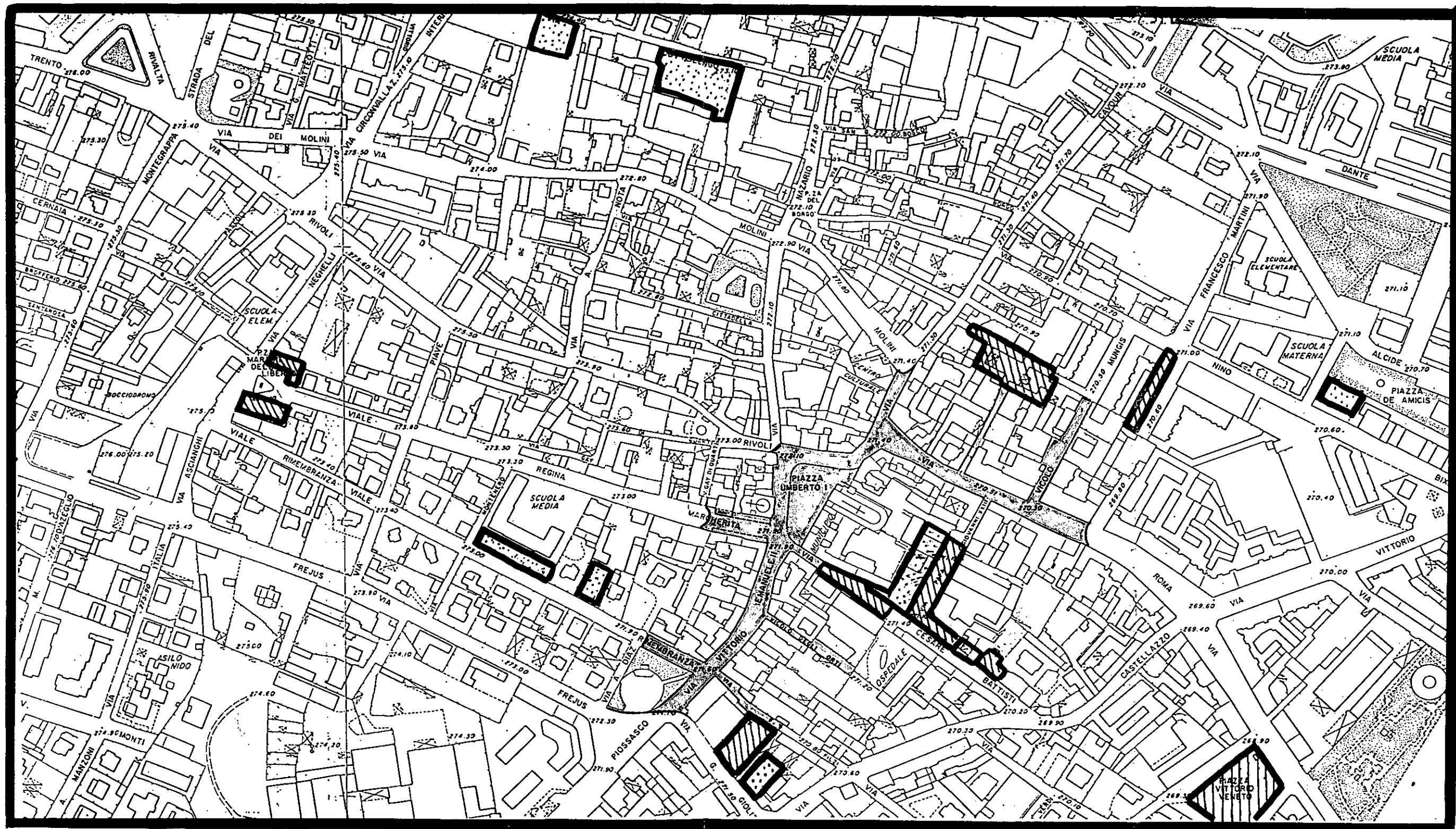
DISTRETTO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE
ALL'INTERNO DELLA CIRCONVALLAZIONE



STRUTTURA DELLA VIABILITA'

- | | |
|---|---|
| ■■■■■ VIABILITA' DI INTERESSE METROPOLITANO | ANELLO TANGENZIALE INTERNO |
| - - - - - VIABILITA' DI INTERESSE INTERCOMUNALE | ● ● ● ARROCCAMENTO E COLLEGAMENTO FRA I DISTRETTI |

**VECCHIO NUCLEO: AREE SOGGETTE A PEDONALIZZAZIONE E
STRUTTURA DEI PARCHEGGI**



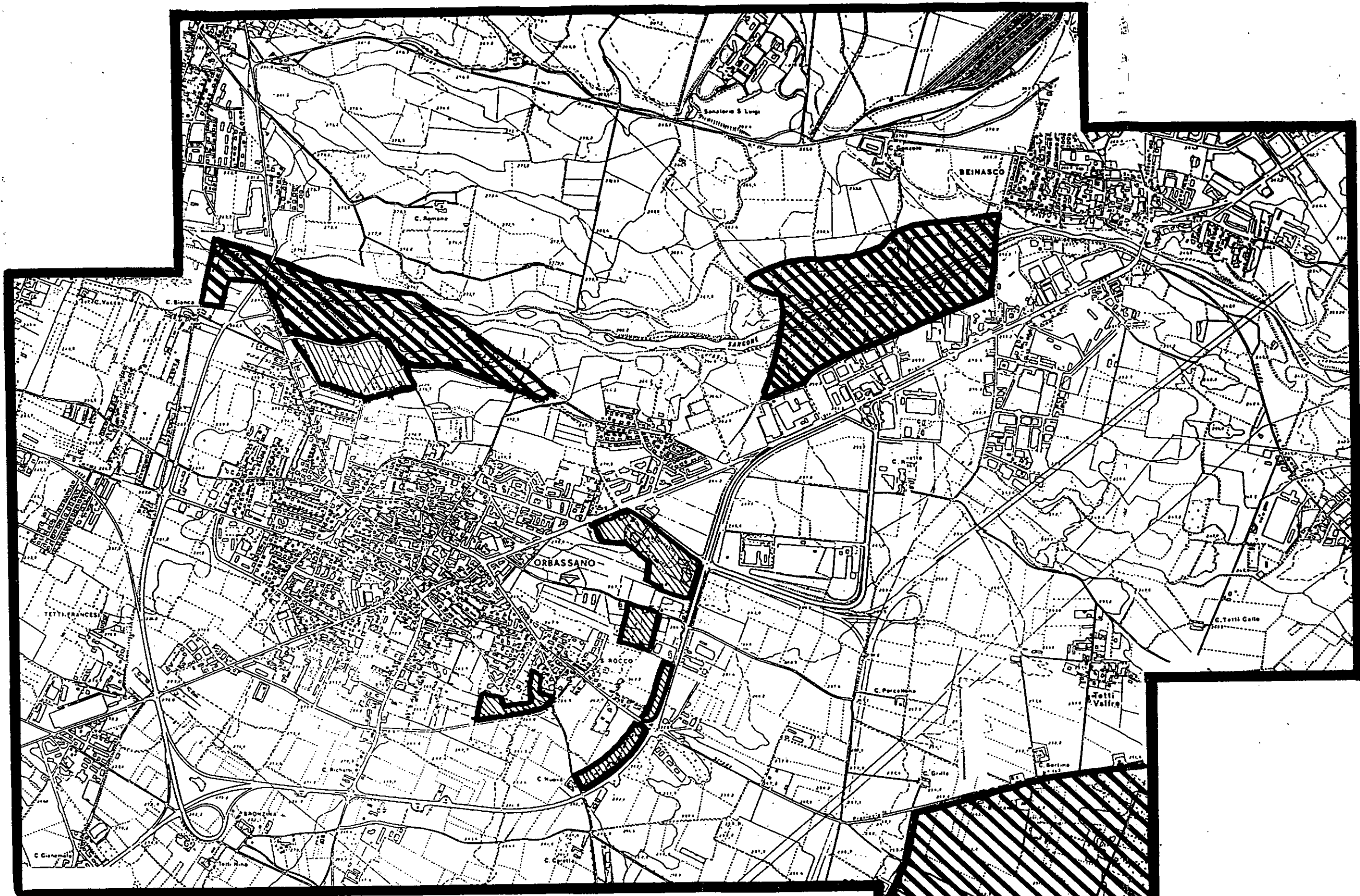
TRATTI VIARI SOGGETTI A PEDONALIZZAZIONE



PARCHEGGI ESISTENTI



PARCHEGGI IN PROGETTO



IL SISTEMA DEL VERDE



AREE DI INTERESSE METROPOLITANO
E COMPENSORIALE



PRINCIPALI AREE DI INTERESSE COMUNALE