

Comune di Pinerolo
Variante strutturale "Revisione P.R.G. per la qualità urbana"
Relazione

- 1. Inquadramento e obiettivi**
- 2. Indice ragionato**
- 3. Stato di attuazione del PRG**
- 4. Riorganizzazione dei servizi e verifica del fabbisogno di standard**
- 5. Verifica delle modifiche della capacità insediativa teorica**
- 6. Modifiche alla Viabilità**

- Allegato 1** Tavole illustrative di localizzazione delle varianti puntuali per tema.
- Allegato 2** Quadro analitico delle aree per servizi, con modifiche introdotte dalla variante.
- Allegato 3** Dossier sugli edifici residenziali, produttivi e rurali del '900 oggetto di attenzione ex art.45 delle nta.
- Allegato 4** Relazione di compatibilità ambientale; relazione sulla compatibilità acustica; relazione compatibilità rispetto ai rischi idrogeologici (rispetto al PAI e a quanto previsto dalla circ R.P. 7lap).

1. INQUADRAMENTO E OBIETTIVI

La presente Variante sostanziale al PRG è indirizzata a migliorare la qualità paesistica, ambientale e abitativa della città e a limitare gli impatti urbanizzativi già previsti dal PRG vigente, contenendo le dimensioni delle aree di cui è prevista la trasformazione da rurale ad urbano e controllando gli impatti trasformativi degli interventi sulla preesistenza.

Tale obiettivo generale è stato raggiunto attraverso molti interventi di modifica normativa puntuale e cartografica localizzata, indirizzati a:

a, l'assestamento del quadro delle aree per servizi, con particolare riferimento a quelle in cui le previsioni non attuate del PRG sono scadute.

Ciò si attua attraverso la presente Variante:

- potenziando i casi che consentono l'acquisizione gratuita delle aree per servizi a fronte dell'attuazione del Piano per le parti di interesse dei privati, attraverso PEC o altri strumenti convenzionati,
- introducendo, per le aree sinora vincolate a servizi per obiettivi di rispetto paesistico o monumentale, criteri di tutela basati su riscontri ricognitivi di inedificabilità, e classificandone la destinazione d'uso allo stesso modo delle aree limitrofe, in molti casi agricola e comunque con un aggiustamento degli indici edificatori che impedisca la crescita complessiva della capacità edificatoria del PRG;

b, l'applicazione di criteri di qualificazione dello spazio pubblico e del paesaggio urbano e suburbano che consentano il mantenimento di una testimonianza dell'assetto del territorio dell'800 e del primo '900, coinvolto nei processi trasformativi in corso, e che migliorino la accessibilità pedonale e ciclabile ai servizi e ai luoghi centrali, soprattutto nelle zone periferiche.

Ciò si attua attraverso la presente Variante:

- riconoscendo le vie e i complessi residenziali, produttivi o rurali di cui vanno salvaguardati i caratteri nelle trasformazioni e nei completamenti comunque consentiti, e delineando in normativa i criteri di attenzione e di tutela da seguire negli interventi;
- individuando i luoghi che necessitano di un particolare potenziamento dell'identità e dell'immagine attraverso progetti di coordinamento della sistemazione dello spazio pubblico o interventi fortemente identitari di nuova costruzione, sempre entro i limiti quantitativi complessivi consentiti dal PRG ;

c, il parziale ridisegno del sistema viabile per la accessibilità alla città da est e da sud e per la organizzazione delle più importanti zone di nuovo impianto, a sud di Abbadia e dell'Ospedale, alla luce degli interventi sul sistema viabile del contesto (autostrada, SS23, SS589), valutando l'effettiva necessità degli assi interni previsti dal PRG e non attuati e prevedendo una migliore fattibilità (in termini di convenienza pubblico-privata) per il completamento dei raccordi che risultino mancanti.

Ciò si attua attraverso la presente Variante:

- declassando parte degli assi di connessione radiale (verso nordest) o tangenziale (lato sud) a strade di interesse locale, di gronda dei quartieri limitrofi, con relativo adeguamento dei tracciati e delle sezioni,
- introducendo nuovi assi radiali (lungo la ferrovia per Torre Pellice) nel tessuto urbano dal centro alla periferia sud, dove il potenziamento dell'insediamento attraverso interventi di rinnovo urbano (aree RU) comporterebbe in prospettiva l'intasamento di colli di bottiglia ineliminabili, ove non esistessero alternative alla connessione con gli assi esistenti della zona centrale della città.

2. INDICE RAGIONATO

Per raggiungere gli obiettivi con il minimo impatto sul PRG, e ricondurre la variante ai minimi termini, è stato necessario predisporre uno studio generale che ha comportato:

per **a**, **l'assestamento del quadro delle aree per servizi:**

a1, l'inventario delle aree per servizi (e della viabilità) previste dal PRG, confrontato con le opere attuate, che ha consentito un conteggio più esatto delle superfici disponibili e di quelle necessarie secondo lo standard di legge o le indicazioni di PRG (vedi allegato 1);

a2, la considerazione delle aree previste per servizi, di fatto inedificabili per vincoli ricognitivi (sicurezza idraulica, pertinenze di beni culturali o naturali, fasce di rispetto...), per le quali sono state valutate le effettive esigenze di uso pubblico (fermo restando che il loro attuale utilizzo privato sia compatibile con il vincolo) (vedi allegato 1);

per **b**, **il mantenimento di una testimonianza dell'assetto del territorio dell'800 e del primo '900:**

b1, il censimento degli spazi pubblici da riqualificare (migliorando la dotazione pubblica o valorizzando senza trasformazioni peggiorative l'assetto degli immobili privati limitrofi) lungo gli assi maggiori (vedi tavola di sintesi);

b2, l'integrazione del catalogo degli immobili da valorizzare anche per il ruolo di testimonianza e di interesse storico culturale, ex art.24 LR56/77, con particolare riferimento alle attrezzature industriali e rurali e alle residenze a bassa densità precedenti al 1950 da classificare come beni di interesse ex art.45 delle NTA del PRG (vedi tavola di sintesi);

b3, la considerazione delle aree di frangia, degli impianti produttivi storici e degli spazi previsti per usi pubblici costituenti la "fascia fluviale" del Lemina e del canale Moirano, al fine di costituire un sistema continuo di fruizione e valorizzazione che traversa i quartieri sud della città (vedi tavola di sintesi);

per **c**, **il ridisegno del sistema viabile a est e a sud:**

c1, la verifica degli opportuni assestamenti del sistema viario rispetto a quanto previsto dal Piano alla luce delle modifiche portate dalle opere olimpiche, con particolare riferimento al completamento alla "strada di bordo sud", dei suoi raccordi con il centro urbano e alla viabilità di Riva (vedi tavola di sintesi);

Gli studi hanno comportato una verifica sistematica del PRG '98 in tutte le aree normative, e ciò ha portato alla luce una serie di errori di dimensionamento e di incongruenze normative, che vengono corrette nel quadro della variante, così come si introducono molti aggiustamenti cartografici, in norma e soprattutto nelle schede per area normativa (allegate alle NTA) risultanti dalle verifiche fatte nel tempo dagli uffici comunali.

Sulla base degli studi predisposti e raccolti negli allegati

1 – Quadro delle aree per servizi esistenti e di progetto

2 – Quadro degli immobili da valorizzare ex art.24 LR 56/77 e art.45 NTA PRG

è stata predisposta una **variante normativa** che:

* nella parte generale comporta **precisazioni delle NTA:**

- sui tipi di intervento (ristrutturazione B e ampliamento) (Art.23 D2 ed E),
- sugli usi e gli indici applicabili alle aree destinate alla viabilità con vincolo scaduto,(art.26)
- sulle attenzioni da porre agli immobili da tutelare ex art.24 LR 56/77 (art.45),
- sulle attenzioni da porre per l'inserimento nel contesto degli interventi trasformativi di impianti produttivi o comparti residenziali (art.46 e seguenti),
- sulle possibilità di intervento ristrutturativo nelle aree agricole (art.53)
- sugli interventi ammessi in aree di tipo VP, F o VN o per impianti di carburante, (art.61, 65, 67)

* nella parte delle **Schede per aree normative** comporta un intervento sistematico secondo le tabelle secondo i seguenti criteri:

- l'applicazione di criteri perequativi con l'inserimento dei servizi ancora da attuare entro Strumenti urbanistici esecutivi,
- l'adeguamento dei comparti afferenti a tratti di viabilità di interesse generale da realizzare, per renderli fattibile entro gli strumenti urbanistici esecutivi,
- il realistico dimensionamento dei servizi e delle superfici territoriali e fondiarie delle aree con correzione degli errori materiali e di dimensionamento del PRG,
- il ridimensionamento delle altezze ammesse e in qualche caso degli indici edificatori, dove la capacità edificatoria ammessa dal Piano è in palese contrasto con l'assetto preesistente (per le aree di completamento) o con l'impatto sulle aree di pregio circostante (per le aree di nuovo impianto ai bordi urbani): riguarda le aree normative B1.2,B1.3,B4.1,B4.2,B4.3, B4.5,B4.5, B4.8, B6.1, B6.2, C1.5, C1.6, C1.7, C1.8, C3.1, C3.5, C6.9, C6.13, C&.16, C7.1, CPS2.

* nella **parte cartografica** comporta un intervento sistematico di assestamento secondo i seguenti criteri:

- il ridisegno della viabilità e delle zone connesse (vedi cap.5 della presente relazione)
- il mutamento di destinazione d'uso delle aree per servizi non necessari e comunque inedificabili per vincolo ricognitivo (di cui un indice analitico nell'allegata tabella delle aree per servizi)
- la modifica dei perimetri di aree sottoposte a SUE o il loro nuovo inserimento
- la definizione di confini di SUE di iniziativa pubblica (o programmi tecnici di opere pubbliche) estesi a comparti integrati, attuabili per precisare ulteriormente le indicazioni del Piano regolatore attraverso le schede

Per una verifica di dettaglio si rinvia agli allegati dove sono presentati:

- **il bilancio complessivo delle aree per servizi** modificate e la evidenziazione della reiterazione del vincolo predisposto per l'esproprio per le aree a servizi non attuati eventualmente confermati.
- il quadro di insieme delle aree e degli immobili da riqualificare o da tutelare e gli obiettivi da raggiungere, con riferimento alla normativa
- il quadro di insieme dei progetti di valorizzazione della testimonianza o dell'identità locale, con riferimento alla normativa

3. STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG

Il Comune è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 6-24303 del 6.4.1998.

L'Amministrazione Comunale ha approntato, successivamente, alcune modifiche e varianti al P.R.G.C. che sono di seguito elencate.

MODIFICHE:

- Modifica 1 (Piccole modifiche a strade e confini in prossimità zona CP9), approvata D.C.C. n.3 del 19.01.1999;
- Modifica 2 (Piccole correzioni cartografiche nella zona C6.16), approvata con D.C.C. n. 50 del 08.09.1999;
- Modifica 3 (Piccole correzioni di errori cartografici in diverse zone), approvata con D.C.C. n. 5 del 25.01.2000;
- Modifica ACEA Abbadia Alpina (Riguardante il cambiamento della tipologia dei servizi da verde e sport a servizi tecnologici limitrofa alla SP.1.1), approvata con D.C.C. n. 72 del 21.11.2000;
- Modifica con contestuale approvazione del 4° PEEP (Riguardante cambiamento del tracciato della strada interna e delle perimetrazioni), approvata con D.C.C. n. 75 del 21.12.99;
- Modifica PEC CE 6.1 (Riguardante la modifica alla strada interna e lieve rettifica del confine EST), approvata con D.C.C. n. 17 del 06.03.2001;
- Modifica in zona SP3.1 sub-area a) (Riguardante il ridisegno della perimetrazione della zona SP3.1 con conseguente variazione delle superfici delle zone SP 3.1, FS 1 e B 6.1), approvata con D.C.C. n.1 del 20.01.2004;

VARIANTI:

- Variante 1 approvata con deliberazione della Giunta Regionale n.16-5872 del 22.4.2002.
- Variante 2 (Fasce di rispetto inedificabili del Chisone), approvata con D.G.R. n. 33-2967 del 14.5.2001.
- Variante contestuale all'adozione del P.P.E. della collina (zona PP1) (Riguardante la zona della collina di Pinerolo) approvata con D.C.C. n. 83 del 3-4.12.2002, in vigore dal 13 marzo 2003, (pubblicazione BUR).
- Variante 3 (normativa) approvata con D.C. n. 26 del 17-18 aprile 2002, vigente per decorrenza di termini.
- Variante 4 (zona D6.1 - area ex Fonderie Beloit), approvata con D.G.R. n° 16-13670 del 18.10.2004.
- Variante 5 (adeguamento e messa in sicurezza della S.R. n. 589 ed accesso all'area Olimpica) approvata con D.D.R. n. 474 del 03.09.2003 a seguito di Conferenza di Servizi Regionale definitiva ex art. 9 della L. 285/2000.
- Variante 6 (riguardante le reiterazione del vincolo in area F3) approvata con D.C.C. n. 13 del 26.02.2004.
- Variazione urbanistica al vigente PRGC in zona F3, ai sensi della Legge 285/2000, finalizzata alla realizzazione da parte della Provincia di Torino del parco urbano, sulla quale il Consiglio Comunale ha espresso parere favorevole con deliberazione n. 20 del 6.4.2004.
- Variante 8 - Variante parziale ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/77 (riguardante la modifica di categoria servizi pubblici in zona B 6.2: aree per servizi oratorio di San Lazzaro (c 6.19) e parrocchia di San Lazzaro (b 6.4), approvata con D.C.C. n. 74 del 19.10.2004.
- Variazione urbanistica al vigente PRGC per realizzazione direttissima di accesso all'Ospedale civile ASL 10, ai sensi della Legge 285/2000, approvata con D.D.R. n. 656 del 17.12.2004.
- Variazione urbanistica al vigente PRGC per realizzazione sottopasso in zona F3, ai sensi della Legge 285/2000, approvata con D.D.R. n. 680 del 31.12.2004.
- Variante parziale n. 9 al P.R.G.C. inerente le aree DE6.1 e F9 (variante contestuale al P.P.E. zona DE6.1), approvata con D.C.C. n. 24 del 22-23.3.2005, in vigore dal 7 aprile 2005, data di pubblicazione sul BUR.
- Variante 10 - Variante parziale "Cascina Losa" al PRGC vigente ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/77 (riguardante trasformazione della destinazione urbanistica da agricola "E" in turistico-ricettiva "T6.6" per una porzione del fabbricato ex-agricolo denominato Cascina "La Losa" e per le sue aree di pertinenza e modifica alla viabilità), approvata con D.C.C. n. 51 del 22.7.2005.
- Modifica - VARIANTE 11 Variante normativa ex art. 17 comma 8 della L.R. 56/77 inerente gli articoli 8 e 11 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente, adottata con D.C.C. n.26 del 23.3.2005.
- Variante 12 parziale "Mulino di Riva" al P.R.G.C., approvata con D.C.C. n. 52 del 22.7.2005.

Sono inoltre state **adottate** le seguenti Varianti specifiche:

- Variante 13 al P.R.G.C. vigente (riguardante attrezzature di interesse comune - nuova Caserma Carabinieri), adottata con D.C.C. n. 48 del 23.6. 2005.
- Variante strutturale al P.R.G.C. vigente in zona D6.3 "Corcos" (Variante n. 14) ex art. 17 comma 4 della L.R.

56/77 , adottata con D.C.C. n. 53 del 22.7.2005.

- Variante strutturale al P.R.G.C. per l'adeguamento al piano per l'assetto idrogeologico (P.A.I.) – Progetto Preliminare adottata con D.C.C. n. ----- del 2/6.3.2006.

4. RIORGANIZZAZIONE DEI SERVIZI E VERIFICA DEL FABBISOGNO DI STANDARD

Nelle seguenti **tabelle** sono evidenziati in sintesi le modifiche al dimensionamento delle aree per servizi rispetto al PRG vigente a seguito della revisione dell'organizzazione dei servizi per diminuire radicalmente le aree a vincolo perente.

A premessa va considerata la modifica della capacità insediativa teorica, che scende da **53.437** abitanti del PRG vigente a **52.670** della variante, con una **diminuzione di 767 unità** pari all'1,43% del totale, come verificato analiticamente dalle tabelle allegate alla presente relazione.

La revisione dei vincoli perenti sulle aree non acquisite ha comportato una contrazione delle aree per servizi di interesse comunale di oltre 10,4 ettari, pari allo standard di 4.019 abitanti teorici.

Il bilancio dei servizi di interesse generale previsti è al contrario positivo per oltre 31,7 ettari, per lo più derivanti dall'individuazione di un nuovo parco comprensoriale.

Tabella 1 .

Aree per Servizi nel PRG Vigente e in Variante

SERVIZI DI INTERESSE COMUNALE (art.21 LR 56/77)					
	PRG VIGENTE		VARIANTE		DIFFERENZA
	esistenti	progetto	esistenti	progetto	
Mq di aree per servizi	890.970	664.435	998.207	456.729	
	1.555.405		1.454.936		-100.469
Abitanti teorici con standard di servizi	35638,8	26577,4	39928,28	18269,16	
	62.216		58.197		4.019

SERVIZI DI INTERESSE GENERALE (art.22 LR 56/77)					
	PRG VIGENTE		VARIANTE		DIFFERENZA
	esistenti	progetto	esistenti	progetto	
Mq di aree per servizi	171.613	1.487.455	923.863	1053.125	0
	1.659.058		1.976.988		317.930
Abitanti teorici con standard di servizi	9.806	84.997	9.806	103.164	
	94.803		112.971		18.167

Verificato analiticamente, come risulta delle tabelle di cui alla pagina seguente, **il bilancio dei servizi previsti** in variante rispetto al fabbisogno definito dal PRG vigente, è **ancora positivo** per quasi 101.638 mq.

D'altra parte **la riduzione della capacità insediativa teorica** comporta un incremento del saldo positivo delle aree riservate a servizi rispetto al fabbisogno di standard, che raggiunge quasi 120.813 mq..(come riportato nella seconda tabella della pagina seguente)

In particolare **sono superiori allo standard** le dotazioni previste di parcheggi e di verde, è trascurabile il debito rispetto allo standard scolastico, mentre sono contabilmente in debito le attrezzature di interesse comune. Per esse è prevista la possibilità di utilizzare aree individuate a verde, in occasione di progetti specifici resi fattibili da programmi di opere pubbliche.

In ogni caso nel complesso **la dotazione di servizi prevista a Variante approvata soddisfa largamente lo standard previsto** (+10,4 % rispetto al fabbisogno), dal comma 1 dell'art.21 della LR 56/77.

Tabella 2**Servizi di interesse comunale (art.21 LR 56/77) per tipi di servizi in relazione al fabbisogno**

	ISTRUZ. Mq	INT Com mq	VERDE P mq	PARCH P mq	TOTALE
Aree per servizi esistenti	185.015	188.925	496.546	127.721	998.207
Aree per servizi in progetto	25.483	55.507	271.434	86.932	439.356
TOTALE	210.498	244.432	767.980	214.653	1.437.563
Fabbisogno standard con capacità insediativa teorica= 53.437	213.748	320.622	614.526	187.030	1.335.925
Saldo fabbisogno/disponibilità standard con cap ins = 53.437	-3.250	-76.190	153.454	27.623	101.638
Fabbisogno standard con capacità insediativa teorica= 52.670	210.680	316.020	605.705	184.345	1.316.750
Saldo fabbisogno/disponibilità standard con cap ins = 52.670	-182	-71.588	162.275	30.308	120.813

Per quanto riguarda **le modalità di attuazione dei servizi** ancora da realizzare le seguente tabella mostra come la grande maggioranza delle attuazioni sia prevista entro strumenti urbanistici esecutivi che prevedono la cessione gratuita delle aree per servizi.

Residuano i servizi afferenti ad aree da attuare con regime di permesso di costruzione, per i quali il vincolo predisposto all'esproprio si rinnova. per complessivi mq. 46.964.

La tabella analitica all'allegato 2 consente di individuare i singoli lotti a cui afferiscono i vincoli.

Tabella 3**Servizi ancora da attuare distinti per modalità di attuazione prevista nelle schede di PRG**

MODALITA	ISTRUZ. 4mq/ab	INT COM. 6 mq/ab	VERDE P. 11,5mq/ab	PARCH P. 3,5mq/ab	TOTALE
Permesso costr. VINCOLO REITERATO	1.023	17.137	16.810	11.994	46.964
Permesso costr.		5.500	8.310		13.810
Permesso costr.(PEC sub-area a,d)	1.210		3.050	2.448	6.708
Permesso costr. o S.U.E.		800			800
Permesso costr.(previo PEEP o PEC art.41)	3.850	4.400		3.175	11.425
CONC. CONVENZIONATA	6.400	1.300			7.700
P.E.E.P.	13.000		17.950		30.950
S.U.E.			14.200		14.200
S.U.E. almeno 1 sub-area		14.200	57.775	5.935	77.910
S.U.E. (P.P.E. o P.E.C.)		2.275	20.810	2.000	25.085
P.P.E. o P.E.C.			6.860		6.860
P.E.C.		5.865	5.830		11.695
P.D.R.			15.600	4.800	20.400
Permesso costr. (S.U.E. almeno 10000 mq)			500		500
S.U.E. almeno 20000 mq			11.500	3.500	15.000
S.U.E. almeno 10000 mq			5.800	1.500	7.300
S.U.E. (P.P.E. o P.E.C. almeno 1 sub-area)			15.450	1.600	17.050
P.E.E.P./CE4.2-SUE almeno 1 subarea				8.400	8.400
Prev. in attuaz.Convenz.area SP7.6				2.600	2.600

5. MODIFICHE DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA TEORICA

La capacità insediativa teorica complessiva del PRG (pari a 53.437 unità, come dimensionate a seguito della Variante 1) viene modificata, come risulta analiticamente dalla tabella 4 nelle

Aree B -305 unità

Aree C -178 unità

Aree CE + 81 unità

Aree CP,CPS,RU -746 unità

per un saldo complessivo di - **1148** unità, rimanendo definita in **52.289** unità.

Tabella 4:A

SIGLA	IF DA PRG 2005	Sup fondiaria disponibile teorica da PRG 2005	Nuovi ab insediabili da PRG 2005	Sup fondiaria disponibile teorica da VARIANTE	IF DA VARIANTE	Ab insediabili da VARIANTE	VARIAZIONI CAP' INS DA VARIANTE
B.1.1	0,55	10.972	151	10.972	0,55	151	-
B.1.2	0,75	3.425	64	3.425	0,75	64	-
B.1.3	0,55	26.242	361	26.242	0,45	295	-66
B.1.4	0,75	8.362	157	8.362	0,75	157	-
B.3.1 a	0,60	14.243	214	9.600	0,6	144	-20
B.3.1 b	0,30	-	-	-	0,3	-	-
B.3.1 c	0,45	-	-	-	0,45	-	-
B.3.2	0,75	-	-	-	0,75	-	-
B.3.3	0,75	520	10	520	0,45	6	-4
B.3.4	0,75	362	7	362	0,75	7	-
B.3.5	0,75	4.854	91	4.854	0,75	91	-
B.4.1	0,75	7.274	136	7.274	0,45	82	-55
B.4.2	0,75	18.410	345	18.410	0,75	113	-232
B.4.3	0,75	-	-	-	0,75	72	72
B.4.4	0,75	874	16	874	0,75	16	-
B.4.5	0,75	23.298	437	23.298	0,75	437	-
B.4.6	0,75	269	5	269	0,75	5	-
B.4.7	0,55	12.006	165	12.006	0,55	165	-
B.4.8	0,55	15.376	211	15.376	0,55	211	-
B.4.9 ab	0,75	12.320	231	6000	0,75	231	-
B.4.9 c				6320	0,45		
B.4.10	0,55	5.480	75	5.480	0,55	75	-
B.5.1	0,75	28.107	527	28.107	0,75	527	-
B.5.2	0,75	8.735	164	8.735	0,75	164	-
B.5.3	0,75	6.366	119	6.366	0,75	119	-
B.5.4	0,75	22.411	420	22.411	0,75	420	-
B.5.5	0,5	21.640	271	21.640	0,5	271	-
B.6.1	0,75	-	-	-	0,75	-	-
B.6.2	0,75	25.314	475	25.314	0,75	475	-
B.6.3	0,75	-	-	-	0,75	-	-
B.6.4	0,75	-	-	-	0,75	-	-
t ot aree "B"		276.861	4.652			4.458	-305

Tabella 4B

SIGLA	IF DA PRG 2005	SLP per abitante (insediato e insediabile)	Capacità insediativa da PRG 2005	Differenza superficie da PRG 2005 a VARIANTE	IF DA VARIANTE	VARIAZIONI CAP INS DA VARIANTE
C.1.1	0,25	43	59	-	0,25	0
C.1.2	0,2	44	142	-	0,2	0
C.1.3	0,22	46	155	-4.545	0,22	-22
C.1.4	0,35	46	508	-	0,35	0
C.1.5	0,38	35	166	-	0,38	0
C.1.6	0,45	40	25	-	0,45	0
C.1.7	0,38	43	62	-	0,38	0
C.1.8	0,45	63	213	-	0,45	0
C.1.9	0,45	54	155	-	0,45	0
C.1.10	0,35	43	42	-	0,35	0
C.1.11	0,3	73	24	-	0,3	0
C.2.1	0,15	34	154	-	0,15	0
C.3.1	0,45	37	114	-1.850	0,45	-23
C.3.2	0,35	39	73	3.000	0,35	27
C.3.3	0,35	46	260	-	0,35	0
C.3.4	0,21	42	45	-	0,21	0
C.3.5	0,45	28	530	-	0,45	0
C.3.6	0,2	47	126	1.380	0,2	6
C.3.7	0,25	32	49	-	0,25	0
C.3.8	0,21	40	137	-	0,21	0
C.4.1	0,3	57	114	1.000	0,3	5
C.4.2	0,3	49	37	7.008	0,29	47
C.4.3	0,3	43	22	-3.140	0,3	-22
C.4.4	0,45	57	177	-	0,45	0
C.4.5	0,35	42	268	-	0,35	0
C.4.6	0,35	41	88	-	0,35	0
C.4.7	0,42	49	204	-	0,42	0
C.4.8	0,3	68	75	-	0,3	0
C.6.1 *	0,38	43	251	-	0,38	0
C.7.1	0,3	40	138	-	0,3	0
C.7.2	0,3	45	486	-11.971	0,3	-80
C.7.3	0,25	35	158	-	0,25	0
C.7.4*	0,25	53	78	-16.540	0,25	-78
tot aree "C"						-178

* le altre aree C6 e C7 sono invariate

Tabella 4C

SIGLA	IT IN PRG	CAP INS DA PRG 2005	DIFF SUP VARIANTE meno VIGENTE	IT in VARIANTE	SLP edificabile VARIANTE	CAP INS DA VARIANTE	VARIAZIONI CAP INS DA VARIANTE
C.E.1.1	0,3	102	0	0,3	4.089	102	-
C.E.1.2	0,15	139	0	0,15	5.541	139	-
C.E.1.4	0,15	27	4545	0,15	1.762	44	17
C.E.3.1	0,3	101	0	0,3	4.059	101	-
C.E.3.2	0,15	31	0	0,15	1.223	31	-
C.E.4.1	0,3	155	4414	0,3	7.537	188	33
C.E.4.2	0,33	324	-9320	0,33	9.867	247	-77
C.E.4.3	0,3	140	12240	0,3	9.273	232	92
C.E.4.4	0,15	42	0	0,15	1.680	42	-
C.E.5.1	0,4	218	0	0,4	8.712	218	-
C.E.6.1	0,17	133	0	0,17	5.321	133	-
C.E.6.2	0,15	100	0	0,15	3.999	100	-
C.E.6.3	0,2	79	0	0,2	3.156	79	-
C.E.7.1	0,15	307	-2600	0,15	11.895	297	-10
C.E.7.2	0,15	90	6878	0,15	4.614	115	26
C.E.7.3	0,23	79	0	0,23	3.153	79	-
Tot CE							+ 81

C.P.7*	0,45	474	-1095	0,35	9.500	288	-186
C.P.8	0,45	301	-13.512	0,45	2.834	117	-184
C.P.9	0,45	427	0	0,45	14.085	427	-
C.P.10	0,45	148	0	0,45	4.869	148	-
C.P.11	0,45	315	7.700	0,3	2.333	70	-245
C.P.S.1	0,45	830	8999	0,407	30.284	830	0
C.P.S.2	0,4	501	10260	0,325	17.784	501	0
C.P.S.3	0,45	969	-840	0,4	30.228	917	-52
R.U. 4.1	0,75	0	0	0,15	135	-	-
R.U. 4.2	0,3	210	0	0,3	12.000	210	-
R.U. 5.1	0,6	869	0	0,60	38.640	869	-
R.U. 5.2	0,56	79	0	0	-	-	-79
R.U. 6.1	0,5	368	0	0,5	21.030	368	-
R.U. 6.2	0,56	92	0	0,56	5.258	92	-
Tot CP + CPS + RU							- 746

* Le altre zone CP sono realizzate e sature

N.B.

- Ove le aree normative sono suddivise in subaree con capacità edificatoria differente viene riportata la capacità insediativa sintetica e complessiva,

- Per alcune aree B e C, semisature, il conteggio della edificabilità fa riferimento ai lotti liberi o liberabili da utilizzi impropri residui, ferma restando la popolazione insediata (rif. censimento 2001)

Nella seguente tabella 5, organizzata per zone della città o per tipi di indirizzi della Variante, sono aggregate le aree con significative variazioni di capacità insediativa, al fine di consentire la valutazione degli effetti edificatori della riorganizzazione del disegno di azionamento del Piano, effettuato per consentire il raggiungimento degli obiettivi di qualificazione urbana di cui al capitolo 1 della presente relazione:

Tabella 5 A

Aree	Diff cap insed	Note
------	----------------	------

SUD OSPEDALE

CE 4.1	+33	Area inglobante parte marginale di F4 e CP8 (passa da 20.700 a 25.100 mq c.)
CE 4.2	- 77	Area in parte inglobata in CE4.3 (passa da 39.900 a 29.900 mq circa)
CE 4.3	+92	Area che ingloba C4.3 e parte di CE4.2 (passa da 18.700 a 31.000 mq. circa)
C 4.2	+27	Area inglobante tratto stradale (da 10.000 a 13.100 mq) con IT da 0,25 a 0,29
C 4.3	- 22	Area inglobata in CE 4.3
CP 8	- 184	Area per ed ec e pop con ridotta da 22000 a 8500 mq, con IT da 0,45 a 0,33
Tot zona sud ospedale	- 31	Comparto complessivamente diminuito da 11,4 ha a 10,8 ha per migliore rispetto della fascia a verde agricolo a sud e ricomposto per consentire una migliore distribuzione del sistema edificato lungo le nuove strade

RIVA

CE 7.2	+26	Area che ingloba parte di C7.4
C 7.4	-78	Area del ricetto di Riva inserita nel Centro storico e in parte in area CE7.2
Tot Ricetto	-52	Comparto che riporta nel Centro storico di Riva il Ricetto, pertinenza storica di un edificio tutelato, permettendo una residua costruibilità ai margini
CP11	+70	Campo sportivo ex C7.2 da rilocalizzare, con IT residenziale vigente
C7.2	-80	Campo sportivo in area satura, inglobato in CP11 con pari indice (sub a)
Totale Riva Sud	-10	Comparto che consente la rilocalizzazione del campo sportivo e il completamento edificatorio dell'area centrale
CE7.1	+10	Comparto ridotto di 2600 mq e con utilizzi 100% residenziali (invece che 90%)
Tot Riva	+14	

Tabella 5 B

Aree	Diff cap insed	Note
------	----------------	------

COMPARTI A RIEQUILIBRIO INTERNO

B1.3	-66	Area semisatura costruita a bassa densità con IF alto, ridotto da 0,55 a 0,45
B4.1	-55	Area semisatura costruita a bassa densità con IF alto, ridotto da 0,75 o 1 a 0,45

C3.1	-23	Area semisatura IF 0,45 ridotta di dimensioni (2000mq.) a favore di C3.2
C3.2	+27	Area semisatura IF 0,35 ingloba parte di C3.1
B3.2	-	Area satura IF 0,75 ridotta da 136000 a 60600 mq. a favore di B3.1b, B3.1c, C3.2 con If 0,45

C1.3	-22	Area semisatura IF 0,75 ridotta da 32300 a 27700 mq. a favore di CE1.4 con If 0,15
CE1.4	+17	Area IF 0,15 che ingloba parte di C1.3 (IF 0,75) da 32300 a 27700 mq.

CPS1	0	L'ampliamento della ST (+9000 mq) viene bilanciato esattamente dalla diminuzione del IT
CPS2	0	L'ampliamento della ST (+10000 mq) viene bilanciato esattamente dalla diminuzione del IT

COMPARTI RIDOTTI PER MITIGAZIONE DI IMPATTO

CP 7	-186	Area da realizzare con riduzione di IT da 0,45 a 0,29 per mitigare impatto sulla collina
------	------	--

CPS 3	-52	Area di ingresso a densità medio alta, in parte realizzata, in cui si riducono le opere viarie e di conseguenza la IT (da 0,45 a 0,4)
-------	-----	---

RU 5.2	-79	Area utilizzata da ACEA con ridotte prospettive di cambio di destinazione a brevemedio termine, che viene confermata nelle attuali attività
--------	-----	---

Relativamente alle aree per “**edilizia economica e popolare**” la Variante non prevede mutamenti all’assetto configurato dal PRG Vigente in cui sono state individuate **tre categorie di aree**: zone **sature** (CP1, CP2, CP3, CP4, CP5, CP6), aree **proprie** in progetto in corso di attuazione (CP7, CP8, CP9, CP10, CP11), aree definite **miste** in progetto in corso di attuazione (CPS1, CPS2, CPS3).

A fronte degli obiettivi della Variante di miglioramento della qualità insediativa complessivamente promossa nel territorio comunale per mezzo di ricalibrature di parametri edilizi, di densità territoriali e di norme di dettaglio, per le aree CP e CPS in progetto viene prodotta una insediabilità totale di 3677 vani. Tale dimensionamento, paragonato a quello riconducibile alle previsioni delle singole zone del PRG vigente, produce una riduzione di 667 vani .

Alla riduzione contribuisce in maniera preponderante la ridefinizione dell’area CP11 di Riva, le cui scelte prioritarie della Variante sono state dirette ad un ridimensionamento dell’edificabilità a favore della creazione di una vasta area a servizi di interesse generale, che ricomprende la rilocalizzazione del campo sportivo attuale in zona maggiormente idonea alle esigenze del settore.

A fronte della verifica di confronto con il P.R.G. Vigente originario, relativamente alla percentuale del 40% dei nuovi vani realizzabili nelle aree di espansione o di completamento (in cui si indicava una capacità insediativi di 3676 vani a fronte di edilizia privata per 5406 vani), tale modificazione non evidenzia mutamenti sostanziali e non conduce alla previsione di applicazione delle condizioni previste dall’art. 41 della L.R 56/77 s.m.i. . Il confronto tra la riduzione dell’insediabilità teorica totale della Variante (-1148) con quello delle aree CP e CPS (-667) evidenzia uno scostamento della percentuale originariamente stabilita dal PRG Vigente che tuttavia non produce particolari criticità, proprio in virtù delle nuove facoltà normative introdotte dalla Variante.

In termini sostanziali infatti la riduzione dell’insediabilità rappresentata nella tabella seguente, può essere programmaticamente compensata dal rafforzamento introdotto nella normativa, (relativamente all’art. 11 e all’art 41 delle N.d.A.) della possibilità di rideterminare la stima del fabbisogno di “edilizia economica popolare” nell’ambito di tutte le iniziative oggetto di strumento urbanistico esecutivo; tale modalità consentirà eventuali correzioni attuative del P.E.E.P. vigente in funzione delle reali esigenze di settore che potranno essere in quel momento verificate e convenientemente soddisfatte in modo compatibile con le esigenze di qualificazione introdotte dalla Variante.

Tabella riepilogativa insediabilità zone CP e CPS

	PRG vig.	PRG var.	Differenze
CP 1	satura	satura	-
CP 2	satura	satura	-
CP 3	satura	satura	-
CP 4	satura	satura	-
CP 5	satura	satura	-
CP 6	satura	satura	-
CP 7	474	288	-186
CP 8	301	117	-184
CP 9	426	426	0
CP 10	147	147	0
CP 11	315	70	-245
CPS 1	830	830	0
CPS 2	501	501	0
CPS 3	969	917	-52
TOTALI	3963	3296	-667

6. MODIFICHE ALLA VIABILITÀ

Il ridisegno della viabilità nella fascia sud costituisce uno dei temi fondamentali della variante.

L'obiettivo del ridisegno della strada di bordo prevista in PRG (in parte realizzata con Via Novarea) è duplice:

- migliorare l'accessibilità da est e da sud alle zone edificabili o recentemente edificate, fornendo alternative alla concentrazione del traffico sulle poche vie storiche di connessione est-ovest,
- definire comparti edificabili con allineamenti e altezze degli edifici adatti alle visuali dall'esterno della città e tali da evitare l'effetto barriera, migliorando le viste agli ingressi da sud e la continuità tra il fronte urbano e la fascia agricola con l'impianto delle cascate ancora leggibili.

L'obiettivo del nuovo tracciato lungo la ferrovia da ex Turk a via Toscanini è di fornire una accessibilità da sud alla città e ai comparti di ristrutturazione urbanistica, ulteriore rispetto a via Saluzzo e realizzabile contestualmente agli interventi sulla ex Turk.

In seguito un sottopasso della ferrovia a monte del ponte sul Lemina renderà accessibile l'area "Elettrodi", oggetto di ulteriori interventi urbanizzativi ad attività produttive dismesse, e consentirà l'allaccio lungo il Lemina con via Vigone, quasi al punto di innesto su via Bignone. In tale area, il PRG prevede una zona RU con comparti insistenti su impianti produttivi ancora in attività. Contestualmente alla realizzazione del comparto il PRG prevede una strada sul lato est della proprietà che consentirà una connessione nord- sud sino al Lemina. Il proseguimento di tale connessione, sino a ricongiungersi a est della ferrovia con la strada di bordo e quindi con via Saluzzo e la tangenziale con un sottopasso, è previsto ma non è sino ad ora appoggiato ad alcuna fattibilità locale, non essendo individuate aree edificabili che possano comportare la contestuale realizzazione dell'opera. Pertanto il tracciato è stato delineato in variante come **area di rispetto inedificabile in zona agricola**, preservando la possibilità di intervento futura, ma non immediata.

Nella variante il rapporto tra città e ferrovia nel tratto verso Torre Pellice non viene modificato rispetto alle previsioni del Piano.

Nella fascia a nord-est il rapporto tra città e ferrovia nel tratto verso Torino è già stato modificato significativamente con la chiusura di due passaggi a livello, l'apertura della nuova fermata presso gli impianti olimpici e la realizzazione del sottopasso che collega Via Orbassano e via Martiri.