

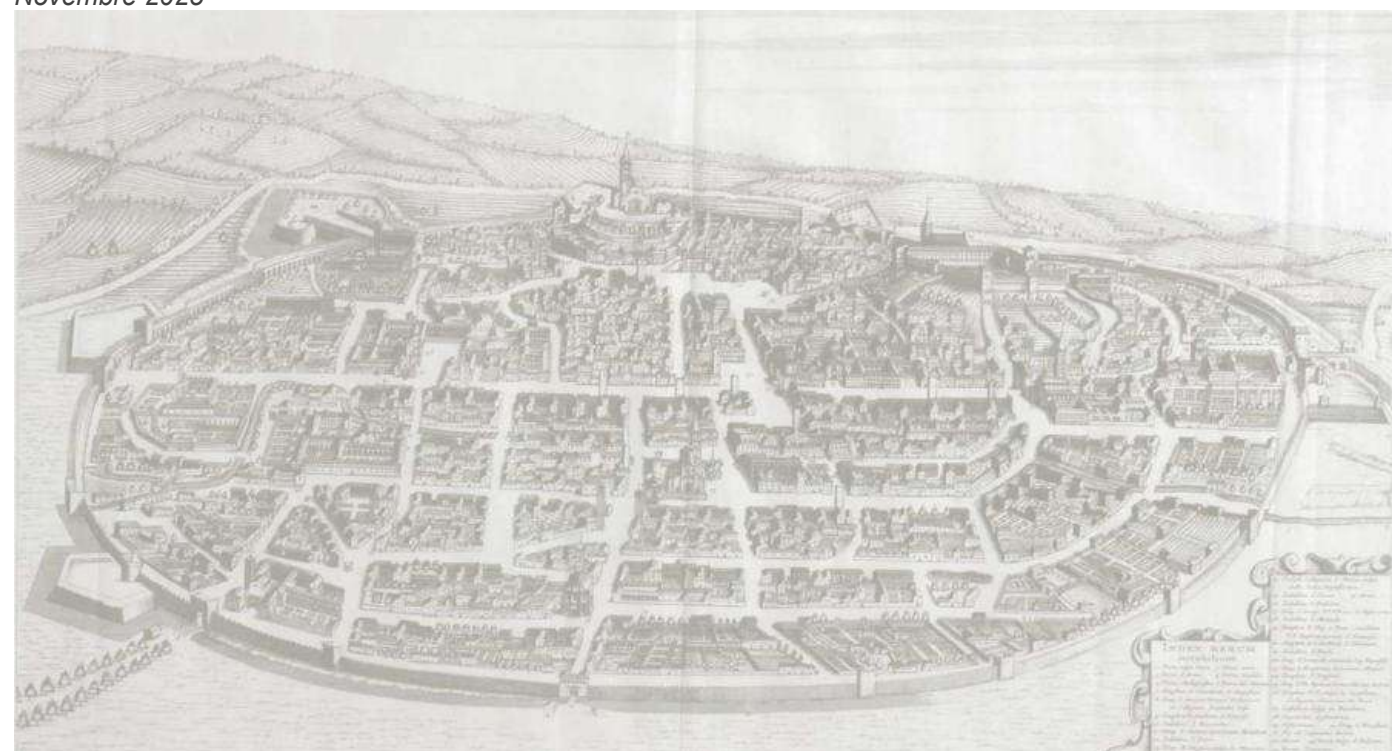
# COMUNE DI CHIERI

## VARIANTE GENERALE DI PRG

### DI ADEGUAMENTO AL PPR

RELAZIONE ILLUSTRATIVA – ELEMENTI ESSENZIALI

*Novembre 2025*



Dirigente C. Fenoglio

Sindaco di Chieri A. Sicchiero  
Assessore all'Urbanistica

Il responsabile del Procedimento urbanistico: arch. U. Fiorucci  
Il responsabile del Procedimento ambientale: arch. G. Cornetto

Progettazione :arch. R. Gambino –  
gruppo di lavoro: arch L. Pagliettini, arch.P. Franco, dott. agr.S. Assone, dott. For. M. Allasia, arch. M. Zocco  
aspetti geologici: dott. geol. T. Barbero

indice		4.3.1 . Piano Territoriale Regionale (PTR)	56
		4.3.2 Piano territoriale di coordinamento della Città metropolitana di Torino (PTC/2)	58
0. PREMESSA	3	4.4 Pianificazione contermine	64
1. LA VARIANTE DI ADEGUAMENTO AL PPR	3	5. IL QUADRO STRATEGICO DELLA VARIANTE	68
1.1 Impostazione del Piano	3	5.1. Le ragioni: occorre un cambio di passo	68
1.2 Processo di formazione	4	5.2. Gli obiettivi di riferimento per un futuro Quadro Strategico	68
1.3 Gli atti preparatori dell'Amministrazione	4	5.3 Sintesi del Quadro strategico : i temi ed i luoghi	69
1.4 Percorso del Piano	5	Tema 1: Chieri verde	73
1.5 Adeguamento al PPR	6	Tema 2 Chieri Km zero	78
1.6 Valutazione ambientale strategica	6	Tema 3 Chieri patto d'identità	81
1.7 Valutazione della Compatibilità Acustica	7	Tema 4 Chieri sostenibile	84
1.8 Componente idrogeologica	7	Tema 5 Chieri accessibile	89
1.9 Normativa commerciale	7	Tema 6 Chieri per tutti	93
1.10 Gli approfondimenti con la Soprintendenza	7	Tema 7 Chieri post-tessile	96
1.11 Il processo partecipativo	8		
2. L'ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE	10	6. IL PROGETTO DEL PIANO	99
2.1 Chieri e il Piano Paesaggistico Regionale	10	6.1 Assetto della Proposta Tecnica di Progetto preliminare	99
2.2 Chieri e l'ambito 66- Chierese e Altopiano di Poirino		6.1.1 Il limite delle aree urbane	101
2.3 La declinazione dello strumento sovraordinato nella realtà territoriale locale: esiti dell'adeguamento		6.1.2 La struttura dell'accessibilità territoriale ed urbana	102
2.4 Schede delle analisi per il PPR:	11	6.2 I condizionamenti : il PPR e i limiti idrogeologici	104
PPR 1 -beni paesaggistici		6.3 Organizzazione del territorio	105
PPR2.1 - componenti paesaggistiche naturalistico-ambientali		6.3.1 Organizzazione dell'area urbana	105
PPR.2.2 componenti paesaggistiche storico-culturali		6.3.1.1 La città storica	105
PPR.2.3 componenti paesaggistiche percettivo -identitarie		6.3.1.2 La città consolidata e la città da trasformare	106
PPR.2.4 componenti paesaggistiche morfologico-insediative		6.3.1.3 La città del lavoro	107
PPR.3 percezione visiva		6.3.1.4 La città pubblica	108
PPR.4 confronto con le previsioni di piano	18	6.3.2 Organizzazione delle aree agricole	109
3. DAL QUADRO delle conoscenze AL QUADRO INTERPRETATIVO	19	6.4 I progetti del Piano	109
3.1 Quadro delle conoscenze	19	6.5 L'articolazione normativa	113
3.2 Schede di analisi del Quadro delle conoscenze	19	7.I BILANCI DELLA VARIANTE	115
Sistema ambientale :		7.1 Bilancio della capacità insediativa	115
A.1 Valenze ambientali e rete ecologica : esistenti e potenziali	20	7.1.1.,Valutazione del fabbisogno	115
A2a Uso e capacità d'uso del suolo	22	7.1.2 .Bilancio della Capacità insediativa teorica	117
A2b Consumo di suolo	23	7.2 Bilancio del consumo di suolo	120
Sintesi della pericolosità geomorfologica e quadro del dissesto	24	7.3 Bilancio dei servizi	122
A3a Sistema delle acque	25	7.4 Verifiche per la Variante	125
A3b Sistema dei boschi	26		
Sintesi: diagnosi del sistema ambientale	27	8. ELABORATI DI PIANO E DELLA PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE	126
Sistema servizi -proprietà	28		
A4 PRG vigente stato attuativo	28	ALLEGATO 1 - PRIMI DATI SOCIOECONOMICI	127
A5 PRG vigente stato attuativo dei servizi	30		
A.6a Proprietà pubbliche e servizi esistenti	31	ALLEGATI FUORI TESTO	
A6b Proprietà pubbliche e servizi esistenti in area del concentrico	32	Aspetti archeologici - Relazione	
A6c Aree pubbliche e aree di uso pubblico	33	Relazione processo partecipativo	
Sintesi : diagnosi del sistema dei servizi -proprietà	34		
Sistema infrastrutturale			
A.7a Assetto accessibilità e mobilità veicolare	35		
A7b Mobilità dolce e trasporto pubblico	36		
Sintesi : diagnosi del sistema accessibilità	37		
Sistema insediativo			
A8 Sistema insediativo storico	38		
A9 Morfologie dei tessuti urbani	39		
A10 Densità urbane	40		
A11 Microclima urbano	40		
A12 Reti e siti infrastrutturali	41		
A13 Aree dense, libere, di transizione	42		
A15 Confronto morfologie insediative	43		
A16 - Sistema servizi e attività economiche	45		
Sintesi : diagnosi del sistema insediativo urbano	47		
Sintesi : diagnosi del sistema insediativo rurale	48		
Sintesi : diagnosi del sistema economico	49		
4. SINTESI INTERPRETATIVA E STRUTTURALE DEL QUADRO DELLE CONOSCENZE	50		
4.1 Il riconoscimento delle strutture	50		
4.1.1 Il riconoscimento delle partizioni territoriali	51		
4.2 Il quadro delle condizioni	54		
4.3 L'adeguamento alla pianificazione sovraordinata	56		

## 0. PREMESSA

La Proposta di Progetto Preliminare costituisce lo strumento con il quale l'Amministrazione Comunale, può avviare il confronto con i cittadini, e con tutti gli attori istituzionali, sociali ed economici sul futuro di Chieri.

Un confronto che si fonda sugli obiettivi e sulle strategie di governo del territorio fortemente connotati, ed allineati, con i temi della sostenibilità territoriale e della qualità urbana ed ecologico-ambientale.

Un confronto che porterà alla revisione complessiva dello strumento urbanistico (PRG vigente del Comune, approvato nel 1997) che, perfezionato e aggiornato nel corso del tempo (35 Varianti parziali e 15 varianti strutturali), deve oggi porre alla base della sua redazione i principi del contenimento del consumo di suolo e la rigenerazione urbana.

La presente Relazione del PTPP svolge, in primo luogo, la funzione di esplicitazione delle motivazioni a sostegno delle scelte progettuali, illustra il processo di formazione delle stesse, compreso il percorso partecipativo avviato dall'Amministrazione; illustra i risultati del quadro delle conoscenze richieste per legge, nonché i necessari adeguamenti al PPR (compresa la verifica dei vincoli sovraordinati) e li rappresenta in una sintesi che esplicita il *quadro dei condizionamenti* entro cui è possibile elaborare le scelte progettuali.

Essa esprime, inoltre, il *Quadro Strategico* alla base del progetto di PTPP, che definisce gli orientamenti delle principali politiche che l'Amministrazione intende promuovere; esso assume il compito di delineare e chiarire i principali obiettivi, a cui la PTPP deve rispondere, e rispetto ai quali le proposte dovranno essere valutate e specificate, anche entro i margini di flessibilità necessari ad affrontare i nuovi modelli operativi che si stanno affacciando attualmente.

Infine, la relazione illustra la proposta progettuale ne definisci i bilanci in termini di consumo di suolo, capacità insediativa e di equilibrio in termini di servizi, e valuta la coerenza delle scelte con i Piani Sovraordinati e con i Comuni contermini, in una formulazione già sufficientemente specifica, ma ancora tale da poter accogliere suggerimenti, prima di procedere alla formulazione definitiva del Progetto Preliminare di Piano.

La PTPP risulta coerente con gli obiettivi di mandato dell'Amministrazione, deliberati con DCC n.31 del 5/5/2025, di seguito richiamati:

- 1) *Tutela e valorizzazione del paesaggio*
- 2) *Conservazione dell'infrastruttura ambientale*
- 3) *Contenimento del consumo di suolo*
- 4) *Qualità dell'abitare e qualità della vita*
- 5) *Potenziamento e razionalizzazione dei servizi pubblici e privati*
- 6) *Miglioramento dell'accessibilità e fruibilità del territorio*
- 7) *Sostegno al tessuto produttivo ed economico*
- 8) *Progetto Centro Storico.*

La Variante ha consapevolmente orientato lo sviluppo della città e del suo territorio verso una prospettiva di *miglioramento qualitativo delle principali risorse presenti*, a tutto campo, in modo tale da essere pronti, ad offrire un patrimonio territoriale rinnovato, capace di accogliere nuove prospettive in particolare per i giovani, con l'obiettivo di rendere il territorio:

- **più attrattivo** per consolidare la popolazione e le sue vocazioni, con spazi urbani di qualità ben collegati alla metropoli, con un sistema di servizi efficiente; con un comparto artigianale e commerciale già infrastrutturato, potenziabile e migliorabile con servizi dedicati; con un'economia agricola che mantiene e diffonde le sue eccellenze;
- **più sostenibile**, con un territorio agricolo rigenerato, un patrimonio edilizio qualificato, un patrimonio naturale più fruibile, una connettività verde più efficace, più spazio alla mobilità lenta;
- **più cooperante**, con una maggior integrazione tra azione pubblica e privata, sia nella gestione (ad esempio del verde) che negli interventi, con l'utilizzo di convenzionamenti e/o l'attivazione di alcuni progetti strategici che da subito investano direttamente gli operatori e in cui il pubblico è coordinatore e garante delle risoluzioni finali.
- **più etico**, con una maggiore attenzione alle esigenze delle fasce deboli in senso ampio del termine, quindi dal fabbisogno abitativo e/o alle dotazioni scolastiche fino alle diverse esigenze espresse con chiarezza dalla popolazione per l'ambiente, i servizi, gli spazi pubblici, lo snellimento dei rapporti con l'amministrazione, naturalmente nella misura che può attenere ad un piano urbanistico.

Nel quadro prefigurato dagli obiettivi dell'Amministrazione ed in funzione della precisa scelta da essa operata, la Variante rivede la struttura del Piano vigente secondo i contenuti dell'art 15 della LR 56/77.

La *Proposta Tecnica di Progetto Preliminare* assume un carattere prevalentemente strategico, seppure definisca già linee chiare ed inequivocabili nell'organizzazione del territorio, i cui effetti complessivi sono univocamente leggibili, lasciando al contempo spazio per precisare in dettaglio, in sede di Progetto Preliminare le successive scelte di carattere strettamente operativo.

## 1. LA VARIANTE DI ADEGUAMENTO AL PPR

### 1.1 Impostazione del Piano

I contenuti e l'impostazione metodologica del PRG sono definiti dalla legislazione della Regione Piemonte e dai piani sovraordinati e settoriali, le cui indicazioni dovranno trovare puntuale riscontro nel processo di formazione del Piano. Ciò premesso, si ritiene opportuno esporre e condividere le scelte metodologiche messe in campo per rispondere in termini più specifici ai problemi e alle esigenze emergenti dalle analisi operate nella peculiare realtà locale, declinandoli in particolare rispetto al particolare momento storico le cui evoluzioni potrebbero anche a breve, modificare gli approcci consolidati di riferimento (modificazioni in corso alla LR56/77).

Il percorso metodologico si struttura quindi su alcuni punti chiave :

il ***rapporto tra conoscenza e progetto***, più precisamente tra le analisi e le ricognizioni operate, da una parte, e le future proposte del piano dall'altra, che pongono al centro in via prioritaria l'adeguamento del Piano al Piano Paesaggistico Regionale (di seguito PPR). Il riconoscimento delle "componenti paesistiche" richieste dal PPR, è stato finalizzato non solo al mero riscontro di quanto individuato a livello regionale, nella prospettiva delineata dalla normativa del PPR e dal Regolamento attuativo regionale, ma si pone come "sintesi valutativa ed interpretativa" che correla le diverse componenti e permette di leggere, in modo unitario e olistico, le strutture e i caratteri del paesaggio, dell'ambiente e del territorio, quali strutture portanti su cui si articolerà la proposta di piano. E' stata affrontata un'"interpretazione strutturale" (vedi cap.4), nel solco dello stesso PPR, che rende evidente non solo i fattori di qualità e di caratterizzazione, ma soprattutto i fattori "strutturanti", tali cioè da condizionare più o meno rigidamente i processi co-evolutivi, assicurando la permanenza o la lunga durata nel tempo dei caratteri identitari e dei sistemi di valore dei luoghi, cercando di andare oltre alle logiche "inventariali".

L'insieme dei fattori strutturanti, delle situazioni di valore e delle situazioni critiche, sotto diversi punti di vista permettono di definire quei "condizionamenti" entro cui si possono giocare le scelte trasformative e di valorizzazione del piano, di definire in sostanza gli argini invalicabili entro i quali il pensiero strategico può collocare le proprie mire, oltre ad indicare prospettive di valorizzazione e problematiche a cui è necessario rispondere. L'Inquadramento strutturale, impostato in sede di tavolo propedeutico per il PPR costituisce la parte fondativa della Variante, nel senso anche di una ri-contestualizzazione di quanto già insito nel piano vigente, attualizzandolo in particolare in riferimento soprattutto alla questione ambientale.

l'***espressione degli indirizzi e delle strategie del piano***, nel senso di far emergere le intenzioni di ciò che si vuole che avvenga, in termini di visioni, obiettivi e linee d'azione, anche per attivare la condivisione tra una pluralità di soggetti istituzionali e non. Un passaggio ritenuto, in questa fase di cambiamento, di particolare importanza per due motivi: per la necessità di disporre di un quadro di riferimento con cui coordinare alcune progettualità in particolare su alcuni nodi importanti per la città; per la necessità che il piano lasci spazio a processi di trasformazione e innovazione solo in parte oggi prevedibili, processi che hanno bisogno di un'integrazione tra intervento pubblico e intervento privato, e che in particolare possono riguardare l'integrazione tra la gestione urbanistica e le politiche settoriali.

l'introduzione di una ***"progettualità strategica"*** che profila un ampliamento dalle determinazioni generali del piano, legate alla città ormai consolidata, a quelle che possono essere sviluppate nell'ambito di *programmi trasformativi* che il Piano indica con scopi e obiettivi, e con alcune regole prestazionali e/o procedurali, svincolati dagli aspetti meramente quantitativi, ma con un chiaro obiettivo finale. Ciò che si cerca di superare è la rigidità deterministica nel processo di formazione dello strumento urbanistico, volta tradizionalmente a regolamentare dall'alto verso il basso le azioni amministrative, non riconoscendo che in molti casi l'attuazione del piano necessita di un adattamento flessibile al mutare delle risorse e delle condizioni, in funzione all'impossibilità di prefigurare tempi di attuazione ed in ragione di dinamiche che il piano stesso non può prevedere né governare. Esigenza che è diventata fondamentale per affrontare le sfide del cambiamento in parte imposte o quanto meno accelerate dagli eventi degli ultimi anni. La progettualità strategica costituisce "la messa a terra" degli obiettivi strategici dell'amministrazione e può costituire lo strumento con cui nel tempo accedere ad incentivi e finanziamenti nel quadro della programmazione Europea e nazionale.

- l'esigenza di semplificare e riorganizzare le regole per il territorio, rivedendo il ***quadro normativo***, che dovrà:
- fare riferimento in gran parte ad un *territorio ormai consolidato*, già largamente urbanizzato che necessita di qualificazione dei tessuti, da mettere nelle condizioni di poter recepire le nuove esigenze, liberandosi in parte delle rigidità funzionali e procedurali imposte dal piano vigente, pur ancorando gli interventi alla coerenza delle tipologie insediative ormai definite e quasi sempre organiche;



- *adeguarsi al PPR*, anche riprendendo, in forma aggiornata, molte delle considerazioni e valutazioni già insite nel piano vigente, non solo legato al centro, ma anche all'insieme delle tipologie storiche agricole, o ai riconoscimenti di importanti delle "strutture paesistiche" che permangono e che identificano in modo chiaro le peculiarità del territorio;
- *individuare strumenti e regole per gli interventi trasformativi* di cui alla progettualità strategica, nei confronti dei quali mantenere la flessibilità necessaria per assecondare i processi d'innovazione positiva e per contrastare quelli problematici, nella direzione di una maggior integrazione operativa tra pubblico e privato,
- proporre regole diversificate che non consolidino in modo deterministico le previsioni del Piano senza alcun *orizzonte temporale*, permettendo alla città di impegnare le proprie risorse di suolo e di investimenti su strategie collocate chiaramente nel tempo e nello spazio, obbligandola a rivederle entro un cronoprogramma funzionale al mutare del contesto socio-economico, supportando così l'auspicato monitoraggio del Piano.

I temi prima definiti consentono di esplicitare le principali funzioni che il Piano deve affrontare, cioè le 'regole di ingaggio', da condividere e da rendere trasparenti nel percorso che il Piano e l'amministrazione si sono dati in sede redazionale:

una *funzione giustificativa*, motivazionale e argomentativa rispetto alle scelte che propone: tale funzione si manifesta attraverso la predisposizione di un *quadro delle conoscenze* ricondotto ad una "sintesi interpretativa" in cui le diverse visioni plurisettoriali ci permettono, a livello locale di cogliere le diverse problematiche e i diversi valori presenti sul territorio, contestualizzati, e di definire un percorso interpretativo volto a fare emergere gli oggetti, gli elementi e le relazioni che concorrono a caratterizzare le diverse aree territoriali ed a condizionarne i processi evolutivi.

una *funzione strategica*, vale a dire l'esplicitazione degli *obiettivi* e delle azioni perseguibili per raggiungerli, per rispondere alle problematiche individuate da superare, e definiti in rapporto alle opportunità che debbono essere colte e alle rigidità che debbono essere superate, per orientare le scelte e i processi trasformativi. Le scelte strategiche ci permettono di distinguere gli obiettivi di breve, medio e lungo periodo, in modo da rispondere alle esigenze immediate e non eludibili senza perdere di vista un'organizzazione della città, i cui tempi attuativi sono necessariamente più lunghi.

una *funzione programmatica*, che regola i processi e le procedure attuative che saranno sempre più legate alla programmazione delle risorse finanziarie e umane, le quali sfuggono alla pratica urbanistica, e che nel con il rapido modificarsi degli eventi sociali ed economici recenti, sono destinate a trasformare in modo sostanziale procedure e approcci. Tale funzione trova riscontro nella progettualità strategica, incerta nei tempi e nei modi, ma definita nelle scelte di fondo e che per propria natura sconfina su politiche non strettamente urbanistiche.

una *funzione regolativa*, su cui tradizionalmente si esplica la tecnica urbanistica, e che esprime la disciplina degli usi, delle attività e dell'organizzazione del territorio in riferimento agli obiettivi strategici dati ed ai condizionamenti del quadro strutturale. Essa richiede una semplificazione e sconta la necessità oggi di regole più *performative* e meno *conformative*. Esse sono sicuramente più difficili da gestire perché impongono l'interpretazione degli indirizzi e la capacità di leggere le ricadute indotte delle proposte progettuali, richiedendo quindi un maggiore coordinamento tra i diversi settori comunali per orientare meglio e rendere più flessibile l'azione di Piano.

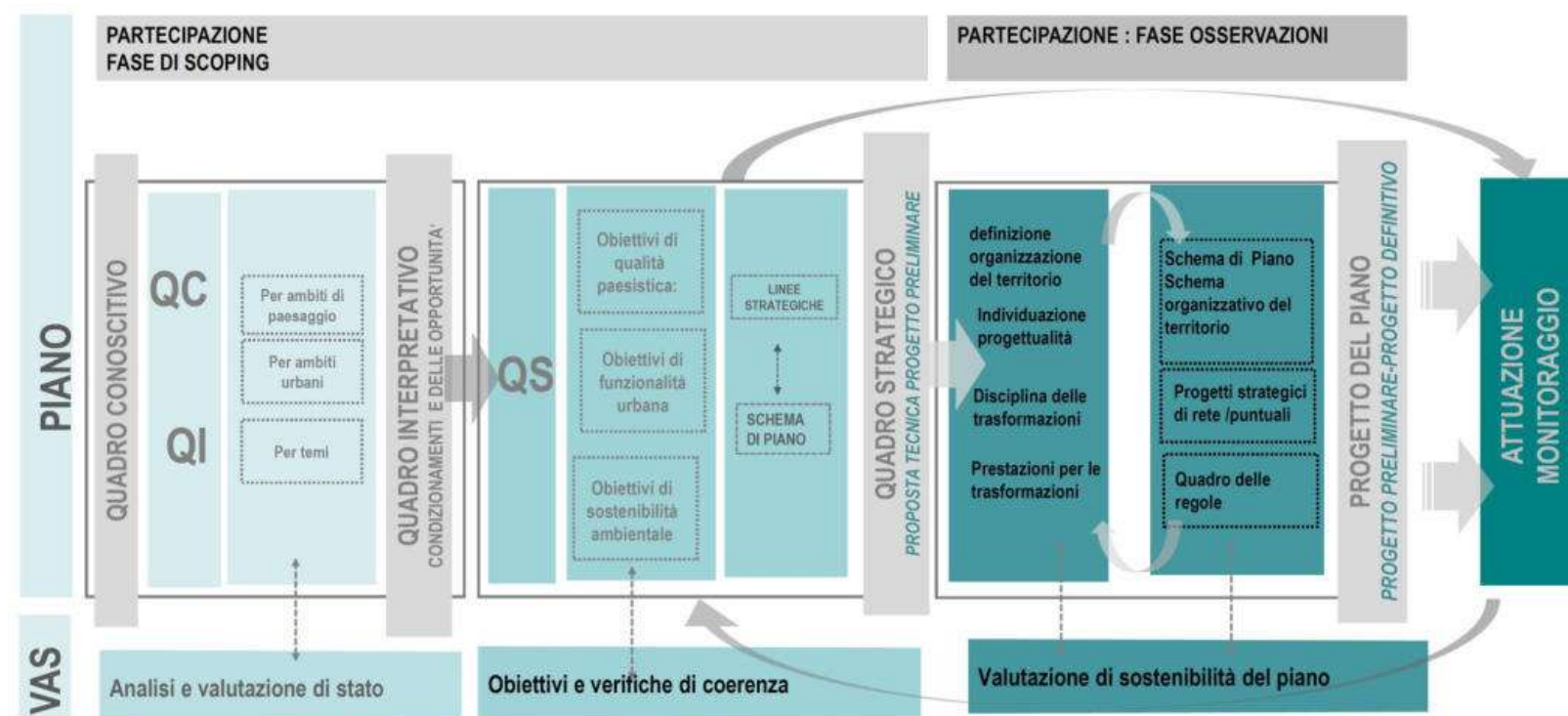
## 1.2 Processo di formazione

L'impostazione prima esposta ha delineato il modello di costruzione del piano, che si dovrà sviluppare sostanzialmente in quattro momenti, che definiscono ciascuno uno stadio elaborativo, tra loro interagenti con i necessari processi di feed-back, sia in relazione al processo partecipativo, sia con l'avvio del parallelo processo di VAS, nonché mediante l'assunzione dei pareri dei diversi Enti che verranno forniti nell'ambito dell'iter di approvazione del Piano.

Ogni stadio elaborativo viene ricondotto ad un elaborato che ne rappresenta gli esiti in modo tale che sia confrontabile e comparabile con gli altri elaborati.

- 1- Raccolta della documentazione e compendio delle analisi e valutazioni che permettono di definire problematiche, risorse e dinamiche a cui il territorio è sottoposto, oltre ad evidenziare la situazione del vigente piano. Si organizzano quindi attraverso le **Tavole della conoscenza** gli elementi di fondo del *quadro conoscitivo* che rivede l'apparato conoscitivo consolidato dal piano vigente, integrandolo ed aggiornandolo ove necessario e pone le basi di riferimento, che saranno di riferimento per la costruzione del progetto sia dal punto di vista ambientale che territoriale.
- 2- Organizzazione e sintesi attraverso un modello interpretativo delle specificità del territorio descritto a partire dalle componenti e dai fattori che costituiscono la struttura ambientale e le permanenze del sistema di acculturazione del territorio e dell'insediamento. Tale modello è rappresentato nel **Quadro interpretativo strutturale** che consente di concertare con l'Amministrazione quanto e cosa del territorio costituisce risorsa, che i processi trasformativi dovranno non solo non alterare, ma valorizzare. Esso rappresenta quindi il *Quadro delle condizioni* in cui la proposta strategica e progettuale potrà muoversi, anche in riferimento all'applicazione del Piano Paesistico Regionale ed ai riconoscimenti condivisi al tavolo propedeutico del PPR.

- 3- Formazione del **Quadro strategico**, ovvero un quadro di obiettivi da perseguire, che rispecchiano la conformazione e parte dell'identità del territorio. Entro gli obiettivi così definiti configureranno le linee strategiche principali legate ad obiettivi specifici, a cui corrisponde un mix di azioni per perseguirle. Il quadro organizza ed esplicita in modo coerente i diversi indirizzi che l'Amministrazione si è data nelle politiche complessive, ed è strutturato in modo da poter acquisire comunque azioni e specificazioni che possono nascere nel processo di definizione e approvazione del Piano, come anche in fase attuativa.
- 4- Predisposizione dello **Schema di Piano e dello Schema organizzativo del territorio**, alle diverse scale di rappresentazione previste dalla LUR, accompagnato dall'articolazione dal *Quadro delle Regole* e dalla proposta dei progetti strategici, con le inevitabili ricadute specifiche e operative sul territorio. Ciò costituisce la **Proposta Tecnica di Progetto Preliminare** ed il primo atto del progetto di Piano con cui si iniziano le fasi di confronto con gli altri Enti competenti in sede di prima Conferenza di Co-pianificazione.



## 1.3 Gli atti preparatori dell'Amministrazione

In coerenza con gli obiettivi strategici di mandato che si è prefissata l'Amministrazione, il Comune di Chieri ha avviato il processo di adeguamento ed a tale scopo, nel corso del 2021, si è provveduto ad attivare il Tavolo Tecnico propedeutico all'avvio della procedura di adeguamento. Il **Tavolo Tecnico Propedeutico per il PPR**, conclusosi positivamente il 24 maggio 2022, ha condotto all'acquisizione di importanti elementi conoscitivi, con alcune riflessioni in ordine all'articolazione delle unità di paesaggio identificate dalla Regione, la prima verifica e integrazione delle componenti paesaggistiche indicate dal P.P.R. e la condivisione con gli Enti sovraordinati delle perimetrazioni vincolistiche, in particolare per quanto attinente i corpi idrici.

A partire da quel primo momento nel corso del 2023 è seguito un lavoro di analisi e approfondimento finalizzato a costruire un mosaico ampio e interconnesso di tematismi terminato (dopo fasi di attiva partecipazione e confronto con le commissioni consiliari, la cittadinanza, le associazioni e altri portatori di interessi diffusi) con la costruzione di un quadro conoscitivo composto da 28 tavole (esposte per diversi mesi nella Biblioteca Civica) e da una relazione di sintesi, che titola **Verso la Variante di adeguamento – illustrazione delle tavole per la conoscenza e repertorio dati di sintesi**, delle quali la Giunta Comunale ha preso atto con propria precedente deliberazione n°79 del 17/04/2024.

In data 5/5/2025 ha assunto la Delibera di consiglio comunale 'Indirizzi strategici per l'adeguamento del PRGC al piano paesaggistico regionale'

Il documento evidenzia i seguenti temi e definisce gli indirizzi ad essi relativi come di seguito richiamati

### 1. Tutela e valorizzazione del paesaggio



Tutela e valorizzazione del paesaggio inteso come l'insieme integrato e inscindibile del patrimonio edilizio storico e quello naturale, compresi i suoi scorci e i punti panoramici che identificano e caratterizzano univocamente il territorio chierese, al fine di svilupparne ulteriormente gli aspetti qualitativi e fruitivi. Questo importante tema passa anche attraverso la consapevolezza di avere un territorio di enorme valore ecosistemico e il potenziamento della rete ecologica costituita dal sistema degli spazi naturali, dai parchi e giardini, dalle aree agricole, da siepi e filari alberati, da rii, canali e loro sponde, le cui funzioni sono plurime: la rete ecologica, infatti, supporta la biodiversità, riduce l'inquinamento, migliora il microclima, contiene il dissesto geologico, offre spazi di socialità e rende più attraente la città. Un ulteriore aspetto da sviluppare relativo al paesaggio è quello "di sistema" attraverso l'adesione a progetti sovra-locali di valorizzazione e tutela del territorio come il MAB (Man And Biosphere) UNESCO e a tutte quelle iniziative volte a creare una rete fruitiva e di conoscenza del territorio (Biciplan, Cammino di Don Bosco, Pistaaa, Percorsi Ciclabili Sicuri da Chieri al Po, Bike to Rail etc.).

Un importante aspetto legato alla qualità ambientale è quello dei corpi idrici, di cui il territorio chierese è particolarmente ricco e da cui deriva anche la storia del distretto della manifattura tessile. Dalla qualità di questi elementi deriva la capacità di ricarica delle falde acquifere e un importante aspetto paesaggistico (peraltro già tutelato dal punto di vista normativo dal cd. vincolo Galasso).

## **2. Conservazione e potenziamento dell'infrastruttura ambientale**

Il tema dialoga inevitabilmente con la conservazione dell'ambiente, attraverso il contrasto alla perdita di biodiversità ed ai cambiamenti climatici, presupposti irrinunciabili per il nuovo strumento. Il riconoscimento dei servizi ecosistemici e dell'infrastruttura ambientale costituita dal sistema continuo degli spazi naturali, dai parchi e dai giardini, dalle aree agricole, da siepi e filari alberati, da rii, canali e dalle loro sponde, deve guidare la definizione della rete ecologica, territoriale e urbana. La rete ecologica, infatti, supporta la biodiversità riducendo l'inquinamento, migliora il microclima, contiene il dissesto idro-geologico, offre spazi di socialità e rende più attraente la città.

È sempre attraverso questa chiave di lettura che il piano dovrà procedere con il riconoscimento e il supporto al territorio agricolo, sviluppandone le potenzialità da due diversi punti di vista convergenti: spazio di manutenzione e tutela dell'ambiente e del paesaggio (ruolo per il quale gli agricoltori rappresentano un'opportunità imprescindibile e rispetto a cui il comune è da anni attivo con operazioni quali: il parco agrario del Fontaneto, studi per le aree di infiltrazione, la rete ecologica, etc.) e occasione di valorizzazione per un'agricoltura multifunzionale che consenta di sviluppare attività integrative, compatibili con l'assetto dell'insediamento, con il sistema dei valori presenti e con le politiche di sviluppo territoriale quali il Patto di identità territoriale, rafforzando legami storici e funzionali con i comuni del contesto.

## **3. Limitazione del consumo di suolo**

Sulla scia della normativa regionale e nazionale prevedere l'introduzione di nuove misure edilizie ed urbanistiche per riqualificare gli edifici esistenti e la rigenerazione urbana limitando così l'uso di nuovo suolo con particolare attenzione alla ristrutturazione ed al riutilizzo degli immobili compromessi, non più funzionali o in stato di abbandono mediante interventi che mirano a favorire la sostenibilità ambientale e il miglioramento del tessuto edilizio e urbano sotto il profilo strutturale, architettonico, energetico, sociale ed economico. Le azioni possibili con l'aggiornamento dello strumento urbanistico potrebbero integrarsi con misure incentivanti come: premi di cubatura legati alla riduzione delle superfici impermeabilizzate, alla demolizione selettiva dei manufatti edilizi meno efficienti dal punto di vista energetico, all'utilizzo di tecnologie o materiali da costruzione derivati da materie prime seconde provenienti dal riciclo, interventi edilizi che comportano azioni di bonifica, l'uso di energia da fonti rinnovabili o forme di abitare collaborativo, con l'attenzione, in particolare, a giovani, famiglie con bambini, single, anziani, possibilmente in una logica intergenerazionale.

## **4. Qualità dell'abitare e qualità della vita**

Le modalità di recupero ed ampliamento del patrimonio edilizio esistente dovranno garantire un esito di qualità sotto il profilo edilizio ed architettonico, potenziando l'efficienza energetica (attiva e passiva) del manufatto, l'utilizzo di materiali adeguati e sostenendo la formazione di comunità energetiche; particolare attenzione dovrà essere posta anche al tema degli spazi per il parcheggio privato (al fine di ridurre il numero delle auto in strada) alla corretta relazione dell'edificio con la struttura della viabilità (carrabile, pedonale e ciclabile) e alla presenza irrinunciabile di un adeguata componente di verde privato finalizzato a contenere l'accumulo di calore derivante dall'irraggiamento solare. Parallelamente alla qualità del manufatto edilizio dovrà essere posta particolare attenzione anche alla qualità degli spazi presenti in esso, infatti Chieri, come il resto delle città italiane, è sempre più caratterizzata da un andamento demografico che vede un aumento dell'età media della sua popolazione. A fronte di ciò risulta indispensabile mettere in atto programmi innovativi di residenzialità inclusiva, anche attraverso il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, che comprendano tipologie di "housing" sociale con servizi integrati alla persona e finalizzati a combattere fenomeni di marginalità della popolazione fragile.

## **5. Potenziamento e razionalizzazione dei servizi pubblici e privati**

La sovrabbondante presenza di servizi pubblici (verde, parcheggi, etc.) porta un indubbio vantaggio alla dotazione della città ma il sistema perequativo fino ad oggi perseguito dal PRGC ha anche generato alcuni squilibri nella distribuzione degli stessi, il ripensamento di questo tipo di funzioni passa necessariamente attraverso una ridefinizione

del meccanismo di localizzazione e un adeguamento della tipologia in base alle mutate esigenze del territorio. Per rendere maggiormente fruibili gli stessi è necessario creare una rete di connessione dei servizi mediante appositi percorsi ciclo-pedonali e mezzi pubblici. Attraverso la creazione di appositi "luoghi centrali" nei vari quartieri della città (in particolare nelle zone di Pessione e Maddalene) si realizzano punti di aggregazione intorno ai quali si possono insediare negozi e servizi per i residenti e nella quale le persone, siano esse giovani, famiglie con bambini, anziani, possono incontrarsi anche all'esterno del centro storico.

## **6. Miglioramento dell'accessibilità e fruibilità del territorio**

Intercettando risorse messe a disposizione dagli Enti sovra-comunali e attraverso la concertazione si realizza il miglioramento del sistema stradale, tra i cui punti salienti c'è il completamento della circonvallazione di Pessione, il miglioramento delle condizioni di sicurezza di Strada Fontaneto e di strada della Rezza. Attraverso la definizione di una gerarchia di percorsi è possibile definire il reticolo infrastrutturale legato alla mobilità sul territorio migliorando le interconnessioni e la qualità dei servizi, completando i percorsi che ancora necessitano di collegamenti reciproci. Attraverso la gerarchizzazione dei percorsi ed il loro sviluppo è possibile definire una rete che migliori la permeabilità ciclo-pedonale contribuendo a realizzare la "città dei 15 minuti" mentre, dall'altro lato, il miglioramento dei collegamenti con la rete sovra-comunale potrebbe portare benefici effetti all'accessibilità della zona industriale, all'eliminazione del "traffico di attraversamento" e allo smaltimento dei flussi di traffico in entrata e uscita dal territorio. A fianco dei percorsi potranno essere individuati parcheggi di attestamento e di interscambio (di cui il PGU ha evidenziato una particolare carenza nella zona nord del territorio) tra mezzo privato e pubblico il cui compito sarà di allontanare i mezzi privati dal centro cittadino favorendone la vivibilità e riducendo il tasso di inquinamento.

## **7. Sostegno al tessuto produttivo ed economico**

Favorire la permanenza delle attività produttive esistenti e l'insediamento di nuove realtà nell'area industriale di Fontaneto, in cui sono presenti ancora molte aree libere ed alcuni edifici sottoutilizzati, potenziando:

- le opportunità di localizzazione di servizi, anche innovativi, a supporto delle attività produttive attraverso l'aumento delle destinazioni d'uso compatibili e individuando appositi strumenti per consentire l'ampliamento delle attività esistenti;
- le forme di accessibilità dei lavoratori con mezzi alternativi all'auto, utilizzata individualmente, migliorando in particolare le relazioni con stazione ferroviaria e Movicentro;
- il collegamento della zona industriale con le principali infrastrutture di livello urbano e metropolitano;
- i servizi di zona (sia pubblici che privati) come ad esempio la ricettività e i parcheggi.

Un discorso particolare meritano le attività economiche legate al commercio che giocano un ruolo importante soprattutto nelle realtà periferiche come punti di aggregazione e servizio per il quartiere contrastando la desertificazione commerciale e potendo, in alcuni casi, come nella frazione di Pessione e Maddalene, contribuire al riutilizzo e ri-funzionalizzazione di edifici dismessi o sottoutilizzati (questo obiettivo è fortemente connesso con quello precedente relativo ai "luoghi centrali" nelle periferie).

## **8. Centro storico**

La parte storica della città costituisce uno degli aspetti dell'identità del territorio e, come tale, deve essere adeguatamente tutelata. Allo stesso tempo, per favorire il recupero e il riutilizzo degli edifici storici è necessario definire un apparato normativo diverso da quello attuale: più snello, aggiornato e che non vincoli eccessivamente e inutilmente l'attuazione degli interventi edilizi di qualità. La ricognizione puntuale e precisa dei vincoli presenti si incrocia con l'identificazione del sistema delle aree libere del centro storico, patrimonio ed eredità storica della città fortificata.

### **1.4 Percorso del Piano**

Dal punto di vista strettamente procedurale la presente Variante si configura come una *Variante Generale ai sensi dell'art. 17 c.3) della LUR*, che come tale seguirà la procedura di cui all'art.15 della medesima, con i contenuti previsti all'art.14.

I, La prima fase corrisponde alla fase procedurale della 1° conferenza di Co-pianificazione in cui si presenta la **Proposta tecnica di Progetto Preliminare**, composto dallo Schema di Piano e dallo Schema di organizzazione del territorio rispettivamente alla scala 1:10.000/1:5.000, dall'articolato normativo (quadro delle regole) e dalla Relazione, corredati dal Quadro interpretativo, che ne motiva le scelte, e dal Quadro strategico che precisa gli indirizzi e gli scenari ipotizzati. Oltre naturalmente da tutti gli elaborati definiti per legge che attengono al Quadro Conoscitivo ed al Documento Tecnico Preliminare che avvia la procedura di VAS (fase di scoping).

La fase apre anche al primo confronto partecipativo con i cittadini e con gli enti con la raccolta dei pareri e delle osservazioni. Essa è stata preceduta dal **Tavolo propedeutico per l'adeguamento al PPR** che si è svolto tra il settembre 2021 e il maggio 2022.

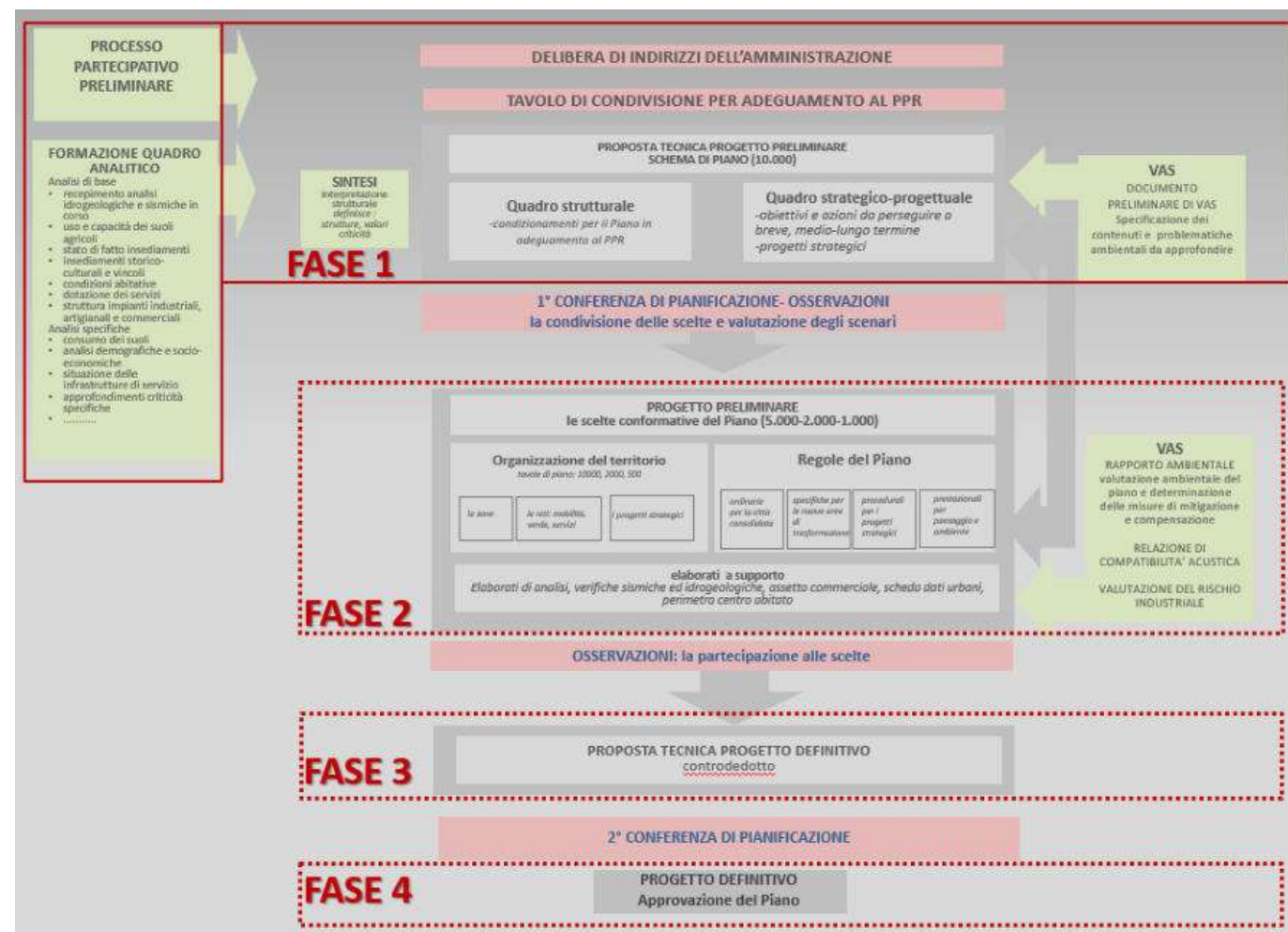
II, La seconda fase comprende la predisposizione del **Progetto Preliminare** e del Rapporto Ambientale relativo alla procedura di Vas, i quali contengono il recepimento delle osservazioni e dei pareri pervenuti dalla 1° Conferenza, e prevedono tutte le necessarie specifiche del Piano, con la stesura delle regole, con la completezza della disciplina degli usi e delle modificazioni, delle strumentazioni attuative e procedurali, e con l'organizzazione del

territorio in tutte le sue parti. Si apre quindi la seconda fase di osservazioni da parte dei cittadini e degli enti con la raccolta dei pareri.

III, La terza fase con la **Proposta Tecnica del Progetto Definitivo** definisce la conclusione del Piano, con le controdeduzioni alle osservazioni, e l'assunzione dei pareri e delle osservazioni dei diversi enti.

Nell'ambito della 2° Conferenza viene presentata la Proposta Tecnica del Progetto Definitivo e contestualmente viene concluso anche il processo valutativo con la predisposizione del **parere motivato di compatibilità** (formulato dall'Organo tecnico comunale a partire dai diversi pareri degli enti con competenze ambientali).

IV, Alla luce sia dei pareri della 2° Conferenza che del Parere motivato, ed quando il processo di condivisione si ritenuto giustificatamente concluso, viene quindi chiusa la 2° Conferenza e predisposto il Piano (Progetto Definitivo) che sarà oggetto di approvazione finale da parte del comune.



## 1.5 Adeguamento al PPR

L'impostazione del Piano ha assunto in termini organici l'impostazione del PPR nella struttura organizzativa stessa, come evidenziato in precedenza, avendo fatto proprie non solo le indicazioni strategiche, ma anche quelle di merito, affinando il piano della conoscenza ed assumendo le indicazioni del PPR all'interno della struttura normativa del Piano come a seguire illustrato. Ovviamente, come illustrato nell'allegata Relazione di adeguamento al PPR, la Variante ha proceduto ai riconoscimenti delle componenti paesistiche individuate dal PPR, nei termini stabiliti dal Regolamento attuativo regionale, come discussi nel Tavolo propedeutico, e con la redazione delle apposite tavole richieste, ma ha anche assunto un approccio paesistico in grado di fondersi nella struttura stessa del Piano, evitando di concepire il paesaggio e l'ambiente come aspetti separati e settoriali rispetto all'organizzazione del territorio.

<sup>1</sup> PPR -articolazione per livelli delle norme riassumibile in:

- **Quadro** strutturale regionale, il cui campo d'applicazione è il territorio regionale con le conseguenti articolazioni.
- **Ambiti e Unità** di paesaggio, che mediante apposite Schede si applica a porzioni più o meno estese del territorio regionale, previamente individuate a copertura dell'intero territorio,
- **Aree, zone e componenti**, di varia natura e dimensione e connotazione funzionale, a copertura di parti più o meno estese del territorio regionale,

In questo senso la "logica scalare" che supporta il PPR, è stata certamente di supporto<sup>1</sup> per la definizione stessa della struttura della Variante. L'"apertura alla complessità" propria dell'approccio paesistico, che discende dall'applicazione di Codice e dell'adeguamento al PPR, non tanto e non solo nel riconoscimento delle componenti ambientali, quanto nella lettura di quegli elementi in cui sono riconoscibili gli elementi identitari del territorio, frutto di processi secolari che hanno mantenuto quelle "permanenze", che la Variante vuole riconoscere come elementi condizionanti sia per le azioni trasformatrici, ma anche, e forse soprattutto per quelle qualificative.

L'articolazione spaziale classica delle zone di PRG, sia nel territorio urbano che in quello rurale o naturale, ha un carattere comprensivo e un ruolo "coprente" oltre che omogenizzante nei confronti del territorio, e sottolinea il fatto che tale comprensività non è esaustiva rispetto al riconoscimento delle diverse identità territoriali e del loro ruolo.

In questo senso, l'approccio paesistico, si potrebbe esaurire con l'inserimento di norme mutate direttamente dal PPR, con un apparato concettuale e disciplinare separato, ma tale impostazione si può scontrare con situazioni specifiche problematiche, quasi sempre frutto della complessità e della contestualizzazione della realtà. Per ragioni sia di metodo che di merito sembra infatti evidente che la zonizzazione da sola rappresenta una risposta inadeguata alle domande in atto e si delinea l'esigenza di una risposta progettuale più complessa, che vede incrociarsi le indicazioni della pianificazione locale classica con quelle sovraordinate a tutti i livelli.

In questa direzione la Variante ha dato ampio spazio alle sintesi valutative e interpretative che permettono di mettere a confronto i diversi profili di lettura (Interpretazione strutturale) e su queste ha riconosciuto i "luoghi e gli elementi" bisognosi di specifiche determinazioni anche a riscontro e traduzione a livello locale delle indicazioni del PPR.

Il tentativo della Variante è di trovare un giusto raccordo tra le componenti che strutturano il territorio e l'articolazione in zone, anche per restituire in parte al piano una configurazione che oltre all'organizzazione degli usi, incorpori le specificità paesistiche, nel senso olistico della CEP, e quindi anche quell'approccio ambientale. Come ovvio non tutte le componenti possono essere ricondotte alla zonizzazione, e quindi, in parte l'apparato urbanistico, si dota di nuovi elementi e/o componenti che avranno bisogno di specifiche discipline.

Le componenti che discendono dal PPR saranno quindi distinte concettualmente dalle categorie dei "beni paesaggistici" e "delle aree tutelate per Legge" (art.136,142 D. Lgs 42/2004) rappresentate nella tavole dei Vincoli e verificate in relazione alle indicazioni fornite dal PPR, sui cui agiscono le discipline sovra-ordinate e le procedure autorizzative.

La verifica dell'adeguamento al PPR trova specifico riscontro nell'apposita **Relazione** di adeguamento allegata alla presente documentazione e nelle **Tavole**, come definite dal Regolamento regionale del 2021 e oggetto del **Tavolo propedeutico per l'adeguamento** che si è tenuto dal 7/5/2020, in seconda seduta il 7/7/2021 e si è concluso 24/5/2022 con parere conseguente.

## 1.6 Valutazione ambientale strategica

In relazione al vigente Dlgs 152/2006 e come corretto dal seguente Dlgs 4/2008 s.m.i. Norme in materia ambientale che prevede la redazione della Valutazione Ambientale Strategica 'VAS', si specifica che ai sensi dell'art.6 c.2) del citato decreto, la presente variante ricade tra gli strumenti per i quali deve essere operata la VAS in quanto : "... possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale".

In tal senso ed in applicazione della DGR 25-2977/2016 e la più recente D.D. 701 del 30/11/2022 ed in base alle modifiche intervenute nelle procedure della LUR, di cui all'art 3bis, il comune procede parallelamente all'adozione della PTPP della Variante e del Documento tecnico preliminare della VAS (redatto ai sensi della DGR n. 21-892/2015), trattandosi di una Variante generale che come tale dovrà essere sottoposta al processo valutativo.

Il *Documento tecnico preliminare* è necessario per l'espletamento della fase di scoping/specificazione, nel quale, in relazione alle questioni ambientali rilevanti individuate ed ai potenziali effetti ambientali identificati in prima approssimazione, si consultano i soggetti competenti in materia ambientale e si definiscono in contraddittorio, oltre che l'autorità regionale preposta alla VAS, i contenuti da inserire nel Rapporto Ambientale.

Sarà verificata la necessità di procedere alla valutazione del *rischio industriale*, pur in assenza di aziende a rischio di incidente rilevante (RIR) sul territorio comunale o nelle immediatamente contigue con effetti sul territorio comunale, di cui alle indicazioni metodologiche ed ai disposti di cui alla DGR N.17-377/luglio2010 ('Linee guida regionali').

La Valutazione ambientale strategica affronterà quindi la valutazione delle proposte di Variante mediante il Rapporto ambientale al quale verranno affiancati, come di legge:

- **Beni** paesaggistici individuati ai sensi del Codice b.c. oggetto di specifiche forme di protezione, di varia natura e incidenza territoriale,
- **Reti** di connessione volte a conservare la continuità e l'agibilità dei sistemi ecologici, fruitivi e storico-culturali.

- la *Valutazione del rischio industriale* da definire in sede di scoping,
- la *Proposta di Piano di monitoraggio*, volto a definire in particolare, le modalità di raccolta dei dati e di elaborazione degli indicatori necessari alla valutazione degli impatti, la periodicità della produzione di un rapporto, le risorse, le responsabilità ed i ruoli, definire i tempi e modalità per l'attuazione di quanto previsto;
- la *Relazione di compatibilità acustica* ai sensi della LR 52/00, facente parte integrante della complessiva valutazione ambientale che viene consegnata con la PTPP in forma preliminare;
- la *Sintesi non tecnica del Rapporto Ambientale*.

Il Comune di Chieri è dotato al proprio interno dell'Organo tecnico comunale per la VAS, ovvero di una *‘struttura con specifica competenza in materia di tutela, protezione e valorizzazione ambientale, istituita ai sensi della normativa regionale vigente’*, di cui si avvarrà per il procedimento della presente Variante.

## 1.7 Valutazione della Compatibilità Acustica

La *Relazione di compatibilità acustica* ai sensi della LR52/00, viene redatta in stretta sinergia con la valutazione ambientale strategica e con il progetto di Piano e costituisce, elaborato di accompagnamento già della Proposta tecnica di progetto Preliminare. La revisione della Classificazione verrà invece redatta al termine del processo di Piano dovendo costituire adeguamento allo stesso. Il metodo di lavoro per l'elaborazione della proposta di revisione del piano di classificazione acustica si basa sulle indicazioni fornite dalla D.G.R. 85-3802/2001 della Regione Piemonte, fondata sul principio di garantire, in ogni porzione del territorio, i livelli di inquinamento acustico ritenuti compatibili con le attività umane in essa svolte.

Nell'ambito della Proposta tecnica del Progetto preliminare della Variante generale di revisione del vigente P.R.G.C. la presente relazione costituisce una prima formulazione dei termini metodologici con cui verrà condotta l'analisi di verifica preliminare della compatibilità acustica, rispondendo quindi all'art. 14 commi 3bis e 1 della L.R.56/77 ovvero:... *c bis) la relazione di compatibilità delle aree oggetto di nuova previsione o di trasformazione con la classificazione acustica predisposta ai sensi della normativa regionale in materia di inquinamento acustico, che in caso di VAS è analizzata e valutata nell'ambito di tale procedura.*

Nel caso in esame, le attività previste per quanto riguarda gli aspetti acustici si articoleranno nelle seguenti fasi:

1. predisposizione di un Documento preliminare (il documento allegato alla presente fase) volto a definire l'approccio metodologico e operativo ed allegato alla Proposta tecnica del Progetto Preliminare del nuovo PRGC (fase Proposta tecnica Progetto Preliminare) e si raccorda alla fase di specificazione del Rapporto Ambientale di VAS;
2. Perfezionamento della valutazione di compatibilità acustica in sede di Progetto Preliminare e di Rapporto Ambientale di VAS.
3. Predisposizione della Verifica della Compatibilità Acustica (V.C.A.) con la classificazione acustica allegata Aalla Proposta Tecnica di Progetto definitivo, quindi tenendo conto delle controdeduzioni alle Osservazioni pervenute nel merito o con attinenza ai temi acustici sempre raccordata alla Rapporto Ambientale;
4. predisposizione della Revisione del Piano di Classificazione Acustica ai sensi comma 6 art. 7 L.R. 52/2000.

## 1.8 Componente idrogeologica

Il Piano Regolatore Generale Comunale vigente è supportato dalle verifiche di compatibilità idrogeologica e idraulica condotte nell'ambito della Variante strutturale n. 14 al P.R.G.C. rispettivamente dal Geol. L. Foglino (Studio Tecnico Foglino, 2019) e dall'Ing. B. Visconti (EDES Ingegneri Associati, 2019). A seguito dell'approvazione con D.C.C. n. 68 del 29/10/2019 lo strumento urbanistico è stato dichiarato adeguato al Piano per l'Assetto idrogeologico (PAI). Lo studio geologico che accompagna quindi la presente Variante Generale al P.R.G.C. è volto a:

- supportare la revisione delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione, in particolare per quanto attiene la disciplina degli interventi in zone ricadenti nella classe III di rischio e oggetto di trasformazione del patrimonio edilizio esistente e/o per l'attuazione delle aree a servizi del Piano, nel generale obiettivo di rendere il testo normativo più facilmente comprensibile a tutte le tipologie di utenza, risolvendo situazioni di ridondanze o vuoti normativi ecc..., valutandone gli impatti sull'iter amministrativo al fine di migliorarne l'operatività; ove necessario e in collegamento con le revisioni normative, operare puntuali revisioni localizzate dei perimetri cartografici;
- redigere la relazione geologico-tecnica sulle eventuali aree di nuovo insediamento, prevista dall'art. 14 comma 2b della L.R. 56/77;
- approfondire il cronoprogramma per l'attuazione delle previsioni urbanistiche e degli interventi edilizi nelle classi IIIb anche in relazione alle innovazioni normative in materia di tutela del suolo;
- supportare il coordinamento delle norme attuative del PRGC con le disposizioni comunali (regolamenti, piani di settore ecc.).

Nello svolgimento delle attività di cui sopra ci si è attenuti inizialmente a quanto prescritto dalla Legge Regionale n° 56/77 e s.m.i., dalla Circolare P.G.R. n° 7/LAP del 8/5/1996 e dalla relativa Nota Tecnica Esplicativa del Dicembre 1999” e s.m.i.”.

Successivamente, a seguito della sua entrata in vigore, le norme geologico-tecniche sono state modificate e integrate sulla base della Deliberazione della Giunta Regionale 24 marzo 2025, n. 8-905 Legge regionale n. 56/1977. Approvazione dei "Criteri e indirizzi in materia di difesa del suolo e pianificazione territoriale e urbanistica", quale documento unico di aggiornamento e sostituzione dei vigenti atti e provvedimenti adottati sul tema a livello regionale. Lo studio geologico-tecnico si compone dei seguenti elaborati:

- GA01 – Relazione geologica generale
- GA02 – Misure di mitigazione e interventi consentiti nelle classi IIIb
- GB01a/b/c – Carta di sintesi geologica per l'utilizzo urbanistico (scala 1:5.000)

L'elaborato *GA02 - Misure di mitigazione e interventi consentiti nelle classi IIIb* è un documento dinamico che può essere aggiornato e approfondito nella fase attuativa del P.R.G.C. senza dover procedere ad una variante urbanistica. L'elaborato *GB01a/b/c – Carta di sintesi geologica per l'utilizzo urbanistico* (scala 1:5.000) mantiene il quadro del dissesto della variante n. 14 di adeguamento al PAI e contiene limitate modifiche della carta di sintesi del P.R.G.C. vigente riguardanti la perimetrazione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua derivanti da modifiche puntuali del tracciato degli stessi, nonché la ridenominazione di alcune aree in classe IIIb per le quali sono stati nel frattempo realizzate le misure di mitigazione della pericolosità. Tali fasce di rispetto, qualora riguardanti ambiti edificati, nel P.R.G.C. vigente erano riferite alla classe IIIb4, mentre nella presente variante assumono una specifica dicitura e articolazione normativa.

## 1.9 Normativa commerciale

Il comune di Chieri ha approvato i “Criteri commerciali” nel 2008 che, sulla base di argomentate motivazioni, sviluppavano la valutazione congiunta degli aspetti economici, strutturali, territoriali e sociali pertinenti all'intera realtà sociale del comune ed effettuavano il riconoscimento degli addensamenti esistenti e delle nuove localizzazioni per l'intero territorio comunale, sulla base degli indirizzi e delle direttive regionali formulando proposte di indicazioni normative specifiche. Tali criteri sono quindi rientrati nel PRG a seguito della Variante parziale n° 73 in data 26.09.2003, costituente adeguamento al DLgs 114/98 “Riforma della Disciplina del Commercio”; che ha ridefinito l'assetto territoriale della rete distributiva locale ed la sua piena regolamentazione esecutiva.

La situazione comunale prevede quindi oggi tutta la normativa commerciale esclusivamente nelle NTA del PRG, e non già, come di consuetudine, nei Criteri commerciali, rendendo così estremamente complesso ogni sviluppo ed adeguamento delle normativa di settore al variare della disciplina sovraordinata.  
Verrà quindi previsto in sede di Progetto Preliminare un preventivo adeguamento dei Criteri commerciali alla DCR 191-43016/2012 ed un contestuale adeguamento della disciplina di Piano, conservando nel testo delle NTA della Variante esclusivamente i necessari richiami ed il raccordo con la disciplina urbanistica.

Rispetto alle indicazioni della pianificazione commerciale la Variante non prevede quindi modifiche all'identificazione degli addensamenti in fase di PTPP. Addensamenti e localizzazioni sono riportati sulla tavola di Piano P7:

Nello specifico:

- *n. 1 addensamento A.1*, localizzato in prossimità del centro storico ma non coincidente con la perimetrazione dell'insediamento urbano avente carattere storico-artistico (come art. 24 della LR 56/77 e s.m.i.),.
- *n. 3 addensamenti A.4*, ovvero A.4 Torino 1, A.4 Andezeno e A.4 Padana 1, localizzati lungo le principali direttrici di entrata al Comune lungo corso Torino in direzione nordovest, lungo via Padana Inferiore in direzione sud-est e in direzione nord-est lungo via Andezeno.
- *n. 3 addensamenti A.5*, ovvero A.5 Torino 2, A.4 Cambiano e A.5 Padana 2, localizzati lungo corso Torino, via Padana Inferiore e via Cambiano.
- *n. 3 localizzazioni L.1*, ovvero la L.1/1 Filanda interclusa nel tessuto residenziale urbano su cui è localizzato il CC La Filanda, L.1/2 Famila interclusa nel tessuto residenziale urbano su cui è localizzata una M-SAM3 di 1.792 mq, la L.1/3 Cr28-To nord interclusa nel tessuto residenziale urbano su cui è localizzata una M-SE3 di 954 mq.
- *n. 1 localizzazione L.2*, ovvero la L.2 Gialdo sud ubicata in prossimità del tessuto residenziale urbano esistente lungo la SP 128 su cui è localizzato il CC Gialdo Galleria Storica (e di recente l'ampliamento del CC Il Gialdo).

L'adeguamento dei criteri alla DCR 191-43016/2012 è attualmente in corso e accompagnerà il Progetto Preliminare della Variante.

## 1.10 Gli approfondimenti con la Soprintendenza

Dopo il Tavolo Tecnico propedeutico per l'adeguamento al PPR si sono attivate due parallele fasi di interlocuzione con la *Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la Città metropolitana di Torino*: una relativa agli aspetti archeologici con il dott. Quercia ed una relativa al sistema vincolistico nell'ambito di quello che era stato definito un



‘*progetto pilota*’ per Chieri, volto a riorganizzare e definire in modo preciso la situazione dei vincoli diretti e degli ‘ope legis’, progetto seguito dalla dott.sa Pratissoli.

Le due attività sono state condotte in parallelo la prima mediante l’incarico conferito dal Comune ad un esperta di settore la dott.sa Semeraro, le seconda invece seguita direttamente dagli uffici del comune Settore pianificazione. Entrambe sono in stato avanzato di elaborazione, ma non concluse del tutto, tuttavia hanno consentito di definire gli elementi di fondo della PTPP e permetteranno di definirne le ricadute e gli ulteriori perfezionamenti in sede di 1 Conferenza di Copianificazione, lasciando spazio agli enti sovraordinati per esprimere i necessari pareri.

#### 1.11 Il processo partecipativo

La condivisione delle scelte da parte delle comunità locali, nelle sue forme non solo istituzionali, quelle cioè che fanno parte dell’iter procedurale per l’approvazione del Piano, è un elemento cardine per la redazione del Piano per diversi ordini di motivi:

- sul piano della conoscenza, per capire le attese, i bisogni, le esigenze da parte della popolazione, compreso l’affacciarsi di nuovi modelli che possono modificare anche sostanzialmente l’uso della città e del territorio, e/o per capire le resistenze ad assumere nuovi modelli d’uso;
- sul piano degli obiettivi, per verificare e integrare le strategie da perseguire per migliorare complessivamente il contesto di vita dei cittadini, ma anche per diffondere ed incoraggiare nuove progettualità, in un rapporto di interazione tra amministrazione, enti, associazioni e cittadini;
- sul piano dell’attuazione, in quanto la possibilità di seguire un percorso, fin dal suo nascere, permette di poter comunicare con maggior facilità l’assunzione di regole e discipline, che altrimenti possono diventare incomprensibili.

I punti cardine di un *approccio partecipativo* che coinvolga la popolazione, con diverse formule, adatte a molteplici interlocutori, trovano fondamento nell’uso di linguaggi e rappresentazioni adatte ad una comprensione diffusa, riducendo tecnicismi disciplinari e burocratici, con forme espressive di immediata comprensione che permettano un facile riscontro ai contesti della propria quotidianità. Ciò vale ancor più alla presenza di un piano che ha bisogno di evocare una "visione futura", cui l’intera cittadinanza deve concorrere e far propria, ma anche promuovere; "partecipare" nel senso di "appropriarsi" delle scelte per poter poi contribuire alla loro realizzazione in una dimensione sociale (ben al di là, delle canoniche fasi istituzionali previste dalla legge di tutela dei diritti individuali). Tecnicamente il processo è stato concepito, nel tempo e nello spazio, sempre in funzione della diversità degli interlocutori, utilizzando le formule più idonee a raggiungere lo scopo.

L’Amministrazione ha ritenuto di avviare un processo partecipativo con i cittadini, contemporaneamente alla formazione del Quadro Strategico. Purtroppo l’emergenza pandemica ha condizionato molto il programma iniziale dei lavori, che hanno dovuto adattarsi alla situazione, ma che ha potuto comunque svolgersi e ottenere anche dei buoni risultati.

Nello specifico il programma partecipativo è stato articolato come segue su due fasi

- una prima fase precedente la PTPP che si è svolta nell’ottobre 2025,
- una seconda fase post PTPP che si svolgerà nella primavera del 2026.

In allegato al presente documento viene fornito il report completo del processo partecipativo, di cui si richiamano quindi solo gli elementi più significativi, che è guidato da apposita professionalità di facilitatori.

##### 1.9.1 La prima fase

La prima fase del percorso ha previsto la realizzazione di incontri in presenza, con modalità di svolgimento differenziate a seconda dell’obiettivo, volti alla raccolta di contributi da parte dei cittadini per la definizione della Proposta Tecnica del progetto preliminare. Sono stati realizzati:

- **assemblea pubblica di avvio** (24 settembre 2025). L’assemblea è stata finalizzata alla presentazione pubblica del percorso partecipativo: illustrazione degli obiettivi, condivisione del calendario degli incontri, presentazione degli strumenti e in particolare della piattaforma Decidim. L’assemblea si è svolta il 24 settembre 2025, dalle 20:45 alle 22:45 nell’Auditorium Leo Chiosso, in Via Conceria 2, 10023 a Chieri. L’incontro si è sviluppato in due fasi: una fase iniziale di presentazione e interventi istituzionali e la seconda fase più partecipativa dove Pares ha ingaggiato i partecipanti in un confronto attivo di tipo brainstorming dove i cittadini hanno condiviso parole rappresentative di Chieri oggi e domani e le hanno illustrate in brevi interventi. A seguito dell’assemblea è stato prodotto un breve report sugli esiti, che è stato pubblicato online sulla piattaforma partecipativa.

- **4 Workshop su quattro temi di interesse generale** (8 ottobre e 15 ottobre 2025) In tutto sono stati coinvolti: 78 partecipanti

Sono stati proposti quattro laboratori tematici suddivisi in due mezze giornate di lavoro:

- Qualità del vivere e dell’abitare (8 ottobre 2025). Sono stati trattati i temi del “Valorizzare ambiente e paesaggio” e “Vivere il Centro storico”. -
- Idee e spazi a servizio delle persone e delle imprese (15 ottobre 2025). Sono stati trattati i temi del “Produrre e lavorare in città” e “Vivere la città e i suoi servizi”.

Tutte le fasi del processo sono state supportate dalla **piattaforma partecipativa Chieri partecipa** che ha consente ai cittadini e agli stakeholder di:

- accedere a tutte le informazioni sul percorso e a tutta la documentazione utile per una partecipazione informata e consapevole (pagine informative sul processo e sulle sue fasi, documenti tecnici e tutta la documentazione utile);
- rimanere aggiornati sul calendario degli appuntamenti e sulle attività realizzate;
- accedere ai verbali e ai report degli incontri svolti in presenza;
- accedere agli esiti delle fasi del processo;
- condividere contributi utili alla predisposizione della proposta tecnica di Progetto Preliminare (in fase 1) e, successivamente (in fase 2) del Progetto Preliminare.

##### 1.9.2 I contributi raccolti negli incontri

Dalla rilettura sia della partecipazione on line che dei workshop sono emersi alcuni filoni tematici trasversali che attengono a **temi condivisi** e nello specifico:

##### Rigenerazione, riuso e contenimento del consumo di suolo.

Un principio fondamentale emerso dai contributi, in presenza e online, è quello di evitare l’ulteriore consumo di suolo intervenendo prioritariamente sul patrimonio edilizio esistente. Si richiede il recupero degli edifici dismessi o abbandonati in alternativa alla realizzazione di nuove costruzioni. È essenziale rigenerare o sostituire anziché consumare. Altre strategie suggerite dai contributi includono:

- utilizzare superfici già compromesse per l’installazione di fotovoltaico, ad esempio sui tetti dei supermercati;
  - puntare sul riuso adattivo degli spazi;
  - facilitare la riconversione di fabbricati in disuso a destinazione sociale;
  - promuovere l’uso temporaneo dei vuoti urbani per attrarre investimenti e garantire manutenzione;
  - riconvertire i palazzi storici inutilizzati in spazi per uffici;
  - nelle aree periferiche eliminare gli edifici troppo degradati per creare parchi urbani, riallocando la volumetria;
- Attenzione specifica è stata volta inoltre al decoro (si richiedono inoltre sanzioni per il decoro e la sicurezza per gli immobili in degrado) ed alle previsioni di piano relative alle opere pubbliche che consumano suolo (come il progetto di tangenziale in previsione da oltre 30 anni).

In specifico per il *centro storico* è emerso che occorre:

- promuovere il recupero conservativo degli edifici storici, destinandoli a funzioni turistiche, artigianali, commerciali e sociali;
- introdurre incentivi e agevolazioni per la riqualificazione: introdurre contributi, incentivi fiscali e forme di sostegno economico per rendere il riuso più conveniente rispetto alle nuove costruzioni;
- semplificare la normativa: rivedere i vincoli edilizi e semplificare le procedure per favorire la riqualificazione del patrimonio esistente;
- evitare nuove costruzioni, espansioni volumetriche e ulteriori insediamenti della grande distribuzione nel centro storico;
- promuovere l’uso temporaneo degli spazi: valorizzare i vuoti urbani e gli immobili inutilizzati mediante usi temporanei che attraggano investimenti e garantiscano manutenzione (ad esempio, trasformare i parcheggi in campi da basket o aree gioco serali).
- incentivare il decoro urbano: migliorare la pulizia, l’ordine e la cura degli spazi pubblici per rafforzare l’identità e la vivibilità del centro storico anche attraverso il coinvolgimento degli abitanti e dei commercianti.
- garantire la possibilità di risiedere nel centro storico, anche attraverso l’eliminazione degli oneri.
- operare la ricerca e il censimento delle case sfitte private al fine di favorire il riutilizzo e la reintroduzione sul mercato.

##### Ambiente, paesaggio e gestione dell’acqua

*Tutela del paesaggio e verde urbano* : ridurre l’impatto di edifici industriali e commerciali sul paesaggio naturale e di promuovere lo sviluppo di un’agricoltura sostenibile.

*Tutela del verde in città* :

- aumento del verde urbano: piantumazione diffusa di alberi, piante e fiori in tutta la città, con una manutenzione costante e garantita;
- qualità e accessibilità: migliorare la distribuzione, la fruibilità e la qualità degli spazi verdi pubblici, rendendoli più vicini e accessibili ai cittadini;
- rafforzamento del patrimonio naturale: ampliare le zone boschive e valorizzarle anche come risorsa economica e ambientale;

- integrazione paesaggistica: collegare il patrimonio naturale esistente — la collina e la pianura chierese, già percepita come un “parco diffuso” — con gli spazi urbani;
- adattamento climatico: contrastare le isole di calore attraverso interventi di forestazione urbana, “osando” piantare alberi in piazze e vie principali .
- recupero di terreni e orti urbani: acquisire aree residue e “reliquati” per destinarli a orti urbani o spazi verdi di quartiere;
- valorizzazione del verde storico: integrare aree monumentali e di pregio — come i Bastioni delle Murè nel sistema del verde cittadino;
- controllo degli allevamenti: introdurre controlli e limitazioni sugli allevamenti presenti in aree ormai urbanizzate, per garantire salubrità e compatibilità ambientale.

#### Acqua e gestione idrogeologica

- Il tema dell’acqua viene affrontato in relazione alla tutela delle falde, alla gestione delle acque meteoriche e alla valorizzazione del paesaggio umido urbano.
- paesaggi umidi e biodiversità: valorizzare la ricchezza idrica locale per creare zone umide e ambienti naturali nel margine tra campagna e città, promuovendo habitat favorevoli alla biodiversità;
  - creazione di un lago ambientale: progettare un bacino d’acqua multifunzionale, con funzione paesaggistica, ecologica e di ricarica naturale delle falde attraverso la percolazione;
  - tutela e manutenzione dei corsi d’acqua: rivalutare e pulire i corsi d’acqua che attraversano la città, migliorando al contempo l’efficienza della rete fognaria;
  - censimento dei pozzi: realizzare un censimento dei pozzi urbani per tutelare la ricarica delle falde e la raccolta delle acque meteoriche in eccesso.
  - incrementare la permeabilità del suolo: ridurre le superfici impermeabili mediante interventi di depavimentazione, soprattutto nelle aree carrabili, per migliorare l’assorbimento e la gestione sostenibile delle acque piovane.

#### Mobilità e infrastrutture

*Gestione del traffico e sicurezza stradale*, in specifico:

- limitare il traffico dei mezzi pesanti nel quartiere Murè e trovare un’alternativa all’attraversamento governando il traffico attraverso una migliore organizzazione della viabilità;
- incrementare il monitoraggio dell’inquinamento ambientale, tramite centraline ARPA e rilevazioni di traffico e rumore;
- definire soluzioni integrate di contenimento del traffico in caso di elevato inquinamento.
- istituire Zone 30.

#### *Infrastrutture viarie la gronda est*

Emergono posizioni diverse rispetto al tema delle nuove infrastrutture viarie, con riferimento alla tangenziale nota come Gronda Est: da alcuni l’opera è ritenuta incompatibile con la riduzione del consumo di suolo e la tutela del paesaggio, e viene considerata obsoleta in un’ottica di mobilità sostenibile, richiedendo quindi l’“opzione zero” (rinuncia all’opera) e di destinare diversamente le risorse previste. , mentre altri contributi sostengono l’importanza strategica delle infrastrutture viarie come possibile soluzione al problema del traffico intenso sugli assi di accesso (Torino, Pessione, Cambiano, Riva, Castelnuovo) e la mancata realizzazione della circonvallazione nord (prevista con tratti interrati/gallerie) che alleggerirebbe gli ingorghi in zone critiche come Murè e Corso Torino.

#### *Mobilità sostenibile*

- aree e percorsi dedicati: ampliare le zone pedonali, le piste ciclabili e le Zone 30 per favorire spostamenti lenti e sicuri;
- mobilità dolce: incentivare gli spostamenti a piedi, in bicicletta e con navette elettriche, in particolare nel centro allargato.
- manutenzione e sicurezza: garantire la qualità, la continuità e la protezione dei percorsi ciclabili e pedonali, assicurando piena accessibilità a tutte le categorie di utenti.
- trasporto pubblico: rendere il servizio più efficiente, rapido e competitivo, con collegamenti frequenti e diretti verso i poli produttivi, Torino e i comuni del Chierese. Tra le proposte specifiche: realizzare un collegamento “30 diretto” tramite la galleria del traforo, attivare treni serali e riorganizzare la rete dei bus urbani.
- veicoli sostenibili: introdurre incentivi per l’acquisto o il noleggio di auto elettriche, potenziare il car sharing e ridurre la dipendenza dal mezzo privato.
- centro storico: estendere la ZTL, creare parcheggi di interscambio gratuiti ai margini dell’area centrale e collegarli con navette elettriche per ridurre il traffico e rendere il centro più vivibile.

#### Riorganizzazione funzionale e rigenerazione del centro storico

I contributi raccolti propongono una visione integrata del centro storico di Chieri come luogo vivo di cultura, incontro e servizi, capace di attrarre residenti, giovani e visitatori:

#### *Cultura e socialità*

- promuovere l’utilizzo delle piazze e degli spazi pubblici del centro per la realizzazione di attività culturali e iniziative di socializzazione
- valorizzare i vecchi vicoli e creare spazi per la fruizione culturale all’aperto;
- promuovere l’utilizzo delle vie del centro e delle vetrine dei negozi per valorizzare il patrimonio tessile locale, ad esempio utilizzando con pannelli tematici;
- realizzare finalmente un teatro cittadino, ritenuto indispensabile per la città.

#### *Servizi e commercio*

- istituire un ufficio turistico nel cuore del centro storico, oggi assente.
- creare un mercato coperto per ampliare l’offerta commerciale e proteggere venditori e clienti dalle temperature estreme; l’ex caserma Scotti è indicata come sede ideale.
- incentivare la presenza di negozi di prossimità e attività artigianali per rivitalizzare la vita urbana quotidiana.

#### *Gestione degli spazi aperti e accessibilità*

- garantire un accesso agevole al centro storico, anche con nuovi parcheggi a rotazione e autorimesse sotterranee in sostituzione di quelli in superficie.
- - ampliare le aree pedonali, in particolare vicino a scuole e edifici pubblici.

#### *Cura e partecipazione*

- coinvolgere cittadini, residenti e commercianti nella manutenzione e nel decoro urbano, anche attraverso incentivi e campagne di sensibilizzazione.
- regolare in modo equilibrato l’uso dei dehors, per armonizzarli con l’ambiente storico e la viabilità.

#### *Città per tutte le età*

- valutare l’ipotesi di un campus universitario nell’ex Scotti, connesso alla rete ferroviaria, come motore di innovazione e presidio contro lo spopolamento.
- pianificare il centro e i servizi in un’ottica a misura di anziani, con particolare attenzione all’accessibilità, ai trasporti e ai servizi di prossimità.

#### Sviluppo economico, lavoro e innovazione

I contributi richiamano l’importanza di rendere Chieri attrattiva per il lavoro e l’innovazione con proposte quali:

- turismo: strutturare un turismo di nicchia internazionale a ciclo annuale (citando l’esempio di Asti e Alba) legato all’enogastronomia e all’artigianato locale. Il turismo deve essere sostenibile, rispettoso dell’ambiente e in sinergia con il patrimonio storico-artistico. Si suggerisce anche di migliorare la ricettività per il turismo sanitario (parenti dei degenti).
- artigianato/commercio: incentivare la riattivazione e il riuso degli edifici del centro storico a fini commerciali, artigianali e artistici, con agevolazioni fiscali per chi avvia un’attività artigianale.
- innovazione e lavoro: utilizzare i grandi contenitori dismessi per la condivisione di spazi comuni multifunzionali tra le aziende, aggregando attività artigianali in un modello di Distretto. Si propone l’uso di spazi dismessi come polo universitario, centri di ricerca o incubatori per startup. È stata avanzata la proposta di creare spazi di co-working all’interno di immobili dismessi o compromessi, dotati di servizi condivisi (wifi, sale riunioni). Questi spazi sono visti come centri di incontro tra professionalità diverse e generatori di innovazione sociale, utili anche per i giovani che avviano un’attività.

#### Governance e principi generali

In una lettura trasversale delle idee e riflessioni emerse si possono segnalare alcuni principi generali espressi dai cittadini in contesti diversi:

- **trasparenza:** sono state espresse preoccupazioni riguardo alla mancanza di trasparenza e informazione sul progetto della Gronda Est, contestando l’omissione del tema nei materiali ufficiali della Variante al PRG. Si chiede di non affidare a società esterne il progetto della viabilità per evitare conflitti di interesse.
- **sussidiarietà:** si richiama il principio costituzionale di sussidiarietà orizzontale, che riconosce ai cittadini un ruolo attivo nella gestione della cosa pubblica.
- **servizi pubblici:** il servizio pubblico deve essere **efficientato** (negli aspetti tecnici, organizzativi e autorizzativi) per agevolare le imprese, prestando attenzione alla salvaguardia dell’identità della città.
- **uso dei beni comuni:** si propone il cambio di destinazione d’uso **non oneroso** per l’utilizzo dei beni comuni, per snellire la burocrazia per gli usi, anche parziali o temporanei, di spazi dismessi o sottoutilizzati, quando l’utilizzo risponde a un interesse generale.



2. L’ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE - PPR

2.1 Chieri e il Piano Paesaggistico Regionale

Il Piano Paesaggistico Regionale, approvato dalla Regione Piemonte nel 2017 ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/04 e della CEP - Convenzione Europea del Paesaggio (Consiglio d’Europa, 2000) condivide il Quadro Strategico con il Piano Territoriale Regionale (PTR) e ne specifica le linee di azione *dal punto di vista della qualità e del recupero paesistico-ambientale*. Esso rappresenta *"lo strumento principale per fondare sulla qualità del paesaggio e dell’ambiente lo sviluppo sostenibile dell’intero territorio regionale"*. L’obiettivo centrale è la tutela e la valorizzazione del patrimonio paesaggistico, naturale e culturale, in vista non solo del miglioramento del quadro di vita delle popolazioni e della loro identità culturale, ma anche del rafforzamento dell’attrattività della regione e della sua competitività nelle reti di relazioni che si allargano a scala globale.

Il territorio di Chieri è riconosciuto come appartenente prevalentemente all’Ambito di Paesaggio n.66, denominato *“Chierese e altopiano di Poirino”*, mentre la sua porzione collinare più settentrionale ricade invece nell’Ambito di Paesaggio n.36 denominato *“Torinese”*.

Il territorio comunale ricade all’interno di diverse Unità di Paesaggio, di cui quella principale è certamente l’Unità di Paesaggio n.6602 *“Chieri”* (estesa a gran parte del territorio comunale, ma comprendente anche buona parte del territorio di Andezeno ed una porzione di Pecetto Torinese), oltre ad alcune porzioni che ricadono nelle Unità di Paesaggio n.6603 *“Piana di Riva”* e n.3605 *“Collina di Baldissero, Montaldo, Pavarolo e Marentino”* confermando quindi le intense relazioni territoriali presenti. L’articolazione in unità riconosce quindi un contesto centrato in termini prevalenti sulla caratterizzazione urbana, come descritto dall’unità di paesaggio 6601, pur individuando alcune porzioni del territorio comunale che risultano maggiormente coerenti con gli ambiti paesistici rurali contigui.

Ambiti e unità di Paesaggio ricadenti nel comune di Chieri

AMBITO PPR	UNITA PPR	TIPoPPR	descrizione	NOME
36	3605	VII	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrita'	Collina di Baldissero, Montaldo, Pavarolo e Marentino
66	6601	IX	Rurale/insediato non rilevante alterato	Hinterland torinese di Cambiano e Santena
66	6602	V	Urbano rilevante alterato	Chieri
66	6603	VIII	Rurale/insediato non rilevante	Piana di Riva

Le influenze di cui alle unità citate citate permettono di identificare i fattori di caratterizzazione che spiegano le diversità di un paesaggio nella sostanza abbastanza articolato, e solo apparentemente uniforme. Il paesaggio racconta infatti della presenza di un territorio in cui da un lato l’urbanizzazione si è diffusa molto negli ultimi decenni (soprattutto intorno al capoluogo), ma che al contempo conserva ancora molte parti in cui è prevalente la connotazione rurale, tendenzialmente ancora integra e vitale, con elementi peculiari di naturalità dettati anche dalle differenti geo-morfologie; un territorio caratterizzato dunque da un insediamento cresciuto in modo relativamente compatto, in cui permane sostanzialmente la struttura storica di organizzazione del territorio, con la netta distinzione e la marcata caratterizzazione delle aree rurali esterne.

2.2 Chieri e l’ambito 66- Chierese e Altopiano di Poirino

La definizione stessa di “Chierese e Altopiano di Poirino” riassume in modo emblematico i territori dell’ambito, che sono riconducibili sotto il profilo morfologico all’Altopiano di Poirino, fatta eccezione per una stretta fascia collinare, fra Chieri e Moriondo. Chieri con la sua unità autonoma (unità 6602) ne occupa la parte di nord-ovest rappresentando il riferimento del sistema collinare, snodo di raccordo tra i territori dell’arco collinare e quelli della pianura cuneese ed in specifico dell’altopiano di Poirino

L’elemento strutturale fondamentale risiede nei terrazzi antichi variamente erosi che formano nel loro complesso l’altopiano di Poirino, connesso alle forme modellate dall’evoluzione dei corsi d’acqua e dagli affluenti del Paleo Po che hanno originato l’alta pianura, sospesa alcuni metri sopra l’attuale livello della pianura carmagnolese e progressivamente erosa lungo tutti i margini in seguito al ridisegno del reticolo drenante padano. Ne è risultato un paesaggio che conserva le tracce del modellamento fluviale precedente, la cui rete idrografica relitta è in parte ancora utilizzata dai corsi d’acqua minori. Un paesaggio che ha come fondale sia l’arco alpino occidentale (Alpi Marittime e Cozie), che il rilievo delle Colline del Po, che costituiscono il primo orizzonte dietro il quale emerge la massiccia linea di cresta del retrostante arco alpino settentrionale (Alpi Graie).

La porzione di territorio a morfologia collinare che connota ad ovest l’ambito, ovvero la porzione propriamente chierese, vede un territorio che ha subito notevoli trasformazioni, sottoposto ad forte pressione edilizia e insediativa che ne ha in parte trasformato il paesaggio agrario tradizionalmente policulturale, punteggiato da invasi per raccolta d’acqua (che diventano a Pralormo ‘peschiere’ di specifico interesse o stagni di interesse naturalistico a Poirino) che

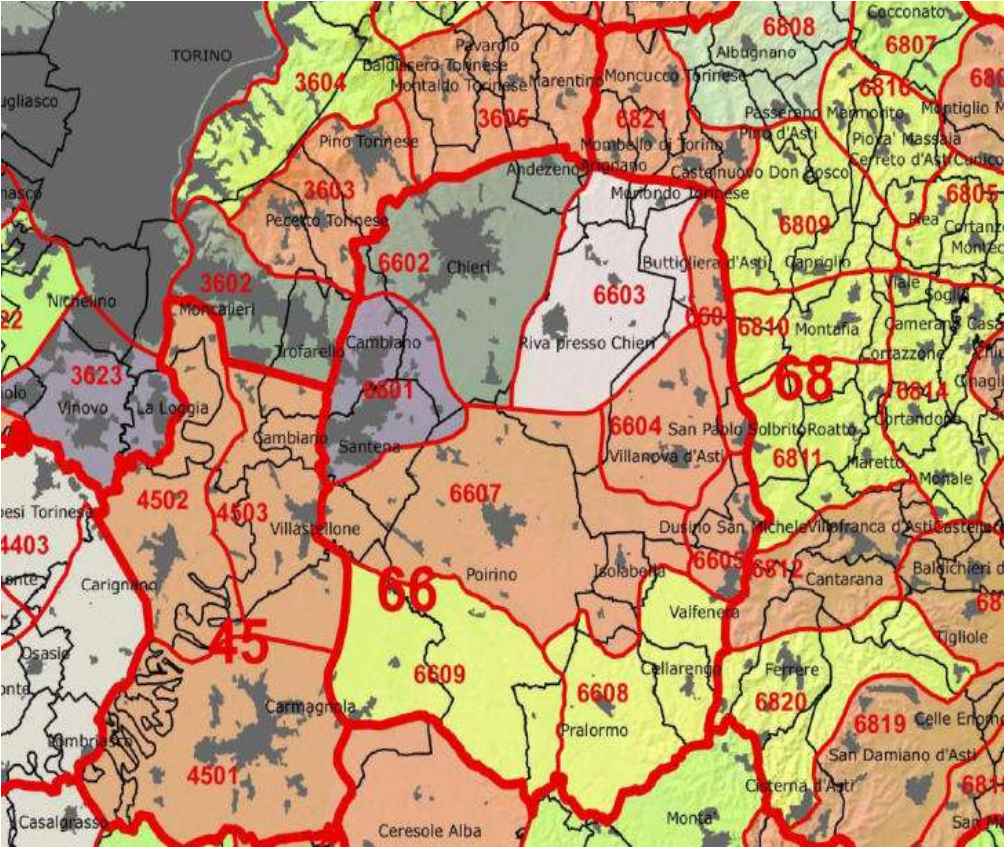
ospitano flora e fauna di interesse. Sulle colline del Po torinese sono presenti aree di interesse naturalistico, quali il Lago di Arignano a limiti del territorio comunale di Chieri, o il bosco di Ternavasso, decisamente più a sud, e ampie fasce boscate di versante e di fondovalle.

La conca racchiusa dall’arco collinare della collina di Torino seppure omogenea da un punto di vista morfologico, fu da sempre area di confine, e si è strutturata, in età comunale, proprio a partire dal distretto di Chieri. Essa presenta differenze marcate tra l’area pianeggiante, dove a un sistema viario radiale corrisponde un insediamento per nuclei sparsi, e quella collinare, dove i borghi si svilupparono lungo direttrici di traffico secondarie, trasversali rispetto all’andamento orografico, e risultano collegati al centro da un tracciato che costeggia le pendici collinari.

L’assetto storico del territorio risente infatti della presenza diverse strade di transito che ne hanno determinato la struttura: tre sono rami della via di Francia (Asti-Torino via Chieri e Asti-Torino via Trofarello e Moncalieri e la Via de Piano che segue il crinale che delimita la pianura verso Torino dalle colline verso Asti), cui si aggiunge la via da Torino ad Alba per Canale. Sono tracciati di valenza sovregionale, legata al ruolo commerciale che Chieri assunse nella seconda metà del secolo XII.

La piana ha tuttora un’evidente vocazione agricola e l’insediamento si è organizzato, nel corso dei secoli, attraverso le forme tipiche della colonizzazione che si è attestata sull’abbazia di Casanova e sulla prevostura di Corveglia che rappresentano le avanguardie del processo di bonifica e messa a coltura avviato in secoli successivi dal comune di Chieri e dalle famiglie magnatizie astigiane. Testimonianza ne sono sia il sistema delle *villenove chieresi* (Villastellone, Pecetto, Riva presso Chieri e Cambiano) quanto quello sistema delle strutture agricole, spesso fortificate, riconducibili al processo di colonizzazione rurale del basso e del tardo Medioevo (Ponticelli, Guetto, Tetti Bai di fondazione Chierese; Valdichiesa, Castello di Pralormo Torre, Ternavasso, ed a Chieri Mosi, Mosetti, Fontanetto, Fortemaggiore)

Estratto da tavola P3 del PPR



L’area collinare appare invece più densamente popolata nei pressi delle sue falde, dove gli insediamenti, raggiungono dimensioni significative e risulta nell’ambio contraddistinta dal sistema dei castelli chieresi a cerniera con ambiti limitrofi (Bardassano, Pavarolo, Cinzano, Moncucco Torinese, Montosolo), che divennero, nel secondo Medioevo, fulcri insediativi per borghi di dimensioni medio-piccole arroccati ai loro piedi ed anche dal sistema delle ville/vigne presenti nel territorio chierese, collocate in un sistema ambientale di notevole interesse (Villa Moglia, Villa il Passatempo, Villa Cipresso, Villa Grosso ed il Castello di Pessione).

Il territorio conserva una relativa stabilità nella parte meridionale dell’ambito, mentre nel Chierese si è progressivamente e rapidamente trasformato con dinamiche relative agli usi del suolo in particolare lungo le direttrici di maggiore flusso (Torino-Villanova e Cambiano- Castelnuovo Don Bosco), determinando nel tempo un’espansione poco qualificata specie lungo direttrici chieresi e nell’area di Villanova; con uno sviluppo intenso della residenzialità monofamiliare nell’area collinare tra Chieri, Pino Torinese e Pecetto, e dei nuclei rurali storici; con uno sviluppo colturale che ha favorito le produzioni a maggiore resa in contrasto con l’assetto colturale tradizionale, cerealicolo. L’effetto combinato delle dinamiche citate ha prodotto alterazioni che senza distrutturare il paesaggio ne hanno in tratti specifici determinato una penalizzazione.

La diagnosi del PPR per l’ambito di Chieri evidenzia una situazione definibile come di *‘equilibrio instabile’* tra i processi urbanizzativi crescenti e una continuità del sistema rurale di grande tradizione, con evidenti elementi di vulnerabilità ed episodi di criticità che attengono ad aspetti diversi, ma convergenti nella destrutturazione del paesaggio quali tagli boschivi sporadici ma incisivi, che determinano la perdita di biodiversità, o quali perdita dell’assetto colturale



tradizionale, per l'introduzione del mais e non di meno un consumo di suolo ancora troppo rilevante in pianura con la progressiva ed ulteriore frammentazione della rete ecologica minuta ancora presente.  
Le linee che il PPR assume e traduce in obiettivi per l'ambito 66 sono quindi legate a:

obiettivi	linee d'azione
-Rafforzamento dei fattori identitari del paesaggio per il ruolo di aggregazione culturale e di risorsa di riferimento per la promozione dei sistemi e della progettualità locale.	Valorizzazione del territorio della valle dei Savi.
-Conservazione e valorizzazione degli ecosistemi a “naturalità diffusa” delle matrici agricole tradizionali, per il miglioramento dell'organizzazione complessiva del mosaico paesaggistico, con particolare riferimento al mantenimento del presidio antropico minimo necessario in situazioni critiche o a rischio di degrado. -Ripristino delle superfici prative.	Ripristino delle superfici prative.
-Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e museale e delle aree agricole di particolare pregio paesaggistico, anche attraverso la conservazione attiva e il recupero degli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di pertinenza. -Riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia. -Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti culturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari, pedemontani e montani, che assicurano la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati.	Conservazione integrata dei sistemi insediativi rurali della pianura; valorizzazione degli assetti insediativi e dei sistemi di relazioni che legano i centri urbani principali con i nuclei residenziali del distretto, con attenzione al rapporto che lega il comune dominante ai borghi nuovi; protezione delle aree che hanno mantenuto (o stanno recuperando) assetti culturali riconoscibili o consolidati.
-Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane.	Contenimento della crescita arteriale verso Nord di Pralormo, con densificazione del tessuto urbano e gerarchizzazione dei percorsi; contenimento e consolidamento dell'espansione pedecollinare a carattere dispersivo tra Chieri, Andezeno, Marentino, Arignano, Mombello di Torino e Moriondo Torinese; consolidamento e densificazione dell'urbanizzato arteriale tra Cambiano, Santena e Poirino.
-Qualificazione paesistica delle aree agricole interstiziali e periurbane con contenimento della loro erosione da parte dei sistemi insediativi e nuova definizione dei bordi urbani e dello spazio verde periurbano	Recupero delle aree agricole in stato di abbandono, valorizzazione delle aree agricole ancora vitali, limitazione di ulteriori espansioni insediative che portino alla perdita definitiva e irreversibile della risorsa suolo e dei residui caratteri rurali.
-Sviluppo delle pratiche culturali e forestali innovative nei contesti periurbani, che uniscono gli aspetti produttivi con le azioni indirizzate alla gestione delle aree fruibili per il tempo libero e per gli usi naturalistici	Tutela delle aree agricole periurbane attraverso la limitazione delle impermeabilizzazioni, conservazione degli elementi tipici del paesaggio rurale (filari, siepi, canalizzazioni), promozione dei prodotti agricoli locali e valorizzazione delle attività agricole in chiave turistica e didattica.
-Integrazione a livello del bacino padano delle strategie territoriali e culturali interregionali per le azioni di valorizzazione naturalistiche ecologiche e paesistiche del sistema fluviale.	Ricostruzione delle fasce boscate o prative di contorno agli specchi d'acqua e alle zone umide minori; miglioramento e integrazione delle fasce di vegetazione lineari lungo i corsi d'acqua.
-Potenziamento della caratterizzazione del paesaggio costruito con particolare attenzione agli aspetti localizzativi tradizionali (crinale, costa, pedemonte, terrazzo) e alle modalità evolutive dei nuovi sviluppi urbanizzativi.	Conservazione delle interruzioni del costruito sulla congiungente Poirino-Chieri e della continuità degli spazi aperti nella piana agricola tra Poirino, Riva presso Chieri e Villanova d'Asti.
-Recupero e riqualificazione degli aspetti ambientali e di fruizione sociale delle aree degradate, con programmi di valorizzazione che consentano di compensare i costi di bonifica e di rilancio della fruizione dei siti.	Tutela della percezione degli insediamenti ex produttivi del tessile di Chieri.
-Integrazione paesaggistico-ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti produttivi, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno).	Promozione di interventi di riqualificazione edilizia e urbanistica nelle aree maggiormente soggette allo sviluppo residenziale e industriale-manifatturiero.

2.3 La declinazione dello strumento sovraordinato nella realtà territoriale locale: esiti dell'adeguamento

L'adeguamento al PPR prevede normativamente una serie di elaborazioni specifiche che sono state redatte ed integrate con alcuni approfondimenti ulteriori. In termini di *metodo*, la proposta della Variante del PRG ha utilizzato il "tavolo" come momento di definizione di un *quadro conoscitivo* che dovrà essere posto alla base delle scelte di sviluppo, organizzazione e qualificazione del territorio del Comune, ottemperando così alle strategie ed indicazioni derivanti dal PPR. La procedura ha visto l'attivazione del Tavolo Propedeutico previsto dal Regolamento regionale<sup>2</sup>, seppure non obbligatorio.

Gli elaborati presentati per il tavolo sono stati accompagnati dalla relazione e dagli elaborati previsti dal Regolamento Regionale (Allegato ‘A’, tav. 1/2/3/4) che costituiscono la base per la redazione della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare ai sensi dell’articolo 15 della L.R. 56/1977. Nello specifico:

- Beni paesaggistici – 1:10.000 (*tavola 1-Reg*) che riporta i Beni Paesaggistici, per il riconoscimento dei vincoli, in piena coerenza con le delimitazioni definite dal ‘*Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte*’ e con gli opportuni adeguamenti.
- Componenti paesaggistiche del PRG - 1:10.000 (*tavola 2-Reg*) che riporta le componenti paesaggistiche alla scala 1:10.000 (di cui all'art.13-40 delle NTA) individuate dal PPR nelle tavole della serie P4-Componenti paesaggistiche, precisate alla scala dello strumento urbanistico, opportunamente integrate e/o modificate sulla base delle analisi effettuate.
- Percezione visiva - 1:10.000 (*tavola 3- Reg*), che è finalizzata a dare attuazione alle direttive dell’articolo 30 delle NdA (“*Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico*”); in essa sono individuati gli ambiti di particolare interesse paesistico-percettivo a partire da punti di vista selezionati e l'analisi delle relazioni visive.
- Confronto ipotesi Variante - 1:15.000 (*tavola 4- Reg*). la tavola è finalizzata a dimostrare la coerenza fra le previsioni urbanistiche della Variante e i contenuti del PPR. In essa per il tavolo si sono riportate *le componenti paesaggistiche*, rappresentate nelle tavole precedenti con sovrapposte le previsioni non ancora attuate del PRG vigente non avendo il comune ancora assunto orientamenti specifici per il Piano.(non inserita nel presente documento).

Sono state inoltre presentate le seguenti tavole integrative diventate poi parte della documentazione di analisi della PTPP

- Confronto con le morfologie insediative - 1:15.000 che mette a confronto le morfologie insediative individuate dal PPR e quelle proposte dalla Variante secondo le valutazioni operate, inserita in relazione di adeguamento.
- Componenti paesaggistiche del PPR – 1:10.000 tavola di confronto (non inserita in PTPP)
- Adeguamento PPR Confronto boschi - 1:10000 , che riporta i boschi della Carta Forestale 2016 regionale e quelli identificati come boschi soggetti a vincolo dalla presente proposta di adeguamento, evidenziando le aree di perfezionamento sui limiti del bosco, le porzioni di area boscata non più esistenti, e le aree boscate esistenti non rilevate dalla Carta Forestale (inserita come tavola di analisi).

Il tavolo si è quindi concluso con una serie di indicazioni in merito a precisazioni condivise e riviste insieme in sede di seduta conclusiva in merito a usi civici, fasce fluviali, specchi d’acqua, aree ad elevato biopermeabilità, canali storici degli opifici, perfezionamenti nell’assetto delle morfologie insediative. Le ricadute di tali indicazioni faranno quindi parte dei perfezionamenti dell’adeguamento al PPR che supporta la definizione della PTPP.

E' stato svolto un successivo approfondimento rispetto ai temi archeologici che è stato oggetto di incontro successivo e che ha richiesto un ‘attività di messa a sistema dei numerosi dati disponibili derivanti da studi già effettuati, in un ampio arco temporale da parte della soprintendenza archeologica, con la quale si è in tal senso addivenuti ad un programma operativo congiunto. Il documento di sintesi dei risultati costituisce allegato della presente relazione.

Le tavole che vengono a seguire descritte, ed allegate fuori testo, sono quindi:

- PPR. 1 – Beni paesaggistici
- PPR. 2.1 - Componenti paesaggistiche naturalistico -ambientali
- PPR. 2.2 - Componenti paesaggistiche storico-culturali
- PPR. 2.3 - Componenti paesaggistiche percettivo-identitarie
- PPR. 2.4 - Componenti paesaggistiche morfologico-insediative
- PPR. 3 – Percezione visiva.

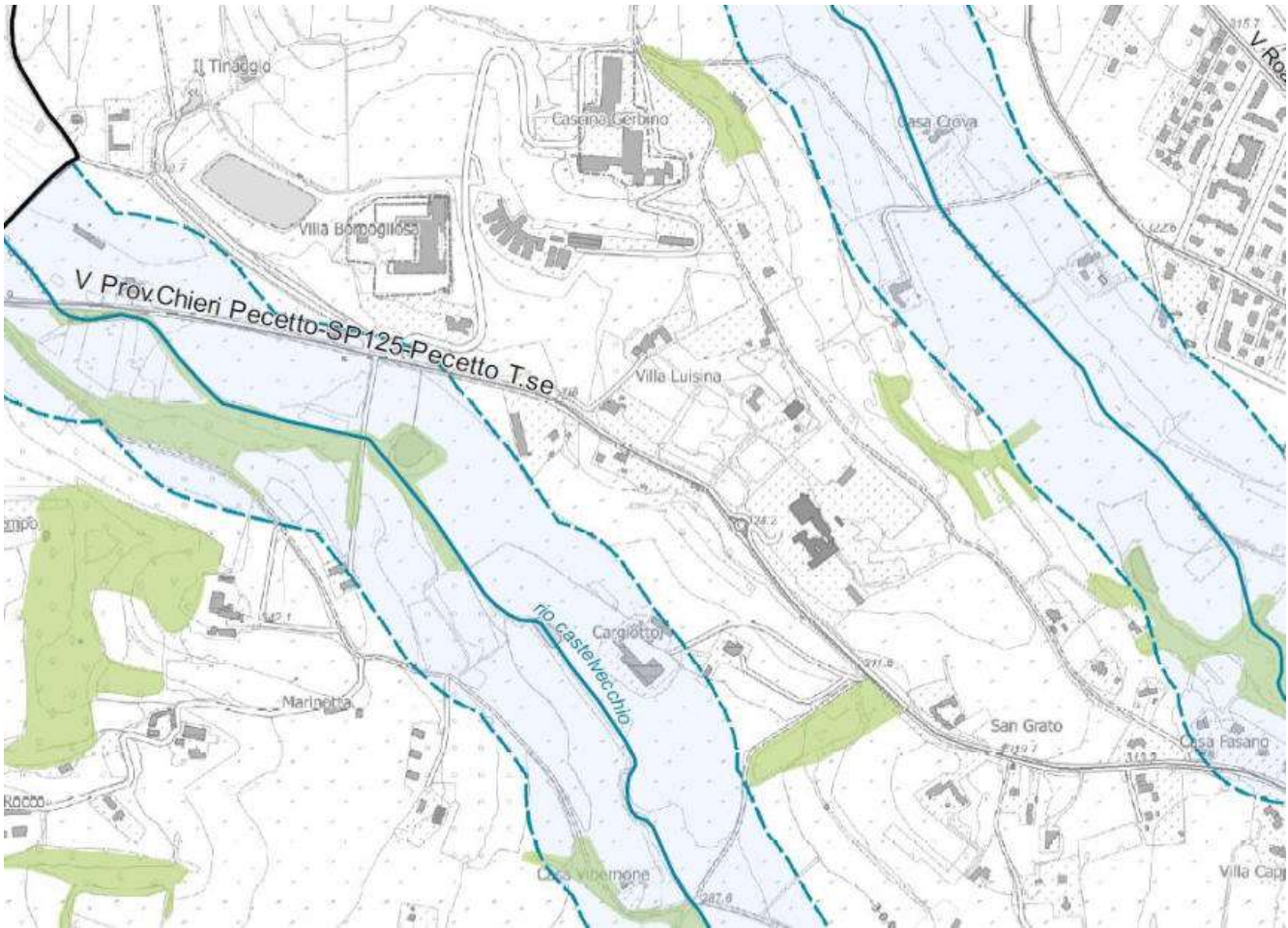
2.4 Schede delle analisi per il PPR

Seguono le schede di sintesi delle analisi per il PPR alle pagine seguenti.

<sup>2</sup> REGIONE PIEMONTE – REGOLAMENTO Decreto del Presidente della Giunta regionale 22 marzo 2019 , n. 4/R.

Regolamento regionale recante:” Attuazione del Piano paesaggistico regionale del Piemonte (Ppr), ai sensi dell’articolo 8 bis comma 7 della legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 (Tutela e uso del suolo) e dell’articolo 46, comma 10, delle norme di attuazione del Ppr.”.





Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt 136 e 157 del D.lgs n. 42 del 2004



B060: Bene individuato ai sensi del D.L. 312/1985 con DD. MM. 1/8/1985: Dichiarazione di notevole interesse pubblico della Collina torinese ricadente nei comuni di S. Mauro T.se, Baldissero, T.se, Pavarolo, Sciolze, Montaldo T.se, Pino T.se, Pecetto T.se, Mocalieri e Gassino T.se

Aree tutelate per legge ai sensi dell'art 142 del D.lgs n. 42 del 2004



Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con Regio Decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art. 14)



Aree escluse dal vincolo Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua in base ai disposti di legge



Proposta di aree irrilevanti ai sensi dell'art.14 comma 10 del PPR



Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi (Carta forestale 2016), ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.lgs. n. 227/2001 (art. 16)

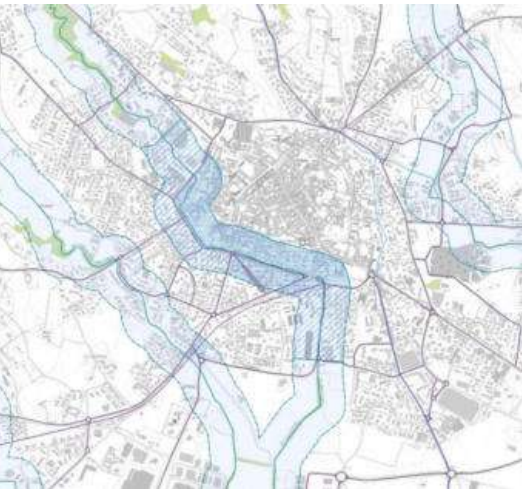
La tavola rientra tra gli elaborati di approfondimento obbligatori per l'adeguamento al PPR, come indicati da Regolamento regionale. Essa riporta i 'Beni Paesaggistici' di cui al 'Codice dei beni culturali' - D.lgs. n. 42/2004, presenti sul territorio comunale, fondamentali per il riconoscimento dei vincoli, in piena coerenza con le delimitazioni definite dal 'Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte', documento facente parte del Piano paesaggistico Regionale, e con gli opportuni adeguamenti per il passaggio di scala.

In specifico sono presenti nella tavola:

- **area individuata ai sensi dell'art 136 e 157 del D.Lgs. n. 42/2004**, costituita dall'ambito del territorio assoggettato a tutela ai sensi del DM 1/8/1985, in quanto bene della L. 1497/1939, del D.M. 21/9/1984 e del D.L. 312/1995 con DD.MM. 1/8/1985 (Galassino).

Il vincolo attiene al bene individuato al num. B070- Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona della collina torinese ricadente nei Comuni di S. Mauro Torinese, Baldissero Torinese, Pavarolo, Sciolze, Montaldo Torinese, Chieri, Pino Torinese, Pecetto Torinese, Moncalieri e Gassino Torinese, la cui parte intercettata dal comune di Chieri ricade nella parte settentrionale del comune in corrispondenza del nucleo di Airali. La dichiarazione di notevole interesse pubblico tutela l'area "(...) per i suoi valori ambientali e paesaggistici caratterizzati da ville del XVII-XVIII secolo e dalle «vigne» che ancor oggi sono richiamate nei vari toponimi. La zona è connotata, inoltre, dai tipici agglomerati urbani e relativi castelli."

Rispetto al bene individuato nella sua interezza il PPR individua 'prescrizioni specifiche' cui il PRG dovrà coordinarsi con il proprio apparato normativo.



- **aree tutelate per legge ai sensi degli art. 142 D. Lgs. 42/2004 c.1 lett c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua**, ovvero: Rio del Vallo, Rio Vaiors, Rio di Castelveccchio, Rio Giunchetto, Rio di Valle dei Ceppi, Rio del Molino della Torre, Rio Asinaro, Rio Moano, Rio Ambuschetto, Rio di Cesole, Rio di Aranzone, Rio Santena, Rio Canarone, di Baldissero.

Rispetto a tali fasce sono state riconosciute ed individuate le aree escluse dal vincolo, ovvero le aree che erano previste in zona A e B nel 1985 (anno di istituzione della Norma), derivandole dal PRG vigente all'epoca.

La tavola individua alcune piccole porzioni di fascia urbana del Rio Tepice come aree da proporre alla Soprintendenza per l'esclusione dal vincolo, in quanto ritenute 'irrilevanti ai fini paesaggistici' ai sensi dell'art. 14 c.10 del PPR, trattandosi di ambiti urbani in cui il rio Tepice è in molte parti interrato e inglobato negli sviluppi del secolo scorso del tessuto urbano che ne hanno alterato i riferimenti superficiali.

- **aree tutelate per legge ai sensi degli art. 142 D. Lgs. 42/2004 c.1 lett g) territori coperti da foreste e da boschi**.

La delimitazione dei boschi, è stata assunta dalla 'Carta forestale regionale' risalente al 2016 per l'area di Città Metropolitana, come previsto dall'art.16 c.1 del PPR. La perimetrazione dei boschi è stata verificata con fotointerpretazione delle foto aeree più aggiornate disponibili rispetto alle quali è stato operato il confronto con la Carta forestale da un esperto forestale mediante l'ortofoto del 1990 (b/n) e l'ortofoto del volo 2000 regionale a colori.

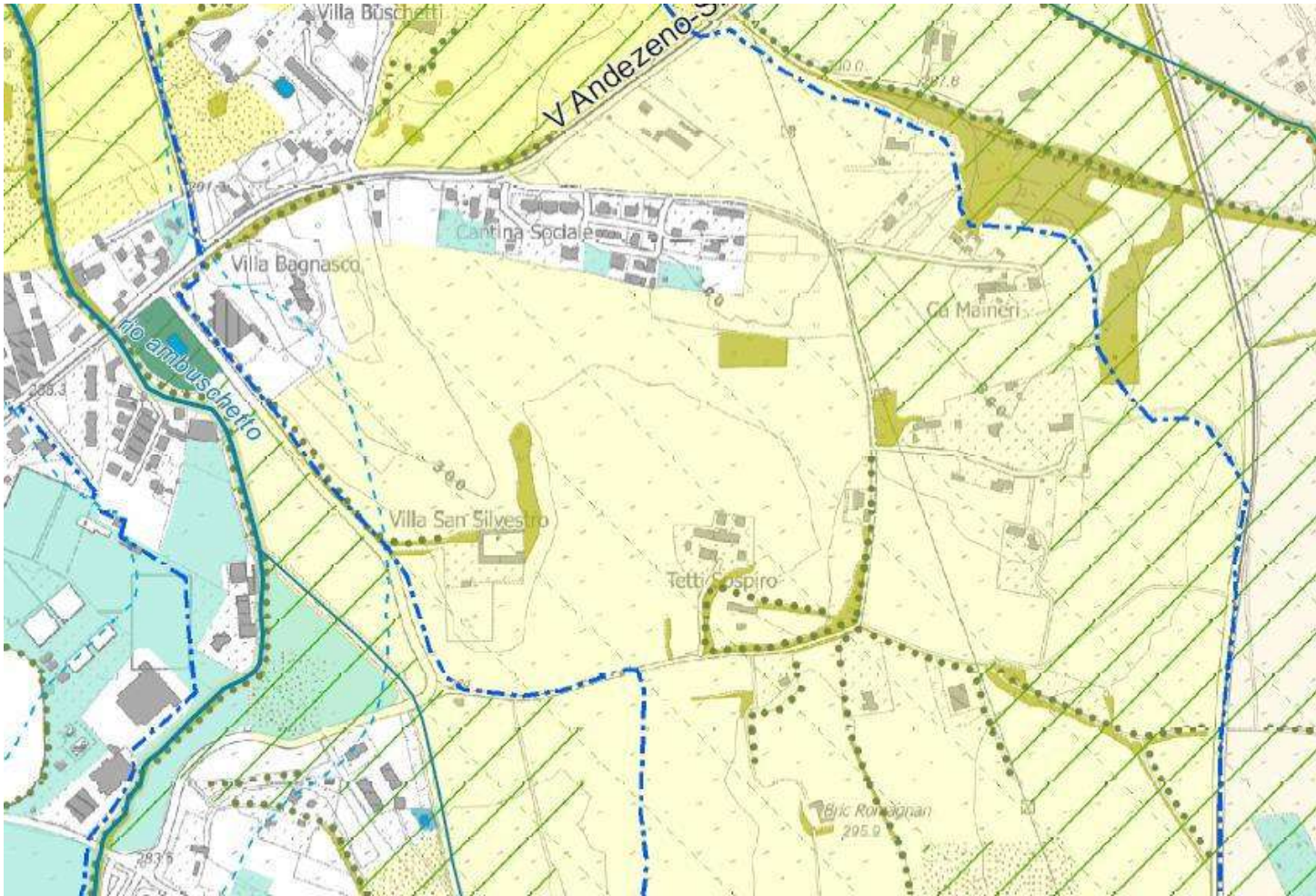
- **aree tutelate per legge ai sensi degli art. 142 D. Lgs. 42/2004 c.1 lett h) aree gravate da usi civici**

Le aree gravate da usi civici, di cui l'adeguamento richiede la verifica, sono un tema rispetto a cui il comune ha già condotto numerosi approfondimenti in tempi diversi, arrivando sempre alla conclusione, non suffragata dalla prevista procedura di legge, ma non meno chiara negli esiti, ovvero che non esistono più usi civici. Dirimenti sono stati gli studi condotti dal Centro Interuniversitario di Storia Territoriale "Goffredo Casalis", cui afferiscono l'Università del Piemonte Orientale, l'Università di Torino e l'Università di Genova, centro di approfondimento delle conoscenze storiche su istituzioni, amministrazioni e territorio, che in anni passati ha approfondito diversi studi sulla città di Chieri.

Ne deriva che, in questa fase del lavoro di adeguamento al PPR, si ritiene di accogliere, in assenza di altri elementi, i documentati studi condotti dal 'Goffredo Casalis' e di demandare alle procedure di legge la successiva formalizzazione dei risultati. Tali procedure sono in fase di attuazione da parte de comune.





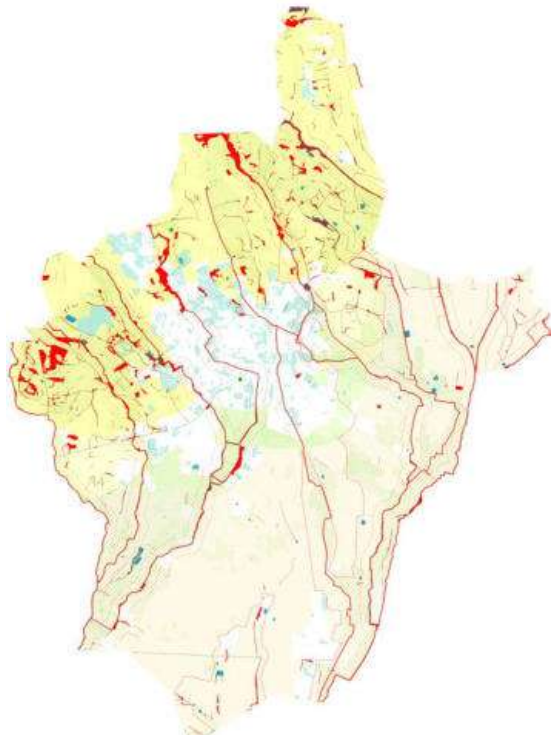


Componenti naturalistico-ambientali

- Zona fluviale allargata (art.14)
- Zona fluviale interna (art.14)
- Territori a prevalente copertura boscata (art.16)
- Aree di elevato interesse agronomico (art.20)

Componenti naturalistico-ambientali modificate/integrate

- Aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (art 19 c.1 lett d): filari
- Elementi di interesse naturalistico :
  - a. formazioni boschive e zone umide
  - b. specchi d'acqua (microbacini) e formazioni ripariali connesse
- Aree rurali di elevata biopermeabilità (art 19 c.1 lett d) con elevata diffusione di prati e prati permanenti
- alberi monumentali (art. 17 c.1 lett. c)
- morfologie insediative m.i.10 aree rurali di pianura e collina articolate in:
  - aree della collina
  - aree della pedecollina
  - aree rurali periurbane
  - aree della pianura
  - aree verdi urbane



Incidenza dei riconoscimenti operati dal PRG rispetto alle individuazioni del PPR (elementi in rosso)

Il PPR propone una lettura del paesaggio come interpretazione e analisi delle caratteristiche naturali, culturali, morfologiche e percettive del territorio, individuandole mediante il sistema delle componenti paesaggistiche che caratterizzano specificatamente gli ambiti paesaggistici e le unità permettendo di individuarne nel dettaglio i valori intrinseci e distintivi. Le componenti paesaggistiche supportano e completano il riconoscimento e garantiscono una migliore tutela dei 'Beni paesaggistici' di cui alla tavola PTPP-PPR.1.

La tavola rientra tra gli elaborati di approfondimento obbligatori per l'adeguamento al PPR-Piano paesaggistico Regionale dei PRG, come indicati da Regolamento regionale. Essa fa parte delle quattro tavole della serie PTPP-PPR.2 le quali riportano le componenti paesaggistiche individuate dal PPR e precisate alla scala dello strumento urbanistico, che sono state opportunamente integrate e/o modificate in relazione alla situazione locale a partire dalle analisi effettuate.

La legenda riportata evidenzia le componenti integrate e l'immagine complessiva in piccolo ne mostra l'incidenza a livello territoriale, rispetto alle individuazioni operate dal PPR (in rosso nell'immagine).

La Tavola riporta le componenti paesaggistiche alla scala 1:10.000 (di cui all'art.13-40 delle NTA del PPR) individuate dal PPR nelle tavole del PRG alla serie P4, precisate alla scala dello strumento urbanistico, evidenziandone la componente naturalistico-ambientale per agevolarne la lettura e la comprensione

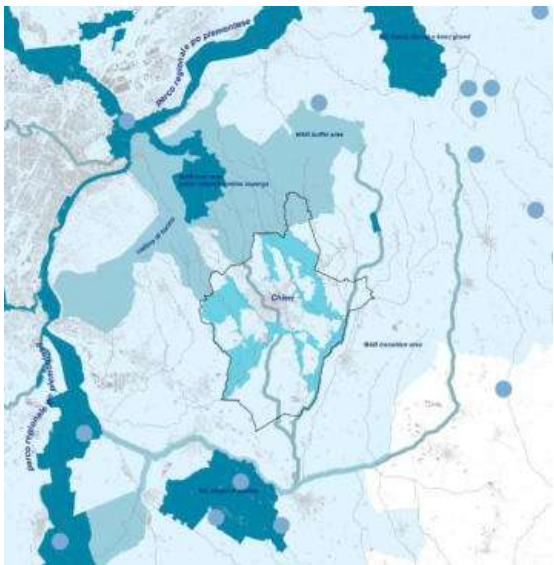
Sono presenti le seguenti componenti paesaggistiche 'naturalistico-ambientali':

- **zona fluviale allargata** che comprende le fasce individuate ai fini della tutela idrogeologica in relazione al PAI - Piano di Assetto Idrogeologico, le aree ulteriori geomorfologicamente, pedologicamente ed ecologicamente e paesaggisticamente collegate alle dinamiche idrauliche, ed alle divagazioni storiche dei corsi d'acqua, nonché la ex-fascia Galasso fluviale,
- **zona fluviale interna** che attiene alla sola ex fascia Galasso di cui al Dlgs42/04 art 142 c.1 lett.c),
- **territori coperti da foreste e boschi**, ovvero le foreste e i boschi di cui all'art.142, c.1, lett.g. del Dlgs42/04 (Codice) come definiti in base al Piano forestale regionale del 2016, e con i necessari perfezionamenti in base alle dinamiche locali,
- **aree rurali di elevata biopermeabilità**, ovvero i territori costituiti nello specifico da prati stabili, prato-pascoli e superfici a colture erbacee foraggiere permanenti in attualità d'uso di collina e pianura cespuglieti, e le aree a diffusa presenza di siepi e filari.
- **aree di elevato interesse agronomico**, costituite dai territori riconosciuti come appartenenti alla II e III classe nella "Carta della capacità d'uso dei suoli del Piemonte", in assenza della classe I,
- **aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico**, che nello specifico sono stati ricondotti alle aree umide degli stagni (microbacini irrigui), alle formazioni ripariali connesse ad aree umide ed agli alberi monumentali.

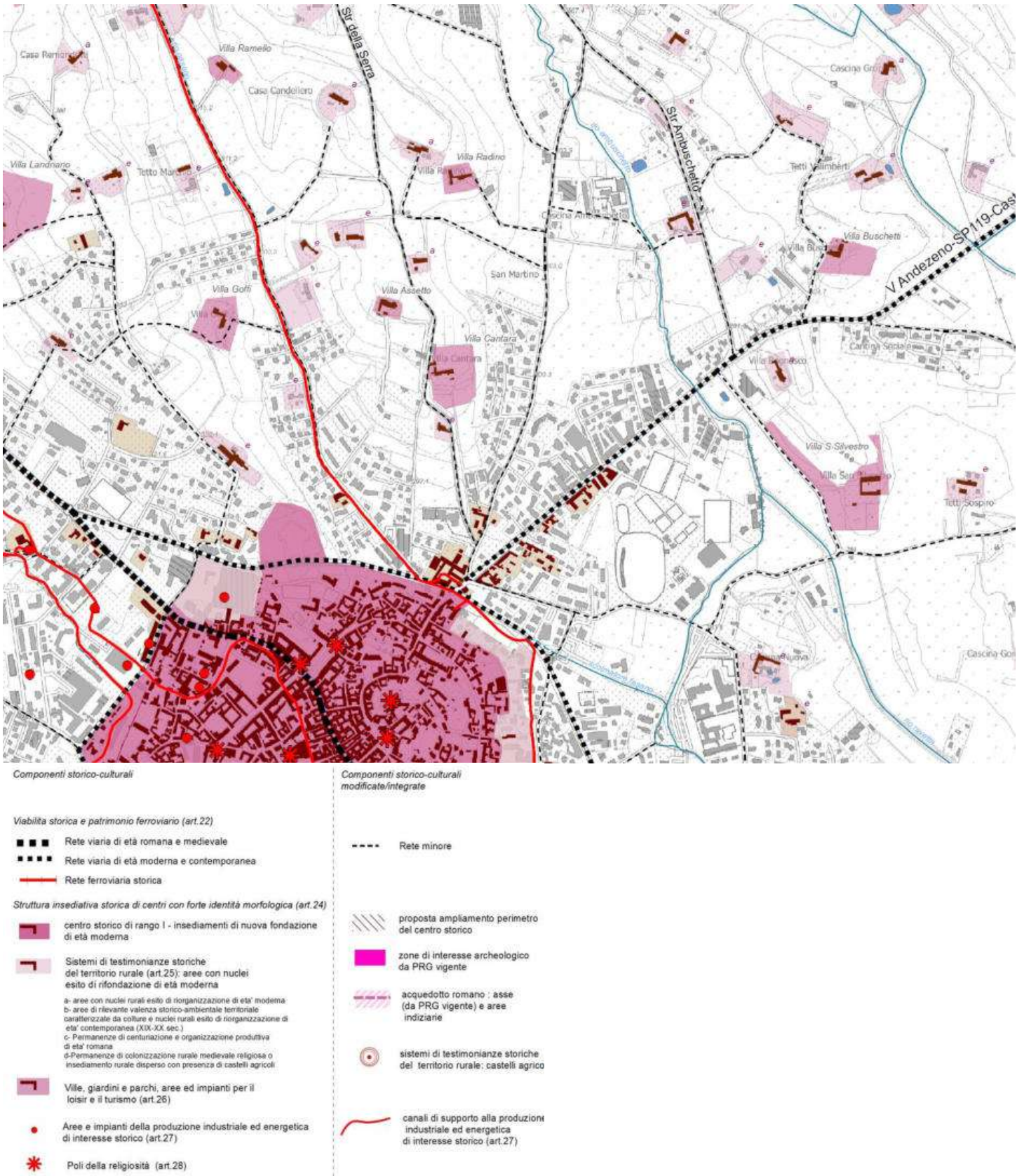
Sono inoltre state integrate le seguenti categorie tematiche a supporto di quanto sopra, derivanti dall'analisi della struttura ambientale :

- **sistema del verde urbano**, comprendente verde pubblico e privato urbano, aree libere e/o in abbandono, verde in centro storico, spazi a verde significativi dei tessuti urbani edificati, aree agricole intercluse o di margine urbano
- **articolazione e specificazione dei territori agricoli** in aree collinari, pedecollinari, periurbane e di pianura.

Un tema integrativo approfondito ai fini del PPR è quello delle reti sovrالocali, nello specifico ambientali, cui si relaziona il sistema delle componenti ambientali chieresi, dominato dalla presenza della **Riserva della biosfera del MAB- Collina Po'**(core Zone, Buffer Zone, Transition area) in cui Chieri ricade parte in Buffer Zone e parte in Transition Area, ma non di meno dal **sistema delle aree protette** (parco regionale del Po piemontese, parco naturale della collina di Superga, aree natura 2000 del Bosco del Vaj e bosc grand, Stagni di Poirino), dalla **Rete di connessione paesaggistica** del PPR stesso che nell'ambito chierese è dominata dai corridoi fluviali di continuità dei rii di Santena, Tepice, interni al comune, torrente Banna), dai nodi secondari diffusi ed esterni al comune.







La tavola rientra, come la precedente, tra gli elaborati di approfondimento obbligatori per l'adeguamento al PPR. Essa fa parte della serie PTPP-PPR.2 precisando alla scala dello strumento urbanistico le componenti paesaggistiche storico-culturali, opportunamente integrate e/o modificate in relazione alla situazione locale a partire dalle analisi effettuate.

Le componenti storico-culturali trovano in larga misura già riscontro nel PRG vigente, ed in adeguamento al PPR verranno riconfermate ed eventualmente semplificate come categorie normative senza perdere il livello di tutela attuale. Si precisa in tal senso che si è valutato ed assorbito all'interno della presente proposta lo studio specialistico<sup>3</sup> specifico condotto dal comune in fase successiva all'approvazione del vigente PRG, che ha analizzato tutto l'insieme del patrimonio diffuso in territorio rurale e che attualmente costituisce materiale di approfondimento conoscitivo nella valutazione dei progetti edilizi e nelle attività della Commissione locale del paesaggio.

Sono presenti le seguenti componenti paesaggistiche 'storico-culturali':

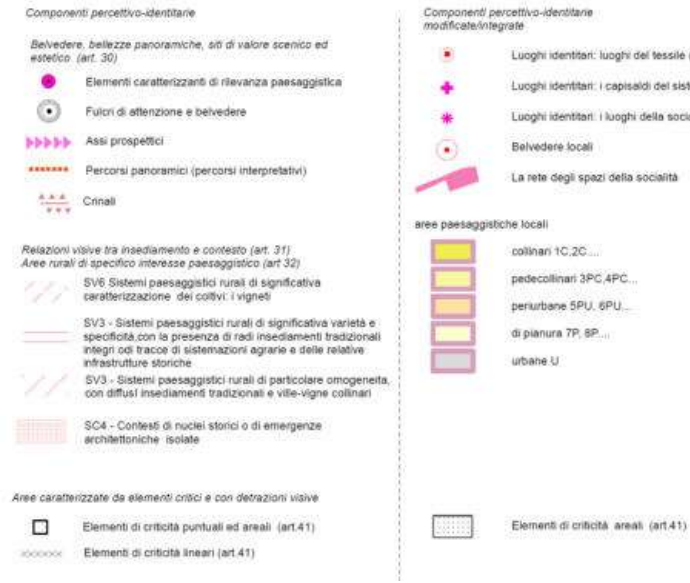
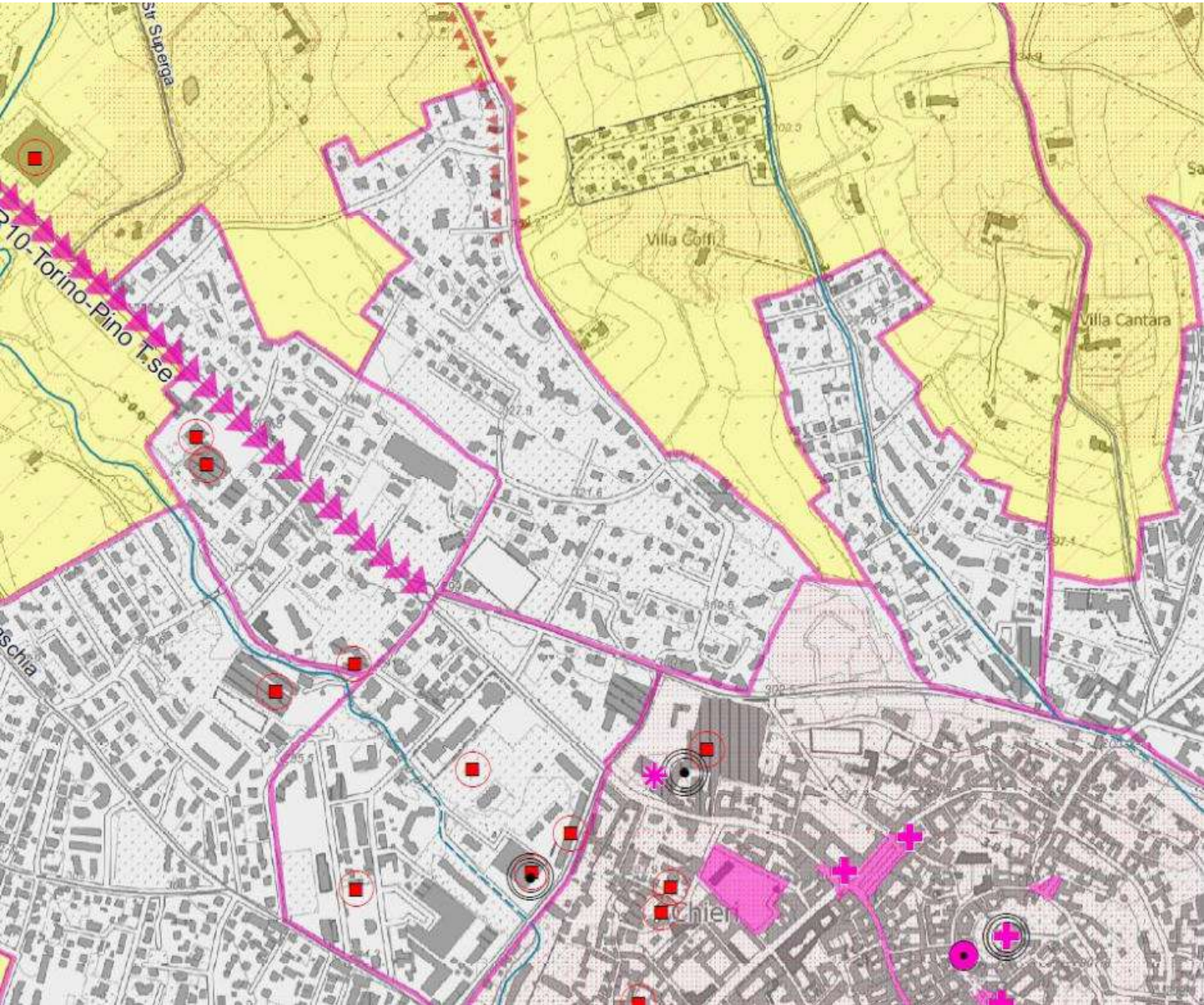
- **viabilità storica e patrimonio ferroviario**, ovvero i percorsi, i tratti stradali e quelli ferroviari di interesse storico-culturale di livello regionale, comprendendo le infrastrutture a essi connesse, distinti in: rete viaria di età romana e medioevale, rete viaria di età moderna e contemporanea, cioè le radiali di accesso alla città e di connessione al territorio e rete ferroviaria storica. Ad essi si sono stati aggiunti i percorsi minori derivati dalla cartografia IGM (istituto geografico militare del 1880) e riscontrabili ad oggi.
- **centri e nuclei storici**, ovvero il Centro storico di Chieri di cui alla perimetrazione vigente di PRG. Vengono inoltre segnalate le aree esterne, ma storicamente e funzionalmente ad esso connesse, ricadenti entro la 'Terza cerchia muraria' come definita in sede di PRG
- **sistemi di testimonianze territorio rurale**, ovvero aree e immobili (cascine, nuclei rurali) espressione del paesaggio rurale storicamente consolidato comprendenti le indicazioni rilevate dal PPR, con l'integrazione dei siti non presenti in PPR ma già individuati dal PRG vigente, nonché del patrimonio censito dallo Studio Politecnico di Torino, arch Bianco, "Caratterizzazione del patrimonio edilizio rurale" (2007), riletto alla luce dell'adeguamento previsto, con circa 200 complessi rurali identificati. Sono stati inoltre indicati come ulteriori testimonianze della strutturazione storica territoriale gli immobili di impianto storico interni al tessuto urbano ed il sistema dei castelli agricoli che caratterizzano la parte meridionale della piana chierese (Mosi, Mosetti, Fontanetto, Fortemaggiore).
- **ville, giardini e parchi**, aree ed impianti per il loisir e il turismo, ovvero aree e immobili di rilevante valenza storico culturale e paesaggistica espressione di attività storicamente consolidate finalizzate alla villeggiatura ed alla residenzialità. Ricadono in questa categoria le ville presenti sul territorio comunale, già identificate e soggette a diversi regimi di tutela da parte del PRG (Ville Moglia, Passatempo, Cipresso, Pomba, Bruno, Ferrari, Landriano, Goffi, Cantara, Radino, Buschetti, S Silvestro, Borgogliosa, Luigina, Pellico, Rosalia, S Margherita, Anglesio, Brea, Manno, Assetto, Ramello, Bruno, Castello Pessione).
- **aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico**, ovvero il patrimonio industriale di interesse storico-culturale ancorché inutilizzato o dismesso, in quanto espressione qualificata delle diverse culture tecnologiche, economiche e produttive, rappresentato dai siti (attuali e storici) della produzione tessile, affiancati dai canali storici della produzione, ad oggi solo in parte minima visibili (Tessiture Pertile-1951, Casalegno-1950, Vai -1936, Quagliotti-1933, Saroglia e Taverna-1932, Brunetti-1922, Vasino-1950, Enzo Stella-1959, Vergnano-1907, Tabasso, Saletta, Sapino, Piovano, Ronco, Gaidano, Guagliotti, Passamaneria Italiana, Fasano Ferrero; tintorie Imbiancheria del Vairo, Caselli, Badoglio, Caudana, Tinelli)
- **poli della religiosità**, ovvero i siti di rilevante valenza storico-culturale e paesaggistica, che costituiscono espressione qualificata della religiosità, poli di riferimento per le culture e le tradizioni locali che nello specifico attengono al Duomo, identificato dal PPR, e dalle numerose chiese del centro storico di riferimento identitario della comunità chierese (San Giorgio martire, San Domenico, San Filippo Neri, San Bernardino e Rocco, Santa Maria della Scala, Sant'Antonio Abate, San Guglielmo, SS Annunziata, San Leonardo, Santa Margherita).

Per quanto riguarda le **componenti archeologiche** di cui all'art 23 del PPR, le tavole PPR2.2/PPR4 riportano in questa fase le seguenti aree: intero Centro storico nei limiti della terza cerchia muraria, area a sud viale Cappuccini per 40 m di profondità, area in località Fontaneto aree relative al percorso dell'Acquedotto romano, area del Parco Agricolo del Fontaneto.

Per quanto attiene i diversi aspetti legati alla componente archeologica, si precisa inoltre che è allegata alla PTPP la prima relazione dell'approfondimento richiesto a cura della professionista incaricata dal comune (dott.sa M. Semeraro) definita in coordinamento con la Soprintendenza archeologica (dott. Quercia, dott.sa Restano) di cui alla sintesi della successiva scheda A14..

3  
Studio Politecnico di Torino, arch Bianco, Caratterizzazione del patrimonio edilizio rurale (2007)  
Comune di Chieri-Proposta tecnica Progetto preliminare  
Relazione illustrativa novembre 2025



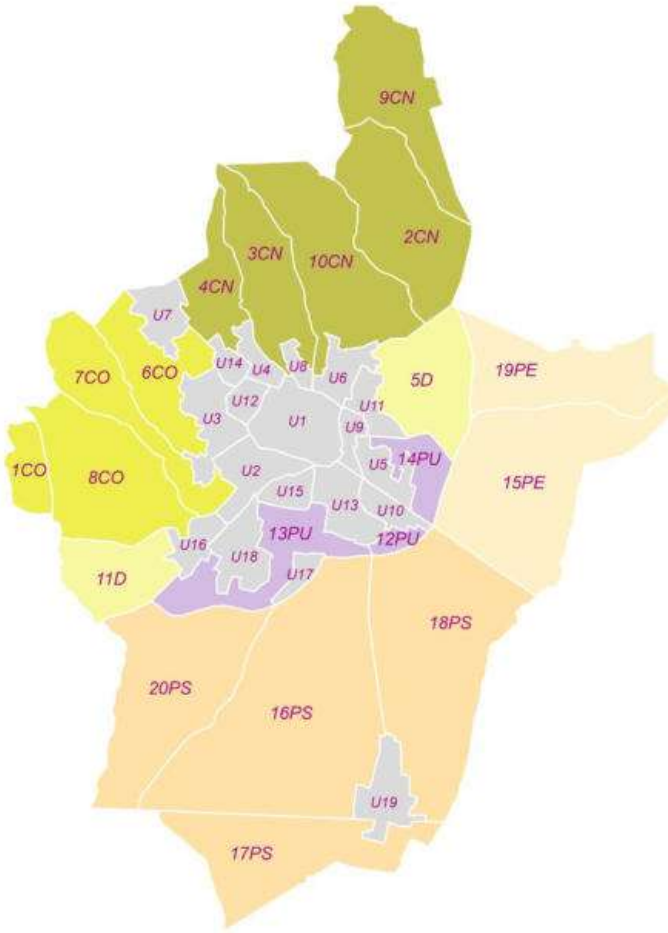


La tavola rientra, come la precedente, tra gli elaborati di approfondimento obbligatori per l'adeguamento al PPR. Essa fa parte della serie PTPP-PPR.2 precisando alla scala dello strumento urbanistico le componenti percettive ed identitarie individuate dal PPR e precisate alla scala dello strumento urbanistico, opportunamente integrate e/o modificate in relazione alla situazione locale a partire dalle analisi effettuate. Essa discende dagli elementi riscontrati nella specifica analisi condotta per la successiva tavola PTPP-PPR3 percezione visiva.

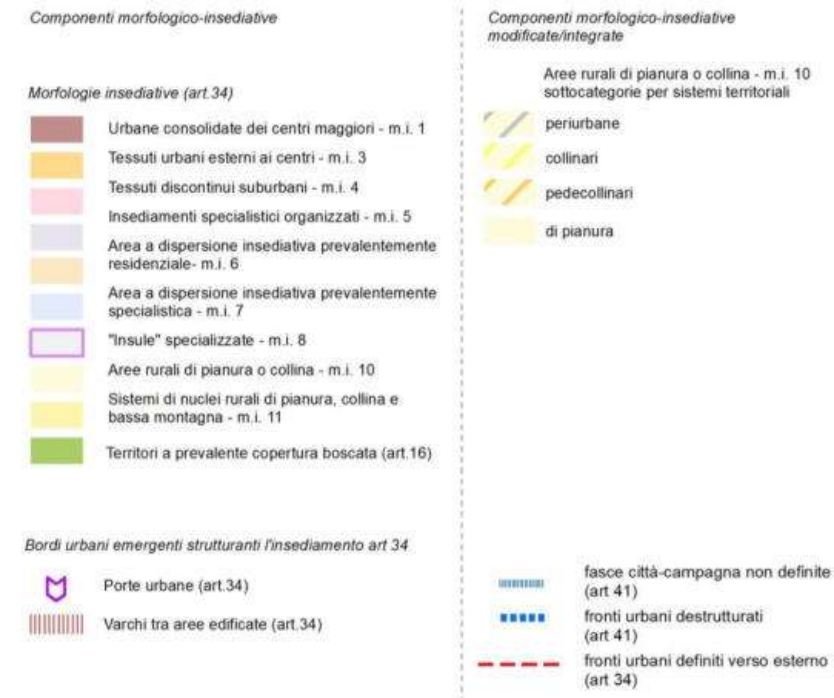
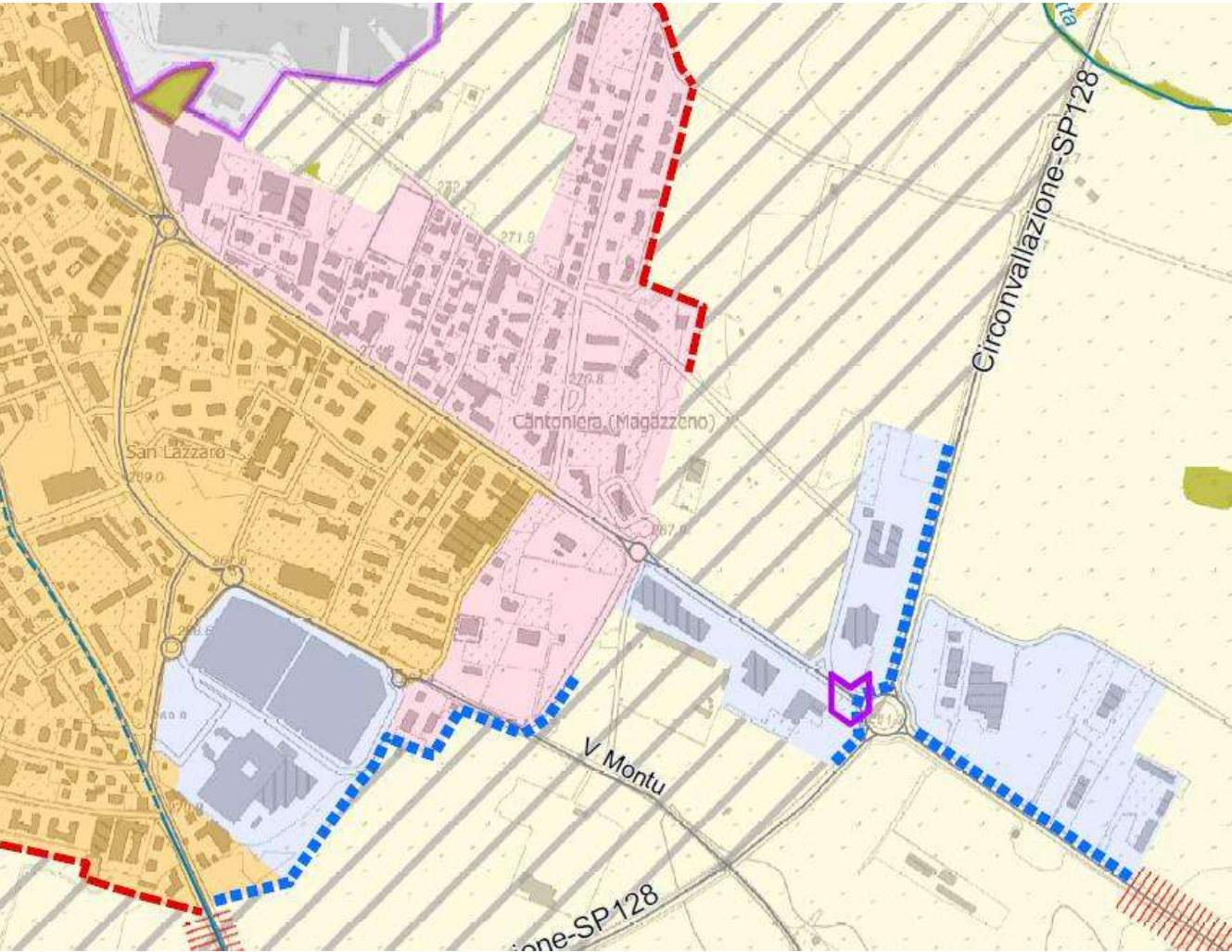
- Sono presenti le seguenti componenti paesaggistiche 'percettivo-identitarie':
- **belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico**, ovvero fulcri del costruito, belvedere locali, tratti stradali con valore interpretativo del paesaggio, assi prospettici, crinali ed elementi specifici di rilevanza paesaggistica,
  - **relazioni visive tra insediamento e contesto**, ovvero gli ambiti visuali individuati nella tavola PPR.3 che connotano e definiscono le aree di pertinenza ed i contesti di parte delle componenti di interesse storico-culturale,
  - **aree rurali di specifico interesse paesaggistico**, ovvero i sistemi paesaggistici rurali di significativa caratterizzazione dei coltivi (vigneti: area al confine con Pecetto -Castelvecchio), i sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o di tracce di sistemazioni agrarie e delle relative infrastrutture storiche( area di Mosi, Mosetti, Castelguelfo),
  - **luoghi ed elementi identitari**, come definiti in tavola PPR.3, ovvero i capisaldi del sistema religioso, i luoghi della socialità e luoghi del tessile,
  - **aree caratterizzate da elementi critici** (puntuali, lineari e areali), come definiti in tavola PPR.3, ovvero elementi puntuali o lineari o areali di detrazione.

L'analisi ha inoltre riconosciuto l'articolazione del territorio, sia urbano che agricolo, in 20 ambiti paesaggistici locali **extraurbani** (individuati per colore e per sigla nella PPR2) e 19 ambiti paesaggistici urbani derivati (non riportati nella PPR2) dalla declinazione delle unità di paesaggio del PPR, al fine di permettere una maggiore specificazione delle connotazioni paesaggistiche territoriali. Essi sono riportati all'elenco seguente, aggregati per sistemi paesaggistici, e visualizzati in modo autonomo (con sigla identificativa) nell'immagine sottostante:

num	tipo	nome
10C	collina nord	ambuschetto
2C	collina nord	canarone
3C	collina nord	valle pasano
4C	collina nord	valle ceppi
9C	collina nord	airali
1CO	collina ovest	c.na molinetto
6CO	collina ovest	rio del vallo
7CO	collina ovest	moglia
8CO	collina ovest	passatempo - chiaventone
11D	pedecollina	falcettini
5D	pedecollina	san silvestro
12PU	periurbano	gialdo
13PU	periurbano	fontaneto
14PU	periurbano	rio ravetta
19P	pianura est	cesole-canile
20P	pianura est	c.na tavano
16P	pianura sud	tetti fasano
17P	pianura sud	castello di pessione
18P	pianura sud	livorna
20P	pianura sud	mosi-mosetti







La tavola rientra, come la precedente, tra gli elaborati di approfondimento obbligatori per l'adeguamento al PPR. Essa fa parte della serie PTPP-PPR.2 precisando alla scala dello strumento urbanistico le componenti morfologico-insediative individuate dal PPR e precisate alla scala dello strumento urbanistico, opportunamente integrate e/o modificate in relazione alla situazione locale a partire dalle analisi effettuate.

Il PPR riconosce ed analizza il territorio insediato distinguendolo in diverse categorie morfologiche insediative dei tessuti urbanizzati che sono dirette ad identificare gli elementi di struttura ed i diversi caratteri e le dinamiche dell'organizzazione dell'insediamento, al fine di riconoscere gli indirizzi e le politiche da applicare per qualificare il contesto paesaggistico e la sua organizzazione funzionale.

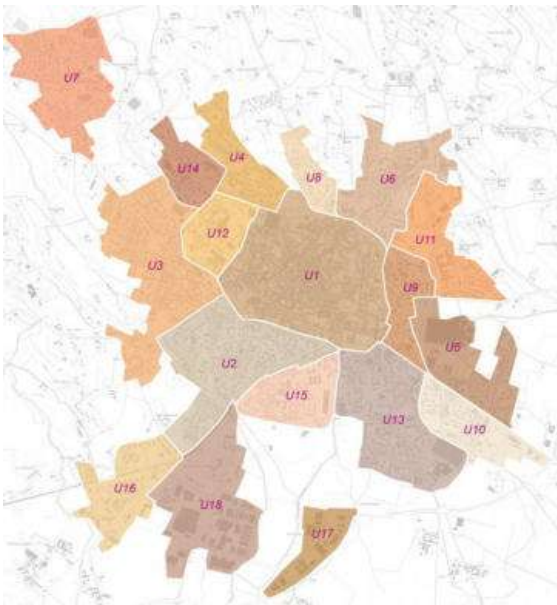
Sono presenti le seguenti componenti morfologico insediative:

- **insediamenti urbani consolidati**, costituiti da tessuti edificati compatti, quali componenti strutturali del territorio regionale, articolati in urbane consolidate dei centri maggiori (m.i. 1) e tessuti urbani esterni ai centri (m.i. 3).
- **tessuti discontinui suburbani**, ovvero aree di tipo m.i. 4 contigue ai centri e ai tessuti urbani continui che, pur caratterizzate da estese urbanizzazioni in evoluzione, non hanno continuità e compattezza, presentando un assetto urbano frammentario ad aree libere interstiziali o a inserti di edilizia specialistica, produttiva o terziaria.
- **insediamenti specialistici organizzati**, ovvero gli insediamenti specialistici per usi non residenziali (m.i. 5).
- **aree di dispersione insediativa**, ovvero le aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola nelle quali prevalgono altri modelli insediativi con recenti e intense dinamiche di crescita, distinte in insediamenti a bassa densità, prevalentemente residenziali (m.i. 6) e gli insediamenti isolati con edifici di grandi dimensioni prevalentemente specialistici (produttivi, terziari, commerciali, per attrezzature tecnologiche), privi di un disegno d'insieme (m.i. 7).
- **"insule" specializzate e complessi infrastrutturali**, ovvero le principali aree edificate per funzioni specializzate, distinte dal resto del territorio che in particolare attengono ad alcuni impianti tecnologici, di servizio, cimiteriali, sportivi e scolastici di particolare rilevanza.
- **insediamenti rurali**, ovvero le aree dell'insediamento rurale nelle quali le tipologie edilizie, l'infrastrutturazione e la sistemazione del suolo sono prevalentemente segnate da usi storicamente consolidati per l'agricoltura, l'allevamento o la gestione forestale. Si riconoscono quindi : *aree rurali di pianura o collina* (m.i. 10) e *sistemi di nuclei rurali di pianura e collina* (m.i. 11) L'analisi ha inoltre riconosciuto l'articolazione delle aree agricole di cui alla scheda precedente, derivante dal riconoscimento degli ambiti paesaggistici locali, anche all'interno della categoria m.i.10 al fine di fornirne una migliore caratterizzazione delle stesse.
- **specificità delle aree urbane**, ovvero: porte urbane, ambiti di ingresso alle parti compatte o centrali del tessuto urbano lungo assi di penetrazione, bordi urbani, intesi come elementi o fasce che definiscono i confini dell'edificato, nello specifico diverse tipologie rilevabili di fronte urbano, varchi, intesi come spazi liberi tra aree edificate.

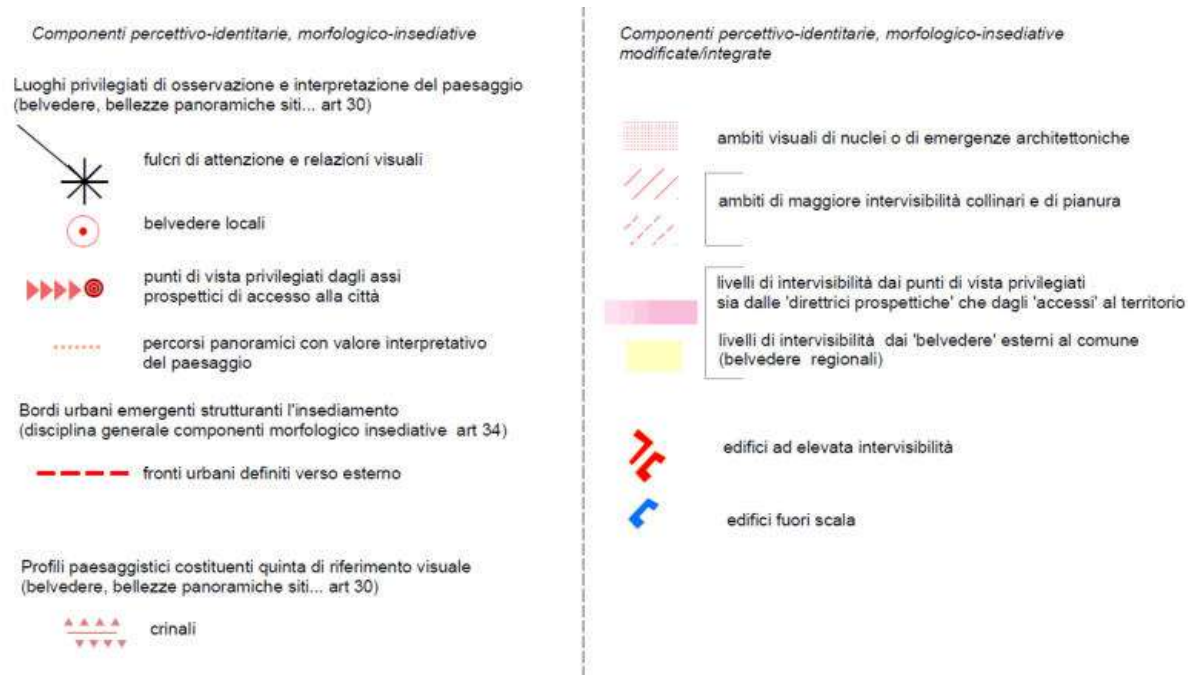
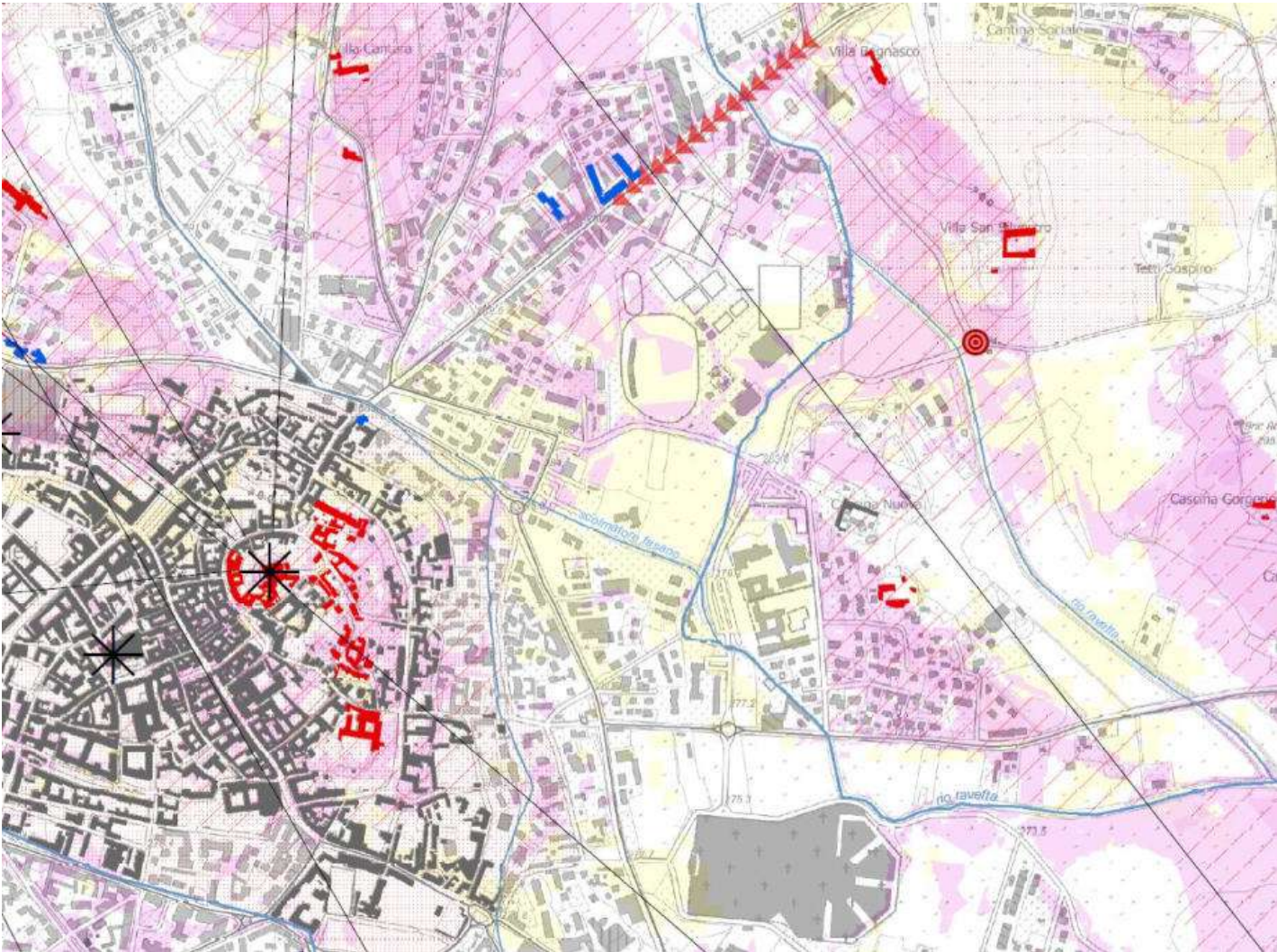
L'analisi ha riconosciuto quindi l'articolazione del territorio, sia urbano che agricolo, come detto alla scheda precedente, in 20 ambiti paesaggistici locali extraurbani (individuati per colore e per sigla nell'immagine precedente) e **19 ambiti paesaggistici locali urbani** derivati (in immagine a lato) dalla declinazione delle unità di paesaggio del PPR, al fine di permettere una maggiore specificazione delle connotazioni paesaggistiche territoriali.

Gli **ambiti paesaggistici locali urbani** sono i seguenti:

U1	urbano	centro storico
U10	urbano	borgo venezia
U11	urbano	strada buttiglieria
U12	urbano	buschetti
U13	urbano	gialdo- padova
U14	urbano	corso torino
U15	urbano	quarini-campo archero
U16	urbano	maddalene
U17	urbano	fontaneto 2
U18	urbano	fontaneto 1
U19	urbano	peSSIONE
U2	urbano	stazione
U3	urbano	roaschia-biscaretti
U4	urbano	turriglie
U5	urbano	matteotti-cimitero
U6	urbano	murè- porta garibaldi
U7	urbano	valle ceppi
U8	urbano	valle pasano
U9	urbano	matteotti







Il Piano paesaggistico regionale- PPR propone una lettura del paesaggio come interpretazione e analisi delle caratteristiche naturali, culturali, morfologiche e percettive del territorio, individuandole mediante il sistema delle componenti paesaggistiche che caratterizzano specificatamente gli ambiti paesaggistici e le unità permettendo di individuarne nel dettaglio i valori intrinseci e distintivi. Le componenti percettive attengono alla sfera del paesaggio visuale e interpretabile nella sua integrità o compromissibilità dai principali canali di fruizione.

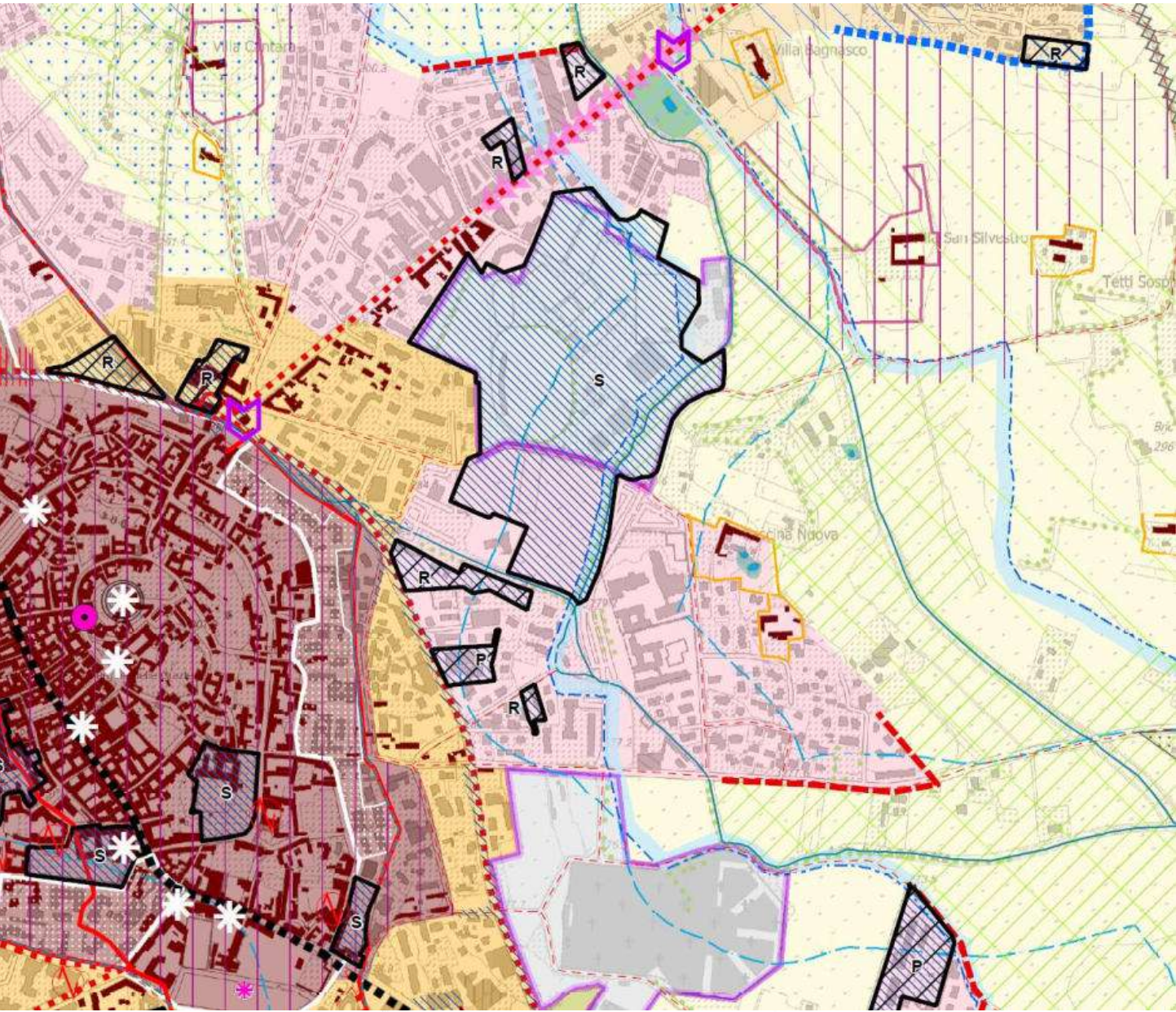
La tavola è finalizzata a specificare a livello locale le componenti percettivo-identitarie dal PPR (di cui all'art 30 del PPR). La carta è stata redatta nel quadro delle 'Linee guida per l'analisi, la tutela e la valorizzazione degli aspetti scenico percettivi del paesaggio' di MIBACT/Regione Piemonte, per quanto applicabile. Per la definizione dei contenuti è stata effettuata un'analisi specifica che ha tenuto conto anche dei dati e delle indicazioni emerse dallo studio del Politecnico (Rete ecologica locale e biciplan della città di Chieri -Politecnico di Torino /Università degli studi, 2017) e che ha operato una valutazione rispetto alle aree a maggiore sensibilità visiva mediante un'analisi di visibilità utilizzando 13 punti di osservazione interni al territorio comunale.

I dati emersi hanno permesso la selezione degli elementi che grazie alle loro caratteristiche morfologiche e all'elevata visibilità possiedono un'identità paesaggistica particolarmente rilevante. La selezione che ne è derivata è stata rappresentata graficamente con gradazioni di colore di intensità crescente secondo le diverse classi di sensibilità visiva e inclusa nella tavola delle strutture morfologiche e percettive del territorio comunale. A questa analisi è stato affiancato il dato della sensibilità visiva redatto dalla regione dai punti di vista principali a scala regionale.

- Dall'analisi sono stati quindi derivati ed individuati:
- **luoghi privilegiati di osservazione del paesaggio**, riconducibili ad elementi che orientano la fruizione del paesaggio, ovvero fulcri del costruito, in particolare legati ad emergenze storiche del costruito che definiscono prospettive o riferimenti visuali rispetto al territorio rurale o urbano, belvedere locali, punti di vista privilegiati dagli assi di accesso,
  - **tratti stradali con valore interpretativo del paesaggio** che, oltre ai fondali, permettono di riconoscere anche nella loro struttura i diversi paesaggi, assi prospettici, che permettono di cogliere le relazioni storiche che hanno strutturato il territorio urbano.
  - **profili paesaggistici**, dati dal sistema dei crinali collinari,
  - **bordi urbani**, (già riconosciuti quale componente dell'assetto urbano insieme alle morfologie)
  - **ambiti visuali** che connotano e definiscono le aree di pertinenza ed i contesti di parte delle componenti di interesse storico-culturale definendone spazi di percezione visiva sensibili (ville e cascine isolate, centro storico)
  - **aree a maggiore intervisibilità** rispetto ai 13 punti selezionati ed ai punti selezionati a livello regionale (nello specifico per Chieri incidono la Parrocchiale e l'osservatorio astronomico di Pino, Superga) che hanno permesso di individuare i contesti paesaggistici (di cui alla NTA) definendo quindi i livelli di tutela necessari per le aree di paesaggio maggiore vulnerabilità alla trasformazione,
  - **edifici ad elevata intervisibilità** costituenti emergenza visiva ed **edifici fuori scala**.



# PPR.4 Confronto ipotesi Variante



(scala originale 1:10.000)

La tavola PPR.4 – Confronto ipotesi Variante (visualizzata a seguire ed allegata), illustra le **scelte** operate dall'Amministrazione nella **Proposta Tecnica di Progetto Preliminare** ponendole a confronto con i riconoscimenti operati per le componenti paesaggistiche, come definite in sede di Tavolo Propedeutico. L'organizzazione del Piano, di cui alla tavola P2 e P3, viene quindi sintetizzata nelle categorie di intervento che seguono al fine di operare un più agevole confronto con le componenti del PPR.

Vengono indicate:

- le **aree interessate da trasformazioni** che attengono a sviluppi o trasformazioni dei tessuti esistenti sia in chiave residenziale (R), che produttiva e terziarie (P), Miste (M) o per il sistema dei servizi (S) di cui alle aree Cr, Crr, TR, TT, D, Sr o F del Piano,
- le aree interessate dalla riqualificazione del **sistema dei servizi esistenti**, nei poli principali
- le aree interessate dalla potenziale ricaduta delle **desigillazioni in area agricola**
- le **previsioni di sviluppo infrastrutturale** articolate nelle due diverse accezioni della previsioni viabilistiche della Variante e le previsioni viabilistiche a recepimento del PTC2 :le previsioni viabilistiche della Variante sono confermate rispetto alla pianificazione vigente, seppure con alcuni modesti adattamenti. Le previsioni per la viabilità sovralocale che comprendono due tracciati specifici: la Tangenziale est, ad oggi Gronda est del PTC2 attualmente in previsione e confermata dalla modifica in itinere dello strumento del PGTM/CMT, sia nella parte a nord che interessa l'attuale tangenziale di Chieri e gli sviluppi a nord della Gronda est, che nella parte a sud con il complesso nodo di Pessione ed i due sovrappassi autostradale e ferroviario, nonché il bypass a nord di Chieri previsto dal PTC2 e dal PRG vigente.

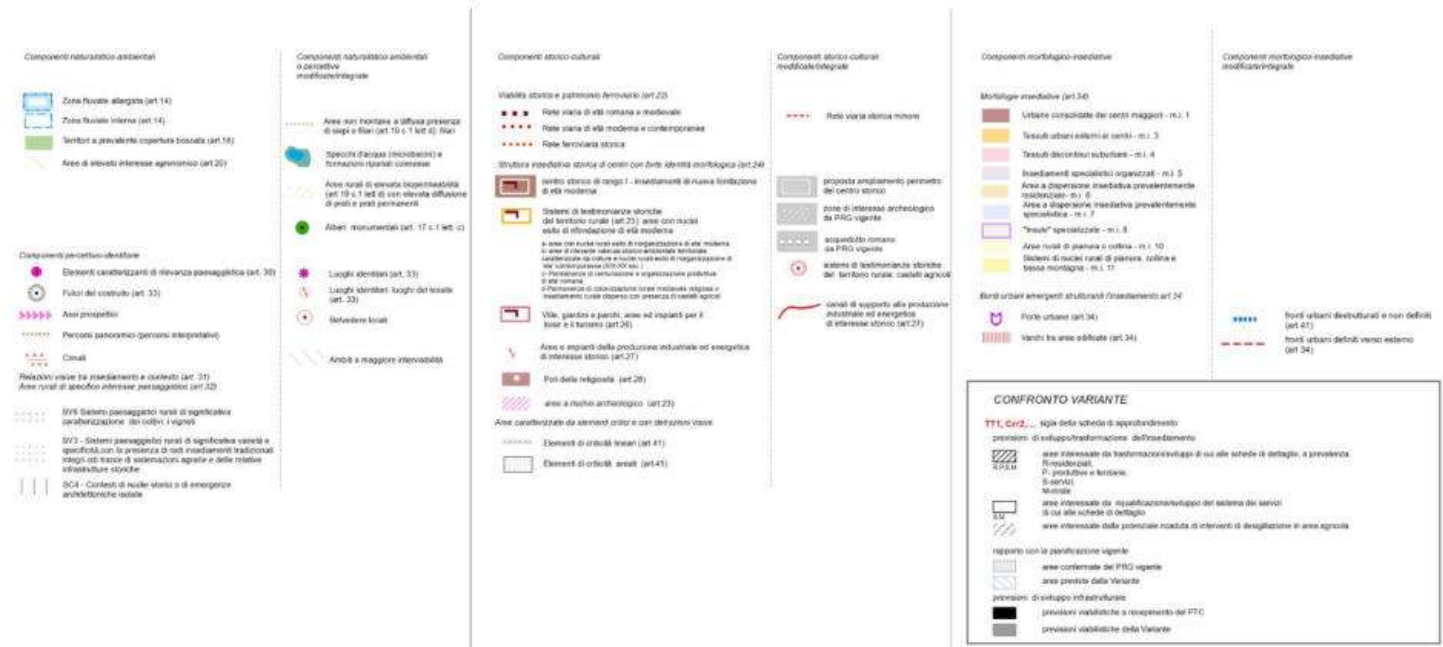
Una **specific rappresentazione** cartografica diversifica inoltre gli interventi proposti ex novo dalla variante da quelli che confermano previsioni attualmente in vigore

Rispetto a queste individuazioni emergono le seguenti due tipologie di aree di progetto:

a, le **previsioni che possono interferire con specifiche componenti paesaggistiche**. Si tratta prevalentemente degli interventi infrastrutturali confermati a servizio delle aree urbane e di interventi di ricomposizione dei bordi urbani che attengono quindi alle **'schede di approfondimento'** allegate alla Relazione di adeguamento richieste dal Regolamento regionale e che vengono individuate puntualmente in tavola (sigla in rosso che richiama l'area normativa di riferimento della variante).

b, le previsioni coerenti con le componenti paesaggistiche, ma che **comportano nuove trasformazioni del suolo o dei tessuti urbani**. Si tratta delle previsioni che implicano in qualche caso anche un impegno di nuovo suolo libero, o che attengono a trasformazioni significative dell'esistente, ricadenti comunque tutte entro i limiti dell'area urbana, e ricomprese nei tessuti già compromessi e dotate di tutte le necessarie infrastrutture: esse sono coerenti con le indicazioni del PPR .

Tutte le restanti aree previste dalla Variante confermano la situazione esistente in essere e le destinazioni in vigore e risultano quindi coerenti con le componenti paesaggistiche individuate.





### 3. DAL QUADRO DELLE CONOSCENZE AL QUADRO INTERPRETATIVO

#### 3.1 Quadro delle conoscenze

Il documento sintetizza senza riportare integralmente il **Quadro delle conoscenze** (di seguito QC), elemento costitutivo degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, che provvede all'organica rappresentazione e valutazione dello stato del territorio e dei processi evolutivi che lo caratterizzano, con particolare attenzione agli effetti legati ai cambiamenti climatici, e costituisce riferimento necessario per la definizione degli obiettivi e dei contenuti del piano.

Il QC ricostruisce una *‘visione’* della città attraverso immagini che definiscono ciascuna una sezione specifica, esplicitata attraverso rappresentazioni cartografiche definibili come *‘tematismi progettanti’* associando una selezione ragionata di strati informativi con lo scopo di far affiorare le relazioni nascoste, latenti, e quindi in grado di informare in seguito le strategie del piano.

Esso si fonda, oltrechè sulle analisi condotte, sugli apporti forniti dagli Uffici comunali che hanno operativamente collaborato a precisarne e perfezionarne i contenuti in un'ottica multisettoriale. Il documento assume anche le indicazioni emerse dalle osservazioni dei cittadini prevenute informalmente a latere della pubblicazione delle tavole sul sito del Comune (avvenuta all'inizio del 2023).

Il QC deve consentire una *sintesi* critica e allo stesso tempo una *valutazione* del territorio. Così concepito il QC consente di assumere una doppia valenza, da una parte istituisce un'analisi del funzionamento e del metabolismo dei sistemi: ambiente, infrastrutture, agricoltura, acqua e territorio urbanizzato, e dall'altra consente di *‘discriminare’* cioè fare una scelta, necessaria a formulare gli obiettivi a cui tendere in modo strategico.

La *‘visione’* del territorio e la sua diagnosi rappresentano quindi un doppio registro di immagini. Esse ci consentono infatti di comprendere la città presente, come essa si rappresenta e con quali caratteri problematici, ma ci consentono anche di visualizzare le potenzialità della città futura.

In questo senso si è affrontato un processo di condivisione e sollecitazione della popolazione attraverso la pubblicazione delle analisi (genn. 2023), con l'obiettivo di accogliere integrazioni e approfondimenti specifici capaci di evidenziare punti di forza, fattori di criticità e potenzialità latenti.

La visione del territorio che ne è emersa non coincide, ne potrebbe, con il piano. Essa è più sintetica ma allo stesso tempo più complessa. Essa tende a delineare un *‘orizzonte di senso’* per l'intera collettività su una base logica, di coerenza sostanziale e formale, attraverso un'approfondita e selettiva ri-lettura del territorio e dei tessuti urbani esistenti.

Il documento vuole quindi rappresentare il primo momento di confronto con l'amministrazione fornendo a tal fine un sintetico quadro del territorio, che possa essere alla base della formulazione del *Quadro strategico* volto a rispondere alla diagnosi della problematiche emerse, e dare prospettiva progettuale alla visione della città ed alla prima ipotesi di *Schema di Piano*. Si avvia quindi il processo della revisione complessiva dello strumento urbanistico (PRG vigente del Comune, approvato nel 1997) che, perfezionato e aggiornato nel corso del tempo (35 Varianti parziali e 15 varianti strutturali), deve oggi porre alla base della sua redazione i principi del contenimento del consumo di suolo e la rigenerazione urbana.

Le presenti analisi elaborate in forma sintetica per la redazione della Variante partono dal vasto patrimonio conoscitivo esistente costruito con il PRG vigente e che nei lunghi anni a seguire è stato elaborato per settori tematici diversi, che, seppure in alcuni casi datato, ha costituito un supporto ineliminabile per la strutturazione del piano, e che ha richiesto naturalmente alcuni casi aggiornamenti e approfondimenti in funzione delle dinamiche territoriali e ambientali attuali. Tali indagini di approfondimento sono state indirizzate da alcuni temi di fondo, che il Piano deve affrontare tenendo conto di un contesto fluido, e che non sfugge agli effetti diffusi della crisi economica e dei cambiamenti sociali ed ambientali in corso.

*rilettura dei processi evolutivi della città e valutazione degli effetti ottenuti e/o disattesi dal Piano vigente*, per capire come le previsioni di un piano che, a partire dalla sua gestazione, risale ormai a quasi 30 anni fa, si sono consolidate e quante, al contrario, non sono riuscite a raggiungere gli scopi prefissati, non solo nel mero conteggio dello stato attuativo, ma soprattutto nella comprensione dei processi indotti o, al contrario, non avviati. Parallelamente sono state quindi analizzate le *situazioni dei tessuti urbani*, delle densità e delle caratterizzazioni ambientali (sistema del verde) e delle dotazioni di servizi in relazione alla distribuzione della popolazione e delle attività

*valutazione del consumo di suolo*, attraverso una verifica degli usi in atto e delle dinamiche che si sono generate nei processi pregressi, in modo da evidenziare le situazioni su cui è necessario intervenire sulla base anche delle valutazioni richieste dal PTC/2 della CMT (riconoscimento delle aree dense, di transizione e libere).

*valutazione della situazione ambientale*, a partire da analisi approfondite condotte in tempi molto recenti da studi di Arpa e del Politecnico di Torino rivolte alla definizione della rete ecologica e da precedenti studi sugli agroecosistemi, rapportati alla recente redazione della Rete ecologica regionale per l'area di Città metropolitana.

*approfondimenti sistema dell'accessibilità urbana e dell'assetto infrastrutturale* di scala sovralocale e delle sue inevitabili ripercussioni sul sistema della viabilità interna, a partire dalle analisi e delle valutazioni in sede di PGTU -Piano generale del traffico urbano (di recente approvazione).

*valutazione della struttura del territorio agricolo* nella sua duplice dimensione di asse portante dell'economia locale, ma non di meno di componente strutturale del territorio ai fini dell'*adeguamento del Piano al PPR*, per comprenderne e supportarne esigenze e possibilità di sviluppo in relazione sia all'introduzione degli elementi conservazione, manutenzione e valorizzazione dei beni paesaggistici che all'attivazione di politiche che concorrano a mitigare gli effetti negativi dei cambiamenti climatici.

Gli approfondimenti per la componente paesistica sono demandati alle analisi condotte specificamente per il PPR di cui al precedente capitolo 2.

#### 3.2 Schede di analisi del Quadro delle conoscenze

Le analisi sono organizzate per sistemi funzionali, vengono esplicitate per immagini attraverso le **Tavole della conoscenza** (serie PTPP da A1 ad A16) che sono illustrate sinteticamente nelle **schede** a seguire.

Ciascun sistema funzionale esprime una valutazione riassuntiva mediante una matrice di valutazione di tipo SWOT relativa alla **sintesi diagnostica** in merito gli elementi di forza (S-Strengths), di criticità (W-Weaknesses), di opportunità (O-Opportunities) e minaccia (T- Threats), trasferendo in modo diretto, sintetico e divulgativo, gli elementi tecnici che hanno definito lo specifico tema di analisi.

Le schede attengono a:

- sistema ambientale
  - Valenze ambientali e rete ecologica :esistenti e potenziali (A.1)
  - Uso del suolo e capacità d'uso (A.2a)
  - Consumo di suolo e piano vigente (A.2b)
  - Sintesi della pericolosità geomorfologica e quadro del dissesto (Carta di sintesi vigente)
  - Sistema delle acque (A3a)
  - Sistema dei boschi (A3b)

- stato attuativo del piano vigente delle proprietà pubbliche
  - PRG vigente :stato attuativo (A.4)
  - PRG vigente :stato attuativo dei servizi (A.5)
  - Proprietà pubbliche e servizi esistenti in area comunale (A.6a)
  - Proprietà pubbliche e servizi esistenti in area del concentrico (A.6b)
  - Aree pubbliche e aree di uso pubblico (A.6c)

- sistema dell'accessibilità
  - Assetto accessibilità e mobilità veicolare (A.7a)
  - Mobilità dolce e trasporto pubblico(A.7b)

- sistema insediativo
  - Sistema insediativo storico (A.8)
  - Approfondimenti archeologici (A14a, b,c,d,e,f)
  - Morfologie ed usi dei tessuti urbani (A.9)
  - Densità urbane (A.10)
  - Microclima urbano (A.11)
  - Reti e siti infrastrutturali (A12)
  - Aree dense libere, di transizione (A13)
  - Confronto morfologie del PPR e del PRG (A15)
  - Sistema servizi e attività economiche (A16)

Sintesi

Sintesi: Quadro interpretativo (A17)

Sintesi Quadro delle condizioni (A18)

Le due tavole propongono una *sintesi ragionata*, ovvero volta a definire possibili futuri orientamenti, dei temi di fondo che sono emersi dalla lettura per immagini e per contenuti del territorio comunale.



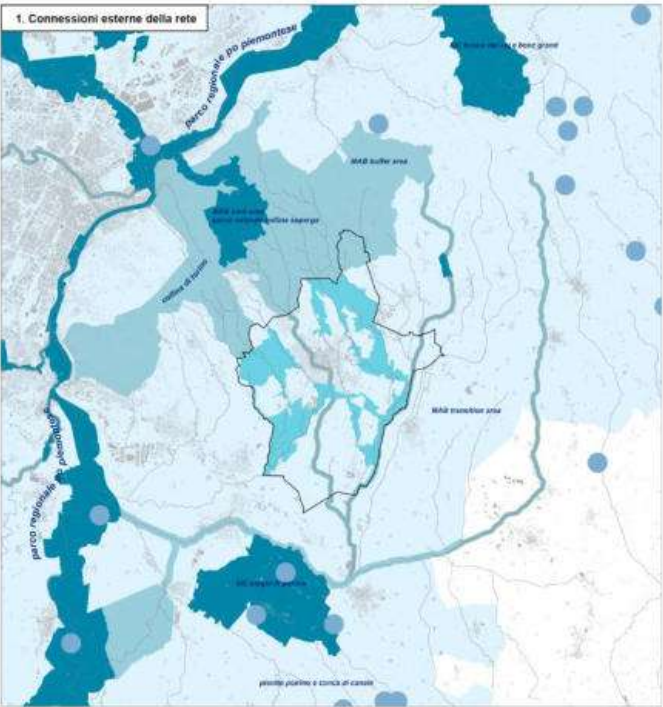
# Sistema ambientale A.1 Valenze ambientali e rete ecologica : esistenti e potenziali

(scale originali 1:50/30/10.000)

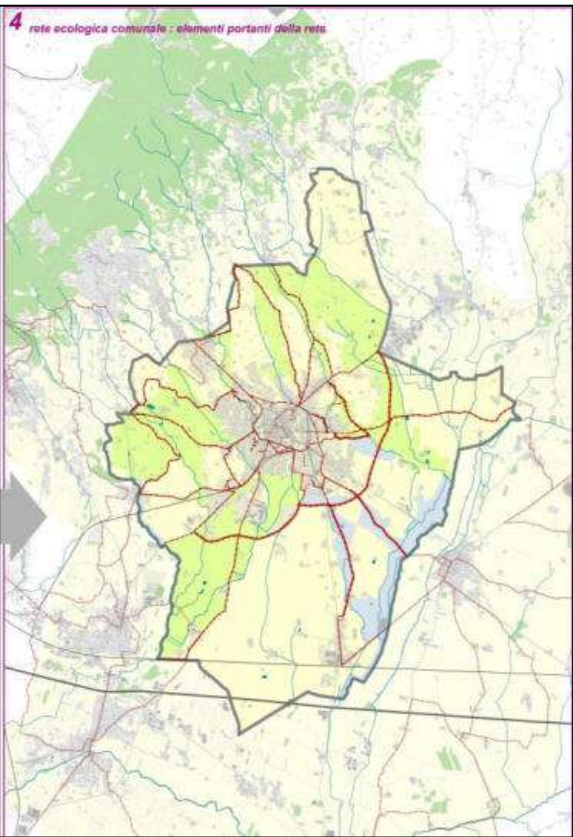
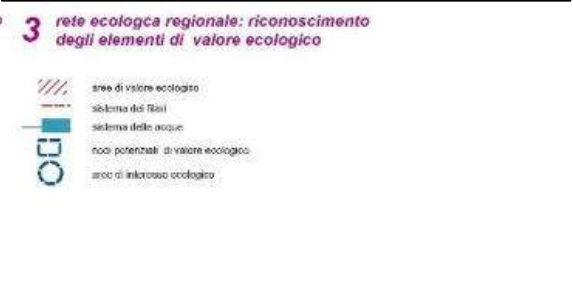
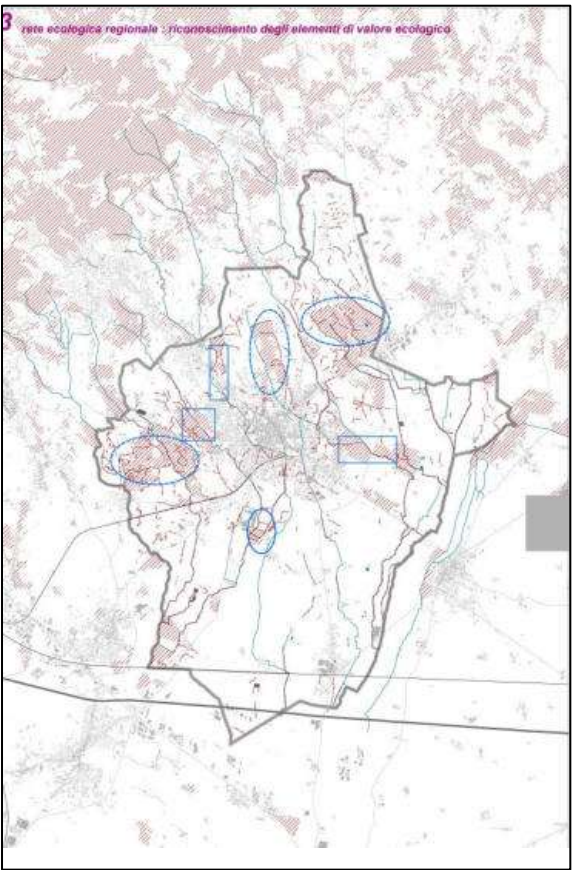
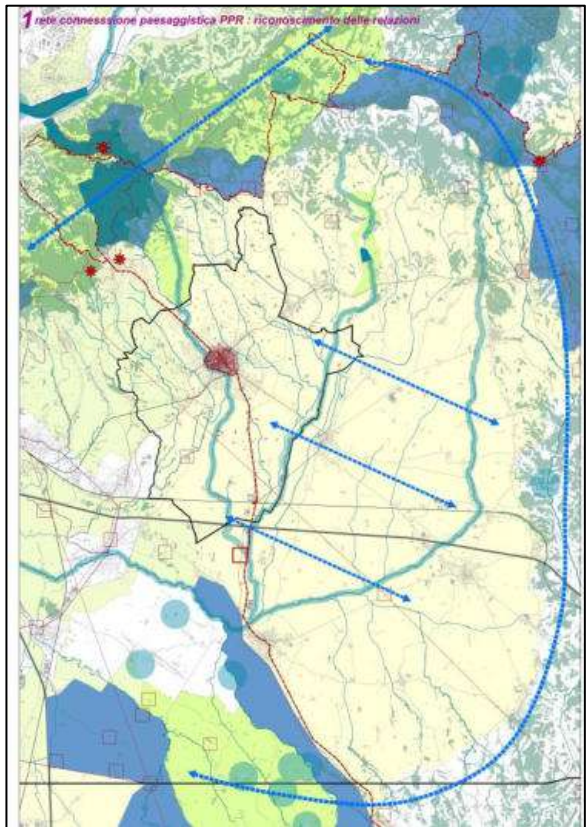
Il sistema naturalistico-ambientale di Chieri si inserisce all'interno del Programma Man and the Biosphere-MAB, programma intergovernativo avviato dall'UNESCO nel 1971 per promuovere su base scientifica un rapporto equilibrato tra uomo e ambiente attraverso la tutela della biodiversità e le buone pratiche dello Sviluppo Sostenibile. Il Programma MAB include al suo interno le Riserve della Biosfera, che comprendono ecosistemi terrestri, marini/costieri o una combinazione degli stessi. Le Riserve promuovono attività di cooperazione scientifica, ricerca interdisciplinare e sostenibilità ambientale nel pieno coinvolgimento delle comunità locali.

La Riserva della Biosfera Collina Po coinvolge 86 comuni dell'area metropolitana di Torino e si colloca lungo l'asse fluviale del Po nel tratto pedemontano torinese, da Chivasso a Carmagnola. La Riserva assume un ruolo chiave per la conservazione della biodiversità strutturandosi su due elementi di estremo interesse dal punto di vista naturalistico: il fiume Po e la Collina Torinese, inseriti nel contesto urbanizzato del capoluogo e in un territorio caratterizzato da una propensione turistica in forte crescita. Il processo di riconoscimento è stato coordinato e promosso dall'Ente Parco delle Aree protette del Po torinese, e comprende parte del Parco e delle sue riserve naturali nonché numerosi siti inseriti nella Rete Natura 2000, 17 SIC-Siti di interesse comunitario e 8 ZPS-zone di protezione speciale, che rappresentano le 'Core Areas'. Esse sono circondate da una Buffer Zone che ne garantisce la continuità ecologico-funzionale e fisico-territoriale, grazie al ruolo di corridoio naturale del fiume Po e sono immerse nella più ampia comunità costituita dai comuni della Transition Area.

Nel contesto del MAB il territorio chierese gioca un ruolo strategico quale connessione del sistema della pianura di Poirino e della collina astigiana con la Collina del Po: una 'cerniera' ambientale definita da un paesaggio rurale formato da terre che conservano le tracce del modellamento fluviale antico del Po, dalla presenza di trama idrografica minuta che ritaglia i versanti e dalla rilevante alternanza di ambienti dalla marcata diversità agro-ecosistemica dei boschi, prati stabili e coltivi. Un territorio che vede la presenza, nella sola dimensione comunale, di paesaggi rurali e storici fortemente connotati e peculiarmente diversi, dal paesaggio delle colline coltivate organizzate sulle 'ville e vigne' storiche, i cui crinali minori innervano le direttrici verso la dorsale della Collina di Po, all'alta pianura dei 'castelli agricoli' ritagliata dalle radiali antiche che escono dal centro storico, nodo territoriale, economico e culturale dall'epoca medioevale. La rilevanza della struttura urbana della città, polo di servizi socio-culturali, supportata dalla funzionalità della rete dei collegamenti funzionali ed economici, sia con Torino che con il territorio, affiancano un rapporto forte e consolidato con il sistema rurale, offrendo scenari alternativi di valorizzazione in un quadro di completa sostenibilità.



Le immagini che seguono illustrano il rapporto del sistema ambientale nell'ambito delle diverse reti di vasta scala: la Rete di connessione paesaggistica del PPR, la Rete ecologica del Piano territoriale di coordinamento di Città metropolitana di Torino, la Rete ecologica regionale, ed infine nella rete ecologica comunale.





# Sistema ambientale A1 Valenze ambientali e rete ecologica: esistenti e potenziali

(scale originali 1:50/30/10.000)

Il sistema naturalistico ambientale di Chieri, di cui è stato descritto il **ruolo quale nodo di connessione** tra la collina di Torino e il sistema paesaggistico-ambientale astigiano, è frutto di un processo antico di formazione dell'alta pianura di Poirino a sud e delle divagazioni del Poche hanno dato origine ad un paesaggio formato da terre che conservano le tracce del modellamento fluviale precedente, ricco di un sistema idrografico convergente dalla collina verso il fiume Po che attraversa una pianura che solo di recente vede il predominio della monocoltura, ma che fino a non molti anni fa presentava un'alternanza molto più marcata tra prati e seminativi. L'attuale monocoltura conferisce un'apparente monotonia al territorio, ma nasconde un territorio tendenzialmente conservatosi anche grazie alla sua fertilità contenuta. Il peculiare sistema delle acque ed alle sistemazioni irrigue hanno determinato lo sviluppo di piccoli invasi aziendali con dighe in terra o 'tampe' (ovvero fosse nel terreno), che ora ospitano fauna e flora di interesse conservazionistico.

I ragionamenti e le ipotesi di programmazione congiunta sono portati avanti attraverso il Patto di Identità Territoriale (PIT) e parimenti attraverso la Zona Omogenea 11 (ZO11). Le aree determinanti la struttura ecologica sono per la ZO11 localizzate sulla collina torinese, mentre per il PIT Chieri è in posizione strategica come connessione attraverso la trama idrografica e rurale (siepi e filari) tra la collina torinese e quella astigiana. Le direttrici di connessione con l'esterno ricalcano quindi gli andamenti della rete idrografica caratteristica di quest'area, che dalla collina torinese scende verso la piana agricola per immettersi nel Po. Ciò permette di far emergere una rete di connessione alla base della futura rete ecologica legata all'area vasta che necessita di un notevole dettaglio per definire con precisione i singoli valori/nodi, soprattutto in un'ottica di definizione di regole e indicazioni urbanistiche.

In alcune parti del territorio agricolo in particolare lungo le pendici collinari più basse e lungo gli assi del Rio Tepice a sud-ovest e del Rio della Sabbia ed Asinaro ad est, la minore propensione agli usi agricoli intensivi ha determinato la conservazione e il potenziamento di ambienti agricoli con una buona dotazione ecologica ovvero con significativa presenza di acque con fasce ripariali arborate, filari e macchie isolate oltre naturalmente i micro-bacini di cui si è detto. Le formazioni boschive presentano popolamenti forestali molto semplificati, in prevalenza di robinia a ceduo, coltivati un tempo per ottenere paleria da vigna e ora per lo più per usi energetici.

Le aree agricole presentano nel loro complesso, tra collina e pianura, una rilevante alternanza di ambienti che trovano fondamento da diversità e peculiarità legate alla struttura agro-ecosistemica e che si riverberano quindi in una struttura paesistica variegata<sup>1</sup>. Il territorio collinare posto a nord cambia i propri caratteri paesaggistici da ovest verso est; a ovest presenta mutazioni repentine legate alle forti pressioni insediative mentre verso est i caratteri del paesaggio rurale tradizionalmente policolturale sono meglio conservati, con i primi avamposti della viticoltura degli adiacenti ambiti del Monferrato che concorrono a formarne la struttura.

Le pendici della collina, che presentano in Chieri una modellazione e dei rilievi ancora molto modesti, hanno visto il permanere di formazioni boschive non continue, ma comunque significative che formano una rete relativamente continua e di un discreto interesse ai fini della REL (rete ecologica locale). In questa porzione del territorio, il sistema ambientale è stato nei secoli piegato all'insediamento umano diventandone progressivamente una parte ineliminabile e strutturale che disegna il sistema delle ville e delle vigne della collina.

L'area comunale si caratterizza quindi per una spiccata valenza agricola, in un ambito di pianura a media fertilità (classe II e III) con alcuni elementi strutturali che ne precisano le caratterizzazioni avendone orientato il sistema di acculturazione storica.

Si distinguono quindi le seguenti strutture:

un **sistema idrografico principale e minore**, solo in parte artificiale che un tempo attraversava anche la città costituendone elemento strutturale delle attività (tessili) presenti, ma che oggi li limita a lambirne i confini, mentre ne attraversa i tessuti (Rio Tepice, Rio Pasano) quasi ovunque interrato. Nel territorio agricolo gli assi della rete sono ad est il Rio Vajors che scende da Pecetto e ne costituisce confine, il suo affluente rio di Castelvechio, ed il rio del Vallo. Mentre ad est l'asse portante è dato dal rio di Santena cui confluiscono il rio Ravetto-Asinaro e il rio della Sabbia, mentre a nord è presente la confluenza del rio di Baldissero. La rete presenta ancora come si è detto una discreta vegetazione ripariale che solo di quando in quando si può riconoscere come vera e propria formazione boschiva, ma che costituisce comunque un importante elemento di biodiversità.

un **sistema di boschi** (di contenute dimensioni e prevalentemente a robinia), che tuttavia vede la presenza lungo le fasce ripariali di alneti di ontano e di popolamenti di salice e pioppo. Importante è quindi la diffusione e la connessione tra gli elementi isolati e l'alternanza con il sistema dei pascoli/seminativi.

un **sistema molto diffuso di specchi d'acqua** in larga misura ad uso agricolo, che costituiscono micro-poli di valore naturalistico". In alcuni casi utilizzati a peschiera, risultano spesso parte di un disegno preciso dell'infrastrutturazione storica del territorio rurale integrando la rete delle cascine e ville. Complessivamente il sistema rappresenta una struttura importante per gli habitat (ristagni con acqua non permanente), da rivalutare sia in chiave ecologica (stepping stone) che in chiave culturale (percorsi).

una **rete di aree a maggiore o potenziale valore ecologico**, costruite anche grazie agli apporti costruttivi dei cittadini, che al momento si possono riferire alle aree strutturali che caratterizzano il cosiddetto 'cuneo verde' del Rio Tepice che risale da sud-ovest verso nord-est a partire dal confine con Cambiano, all'area tra il Rio di Castelvechio ed il Rio del Vallo, con ricca alternanza di aree a copertura boschiva e nella fascia che contraddistingue il rio Ravetto-Asinaro e il rio della Sabbia, e costituisce un ulteriore cuneo verde sul versante est del comune.

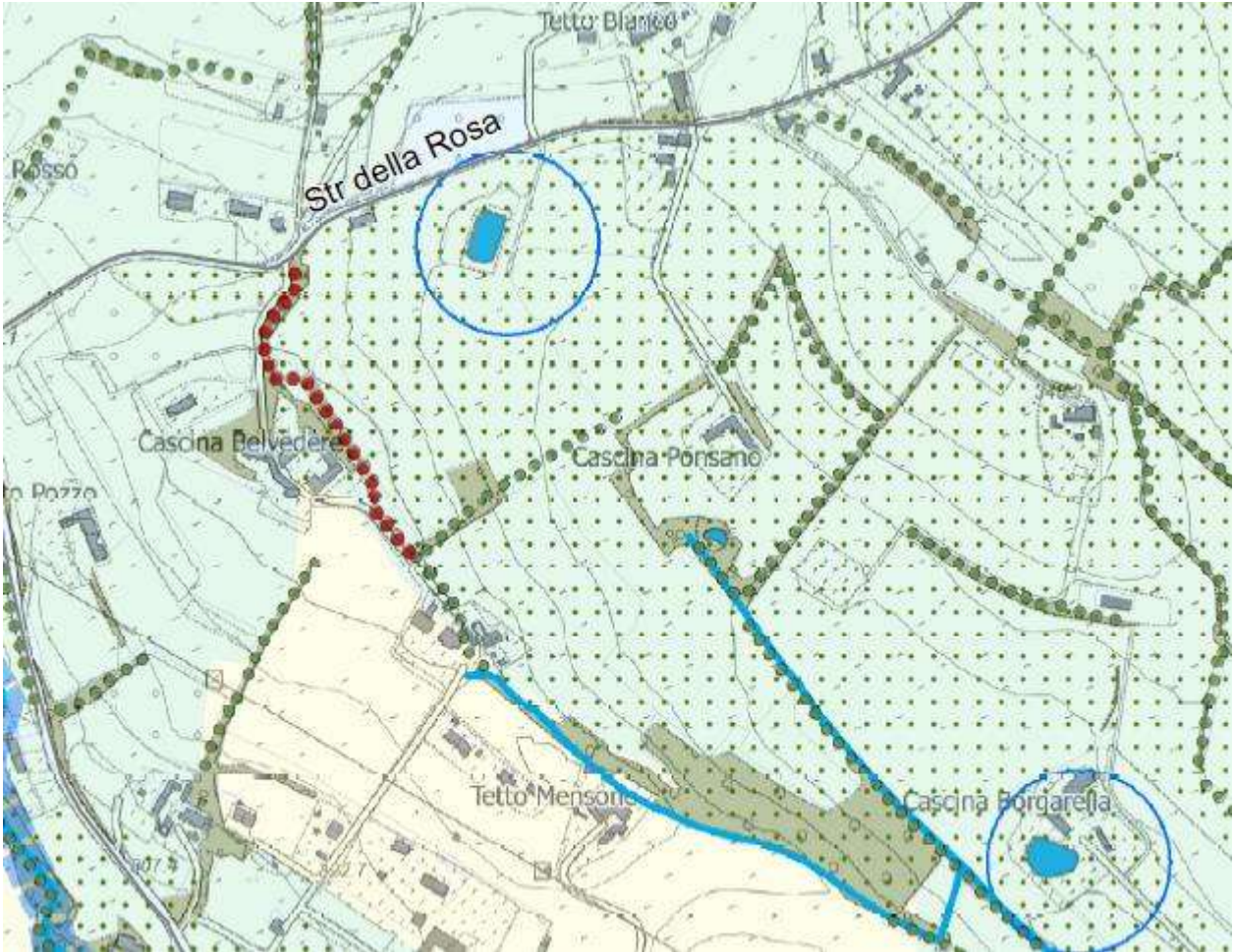
Tra le aree di interesse sono state inserite anche due **aree agricole di sperimentazione agricola** (area dell'Istituto Bonafous, area della cascina Grondana), importanti in quanto rappresentano due ampie aree di sperimentazione avanzata, gestita da istituti Universitari<sup>2</sup>, per la gestione di un'agricoltura sostenibile a tutela dei cultivar autoctoni e/o di provenienza nazionale ed internazionale, con coltivazioni di entità rare o in via di estinzione.

L'analisi di cui all'immagine a destra è derivata dalla:

- Rete ecologica regionale (Arpa- Città metropolitana di Torino-CMT /2021) coordinata alla rete del Piano territoriale di coordinamento di CMT
- Rete di connessione paesaggistica del PPR-Piano Paesaggistico Regionale (2017)
- Rete ecologica locale proposta dallo studio 'Rete ecologica locale e Biciplan della città di Chieri', condotto dal Politecnico e dall'Università di Torino (2017)

Evidenza a livello territoriale complessivo il sistema delle componenti di struttura che supportano la rete ecologica locale ovvero:

- sistema idrografico principale e minore
- sistema dei boschi, di contenute dimensioni e prevalentemente a macchia e formazione lineare
- sistema diffuso di specchi d'acqua che rappresentano una struttura importante per gli habitat, con funzione di 'stepping stone' ovvero di piccoli nodi interesse ecologico
- aree valore ecologico (AVE), proposte dall'analisi di area vasta e declinate a livello locale
- nodi di maggior valore ecologico
- sistemi di connessione, sia lungo le fasce fluviali.



<sup>1</sup> Studio Agroecosistemi (Seacoop/Quaglio/2004), Analisi agronomica delle aree ad uso agricolo di proprietà di enti pubblici e società di servizi (Seacoop/2015), Valutazione ecosistemica delle aree comunali-

<sup>2</sup> Dipartimento di scienze agrarie forestali ed alimentari DISAFA-università di Torino



Sistema ambientale A2a Uso e capacità d’uso del suolo

La valutazione degli usi del suolo e del consumo di suolo urbanizzato è un tema di analisi del Piano, essendo il contenimento del consumo di suolo, una delle principali politiche messe in campo dal piano. La lettura degli usi del suolo in atto è stata elaborata da fotointerpretazione (immagine Agea del 2015 fornita dalla Regione Piemonte, aggiornamento con immagini Google 2021/22), elaborata a scala 1:2000 su base CTR, *confrontandola con i dati interpretativi elaborati per gli usi del suolo ai fini della redazione della proposta comunale di Rete ecologica del 2017*, verificata con i necessari sopralluoghi e rappresentata a scala 1:10.000. Dalla cartografia aggiornata emergono le seguenti considerazioni in merito all'uso del suolo attuale nel territorio comunale (operate in base alle categorie dei diversi livelli di *Corine Land Cover*): il territorio agricolo costituisce oltre il 60% del comune, rappresentato quasi prevalentemente da seminativi, seguito dalla presenza, per quasi il 20% del totale, da boschi e per quasi il 16% dalle aree artificiali.

Articolazione degli usi del suolo di Corine Land Cover (agg 2021)

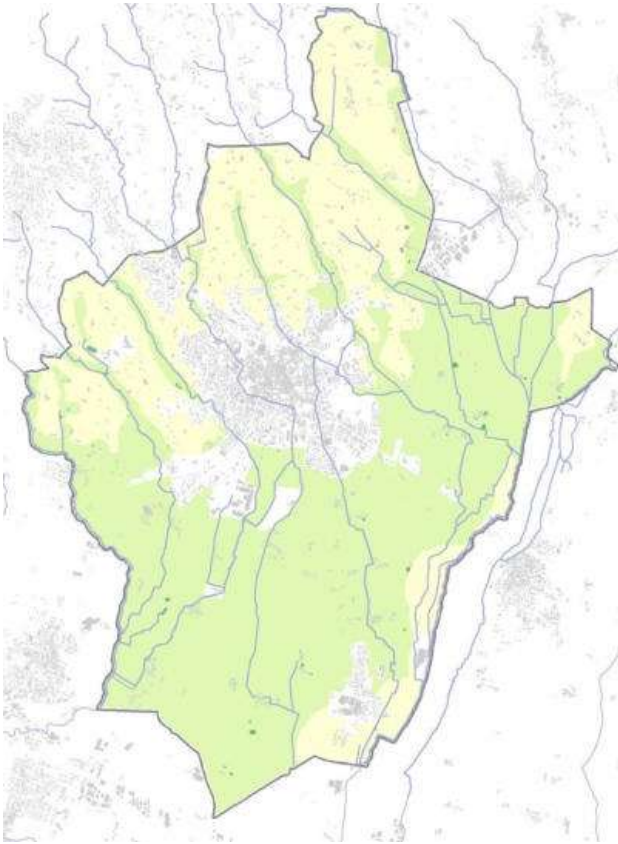
Corine Land Cover I livello	%
Corpi idrici	0,24%
Territori agricoli	61,41%
Territori boscati e altri ambienti seminaturali	16%
Aree artificiali (comprensivo del sistema infrastrutturale)	22,35%
totale	100%

Necessario è il confronto con il livello informativo inerente la capacità di uso del suolo (ovvero la valutazione dei limiti alle utilizzazioni ai fini agricoli e forestali in base a criteri pedologici e ambientali) come predisposto a livello regionale (2020), articolato nelle consuete categorie, rivisto in questa sede in funzione degli sviluppi dell'edificato e coordinato con gli elaborati di adeguamento al PPR .

(scala originale 1:10.000)

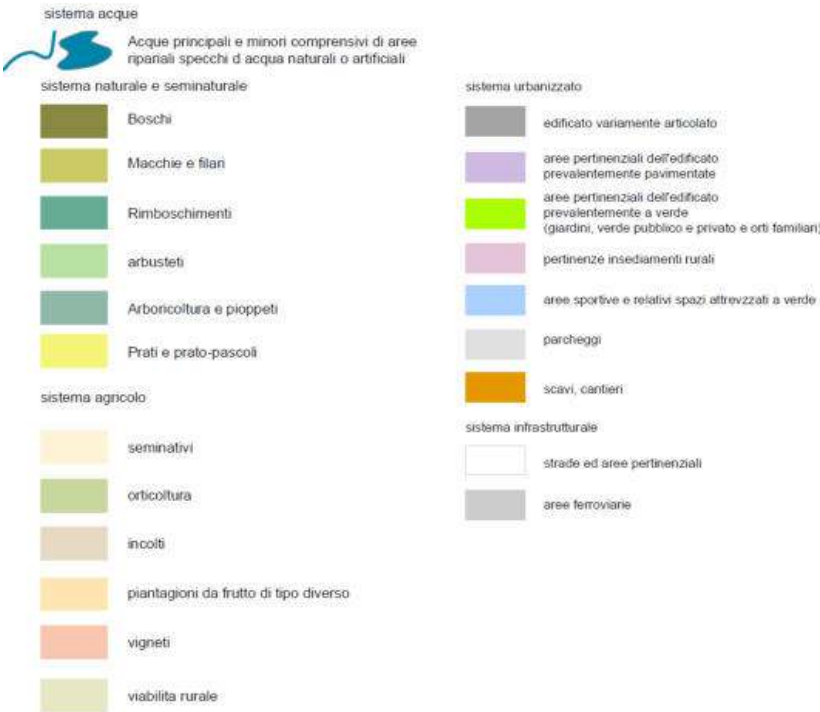


Distribuzione capacità uso del suolo a livello comunale



Dettagli dell'articolazione delle diverse tipologie di uso del suo e percentuali a livello comunale

sistema	uso	Ha/uso	% uso	sistema	% sistema
sistema acque	acque principali e minori	2.55	0,05%	12.92	0,24%
	aree ripariali ad esse connesse	3.50	0,06%		
	specchi d'acqua naturali o artificiali	6.87	0,13%		
sistema naturale e seminaturale	arbusteti	6.31	0,12%	872.21	16,00%
	boschi	101.08	1,85%		
	macchie e filari	61.44	1,13%		
	rimboschimenti	2.65	0,05%		
sistema agricolo	prati e prato-pascoli	700.73	12,85%	3350.30	61,44%
	arboricoltura e pioppeti	13.55	0,25%		
	orti	8.28	0,15%		
	piantagioni da frutto di tipo diverso	108.78	1,99%		
	seminativi	3110.94	57,05%		
	vigneti	55.46	1,02%		
sistema infrastrutturale	viabilità rurale	36.74	0,67%	159.40	2,92%
	incolti	16.55	0,30%		
	ferrovia	5.03	0,09%		
	strade	126.41	2,32%		
sistema urbanizzato	aree stradali pertinenziali	27.96	0,51%	1058.17	19,41%
	edifici produttivi e terziari	59.69	1,09%		
	edifici residenziali	103.46	1,90%		
	edifici diversi	26.06	0,48%		
	edifici agricoli	31.69	0,58%		
	aree pertinenziali dell'edificato prevalentemente a verde, (giardini, verde privato e orti)	460.15	8,44%		
	aree pertinenziali dell'edificato prevalentemente pavimentate	307.37	5,64%		
	pertinenze insediamenti rurali	22.56	0,41%		
	aree sportive e relativi spazi attrezzati a verde	19.88	0,36%		
	parking	18.28	0,34%		
	scavi, cantieri	9.04	0,17%		
	<b>totale</b>	<b>5453</b>	<b>100,00%</b>	<b>5453</b>	<b>100,00%</b>





La valutazione è stata operata in termini precisi rispetto al suolo consumato attuale (2021) con un metodo volto a definire le basi conoscitive di livello comunale, finalizzate al monitoraggio nel tempo dei processi reali, applicando in base alle indicazioni degli studi regionali<sup>3</sup>, con un sistema di calcolo alla scala di dettaglio locale più precisa di quella regionale, ma con metodi e i criteri valutativi del tutto simili. Il consumo di suolo attiene alle superfici urbanizzate ed infrastrutturate (esistenti e previste) che non permettono usi agricoli e/o dinamiche evolutive di tipo naturale e che esercitano azioni di impermeabilizzazione, secondo le seguenti definizioni<sup>2</sup> regionali, in linea con le metodologie di rilevazione di Ispra/Arpa su base nazionale<sup>4</sup>:

**CSU**, consumo di suolo definito dalla superficie urbanizzata (edifici, fabbricati; banchine e aree di movimentazione, impermeabili e/o pavimentate, piazzali, parcheggi, cortili, campi sportivi, serre permanenti pavimentate, discariche), a discapito di usi agricoli e/o a libere dinamiche naturali (consumo irreversibile Ispra/Arpa);

**CSI**, consumo di suolo definito dalla superficie dedicata alle infrastrutture (strade, svincoli, ferrovie), a discapito di usi agricoli e/o a libere dinamiche naturali (consumo irreversibile);

**CSR**, suolo trasformato, a discapito di usi agricoli o a libere dinamiche naturali (strade sterrate; cantieri e altre aree in terra battuta, aree estrattive non rinaturalizzate; cave in falda; campi fotovoltaici a terra; altre coperture artificiali la cui rimozione ripristina le condizioni iniziali del suolo), senza tuttavia esercitare un'azione di impermeabilizzazione (consumo reversibile)

Un bilancio sintetico provvisorio del CSU suolo urbanizzato esistente è riportato nella tabella che segue.

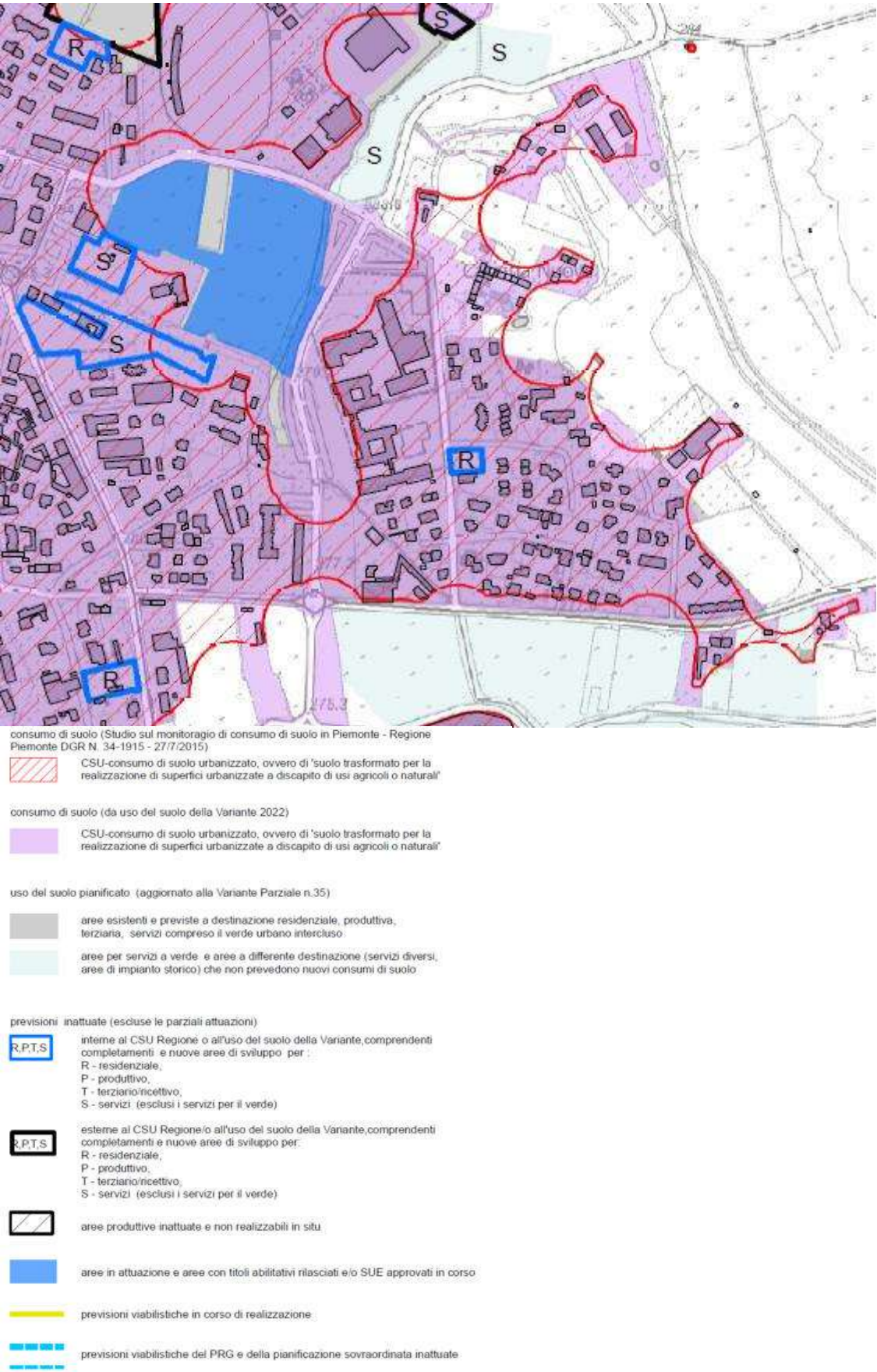
*Confronto del calcolo del CSU con il dato regionale del 2013-2021*

Lo stato di fatto del consumo di suolo urbanizzato (CSU) stimato dalla Regione nel 2021 (dati del Monitoraggio pubblicato nel 2023) rispetto a quello calcolato a livello comunale nel 2021 rileva, in termini di superfici, una differenza del +25,3% (pari a 207 ha), con una maggiore incidenza di urbanizzazione a livello territoriale complessivo di 3,9 punti percentuali. Il dato che attiene allo stesso anno è motivato quindi dalla differente modalità di esecuzione del calcolo, da cui deriva che:

- il calcolo regionale è stato operato con riferimento alla banca dati della BDTRE e naturalmente ad una scala di minor dettaglio, che non raccoglie alcuni dati presenti e utilizzando obbligatoriamente un sistema automatico. Al contrario il calcolo su base comunale è stato elaborato sulla situazione di fatto al 2021 (interventi realizzati e/o in fase attuativa). Si tratta quindi di un dato assoluto più realistico rispetto a quello regionale.
- il confronto e quindi la valutazione del trend deve invece essere operato rispetto ai soli dati regionali che permettono di confrontare il quinquennio 2008/13 con il periodo successivo 2013/21 (otto anni). Nel primo periodo il dato era di una crescita di consumo 8,5 ha/anno con incidenza dello 0,17%/anno; nel secondo periodo il consumo di suolo si riduce a 0,7 ha/anno circa, con un incidenza dello 0,012%/anno, che quindi risulta in decisa decrescita in ragione delle congiunture economiche stabilmente recessive.

SUOLO URBANIZZATO ED INFRASTRUTTURATO DA DATI REGIONE E RILEVAZIONE VARIANTE				
ST (ha)	5420			
	1 dato Regione 2013 (ha)	2 dato Regione 2021 (ha)	3 dato rilevazione 2021 (ha)	4 differenza
Csu	816	821	1028	25,3%
Csi	82	102	66	
Csu+Csi	<b>898</b>	<b>923</b>	<b>1095</b>	18,6%
Csu/a: aree in attuazione	9,1	9,1	9,1	
Csu +Csu/a	825	830	1038	
% su ST comune	15,22%	15,32%	19,14%	

CSU ATTESO -PREVISIONI PRG VIGENTE INATTUATE			
	esterno CSU		interno CSU
residenziale non attuato	7,13		3,44
produttivo non attuato	10,8		0,00
terziario/ricettivo non attuato	11,0		0,15
CSU ATTESO interno/esterno	<b>28,93</b>		<b>3,59</b>
CSU ATTESO totale	<b>32,53</b>		



<sup>3</sup> Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte, 2015 e relativa DGR 34-1915/2015, su rilevazioni del 2013

<sup>4</sup> Sistema Nazionale di Protezione Ambientale, rilevamento 2019, geoportale Arpa Piemonte



Il riferimento è agli elaborati geologici allegati alla Variante. Il PRG di Chieri risulta ad oggi adeguato al PAI essendo stata approvata la Variante strutturale n.14 ai sensi dell'art.17 comma 4 della LR 56/77 e s.m.i. con Delibera di consiglio comunale n°68 del 29/10/2019. Essa ha aggiornato il quadro del dissesto comunale conformemente al Piano di Assetto Idrogeologico – PAI redatto ai sensi dell'art. 15 e 15 bis della L.R. stessa, ed è comprensiva degli studi geologici ed idraulici aggiornati.

Il vigente strumento urbanistico generale è supportato da studi di carattere geologico, idraulico ed idrogeologico redatti in conformità alla Circolare P.G.R. 7/LAP del 08/05/1996. Sono rilevanti, sotto il profilo idrologico e idraulico, le problematiche dei bacini orografici Tepice/Banna a suo tempo approfondite in collaborazione con il comune di Santena ( ingg. Anselmo e Gervasio, 1997). A seguito dell'applicazione della Circolare 7/LAP, il Comune aveva dato avvio alla predisposizione di uno studio geomorfologico per la minimizzazione della pericolosità delle aree ricadenti in classe III e IIb e l'individuazione di sottoclassi basate su indagini di maggior dettaglio. Nel frattempo, nel periodo 2001/2007 erano stati completati i primi interventi di mitigazione condotti e certificati in conformità allo strumento generale vigente il cui quadro del dissesto è stato in seguito aggiornato con la Variante 14.

Obiettivo della Variante 14, avviata a partire dal 2009, è stato pertanto l'adeguamento dello strumento generale al PAI, tramite l'aggiornamento del quadro del dissesto idrogeologico comunale. La fase d'indagine, condotta a cavallo tra il 2007 e il 2012, ha consentito la costruzione ex-novo della modellistica idrologica la quale ha confermato la funzionalità di quanto sino a oggi realizzato e collaudato dimostrando non necessarie tutte le vasche di laminazione previste ed ancora da realizzarsi in quanto ampiamente compensate dalle zone naturali agricole. Gli approfondimenti eseguito hanno condotto inoltre ad un perfezionamento degli areali franosi presenti sui versanti.

A poco meno di tre anni dalla chiusura della complessa elaborazione della Variante Strutturale 14 (approvata nel 2019), non si intende in questa fase rivedere il quadro del dissesto che non ha presentato variazioni nel corso degli ultimi eventi meteorici alluvionali regionali, bensì si intende operare un ragionamento sulla normativa delle aree urbane ricadenti, sempre e solo per ragioni di tipo idraulico, nelle classi III di pericolosità.

Si sono quindi attivate alcune prime verifiche volte a comprendere la situazione nel dettaglio per le aree urbane ricadenti nelle classi III di pericolosità da cui è emerso quanto segue:

- aree di classe IIb4 , afferenti ai corsi d'acqua del r, Tepice, Pasano, Valle Ceppi e Ravetta, nelle quali per i fabbricati esistenti sono ammessi interventi fino al restauro conservativo, senza cambi d'uso, ed è ammesso il recupero del sottotetto e adeguamenti igienico funzionali entro i 25 mq. . Ricadono in questa categoria circa un ottantina di fabbricati a ridosso dei corsi d'acqua.
- aree di classe IIb3, afferenti alle aree EBA ad esondabilità e pericolosità elevata del PAI che interessano i nuclei rurali nella parte meridionale del comune, per i quali sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione con cambi d'uso ed un ampliamento del 20% senza aumento del carico antropico. Ricadono in questa categoria circa 60 fabbricati.
- Aree di classe IIb2 e IIb2r afferenti alle aree EMA pericolosità media del PAI e delle frane quiescenti (quindi in area collinare) che ammettono il recupero dei fabbricati non specificando con chiarezza la tipologia di intervento abbinata, trasferimenti di cubatura (ad oggi ammessi dal PRG) solo in elevazione e nuove costruzioni ad interventi di mitigazione conclusi . Ricadono in queste aree oltre 1300 fabbricati.
- La classe IIb2/IIb2 – M2 attiene appunto alle aree già collaudate. Sono le aree con le limitazioni maggiori stante che in assenza di interventi collaudati le possibilità si attestano al risanamento conservativo, senza cambi d'uso e nessuna nuova unità abitativa (derivante da frazionamenti dell'esistente) .
- Aree di classe IIIa inedificabili e tendenzialmente inedificate (la cui disciplina per le parti edificate viene demandata alle IIb e per le quali gli interventi per la parti inedificate non ammettono modificazioni. Ricadono in questa classe circa 150 fabbricati.

Il problema gestionale è quindi connesso alle aree urbanizzate ove avvengono le interferenze più complesse con il sistema delle acque, parzialmente intubato sotto i sedimenti viari, che in relazione alle ricadute sulle classi di pericolosità, determina situazioni di possibile rischio danni. Tali situazioni attengono certamente ai piani terreni ed interrati ma probabilmente potrebbero essere contenute e gestiti funzionalmente con controllo organico delle parti intubate dei corsi stessi e con una disciplina che senza nulla togliere al livello di tutela prescritto permetta una maggiore funzionalità per i piani superiori al piano terreno e una maggiore declinazione degli interventi edilizi ammessi.

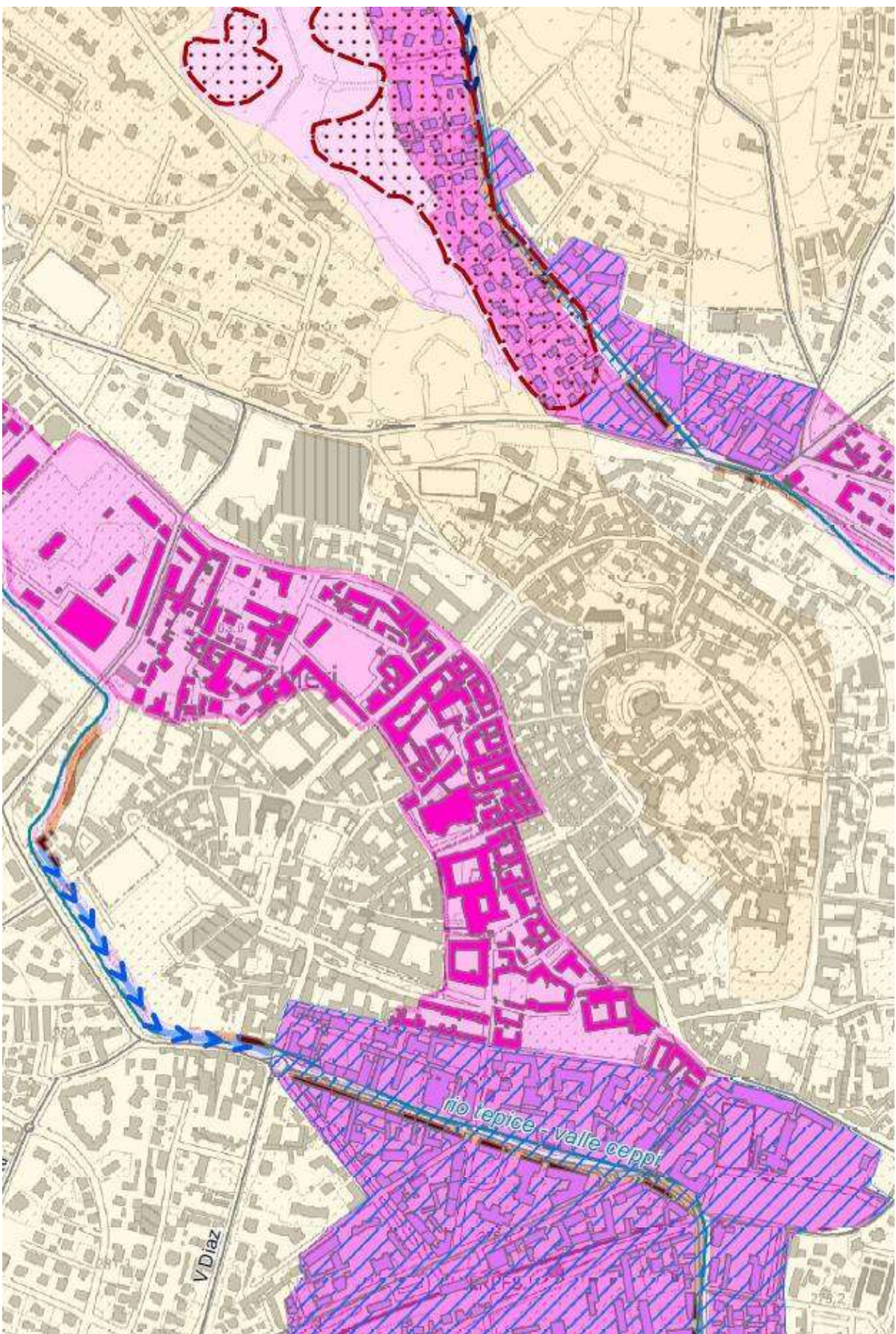
Ciò richiederà naturalmente un supporto da parte di uno specifico approfondimento di natura geologica e una conseguente attenta condivisione con gli uffici regionali preposti.

**classi di pericolosità idrogeologica ed idoneità all'utilizzazione urbanistica**  
(approvate con Variante strutturale n.14 al PRG - D.C.C. n°68 del 29/10/2019)

- I-CLASSE I - Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 17/01/2018.
- II-CLASSE II - Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici, derivanti da indagini geognostiche, studi geologici e geotecnici, da eseguire nelle aree di intervento in fase di progetto esecutivo, in ottemperanza al D.M. 17/01/2018.
- IIa- Porzioni di territorio subplaneggianti, interessate da uno o più fattori penalizzanti quali acque di esondazione a bassa energia, prolungato ristagno delle acque meteoriche, scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni di copertura ed eterogeneità dei terreni di fondazione.
- IIb- Porzioni di territorio da moderatamente a mediamente acclivi, dove la limitata idoneità e la moderata pericolosità derivano principalmente da problemi di carattere geostatico e di versante connessi alle scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni di copertura e/o sfavorevole giacitura del substrato.
- CLASSE IIIa) - Porzioni di territorio inedificate o con rare edificazioni che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inadatte a nuovi insediamenti (aree dissestate, in frana, fortemente acclivi, aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia), ed edifici ricadenti nelle aree
- CLASSE IIIb) - Porzioni di territorio edificate ed aree intercluse nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre sono tali da imporre in ogni caso interventi di assetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente
- IIb2M0; IIb2M1; Porzioni di territorio dove la pericolosità deriva da condizioni di EmA e da ambiti in frana quiescente Fq, aree collinari a potenziale dissesto
- IIb2RM1- Porzioni di territorio dove la pericolosità deriva da ambiti in frana quiescente Fq, con rilevante carico antropico (monitoraggio) ed edifici ricadenti nelle aree
- IIb2M2; Porzioni di territorio dove la pericolosità deriva da condizioni di EmA e da ambiti in frana, quiescente Fq, aree collinari a potenziale dissesto, in presenza di interventi collaudati
- IIb3M2- Porzioni di territorio dove la pericolosità deriva da condizioni di EbA, in presenza di interventi collaudati ed edifici ricadenti nelle aree
- IIb3M0; IIb3M1- Porzioni di territorio dove la pericolosità deriva da condizioni di EbA ed edifici ricadenti nelle aree
- IIb4- Porzioni di territorio ricadenti nella fascia di inedificabilità dei corsi d'acqua in aree urbanizzate, ed edifici ricadenti nelle aree

**quadro del dissesto**

- Esondabilità EmA (pericolosità media-moderata PAI) - L (scenario raro PGRA)
- Esondabilità EbA (pericolosità elevata PAI) - M (scenario poco frequente PGRA)
- Esondabilità EeA (pericolosità molto elevata PAI) - H (scenario frequente PGRA)
- Esondabilità EeL (pericolosità molto elevata PAI) - H (scenario frequente PGRA)
- Esondabilità EeL (pericolosità elevata PAI) - M (scenario poco frequente PGRA)
- Esondabilità EmA (pericolosità media-moderata PAI) - L (scenario raro PGRA)
- Esondabilità EmL (pericolosità media-moderata PAI) - L (scenario raro PGRA)
- Dissesti dovuti a frane
- Zona di protezione risorse idriche da tutelare per la futura trivellazione di pozzi a servizio dell'Acquedotto Comunale
- Aree di salvaguardia dell'esondazione naturale dei corsi d'acqua (ex bacini di laminazione), da mantenere allo stato di fatto





# Sistema ambientale A3a Sistema delle acque

(scale originali 1:10.000)

L'immagine ricostruisce il sistema delle acque, sistema strettamente correlato sia alla rete ambientale che alla struttura geomorfologica del territorio. L'analisi parte quindi sia dai dati di fondo derivati dalle analisi idro-geomorfologiche che dallo studio recente a livello comunale in applicazione alle strategie definite dal *'Documento sulla siccità e la gestione delle risorse idriche del territorio del Distretto del Cibo del Chierese-Carmagnolese'* (luglio 2022- da D. Murgese. *Progettare bacini di ricarica delle falde idriche come strategia di adattamento ai cambiamenti climatici. Soluzioni a scala intercomunale: fattibilità tecnica e urbanistica, 2024*)

Lo studio redatto da parte dagli obiettivi che il Distretto si era posto in ordine alla gestione delle risorse idriche ovvero:

- Potenziare la ricarica degli acquiferi
- Ottimizzare i consumi
- Tutelare la risorsa e gli ecosistemi

La risorsa nel contesto del distretto è legata alla ricarica delle acque sotterranee, che rappresentano, attraverso l'uso dei pozzi, la principale fonte di approvvigionamento per uso irriguo anche per gli stessi consorzi irrigui che captano l'acqua sotterranea mediante gli stessi pozzi e la distribuiscono ai territori di competenza.

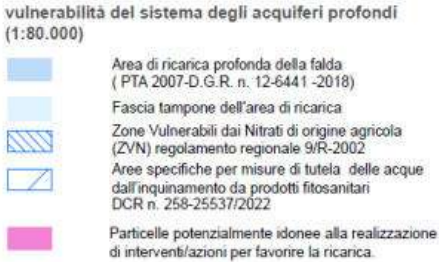
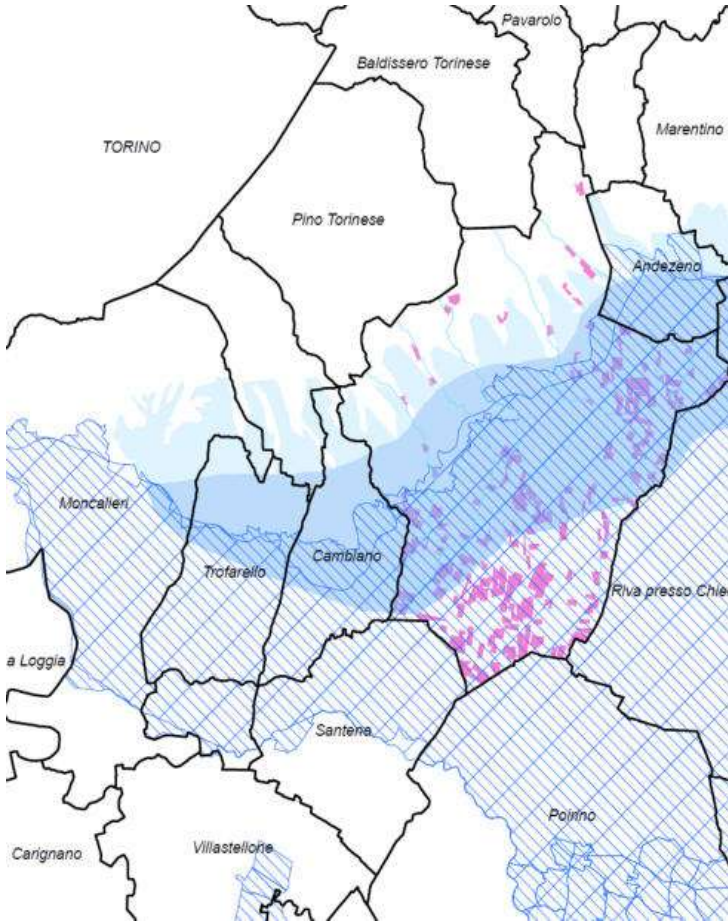
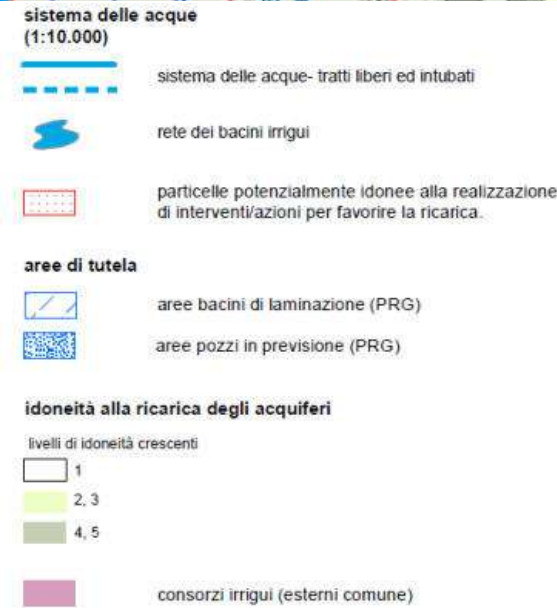
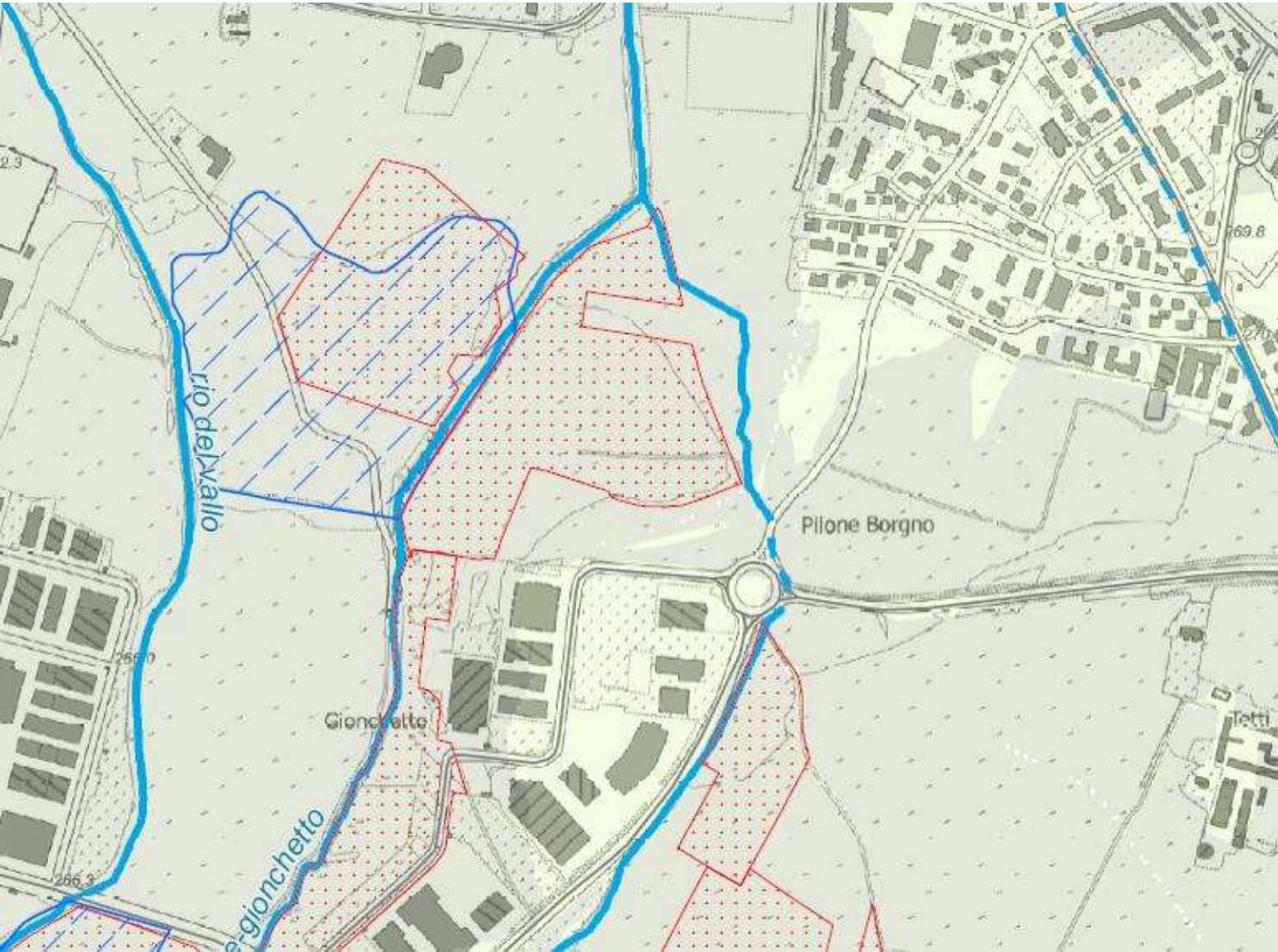
La strategia che Chieri condivide con il Distretto si fonda quindi su sul nuove modalità di intervento che risultino coerenti al funzionamento sopra richiamato del sistema, e che quindi garantiscano e potenzino la capacità di ricarica degli acquiferi attraverso:

- l'aumento della capacità di ricarica degli acquiferi
- la diminuzione delle perdite per deflusso superficiale

In ordine agli obiettivi posti lo studio ha quindi identificato una *'Carta dell'idoneità alla realizzazione di interventi per la ricarica degli acquiferi'* individuando quali acquiferi sono interessati (profondi: acque potabili; superficiali: acque a uso irriguo/produttivo) e un set di azioni/soluzioni (NBS natural based solution) per favorire la ricarica nelle aree idonee

Esse attengono a interventi *sito-specifici* mediante soluzioni tipizzate e declinate localmente e interventi diffusi mediante indicazioni di best practice per le pratiche agronomiche correnti

Nella presente tavola (a destra) vengono quindi riportate le **aree che maggiormente risultano idonee a favorire la ricarica della falda** lette in rapporto ai diversi livelli di idoneità dei suoli ai fini della ricarica, al sistema delle acque (acque naturali, canali, microbacini irrigui), alle aree di tutela per i pozzi idropotabili, alla rete dei bacini di laminazione esistenti e previsti lungo il reticolo a fini idrogeologici. Le aree sono funzionali alla prospettiva della variante di una più coerente azione territoriale ad ampio spettro che veda coinvolti territori agricoli e urbanizzati e sia volta alla tutela della risorsa acqua, attraverso incentivi per gli interventi diretti di cui sopra da parte degli agricoltori/enti territoriali come anche attraverso la costituzione di un sistema di aree orientate alla gestione delle compensazioni ambientali. nella carta sottostante sono invece messi a confronto il sistema delle aree vulnerabili degli acquiferi profondi e le aree potenzialmente idonee per interventi di ricarica delle stessa, visti nel contesto territoriale cui si riferisce lo studio effettuato.





# Sistema ambientale A3b Sistema dei boschi

La tavola nasce collegata all'adeguamento al PPR, con funzione di tavola illustrativa, redatta al fine di visualizzare e condividere con Soprintendenza, Regione e cittadini, la situazione del patrimonio boschivo, oggetto del vincolo previsto dal Codice all'art 142 Dlgs42/04 c.1 lett. g) e corrispondente ai sensi del PPR (art 16) con la Carta forestale regionale e la sua consistenza effettiva a livello territoriale.

La delimitazione dei boschi ai sensi dell'articolo 16, comma 1 delle NdA del PPR, è stata infatti assunta dalla Carta forestale regionale del 2016 per l'area della di Città Metropolitana. Rispetto a tale individuazione sono state evidenziate le variazioni riscontrate da parte del tecnico forestale abilitato, sulla base di sopralluoghi, al fine evidenziarne le differenze rispetto alla carta forestale stessa. Per le aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del Codice, laddove vi sia contrasto tra la rappresentazione cartografica del bene e la presenza di fatto dello stesso (da rilevare sulla base dei requisiti stabiliti dalla normativa nazionale e regionale), prevale quest'ultima, essendo la tutela ex lege determinata dalla presenza di fatto del bene indipendentemente dalla sua individuazione nel PPR.

Relativamente quindi all'individuazione dei territori coperti da boschi (art. 142, c. 1, let.g), bisogna fare riferimento a quanto previsto all'art 16 del Regolamento di attuazione del PPR: per quanto riguarda la loro rappresentazione cartografica nelle tavole del PPR, le aree coperte da boschi sono state individuate sulla base del Piano forestale regionale e degli altri strumenti di pianificazione forestale previsti dalla L.R. 4/2009, utilizzando i dati della Cartografia forestale più aggiornata. In sede di verifica sono stati rilevati scostamenti rispetto al dato della Carta forestale, dovuti alla correzione di errori non conseguenti a mere specificazioni di scala, oppure ad eventuali variazioni che comportano un aumento della superficie boscata o una diminuzione della stessa (oggetto di autorizzazione paesaggistica).

La perimetrazione dei boschi è stata eseguita con fotointerpretazione delle foto aeree disponibili su Google rispetto alla quale è stato operato il confronto con la Carta forestale. Ai fini delle verifiche storiche si è utilizzata l'ortofoto del 1990 (b/n) e l'ortofoto del volo 2000 regionale a colori. Sulla base del confronto delle due perimetrazioni dei boschi ed in seguito a specifici approfondimenti a scala di dettaglio, è stato possibile distinguere le differenze, e individuare così le seguenti tipologie:

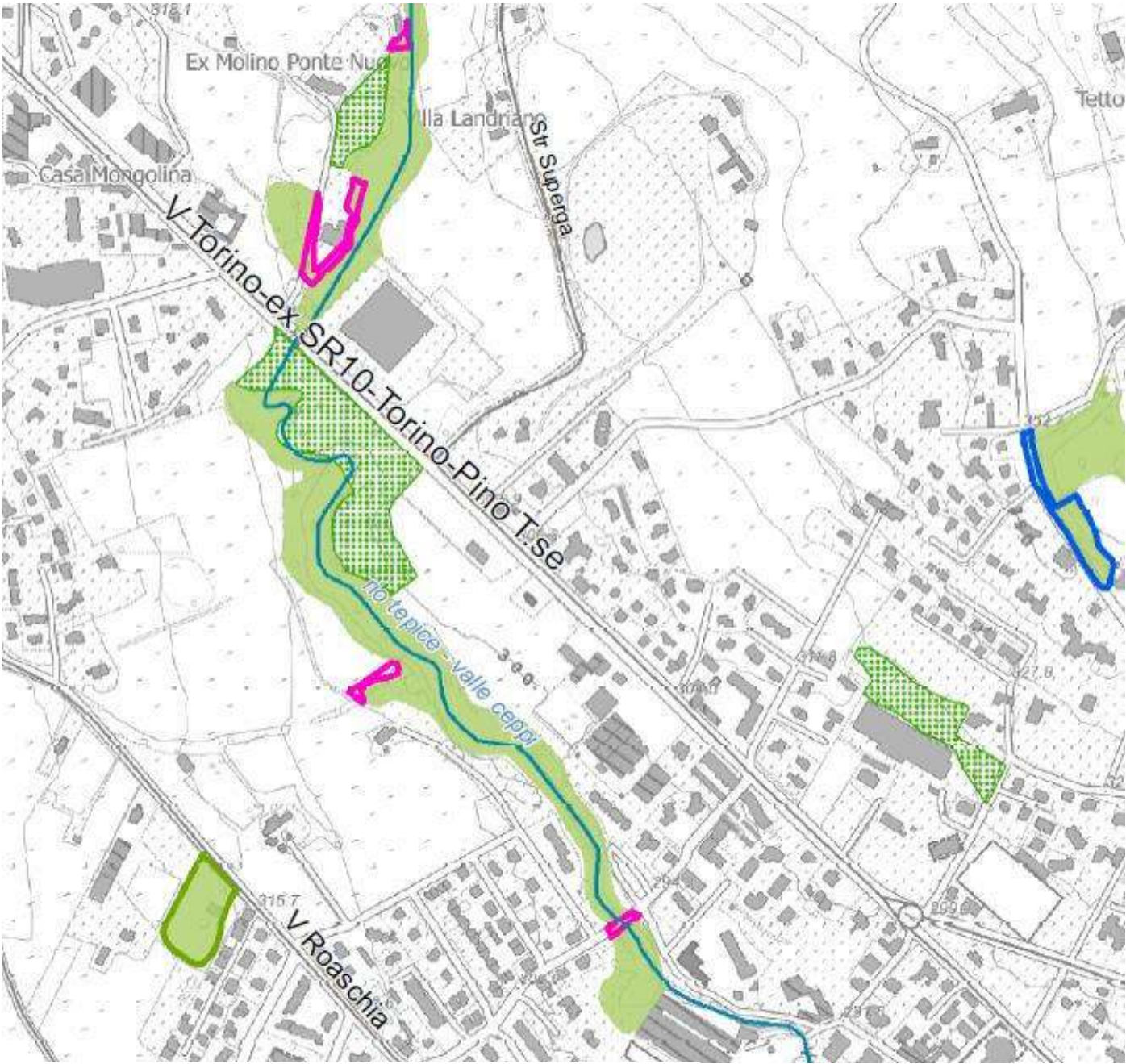
- a. bosco da Carta Forestale 2016, che costituisce vincolo paesaggistico ai sensi del PPR, in verde pieno nella carta a lato,
- b. perfezionamenti in aggiunta e detrazione riferibili al solo passaggio di scala (di superficie molto contenuta e sempre inferiore ai 2000 mq) in rosa nella carta a lato,
- c. riduzione di area boscata presente al 1990/2000, in verde con bordo blu nella carta,
- d. assenza di bosco per errata interpretazione da parte della Carta Forestale in verde con bordo verde nella carta,
- e. presenza di bosco non rappresentato nella carta regionale, come rilevato dall'analisi dell'uso del suolo controllato a terra, in puntinato verde nella carta.

La tavola PTPP-PPR1 di adeguamento al PPR per i Beni paesaggistici rappresenterà i boschi tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. g. del Codice quindi le voci a, b, e dell'elenco che precede.

La Tavola dei vincoli della Variante rappresenterà quindi i boschi così individuati, riportandoli in scala 1:5000 sulla base catastale.

Costituirà invece elaborato della PTPP, allegata all'adeguamento al PPR, la relazione specifica del tecnico forestale abilitato inerente alle aree che non costituiscono superficie boscata e/o che costituiscono nuova superficie boscata che individua:

- 28 aree ove vengono riconosciute nuove superfici boscate non rilevate dalla carta forestale dovute all'espansione delle aree boscate esistenti,
- 10 situazioni in cui è stata operata una errata rilevazione da parte della carta forestale del 2016
- 6 casi di riduzione di bosco rilevabile dalla foto aerea del 1990/2000 che andranno approfondite,
- 24 aree oggetto di perfezionamenti.



- Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi (Carta forestale 2016)
- Difficoltà rilevate rispetto alla Carta forestale 2016
- aree boscate attualmente non esistenti, presenti alle date 1990/2000
  - aree boscate attualmente non esistenti indicate per errore nella Carta forestale
  - aree boscate esistenti non rilevate dalla Carta forestale
  - perfezionamenti dimensionamente contenuti del perimetro in aggiunta o detrazione per il passaggio di scala



Sintesi: diagnosi del sistema ambientale (A1, A2a, A2b, A3a, A3b, A14)

forza

-territorio antropizzato molto compatto e con rari fenomeni di interclusione di aree naturali, prioritariamente lungo il reticolo delle acque e per contro con diffusa opportunità di ritrovare habitat preziosi per la conservazione della biodiversità in formazioni sporadiche.

-area urbana compatta, ancorché frastagliata, ma mai dispersiva, che permette un bilanciamento controllabile in termini di pressioni ambientali rispetto al contesto agricolo sia prativo che seminativo, che si presenta continuo, consistente ed omogeneo.

-presenza di aree di maggior addensamento di elementi di naturalità diffusa identificabili come A.V.E. (aree valore ecologico) della Rete ecologica regionale: area del Fontaneto, area del Tepice ad ovest dell'abitato, area tra r. di Castelvechio e Vajors al confine con Pecetto, valle del r. del Vallo, area collinare tra i r. Ambuschetto e di Baldissero, area tra i r. delle Sabbie ed Asinaro, aree alla confluenza del r. Vajors e del Vallo

-contestualizzazione della rete ecologica comunale in un quadro d'area vasta che presenta forti analogie strutturali a cui si lega attraverso la rete delle acque

-presenza di un tessuto storico extraurbano estremamente diffuso, caratterizzato dalla tipologia della cascina o della villa, conservato, e connotato dalle pertinenze a verde arborato e/o dalla presenza molto frequente di micro-bacini irrigui

opportunità

-livelli di irreversibilità nella compromissione dei suoli che si attestano per oltre il 19% della superficie territoriale, accompagnati da residue quote recuperabili che lasciano spazi potenziali di miglioramento complessivo dei livelli ecologici per la maggioranza del territorio

-presenza di micro-bacini irrigui, derivanti dalla matrice storia del territorio agricolo collinare e di pianura, e motivati dalla carenza di acqua irrigua, che rappresentano elementi di valore potenziale residuale ma che in un'ottica di connessione reticolare permettono di individuare parti del sistema ambientale sfruttabili come nodi minori della rete ecologica (stepping stone)

-presenza di un diffuso patrimonio di verde privato, con o senza dotazione arborea, in tutta l'area urbana legato ai tessuti consolidati, in particolare nelle situazioni di frangia urbana verso il territorio agricolo

-disponibilità di aree di proprietà pubblica sia entro l'area urbana che in aree extraurbane che possono contribuire a supportare il potenziamento della rete

criticità

-livelli di naturalità contenuti con aree di elevato livello limitate alle aree ripariali dei rii Ravetta, Tepice, Castelvechio, del Vallo, di Vajors, Ambuschetto, Canarone, Asinago, Molino e ad alcuni tratti di rete irrigua minore.

- problema maggiore legato alla scarsa capacità di resistere alla pressione antropica in relazione all'elevata presenza di coltivi a seminativo. Si tratta quindi di criticità di tipo sistemico legate alla funzionalità ed estensione del sistema agricolo più che non alla presenza di criticità specifiche

- necessità di valorizzare e difendere le aree ad elevata funzionalità ecologica rappresentate da un agro-ecotessuto minuto, discontinuo e insularizzato calato in un contesto di minor valore e soprattutto in assenza di core area riconosciute istituzionalmente

-presenza di interferenze/interruzioni nella rete delle connessioni ecologiche date dal sistema infrastrutturale della tangenziale, ferrovia, autostrada, assai meno dalla rete delle radiali

-presenza di criticità puntuali in conflitto con ambiti di connessione e/o AVE legate ad usi extra-agricoli

-ridotta presenza di aree boschive limitate a fasce ripariali e macchie isolate, spesso legate ai bacini irrigui

-sistema del verde urbano molto frammentato, qualitativamente modesto, distribuito in modo non uniforme, nonostante una discreta disponibilità di aree pubbliche

minacce

- espansione di colture che garantiscono maggiori rese (mais) in contrasto con l'assetto culturale tradizionale, cerealicolo, idro-esigenti e maggiormente impattanti in funzione dei trattamenti

-espansioni puntiformi a completamento dell'insediamento recente esistente sui versanti collinari

-erosione dei suoli agricoli lungo le direttrici infrastrutturali maggiori per usi funzionalmente compatibili (insediamenti agricoli), ma ugualmente altamente penalizzanti sia la struttura ecologica che quella paesistica

-ampliamento del sistema infrastrutturale principale con riferimento alla Tangenziale Est ed al collegamento autostradale previsto

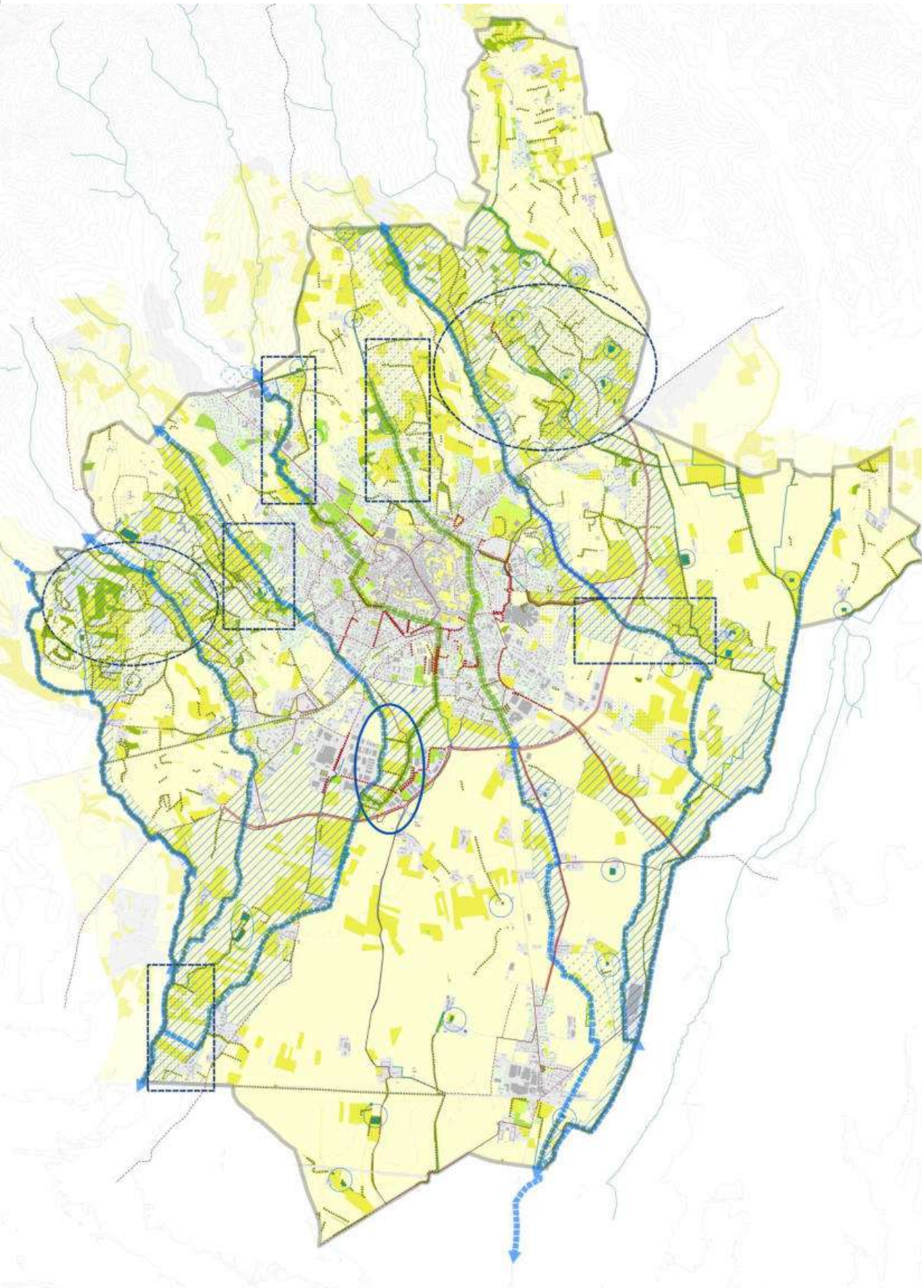
-trasformazione del reticolo minore di strade bianche con progressiva asfaltatura in ragione di usi non esclusivamente agricoli

-erosione delle aree boscate sporadica ma incisiva, motivata in parte dalle relazioni di contiguità con la struttura insediativa quanto dalla pressione delle aree a coltivo

-interramento dei micro-bacini e/o perdita di funzionalità in relazione alla perdita della funzione agricola prevalente

-abbattimenti dei filari e delle fasce ripariali minori per ragioni manutentive e/o funzionali (in rapporto alla viabilità), solitamente non seguite da ripristino

elementi per la rete ecologica





Sistema servizi -proprietà A4 PRG vigente stato attuativo

(scala originale 1:5.500)

L'analisi affronta la situazione dello stato attuativo dello strumento vigente riportandolo sulla cartografia attuale del PRG vigente, aggiornata per quanto possibile al dicembre 2023 (Variante parziale n.35 e Variante strutturale n.15 approvate) e fornendone una rappresentazione in gradazione di colore.

La tavola individua inoltre, a partire dalla disamina, condotta in modo coordinato con gli uffici, le seguenti tipologie di aree:

- previsioni residenziali e produttive/terziarie non attuate, ovvero le aree per le quali non sono stati richiesti titoli abilitativi/strumenti attuativi o che nel tempo sono decaduti senza essere stati attuati,
- servizi non attuati,
- previsioni residenziali, produttive, terziarie o a servizi parzialmente attuati (con strumenti attuativi approvati e convenzionati in essere, ma non completati ) o in corso di attuazione (con strumenti attuativi e titoli abilitativi rilasciati in corso di realizzazione),
- previsioni viabilistiche derivanti dalla pianificazione sovraordinata (Piano territoriale di coordinamento di città metropolitana-Piano territoriale regionale) non attuate,
- previsioni di viabilità comunale non attuate.

Viene inoltre inserita la previsione della Variante Semplificata n. 5 (ratificata con DCC n. 64 del 30/06/2022) ai sensi dell'art 17bis LR56/77, relativa alla 'bretella' di Pessione, infrastruttura al momento non realizzata.

Lo stato attuativo delle previsioni indicate come R-residenziali (vedi tabella) vede la situazione seguente:

- le aree a preminente destinazione residenziale risultano attuate in modo pressoché totale per circa il 94,6% della Superficie territoriale complessivamente interessata;
- le aree di completamento (Cr e Crr), e quelle di trasformazione (Bpr, Br) presentano la quota non attuata che incide al 5,4 % della Superficie territoriale complessivamente interessata.

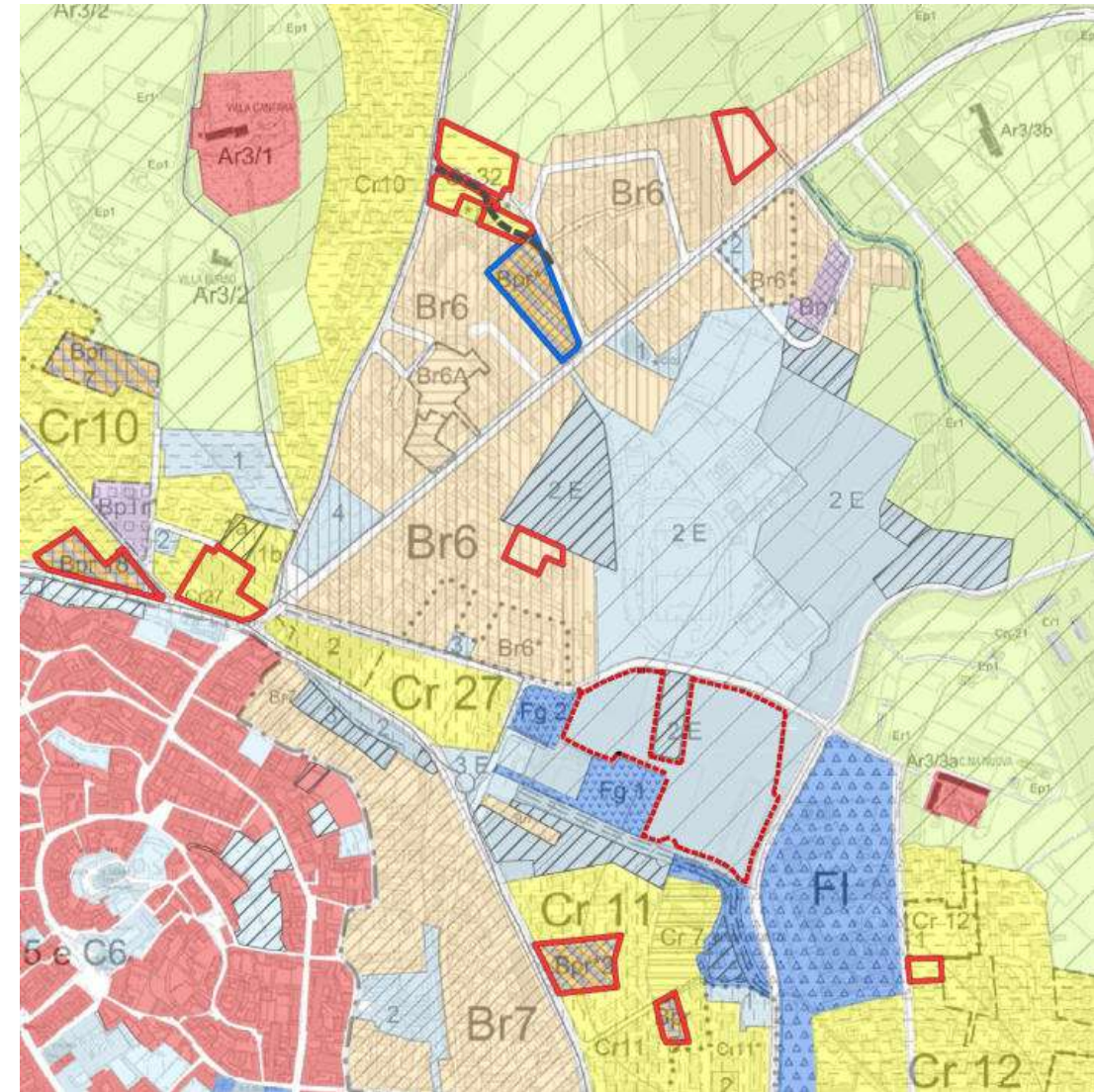
In termini assoluti è stata misurata una superficie attuata pari a circa 359 ha, con circa 5 ha in corso di attuazione e poco più di 20 ha non ancora attuati.

Lo stato attuativo delle previsioni non residenziali ovvero P-produttive, T ,terziarie, ricettive e commerciali (vedi tabella) vede la situazione seguente:

- le aree a destinazione produttiva P consolidate e di espansione sono attuate all'85% della Superficie territoriale complessivamente interessata, mentre una quota del 15% risulta da attuare. Si deve ricordare che esiste inoltre una quota di poco meno del 7% relativa ad aree produttive ricadenti in classe III non attuabili in situ.;
- le aree terziarie e ricettive esistenti rappresentano rispettivamente il 64% e il 38% della Superficie territoriale complessivamente interessata. La quota di non attuato è elevata ed è rispettivamente pari al 36% e 30% circa;
- le aree della componente non residenziale risultano, nel loro insieme, essere state attuate in misura pari all'82% con poco del 18% ancora da attuare con incidenza come si vede maggiore del terziario rispetto al produttivo.

In termini assoluti ciò significa che 15,8 ha di produttivo(comprendendo la parte non attuabile per ragioni geologiche) e 8,6 ha di terziario non sono ancora attuati, mentre circa 110 ha sono stati attuati o sono in attuazione.

La tabella indica in rosso le quote del 'non attuato'.



PRG VIGENTE					
'aree edificabili o trasformabili in base al PRG vigente '- situazione attuativa					
tipo zona	mq	ha	% incidenza su totale per tipo zona		
<b>R</b> aree residenziali consolidate (aree Br)	951927	95,2	24,73%		<b>94,63%</b>
	aree residenziali attuate (aree Cr, Bpr)	2637664	263,8	68,53%	
	aree residenziali in attuazione (aree Cr, Bpr)	52746	5,3	1,37%	
	aree residenziali non attuate	206773	20,7	5,37%	
	di cui nuovo impianto(Cr, CCr)	101727	10,2	2,64%	
	di cui di trasformazione (Bpr, Br)	105046	10,5	2,73%	
	3849110	384,9	100,00%		
<b>P</b> aree produttive consolidate (aree Bp)	518103	51,8	46,89%		<b>85,71%</b>
	aree produttive attuate (aree D)	429001	42,9	38,83%	
	aree produttive non attuate e non realizzabili in sito per pericolosità idrogeologica (D)	74434	7,4	6,74%	
	aree produttive non attuate (D)	83409	8,3	7,55%	
		1104947	110,5	100,00%	
<b>T</b> aree terziarie attuate (aree T)	113498	11,3	63,24%		<b>63,24%</b>
	aree terziarie in attuazione (aree T)	0	0,0	0,00%	
	aree terziarie non attuate (T)	65976	6,6	36,76%	
		179474	17,9	100,00%	
aree ricettive consolidate (aree Te)	25896	2,6	39,58%		<b>69,29%</b>
	aree ricettive attuate (aree Tr)	6177	0,6	9,44%	
	aree ricettive in attuazione (aree Tr)	13261	1,3	20,27%	
	aree ricettive non attuate (Tr)	20097	2,0	30,71%	
		65430	6,5	100,00%	



Elenco delle varianti intercorse allo strumento originario

Num. di variante	Tipo variante	Sintesi	Documento	Pubblicazione / Rif. artt.
1	PRGC	Giunta Regionale ha approvato il P.R.G.C. della Città di Chieri; Successivamente il P.R.G.C. è stato sottoposto ad una serie di varianti parziali e strutturali:	deliberazione n. 36-19211 del 19.05.1997	pubblicata sul BUR n. 22 del 4.6.1997
1	modifica	correzione di errori materiali individuati su alcuni elaborati costituenti il P.R.;	deliberazione consiliare n. 109 del 27.11.1997	art. 17 comma 8 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni
1	variante parziale al P.R.G.C	interventi di sistemazione idrogeologica, modifica di un servizio pubblico ed individuazione di un'area da destinare a canile municipale;	deliberazione consiliare n. 126 del 19.12.1997	art. 17, comma 7 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni
2	modifica	cuni elaborati del P.R.G.C. - variazione di un servizio per l'area destinata a distaccamento Vigili del Fuoco;	deliberazione consiliare n. 130 del 19.12.1997	
3	modifica	al P.R.G.C. vigente – salvaguardia e tutela di alcune zone del territorio comunale;	deliberazione C.C. n.76 del 24.7.1998	art. 17 comma 8 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e s.m.i.
2	variante parziale al P.R.G.C.	modifica del tipo di intervento su alcuni fabbricati all'interno del centro storico;	deliberazione C.C. n. 87 del 30.9.1998	art. 17, comma 7 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni
4	modifica	al P.R.G.C. vigente – salvaguardia e tutela delle zone Bpr del territorio comunale;	deliberazione C.C. n. 20 del 12.2.1999	art. 17 comma 8 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni
3	variante parziale al P.R.G.C. vigente	-	deliberazione C.C. n. 54 del 23.7.1999	art. 17 comma 7 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni,
4	variante parziale al P.R.G.C. vigente	-	deliberazione C.C. n. 55 del 23.7.1999	art. 17 comma 7 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni
1	Variante strutturale al P.R.G.C.	Progetto definitivo della variante strutturale - conferimento della conformità urbanistica al progetto del nuovo tronco viario "Variante all'abitato di Chieri – Collegamento tra la S.P. n. 128, S.S. n. 10 ed S.P. nn. 119 e 122", approvata dalla Provincia di Torino;	deliberazione C.C. n. 84 del 19.11.1999	approvata nell'ambito dell'Accordo di Programma di cui al progetto viario con D.P.G.R n° 62 del 22.06.2000
3	Variante Strutturale al PRGC vigente	Giunta Comunale - programma operativo per la redazione della variante strutturale – per ridefinire la politica urbanistica sul territorio rurale extraurbano adattando la normativa del Piano alle esigenze dell'effettiva tutela del territorio dal punto di vista ambientale, economico e paesistico, valorizzandolo per quanto riguarda l'aspetto agricolo, turistico, storico ed architettonico.	deliberazione n° 208 del 20.7.2000; aggiornato e rivisto con deliberazione della Giunta Comunale n° 408 del 28.12.2001	
5	variante parziale al P.R.G.C. vigente	aree Bpr;	deliberazione C.C. n. 72 del 28.9.2000	art. 17 comma 7 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni
6	variante parziale al P.R.G.C. vigente	ridefinizione della perimetrazione di limiti di pericolosità geomorfologica della zona industriale Fontaneto a seguito di indagini geologiche di dettaglio;	deliberazione C.C. n. 102 del 30.11.2000	art. 17 comma 7 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni
5	modifica	al P.R.G.C. vigente	deliberazione C.C. n. 70 del 19.5.01;	art. 17 comma 8 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni
4	Variante Strutturale al PRGC vigente	modificazione della viabilità della zona di Porta Garibaldi;	deliberazione C.C. n° 57 del 15.6.2002	
7	Variante Parziale al PRGC	Progetto definitivo di Variante Parziale - una serie di correzione di errori materiali, modifiche di tipo di intervento previsto su edifici del Centro Storico, modifiche a perimetrazioni di S.U.E., modifiche alle Nda;	deliberazione C.C. n° 85 del 8.10.2001	
4	Variante strutturale al PRC vigente	Giunta Regionale - subordinatamente all'introduzione "ex officio" di alcune modifiche agli elaborati progettuali;	deliberazione n° 34-6092 del 23.05.2002	art. 15 e 17 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i.; pubblicata per estratto sul BUR Piemonte n° 23 del 6.6.2002
8	Variante Parziale n° 8 al PRGC	Progetto definitivo di Variante Parziale - correzione di errori materiali, modifiche di tipi di intervento e di perimetri di aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo e alle Norme Tecniche di Attuazione e alla parziale ridefinizione dell'area produttiva D1 contestuale al Piano degli Insediamenti Produttivi;	deliberazione C.C. n° 67 del 27.06.2002	
	Piano per gli Insediamenti Produttivi	in via definitiva - Piano per gli Insediamenti Produttivi;	deliberazione consiliare n° 76 del 22.7.02	art. 39 e seguenti della Legge Regionale 56/77 e s.m.i.
5	Variante Strutturale al PRGC vigente	in via definitiva il Progetto di Variante Strutturale – rilocalizzazione della Ditta Piovano, distrutta da un incendio nel febbraio 2002;	deliberazione n° 107 del 11.11.02	
	documento di indirizzi ed obiettivi	la revisione generale di P.R.G.C.	deliberazione C.C.n°124 del 2.12.2002	
10	variante parziale al P.R.G.C. vigente	in via definitiva - finalizzata all'eliminazione del vincolo a servizi dall'area pertinenziale di Palazzo Valfre;	deliberazione consiliare n° 3 del 27.1.03	
	Piano di Zonizzazione Acustica	in via definitiva - Piano di Zonizzazione Acustica del territorio Comunale;	deliberazione consiliare n°21 del 3.04.2003	art. 5 della Legge Regionale 20.10.2000 n° 52 e DGR 6.8.2001 n° 85-3802
11	Variante parziale al PRGC vigente	in via definitiva - alcune modifiche delle Nda relative alle aree agricole;	deliberazione consiliare n° 22 del 3.04.2003	
9	Variante parziale al PRGC vigente	reiterazione del vincolo espropriativo sulle aree necessarie alla realizzazione dell'impianto natatorio polifunzionale in Regione San Silvestro;	deliberazione C.C. n° 45 del 30.6.03	
2	Variante strutturale al P.R.G.C. vigente	progetto definitivo del Piano Particolareggiato di Recupero - relativo all'area denominata Piazzale Brigata Alpina Taurinense con contestuale variante strutturale n° 2 al P.R.G.C. vigente;	deliberazione C.C. n° 46 del 30.6.03	
5	Variante strutturale al PRGC	Giunta Regionale	deliberazione della Giunta Regionale n° 7/9855 del 8.7.2003	pubblicata per estratto sul BUR Piemonte n° 29 del 17.7.2003
6	modifica	alcuni elaborati del P.R.G.C. relativa alla variazione del perimetro di PEC relativo all'ambito Cr29°;	deliberazione consiliare n. 56 del 17.07.03;	
7	modifica	alcuni elaborati del P.R.G.C.;	deliberazione consiliare n. 57 del 17.07.03	
8	modifica	alcuni elaborati del P.R.G.C. relativa alla variazione del perimetro di PEC relativo all'ambito di rilocalizzazione della Ditta Piovano;	deliberazione consiliare n. 62 del 17.07.03	
12	Variante Parziale al PRGC	in via definitiva - costituente adeguamento al DLgs 114/98 "Riforma della Disciplina del Commercio";	deliberazione consiliare n° 73 del 26.09.2003	
13	Variante Parziale al PRGC	in via definitiva;	deliberazione consiliare n° 123 del 20.12.2003	
2	Variante Strutturale al PRGC vigente	in via definitiva – integrazione di elaborati (Piano Particolareggiato Piazzale Brigata Alpina Taurinense);	deliberazione C.C. n° 26 del 05.04.04	
1	Variante Parziale	Piano di Zonizzazione Acustica del territorio comunale;	deliberazione C.C. n° 29 del 05.04.04	
14	variante parziale al P.R.G.C.	in via definitiva - relativa alla reiterazione del vincolo preordinato all'espropriazione su due tratti stradali- V.Bardassano e V. Sambu – al fine di consentire la realizzazione delle previsioni di viabilità del P.R.G.C.;	deliberazione n. 40 del 26/04/2004	
15	Variante parziale al PRGC vigente	in via definitiva il Progetto della Variante Parziale - ridisegno del PRGC sulla nuova Carta Tecnica Comunale;	deliberazione C.C. n°73 in data 30.09.04	art. 17, c.7
	integrazione	del documento di indirizzi ed obiettivi per la revisione Generale di P.R.G.C.;	deliberazione C.C.n°41 del 26.04.04	

Num. di variante	Tipo variante	Sintesi	Documento	Pubblicazione / Rif. artt.
6	Variante strutturale al PRGC	Giunta Regionale, Progetto definitivo della Variante Strutturale – comparto produttivo, terziario e turistico ricettivo nonché nuove previsioni di grande viabilità.	deliberazione del Consiglio Comunale n° 17 del 24.02.2005; DGR della Giunta Regionale n° 12-3755 del 11.09.2006	
	Revisione Generale del PRGC	Nuovo programma operativo per la Revisione Generale del PRGC che definisce le modalità, i tempi e le risorse idonee all'attuazione del progetto e richiede conseguentemente di assumere i relativi atti;	deliberazione di Giunta Comunale n° 142 del 27.07.2005	
	modifiche ex officio contestuale Variante Strutturale	del Piano Particolareggiato dell'area sita in Via Andezeno 13 e 15 ed in Strada Baldissero e contestuale Variante Strutturale n° 7 al PRGC;	deliberazione consiliare n° 97 del 29.11.2005; deliberazione consiliare n° 92 del 29.11.2004	11° comma, art. 15 della L.R. 56/77 e s.m.i.
16	Variante Parziale al PRGC	Progetto definitivo della Variante Parziale;	deliberazione C.C. n° 53 del 14.09.2006	art. 17 comma 7 della L.R. 56/77
	Progetto di Piano Particolareggiato Esecutivo	in via definitiva - Progetto di Piano Particolareggiato Esecutivo del Polo Natatorio di san Silvestro dell'Ambito "SR-EST" del vigente PRGC - indicazioni del vigente PRGC e quindi non va a costituire variante allo strumento urbanistico generale;	deliberazione C.C. n° 36 del 31/05/2007	
8	Variante Strutturale al PRGC vigente	procedimento semplificato per realizzazione concessionaria auto in Chieri, c.so Torino, 76;	deliberazione C.C. n°65 del 16.07.2007	art. 5 del D.P.R. 447/1998, modificato dal D.P.R. 440/2000
2	Variante Parziale	Piano di Zonizzazione Acustica del territorio comunale;	deliberazione C.C.n.10 del 13.03.2008	
	Piano Particolareggiato e contestuale Variante Strutturale	dell'area "ex Tabasso" e contestuale Variante Strutturale n° 9 al PRGC;	deliberazione C.C. n° 4 del 13.03.2008; In via definitiva con deliberazione C.C. n° 36 del 20.06.2008	
17	variante parziale al P.R.G.C. vigente	in via definitiva;	deliberazione C.C. n° 54 del 24/09/2008	'art. 17 comma 7 della L.R. 56/77
III	Variante al Piano di Zonizzazione Acustica	Variante III al Piano di Zonizzazione Acustica del territorio comunale;	deliberazione dalla Giunta Comunale n. 7 del 21.01.2009	
10	modifica	correzione di errori materiali individuati su alcuni elaborati costituenti il Piano Regolatore;	deliberazione consiliare n. 42 del 03.04.2009	art. 17 comma 8 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni
11	modifica	correzione di errori materiali individuati su alcuni elaborati costituenti il Piano Regolatore;	deliberazione consiliare n. 10 del 03.02.2010	art. 17 comma 8 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni
20	variante parziale	-	deliberazione consiliare n. 100 del 24.11.2010	art. 17 comma 7 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni
23	variante parziale	-	deliberazione consiliare n. 108 del 15.09.2011	art. 17 comma 7 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni
24	variante parziale	-	deliberazione consiliare n. 120 del 29.09.2011	art. 17 comma 7 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni
22	variante parziale	-	deliberazione consiliare n. 161 del 22.12.2011	art. 17 comma 7 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni
25	variante parziale	-	deliberazione consiliare n. 8 del 07.03.2012	art. 17 comma 7 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni
10	variante strutturale	-	deliberazione consiliare n. 28 del 30.03.2012	art. 17 comma 4 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni
21	variante parziale	-	deliberazione consiliare n. 73 del 06.07.2012	art. 17 comma 7 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni
26	variante parziale	-	deliberazione consiliare n. 131 del 20.12.2012	art. 17 comma 7 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni
13	Variante Semplificata	in via definitiva;	deliberazione consiliare n° 55 del 30.04.2013	art. 19 del D.P.R. 08/06/2001 n° 327 e s.m.i., nonché dell'art. 17 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni
11	Variante Semplificata	in via definitiva – SUAP;	deliberazione consiliare n° 72 del 27.06.2013	art. 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i. come sostituito dall'art. 8 del D.P.R. 160/2010, nonché dell'art. 17 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni
12	Variante Semplificata	in via definitiva – SUAP;	deliberazione consiliare n° 73 del 27.06.2013	art. 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i. come sostituito dall'art. 8 del D.P.R. 160/2010, nonché dell'art. 17 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni.
28	variante parziale	-	deliberazione consiliare n. 102 del 11.10.2013	art. 17 comma 7 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni
27	variante parziale	-	deliberazione consiliare n. 50 del 09.04.2014	art. 17 comma 5 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni
29	variante parziale	-	deliberazione consiliare n. 51 del 09.04.2014	art. 17 comma 5 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni
1	Variante Semplificata	in via definitiva – SUAP – per ampliamento fabbricato commerciale sito in Chieri - Via C.R. Montelera n.14;	deliberazione consiliare n. 134 del 18.12.2014	art. 8 del D.P.R. 160/2010 e art. 17 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.
31	variante parziale	-	deliberazione consiliare n. 54 del 14.07.2015	art. 17 comma 5 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni
2	Variante Semplificata	in via definitiva - SUAP – per cambio di destinazione d'uso fabbricato sito in Chieri - via Roaschia n. 99;	deliberazione consiliare n. 72 del 28.07.2015	art. 8 del D.P.R. 160/2010 e art. 17 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.
14	variante strutturale	in via definitiva -variante strutturale (adeguamento P.A.I.)	deliberazione consiliare n. n°68 del 29/10/2019	art. 17 comma 4 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni
33	variante parziale	-	deliberazione consiliare n. 140 del 22.12.2016	art. 17 comma 5 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni
32	variante parziale	-	deliberazione consiliare n. 5 del 02.03.2017	art. 17 comma 5 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni;
1	variante al P.R.G.C. vigente	Progetto preliminare di variante;	deliberazione consiliare n. 58 del 29.06.2017	ex. art. 16 bis della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni
34	variante parziale	-	deliberazione consiliare n. 85 del 12.11.2018	art. 17 comma 5 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni
15	variante strutturale al P.R.G.C.	in via definitiva -variante strutturale  al fine di recepire una serie di istanze presentate da cittadini, considerate di pubblico interesse in quanto finalizzate alla retrocessione di diritti edificatori previsti dalla vigente strumentazione urbanistica, contribuendo alla riduzione del consumo di suolo libero, in coerenza con i principi di gestione e pianificazione sostenibile del territorio introdotti dal progetto LIFE SAM4CP, nonché in accordo con le linee politico - programmatiche 2014-2019.	deliberazione consiliare n°51 del 30/05/2021	art. 17 comma 4 della L.R. 56/77 e s.m.i.
5	Variante Semplificata	Opera B5/2021 Realizzazione opere di miglioramento funzionale e accessibilità alla Zona Produttiva di Pessione – Lotto 1°, ai sensi dell'art. 17 bis della L.R. 56/1977	Deliberazione consiliare n. 64 del 30/06/2022	art. 17 bis della L.R. 56/1977
35	Variante parziale		deliberazione consiliare n. . 74 del 27/07/2022	art. 17 comma 5 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni



# Sistema servizi -proprietà A5 PRG vigente stato attuativo dei servizi

La verifica è stata operata a partire dai dati forniti dall'Ufficio Patrimonio<sup>1</sup>, dai dati del PRG vigente (cartografici e documentali) in funzione della conoscenza del territorio e trasposta sulla base cartografica del Piano come ridisegnato sulla base della presente variante, quella catastale.

Occorre quindi premettere che il dato è qualitativamente corretto rispetto alle verifiche operate sulla cartografia di PRG vigente, mentre il dato quantitativo risulta parzialmente difforme da quello del PRG vigente avendo le informazioni fonti diverse (cartografica e numerica). Inoltre l'analisi ha integrato il dato del PRG vigente con l'identificazione delle aree per servizi previste dallo strumento ma non cartografate nelle tavole di Piano, in funzione della loro effettiva attuazione. Diventa quindi del tutto impraticabile, stante le numerose varianti intercorse e la difformità delle fonti di cui sopra, rendere confrontabili oggettivamente i due dati, senza peraltro derivarne uno specifico beneficio ai fini della conoscenza.

Si è quindi operato in due direzioni che sono più funzionali alla definizione delle scelte successive :

- *definendo il bilancio sul totale delle dotazioni realizzate confrontandole con le previsioni del PRG in essere,*
- *individuando con precisione la localizzazione dei servizi esistenti e operando un bilancio per ambiti territoriali* (19 urbani e 5 agricoli), ovvero le ripartizioni territoriali che richiamano la struttura dei quartieri e con cui la Variante ha quindi operato, sia in fase di analisi che in fase di progetto, e che costituiscono il riferimento per le dotazioni esistenti di servizi ed infrastrutture :
  - 5 ambiti ricadono nel territorio agricolo, agganciandosi alle unità di paesaggio (di cui si dirà a seguire), Collina nord , Collina Ovest, Pianura Est, Pianura Sud, Periurbano,
  - 19 ambiti ricadono in area urbana richiamando un'articolazione per quartieri ad oggi poco riconosciuta dalla comunità: Centro Storico, Buschetti, Matteotti, Scotti, Borgo Venezia, Valle Pasano, Fontaneto Est, Pino-Valle Ceppi, Corso Torino, Pessione, Turriglie, Maddalene, Fontaneto Ovest, Gialdo, Porta Garibaldi, Campanella, Roaschia-Biscaretti, Cimitero, Stazione.

## dotazioni art 21 LR56/77

Dalla lettura d'insieme rispetto alle dotazioni di livello urbano emergono le seguenti considerazioni:

- un complessivo livello di attuazione dei servizi per la residenza (art 21 lett.a,b,c d) pari a circa il 74,1% delle previsioni di piano, che tiene conto di quanto attuato rispetto alle schede di Piano (anche ove non cartografato dal piano vigente). Il dato dell'attuato non è tuttavia elevato e sconta una maggiore penalizzazione rispetto all'istruzione ed ai servizi di interesse comune; al contrario appare sensibilmente sovradimensionato rispetto alla dotazione del verde e dei parcheggi;
- uno standard per abitante elevato rispetto alla popolazione presente pari cioè ad oltre 32 mq/ab contro i 25 necessari;
- un livello piuttosto elevato di attuazione delle dotazioni del comparto produttivo (76% circa) , ma anche dei comparti relativi a terziario, ricettivo e commerciale, in ragione del relativo cospicuo livello di attuazione.

## dotazioni art 22 LR56/77

Gli standard generali art.22 LUR, previsti di legge nella misura di 17,5 mq/ab per Chieri sono soddisfatti con livelli diversificati a seconda delle categorie, istruzione superiore, socio-sanitari e verde, con una dotazione adeguata per le prime due categorie pari complessivamente a 14,2 mq/ab (quindi decisamente elevato rispetto ai 2,5 mq/ab) , grazie al ruolo da sempre svolto da Chieri di centro di riferimento di servizi per l'istruzione superiore, per la sanità. La dotazione è invece carente per il verde anche se nel complesso risultano 17,4 mq/ab, quindi un po di misura. Rispetto alle dotazioni di livello sovralocale emergono le seguenti considerazioni:

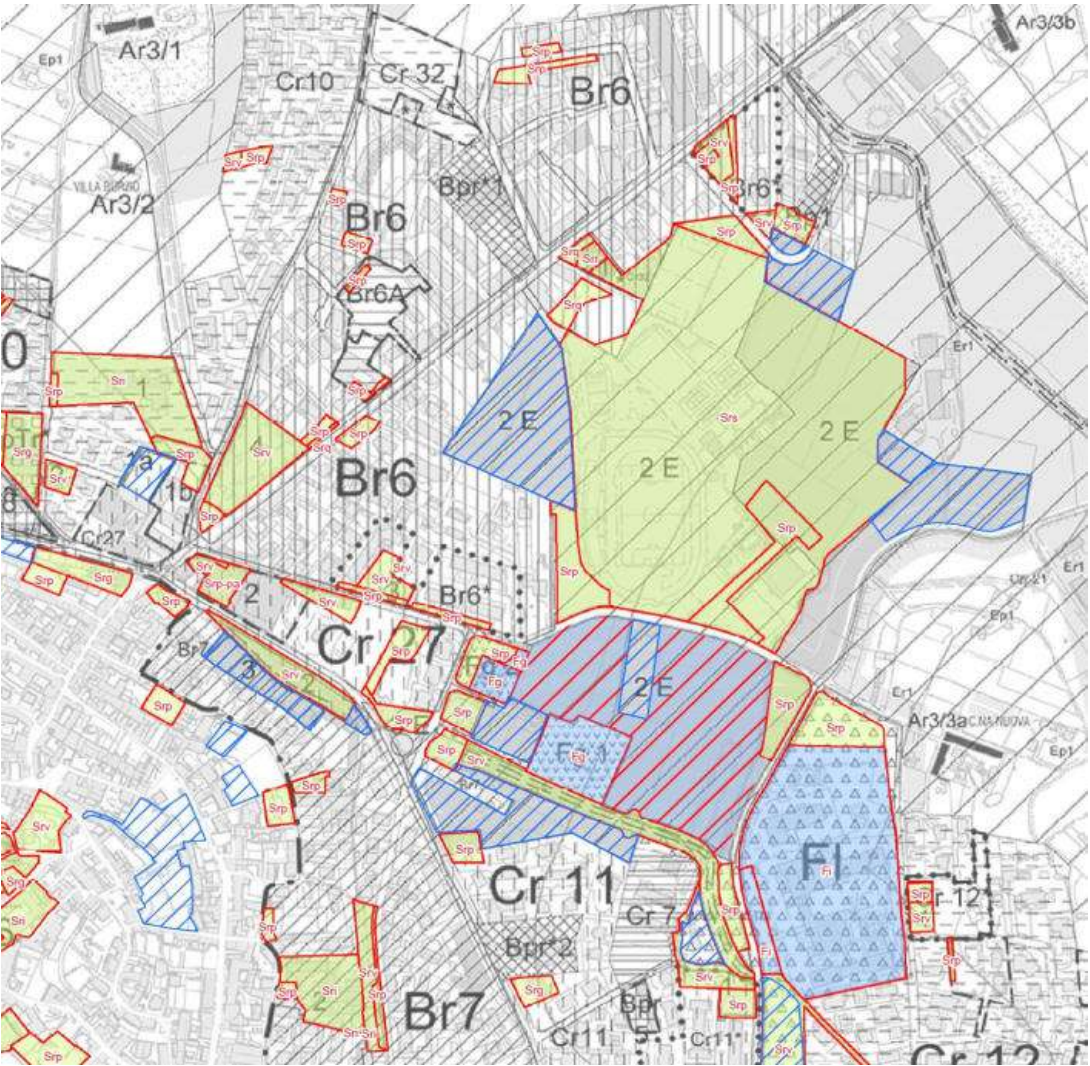
- nonostante un dato complessivo ragionevolmente soddisfacente, emerge un livello attuativo piuttosto contenuto rispetto a quanto previsto dal Piano, in particolare in tema di verde (che risulta non attuato per quasi il 94%), legato sia al parco agricolo del Fontaneto, sia in fase di formazione e che ripianerà con ampio margine il deficit, sia alle fasce fluviali dei diversi corsi d'acqua naturali;
- il livello attuativo è invece comunque complessivamente buono, come pure la dotazione per abitante, in coerenza con il ruolo di Chieri rispetto all'ambito di riferimento. Il bacino di riferimento, rimanda infatti all'Ambito 2 "Chierese" del PTC2 che attiene a 14 comuni oltre Chieri, per un bacino di utenza di poco meno di 72400 ab complessivi. Rispetto alle dotazioni previste oltre vent'anni fa complessivamente i fabbisogni relativi al bacino numericamente vengono coperti con margine per quanto riguarda i servizi sovralocali per istruzione e sanità, mentre invece (considerando l'attuato) risulta debole il verde sovralocale.
- per quanto riguarda invece la dotazione di servizi socio-sanitari la situazione potrebbe cambiare, anche sensibilmente a fronte della prevista futura riorganizzazione del relativo sistema, fortemente provato dall'attuale fase emergenziale, nonché nel quadro dell'eventuale realizzazione del nuovo presidio ospedaliero congiunto Moncalieri/Chieri/Carmagnola.
- rispetto a servizi non classificati tra le dotazioni, ma a tutti gli effetti presenti in ambito urbano (quale la stazione ferroviaria connessa alla linea SFM1 di Torino), occorre valutarne le eventuali debolezze connesse e le relative potenzialità in un'ottica di rafforzamento e di sinergia con i servizi di cui al punto precedente, ma anche con l'insieme dei servizi urbani pubblici e privati esistenti.

La situazione in essere rispetto ai servizi attuati, che vede comunque un bilancio complessivamente buono, ma che se disaggregato a livello di singoli ambiti citati presenta invece alcune anomalie:

- nessun degli ambiti (urbani o extraurbani agricoli) soddisfa contemporaneamente, al proprio interno tutti i parametri considerati ai sensi dell'art. 21 della LUR; cosa del resto facilmente comprensibile visto che, ad esempio, solamente l'ambito centro storico soddisfa l'indice relativo alla dotazione di servizi di interesse comune, mentre tutti gli altri ambiti evidenziano dei deficit (più o meno rilevanti);
- anche per quanto riguarda la dotazione dei servizi legati all'istruzione la situazione appare abbastanza simile in quanto solamente 5 ambiti urbani soddisfano l'indice richiesto (Scotti, Borgo Venezia, Pessione, Maddalena e Campanella) mentre tutti gli altri evidenziano deficit (più o meno rilevanti);
- situazione opposta invece per quanto riguarda la dotazione di parcheggi in quanto solamente 1 ambito urbano e 4 ambiti extraurbani agricoli evidenziano dei deficit rispetto alla dotazione minima richiesta (peraltro nella metà dei casi per quantità estremamente contenute) mentre invece tutti gli altri ambiti soddisfano (talora anche ampiamente) i parametri richiesti;
- per quanto riguarda la dotazione di verde e sport la situazione appare intermedia in quanto 10 ambiti urbani non soddisfano la dotazione minima richiesta (centro storico, Scotti, Borgo Venezia, Valle Pasano, Pino-Valle Ceppi, Corso Torino, Gialdo, Porta Garibaldi, Roaschia-Biscaretti e Stazione) mentre tutti gli altri ambiti soddisfano i parametri richiesti;

In termini comunali la situazione dei diversi ambiti appare spaccata esattamente a metà, con 12 ambiti (9 urbani e 3 extraurbani) che soddisfano il parametro complessivo di 25 mq/ab (Centro Storico, Buschetti, Fontaneto Est, Pessione, Turriglie, Maddalene, Fontaneto Ovest, Campanella, Cimitero, periurbano, pianura est e collina ovest) e con gli altri 12 ambiti (10 urbani e 2 extraurbani) che non soddisfano la dotazione minima richiesta (Matteotti, Scotti, Borgo Venezia, Valle Pasano, Pino-Valle Ceppi, Corso Torino, Gialdo, Porta Garibaldi, Roaschia-Biscaretti, Stazione, pianura sud e collina nord).

(scala originale 1:5.000)



stato attuazione dei servizi art 21 e art 22 LR56/77

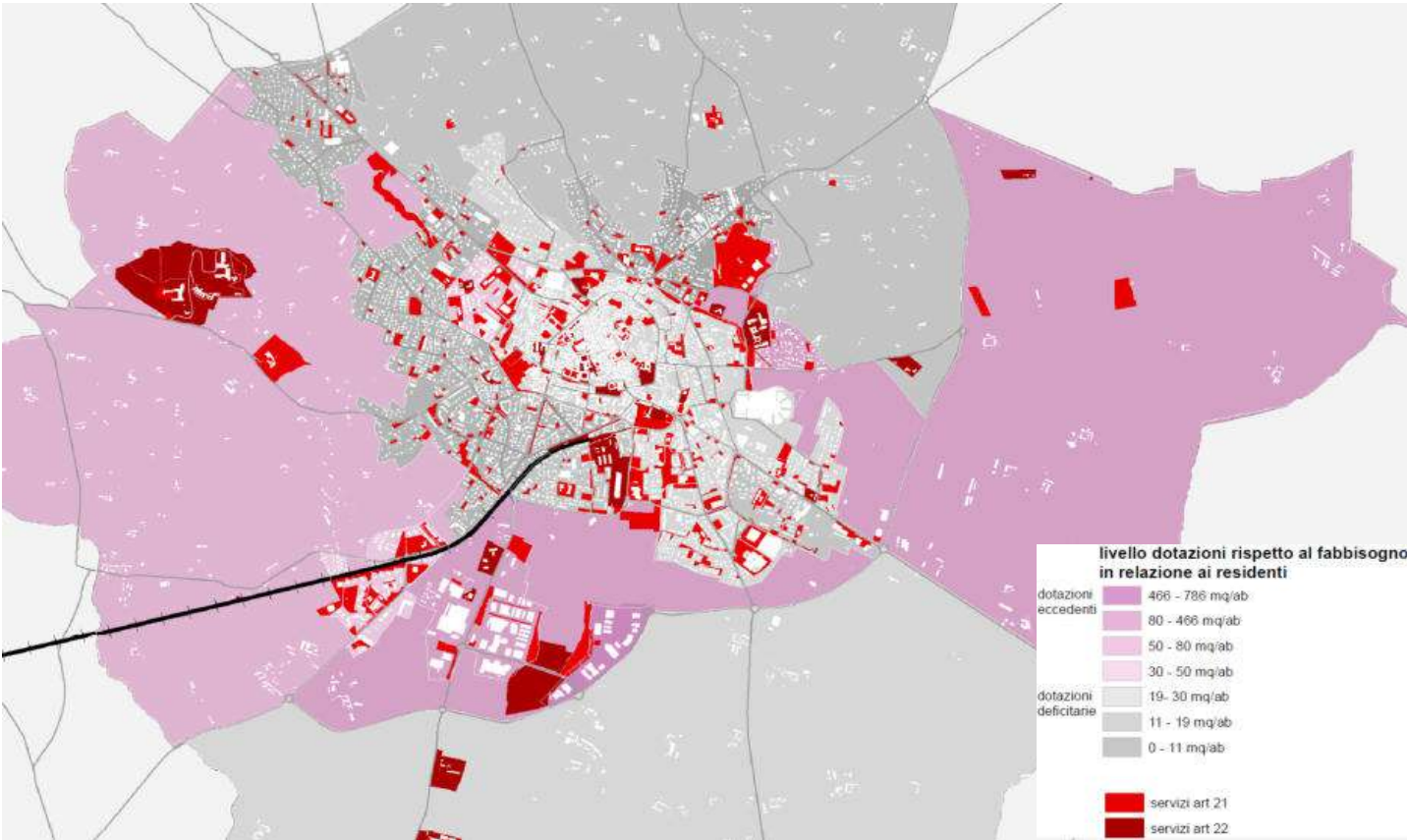
	Servizi non attuati (senza sigla aggiunta, la tipologia è desumibile dalla tavola di PRG)
	Servizi esistenti/attuati di livello comunale di cui art 21 LR56/77 con sigle di identificazione da elenco seguente: <div><div>Srv verde</div><div>Srq verde arredo strada</div><div>Srs sport</div><div>Sni istruzione</div><div>Srr servizi per il culto</div><div>Srg interesse comune</div><div>Srp parcheggio</div><div>Spp parcheggio produttivo</div><div>Srme aree mercatali/parcheggi</div></div>
	Servizi esistenti /attuati di interesse generale con sigle di identificazione da elenco seguente: <div><div>Fv verde</div><div>Fh sanitari</div><div>Fi istruzione</div></div>
	Servizi esistenti/attuati pubblici e privati di interesse generale non ricadenti in art 22 con sigle di identificazione da elenco seguente: <div><div>Fg interesse generale</div><div>Ft/Fs/Ftr impianti/attrezzature</div><div>Frp attrezzature impianti sportivi</div><div>Fip istruzione privati</div><div>Fe istituti religiosi</div></div>
	Area Tabasso e Scotti: servizi generali in progettazione
	Aree cimiteriali

<sup>1</sup> Dati raccolti al 2019/20 dagli uffici tecnici (urbanistica, LLPP e patrimonio)



Sistema servizi -proprietà A5 PRG vigente stato attuativo dei servizi

tabella di sintesi dei servizi esistenti art 21																													
1		2		3		4		5		6		7		8		8													
L.R.56/77		esistenti %		progetto non attuati %		tot PRG		fabbisogno su pop attuale (pop.es*9)		fabbisogno su progetto PRG vigente (pop.CIT*9)		deficit /surplus servizi esistenti (1-4)		mq/ab prog (1/pop.es)		mq/ab esis (3/pop.CIT)		standard		bacino utenza possibile su PRG vigente		utenza extra residenti su PRG vigente							
								35865		43820																			
art 21 c.1/2 lett.a,b,c,d		a,istruzione		108145		108145		179325		219100		-71180		3,02		2,47		5											
		b,interesse comune		104434		104434		179325		219100		-74891		2,91		2,38		5											
		c,verde, sport		688955		688955		448313		547750		240643		19,21		15,72		12,5											
		d,parcheggi		262428		262428		89663		109550		172765		7,32		5,99		2,5											
		e,indivisi residenza		406497		406497										9,28													
		totale art 21 residenza		1163962		74,1%		406497		25,9%		1570460		896625		1095500		267337		32,45		35,84		25		62818		26953	
art 21 c.2		produttivo		30965		78,6%		8438		21,4%		39404																	
1		totale art 21		1194928		74,2%		414936		25,8%		1609863				33,32													
CIRT PRG vigente aggiornata alla VP35 43820																													
tabella di sintesi servizi esistenti art 22																													
1		2		3		4		5		6		7		8		8													
L.R.56/77		esistenti %		progetto non attuati %		tot PRG		fabbisogno su pop attuale (pop.es*5)		fabbisogno su progetto PRG vigente (pop.CIT*9)		deficit /surplus servizi esistenti (1-2)		mq/ab esis (1/pop.es)		mq/ab esis (3/pop.CIT)		standard		bacino utenza possibile		utenza extra residenti							
art. 22		istruzione superiore		320489		99,4%		1792		0,6%		322281		53798		65730		266692		8,8		7,4		1,5					
		socio-sanitari,generali		195282		80,7%		46762		19,3%		242043		35865		43820		159417		5,4		5,5		1					
		verde		107649		5,2%		1952175		94,8%		2059823		537975		657300		-430326		3,0		47,0		15					
		totale art 22		623420		23,8%		2000728		76,2%		2624148		627638		766850		-4218		17,4		59,9		17,5		149951		114086	
		impianti tecnologici diversi, cimiteri		138069		50,0%		137848		50,0%		275917																	
2		totale impianti e servizi diversi		138069		50,0%		137848		50,0%		275917																	
1+2		totale art 21 e 22		1818347		552784		1885781						50,7															
CIRT PRG vigente aggiornata alla VP35 43820																													



ambiti				articolo 21 solo locali																							
nome ambito				istruzione				interesse comune				verde e sport				parcheggi				servizi totali							
		pop.		istruzion e	fabb. b	mq/a b	diff ist	int comune	fabb. b	mq/ab	diff int	verde- sport	fabb. b	mq/ab	diff verde	park	fabb. b	mq/a b	diff park	totale	tot fabbris.	deficit	mq/a b				
urbani	centro storico	6935	18,9%	25185	34675	3,6	-9490	52748	34675	7,6	18073	81458	86688	11,7	-5230	34246	17338	4,9	16908	193637	173375	20262	27,9				
	buschetti	1217	3,3%	5826	6085	4,8	-259	5691	6085	4,7	-394	21556	15213	17,7	6343	17836	3042,5	14,7	14794	50909	30425	20484	41,8				
	matteotti	662	1,8%		3310	0,0	-3310	1051	3310	1,6	-2259	8857	8275	13,4	582	5032	1655	7,6	3377	14940	16550	-1610	22,6				
	scotti	1341	3,6%	9586	6705	7,1	2881		6705	0,0	-6705	6067	16763	4,5	-10696	10387	3352,5	7,7	7035	26040	33525	-7485	19,4				
	borgo venezia	1103	3,0%	8374	5515	7,6	2859	29	5515	0,0	-5486	2247	13788	2,0	-11541	7610	2757,5	6,9	4853	18260	27575	-9315	16,6				
	valle pasano	653	1,8%		3265	0,0	-3265	2900	3265	4,4	-365	454	8163	0,7	-7708	3816	1632,5	5,8	2184	7171	16325	-9154	11,0				
	fontaneto est	11	0,0%		55	0,0	-55		55	0,0	-55	2964	138	269,4	2826	5688	27,5	517,1	5661	8652	275	8377	786,6				
	pino-valle ceppi	1021	2,8%	0	5105	0,0	-5105	0	5105	0,0	-5105	3052	12763	3,0	-9711	4514	2552,5	4,4	1961	7565	25525	-17960	7,4				
	corso torino	961	2,6%	0	4805	0,0	-4805	1988	4805	2,1	-2817	2743	12013	2,9	-9270	3580	2402,5	3,7	1177	8310	24025	-15715	8,6				
	pressione	1078	2,9%	7898	5390	7,3	2508	4465	5390	4,1	-925	24130	13475	22,4	10655	14114	2695	13,1	11419	50607	26950	23657	46,9				
	turriglie	641	1,7%		3205	0,0	-3205		3205	0,0	-3205	15903	8013	24,8	7890	907	1602,5	1,4	-696	16809	16025	784	26,2				
	maddalene	1760	4,8%	10691	8800	6,1	1891	3444	8800	2,0	-5356	57000	22000	32,4	35000	16889	4400	9,6	12489	88024	44000	44024	50,0				
	fontaneto ovest	159	0,4%		795	0,0	-795		795	0,0	-795	19532	1988	122,8	17545	26161	397,5	164,5	25764	45694	3975	41719	287,4				
	gialdo	3814	10,4%	9027	19070	2,4	-10043	8252	19070	2,2	-10818	35918	47675	9,4	-11757	32321	9535	8,5	22786	85518	95350	-9832	22,4				
	porta garibaldi	2871	7,8%	8683	14355	3,0	-5672	1062	14355	0,4	-13293	17857	35888	6,2	-18030	12741	7177,5	4,4	5563	40342	71775	-31433	14,1				
	campanella	358	1,0%	35310	1790	98,6	33520	0	1790	0,0	-1790	108298	4475	302,5	103823	23416	895	65,4	22521	167025	8950	#####	466,5				
roaschia-biscare	3818	10,4%	5590	19090	1,5	-13500		19090	0,0	-19090	23790	47725	6,2	-23935	12031	9545	3,2	2486	41412	95450	-54038	10,4					
cimiterio	835	2,3%	0	4175	0,0	-4175	4169	4175	5,0	-6	13465	10438	16,1	3027	7759	2087,5	9,3	5672	25393	20875	4518	30,8					
stazione	4983	13,6%	1820	24915	0,4	-23095	2415	24915	0,5	-22500	17041	62288	3,4	-45247	19281	12458	3,9	6824	40557	124575	-84018	8,1					
agricoli	periurbano	163	0,4%		815	0,0	-815		815	0,0	-815	63639	2038	390,4	61601	151	407,5	0,9	-257	63789	4075	59714	391,3				
	pianura est	89	0,2%		445	0,0	-445		445	0,0	-445	32174	1113	361,5	31061		222,5	0,0	-223	32174	2225	29949	361,5				
	pianura sud	362	1,0%		1810	0,0	-1810		1810	0,0	-1810	6105	4525	16,9	1580	1795	905	5,0	890	7899	9050	-1151	21,8				
	collina ovest	819	2,2%	1869	4095	2,3	-2226		4095	0,0	-4095	64029	10238	78,2	53791	53	2047,5	0,1	-1995	65950	20475	45475	80,5				
	collina nord	1089	3,0%	2545	5445	2,3	-2900	2479	5445	2,3	-2966	13780	13613	12,7	167	1295	2722,5	1,2	-1427	20099	27225	-7126	18,5				



Sistema servizi -proprietà

A6a Proprietà pubbliche e servizi esistenti

A6b Proprietà pubbliche e servizi esistenti in area del concentrico

(scale originali 1:10.000/5.000)

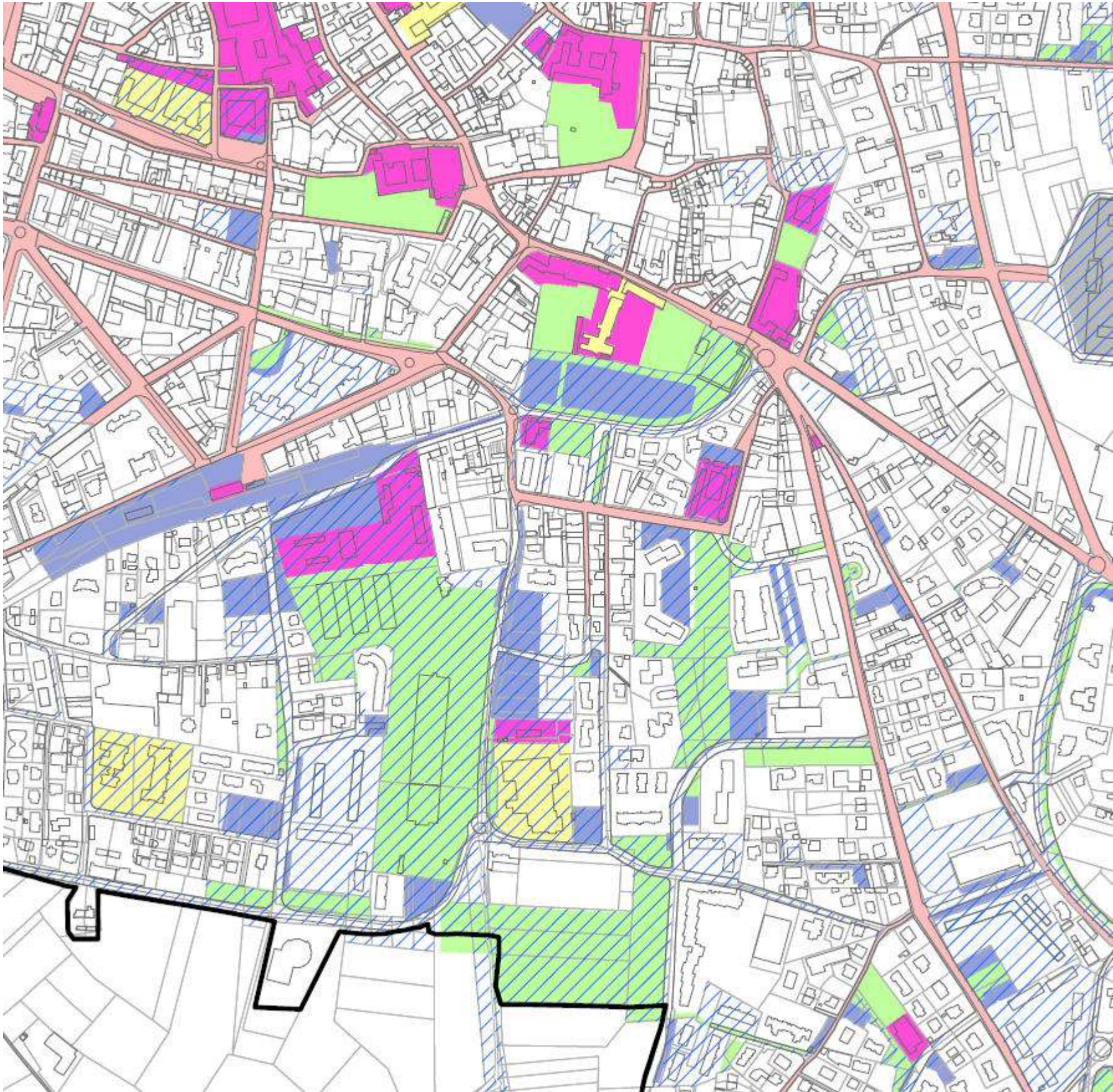
L'analisi affronta il sistema delle proprietà pubbliche sia comunali che di altri enti (queste ultime riferite alle sole parti esterne al concentrico), in relazione al sistema dei servizi esistenti, attualmente in corso da parte degli uffici di ulteriori verifiche trattandosi di una situazione fluida in aggiornamento continuo( i dati della tabella sono al 2022).

Le proprietà pubbliche o assoggettate ad uso pubblico interessano a Chieri una superficie complessiva di ha 326 circa pari a circa il 6% della Superficie territoriale comunale al netto delle proprietà dei sedimi stradali.  
Tale quota rappresenta una disponibilità cospicua, in larga misura in utilizzo in relazione al sistema dei servizi esistenti, come rappresentato nella tavola. Di notevole interesse sono naturalmente le aree libere in particolare quelle esterne o marginali alle aree urbanizzate, che rappresentano un patrimonio funzionale a possibili riconversioni a verde di compensazione da potenziare mediante nuove dotazioni arboree e/o habitat di interesse, ome verificato da studi di approfondimento specifico redatti dal comune.<sup>2</sup> Per le aree esterne all'urbanizzato si sono indicate le quote di appartenenza ai grandi enti presenti sul territorio comunale.

L'indagine ha anche affrontato il dato informativo sulle strade pubbliche che sono al momento in fase di specificazione e perfezionamento da parte del Patrimonio, con l'obiettivo di ricostruire con esattezza dal punto di vista cartografico la situazione proprietaria.  
L'articolazione vede la presenza di numerosi terreni agricoli e/o liberi in area extraurbana, nonché diffuse aree edificate afferenti ai servizi ed alle loro pertinenze in area urbana , con le seguenti specifiche:

dati proprietà terreni		
comune di chieri-in fase di accertamento	29,43	
comune di chieri	163,49	
assoggettati	14,39	
altri enti		
ASL	25,987	
Casa di cura di riposo Opera Pia Forchino con sede in Santena	1,242	
Casa di riposo Giovanni XXIII	0,274	
Casa di riposo Orfanelle	0,554	
Comune di Torino	32,976	
Consorzio Chierese servizi	15,106	
ITALGAS	34,852	
Poste Italiane	0,295	
ferrovie e provincia	7,864	
<b>totale</b>	326,46	6,0%
st comunale	5453	

- Proprietà pubbliche
- Proprietà comunali terreni e fabbricati
- Proprietà altri grandi enti esterne al concentrico
- Strade pubbliche
- Servizi esistenti per tipologie  
Art.21 e art 22 L.R. 56/77
- Interesse generale - Sr  
Socio-sanitari e generali -Fh/Fg
- Verde e sport locale e sovralocale - Sr-Fv
- Istruzione e istruzione superiore - Fi/Sr
- Parcheggi - Sr/Ft
- Servizi per le attività produttive e terziarie - Sp
- Impianti - Ft



<sup>2</sup> analisi agronomica delle aree ad uso agricolo di proprietà degli enti pubblici e società di servizi' Seacoop 2015  
Comune di Chieri-Proposta tecnica Progetto preliminare  
Relazione illustrativa novembre 2025





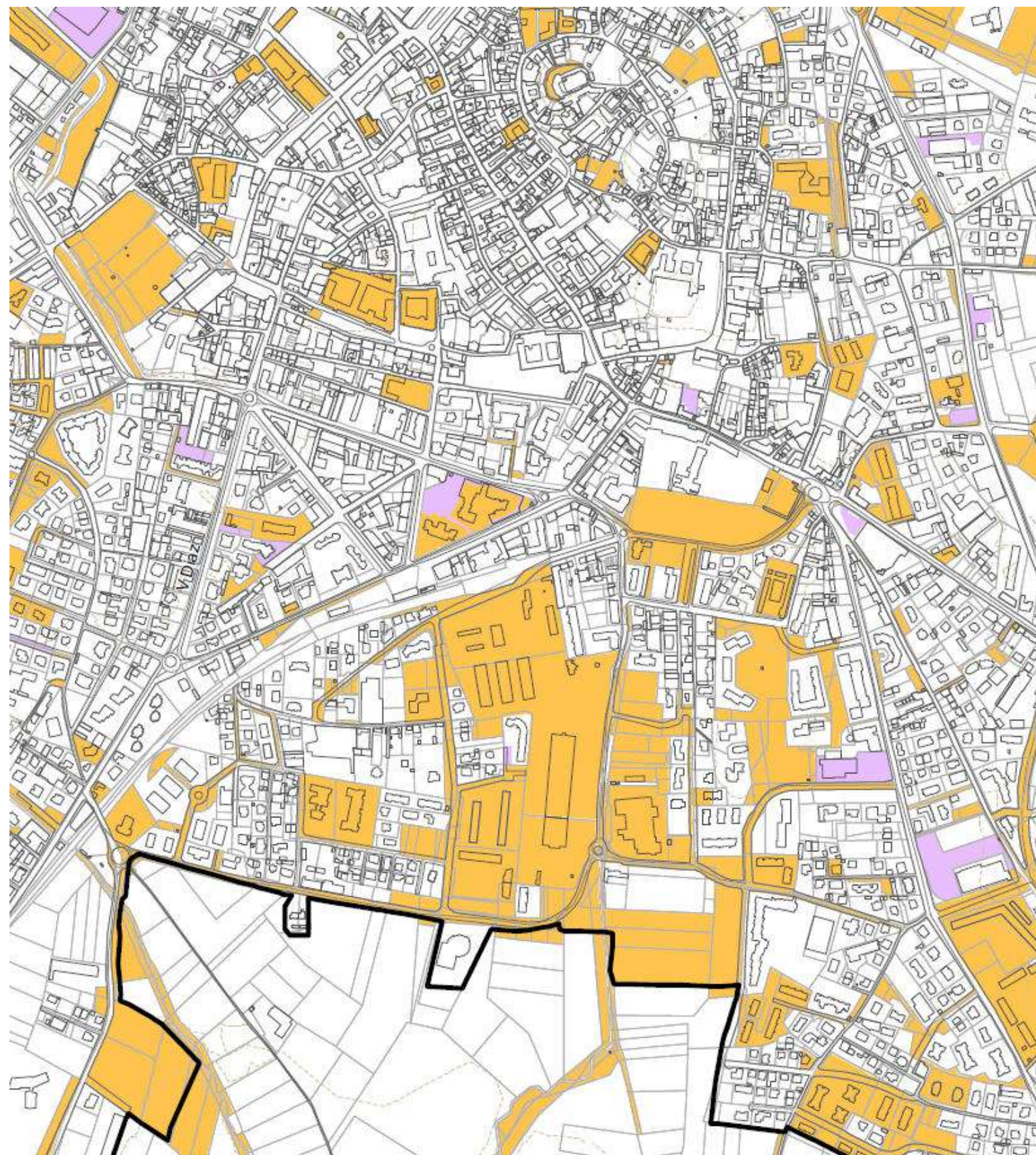
## Sistema servizi -proprietà A6C Aree pubbliche e aree di uso pubblico

(scale originali 1:10.000)

La tavola evidenzia in modo autonomo le aree di proprietà comunale e quelle assoggettate all'uso pubblico.

### Proprietà pubbliche

-  Assoggettata al pubblico utilizzo
-  Proprietà della Città di Chieri





Sintesi : diagnosi del sistema dei servizi -proprietà (A4,A5,A6a/b/c)

forza

-bilancio complessivo adeguato al fabbisogno della comunità, con differenze interne tra ambiti anche rilevanti, anche scontando la presenza delle aree agricole con diverse dotazioni isolate  
-livello attuativo rispetto al PRG vigente dei servizi per la residenza (art 21 lett.a,b,c d) pari a circa il 74% circa delle previsioni,  
-standard per abitante particolarmente elevato rispetto alla popolazione presente pari cioè ad oltre 31,9 mq/ab contro i 25 necessari, che sarebbe sufficiente da solo a coprire la CIT-capacità insediativa residua residua prevista dal Piano;  
-livello piuttosto elevato di attuazione delle dotazioni del comparto produttivo, e dei comparti relativi a terziario, ricettivo e commerciale, in ragione del relativo notevole livello di attuazione  
-buona dotazione di verde privato che può implementare le prestazioni ambientali della dotazione del verde pubblico

opportunità

-rete dei servizi raggiungibile sempre e tutta entro i 15 min a piedi dai diversi ambiti, raggio di ampiezza massimo di lontananza dal cento dei servizi più decentrati 2,5 Km  
-rete di connessione ai centri maggiori ed al capoluogo con distanze massime di 15/30 di Trasporto pubblico locale (ferroviario-su gomma)  
-rete delle aree a parcheggio è adeguatamente dimensionata, ed in alcuni ambiti sovradimensionata, in ragione di una probabile distorsione applicativa del PRG, che consente di operare scelte riorganizzative e migliorative rispetto ai servizi per la sosta con un discreto margine di operatività.  
-dotazione di servizi complessivamente buona che permette di valutare riorganizzazioni e formazioni di polarità urbane e centralità di ambito urbano  
-possibilità di qualificazione e di messa in rete del verde esistente con potenziamento lungo le direttrici del sistema delle acque che attraversano le aree urbane (Rio del Vallo, Tepice, Pasano, Ravetta)  
-possibilità di potenziamento del verde in correlazione con il sistema sportivo (polarità esistenti ed efficienti di San Silvestro, San Giacomo, Le Maddalene)  
-presenza di un sistema agricolo periurbano vocato per struttura, accessibilità, funzionalità e qualità a supportare la rete urbana dei servizi del verde e dello sport/tempo libero

criticità

- servizi per l’istruzione sono complessivamente sottodimensionati, anche se, quasi esclusivamente in ragione della ridotta dotazione per nidi ed infanzia, e vede squilibri nei diversi ambiti urbani  
-servizi di interesse comune che, nonostante il ruolo e la effettiva erogazione di servizi che offre il comune di Chieri, risultano complessivamente sottodimensionati e sono polarizzati in larghissima misura dell’ambito del centro storico, con un evidente e non meno problematico problema di concentrazione di flussi di persone e quindi di mezzi.  
-sistema del verde che risulta carente per diversi ambiti urbani seppure complessivamente adeguato, con situazioni di maggiore deficit nell’ambito Stazione-Perotti, Roaschia Biscaretti, Porta Garibaldi. Dato rapportato ad una criticità locale che incide sulla alla qualità della vita a livello microurbano, più che non sulla funzionalità complessiva della città  
-modesta qualità delle aree a verde pubblico  
-modesta qualità dello spazio pubblico con l’eccezione delle di centro storico  
-modesta qualità a fronte di una ottima localizzazione e di una notevole funzionalità di livello urbano ed extraurbano delle aree mercatali  
- diffusione, e in qualche caso con eccessiva dimensione (vasti piazzali asfaltati senza alberature), delle aree per la sosta a supporto del centro storico (casi limite di p. Europa e p. Dante)  
-scarsa qualità manutentiva del sistema scolastico pubblico  
-criticità legata ai meccanismi attuali di reperimento dei servizi nelle zone B e C di completamento non controbilanciati da reali leve per governarne lo sviluppo, che ha indotto l’atomizzare le aree per servizi, differendone la realizzazione nel tempo e rendendole di fatto inefficaci anche quando “contabilmente” adeguate.

minacce

-perdita ulteriore di funzionalità urbana della rete dei servizi in ragione di un aggravamento delle condizioni e della tipologia dell’accessibilità che avviene prioritariamente in auto, con progressiva insularizzazione dei diversi servizi  
-peggioramento dell’accessibilità ai servizi in centro storico come conseguenza dell’ulteriore potenziamento della centralità urbana in funzione di politiche di valorizzazione quali quella del DUC-Distretto urbano del commercio  
-diffusione eccessiva -specie in area collinare - di ulteriori aree a parcheggio, inessenziali e spesso decontestualizzate  
-perdita progressiva di qualità del sistema scolastico più obsoleto  
-aggravamento delle condizioni locali di accessibilità in funzione di criticità legate al traffico veicolare  
-perdita ulteriore di qualità dello spazio pubblico.

servizi e accessibilità: i tempi e le distanze della città dei servizi





# Sistema infrastrutturale A.7a Assetto accessibilità e mobilità veicolare

L'analisi relativa all'accessibilità ed alla mobilità è stata supportata dagli studi condotti dal PGU Piano generale del traffico urbano di recente approvazione.

### accessibilità urbana

L'assetto dell'accessibilità si struttura su un sistema di radiali, tutte di matrice storica, che hanno il perno sulla viabilità circolare che racchiude il centro storico definendone il perimetro funzionale ed il limite riconoscibile.

Gli assi principali della viabilità vengono quindi identificati con il tracciato della SS10, dalla via Andezeno, dalla strada Cambiano, e dalla SP128 per Pessione e con il sistema di circonvallazione che completa l'anello attorno all'area centrale, cioè le vie F.lli Giordano, Fasano, Battisti, Europa/Roma. Il PGU definisce una gerarchia del tutto riconoscibile nella struttura citata rapportandola a livelli di funzionalità che esprimono con chiarezza la struttura derivante dall'impianto storico. La struttura delle radiali di accesso presenta inoltre una specifica caratterizzazione con viali urbani, con sedimi ampi ed a tratti incompleti e disomogenei, che tuttavia non penalizzano la qualità percettiva dell'accesso alla città, interessante anche a fronte di tratti di contenuta qualità formale dei fronti edificati. A fronte di una struttura portante estremamente leggibile si rileva per contro la mancanza di un disegno organico, e notevoli carenze strutturali nella viabilità minore di distribuzione interna agli ambiti urbani, con sezioni spesso ridotte, carenza di collegamenti e impossibilità oggettiva di adattamento.

Emerge il nodo di Pessione ove il PRG ha approvato una variante di tracciato della viabilità provinciale prevista, attestata sull'area della ditta Martini e Rossi, coordinata e condivisa con Città Metropolitana di Torino, volta a depotenziare il traffico pesante nella frazione per consentirne la riqualificazione e migliorarne la vivibilità.

Per la parte restante del tracciato sono in studio proposte alternative per il superamento dell'asse ferroviario ed il raccordo a sud con la SP128 per Poirino

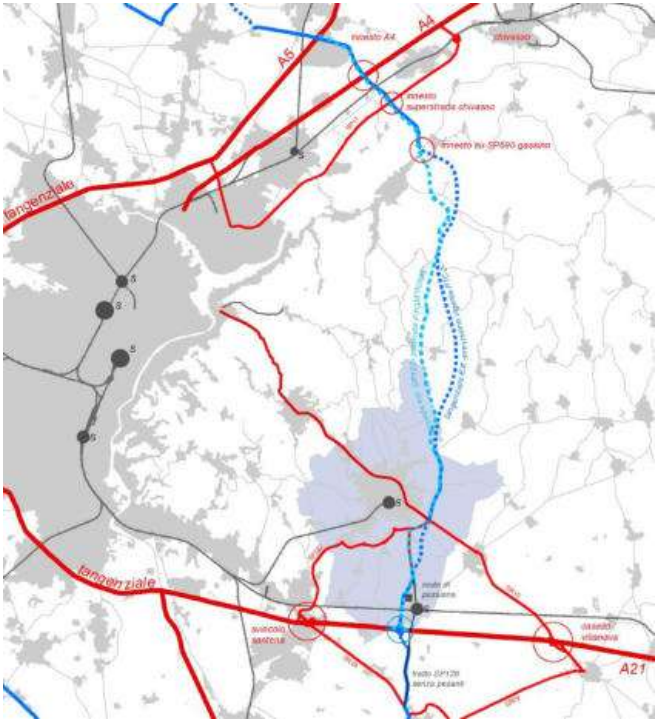
### reti di connessione

Il sistema radiale è connesso con le direttrici territoriali di collegamento nelle 4 direzioni cardinali che agganciano Chieri a Torino, al capoluogo provinciale di Asti ed al casello autostradale per Piacenza di Villanova, alla direttrice alla direttrice verso il cuneese in direzione del Alba ed in direzione Cuneo (SP128), alla direttrice con Chivasso (SP122 della Rezza) con l'unico tracciato di superamento della collina di Torino in direzione nord.

Lo schema riporta gli elementi chiave della pianificazione sovraordinata : la Tangenziale-est del PTC2 del 2011 nella sua attuale versione prevista dal vigente Piano Territoriale di coordinamento di Città metropolitana di Torino-CMT e la Gronda est proposta dal Piano urbano per la mobilità sostenibile - PUMS adottato da CMT quale alternativa attuale alla Tangenziale Est, di cui viene affermata la non necessità (PUMS)..

La posizione di Chieri e la struttura organizzativa della viabilità hanno da sempre originato una interrelazione complessa dei livelli funzionali urbani e di quelli del territorio individuando tre temi di particolare criticità che rappresentano certamente uno degli aspetti rilevanti della Variante:

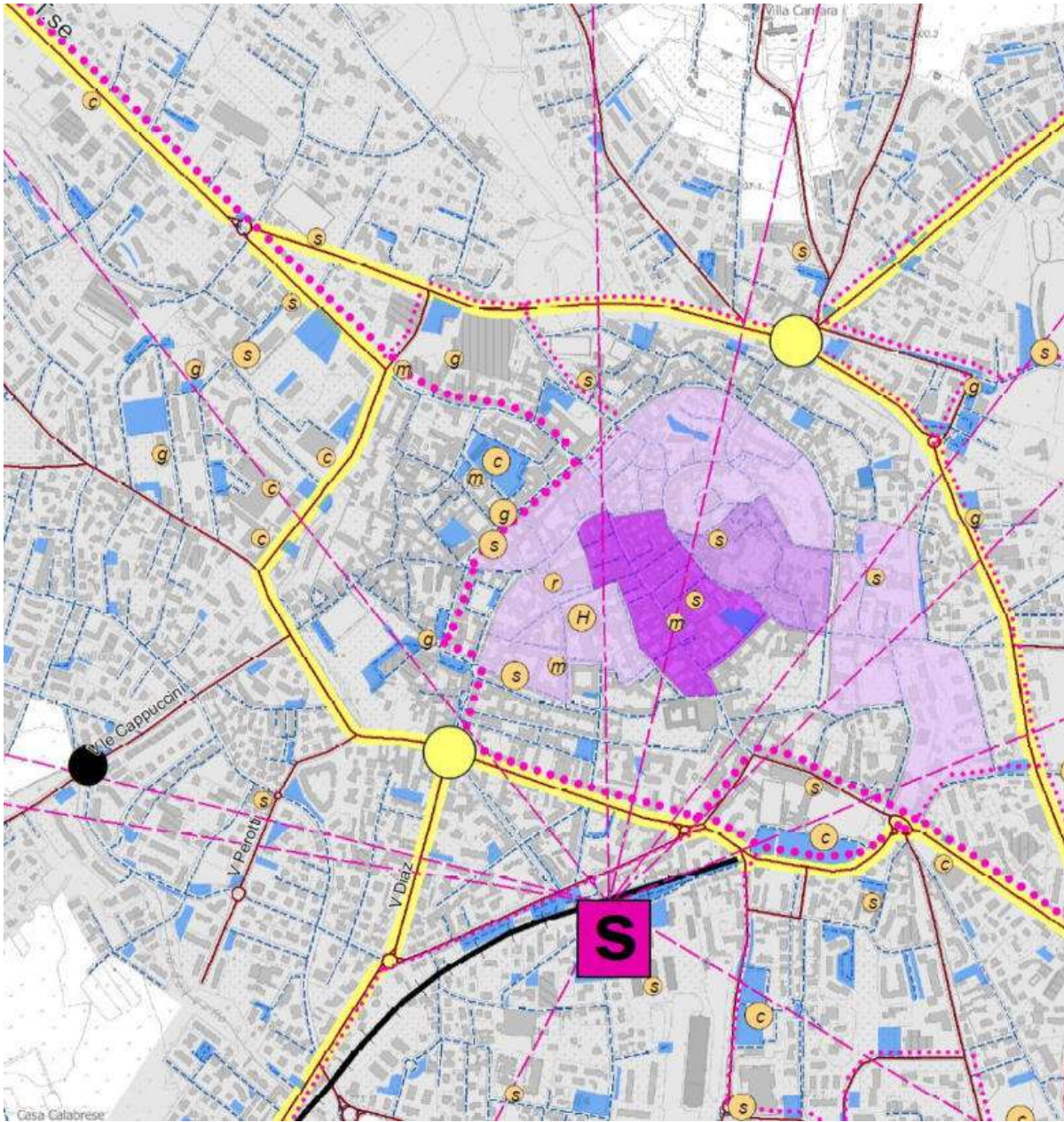
- il raccordo con il sistema autostradale contraddistinto dall'accesso di Villanova alla A24 e dall'innesto di Santena sulla tangenziale sud, entrambi fuori comune, ma entrambi determinanti per la funzionalità del settore est dell'area metropolitana e raggiungibili dai flussi provenienti da tutta l'area collinare di nord-est, esclusivamente passando per in nodo di Chieri, che negli anni ha rafforzato il tema dell'attuazione della Tangenziale Est (oggi Gronda est),
- la promiscuità e la difficoltà nella gestione dell'attraversamento e dell'accesso urbano , che ha originato soluzioni alternative rimaste da sempre sulla carta(bretella collinare),
- la criticità specifica del nodo di Pessione dove i flussi di accesso (Martini e Rossi) e di attraversamento si scontrano con rigidità specifiche dei sedimi viari sul cavalcavia ferroviario.
- la criticità legata alla strada di Fontaneto, il cui modello d'uso (raccordo con Cambiano alternativo alla tangenziale) confligge con la tipologia dell'infrastruttura con ricadute rispetto alla sicurezza dei transiti.



### 2. Collegamenti di area vasta

- autostrade e collegamenti autostradali ed innesti
- previsione Piano territoriale di coordinamento vigente PTC2 e Piano Territoriale Regionale - PTR - tangenziale est ed innesti
- previsione Piano territoriale generale di Città Metropolitana PTGM in corso di discussione e del PUMS - Gronda est
- rete stradale principale
- rete ferroviaria

(scale originali 1:12.500)



### 1. Assetto accessibilità urbana

- autostrada A21 e snodo di accessibilità territoriale
- strada extraurbana principale e sistema degli accessi urbani
- strada extraurbana secondaria
- strada urbana principale
- strada urbana secondaria
- viabilità minore (urbana complementare, urbana di quartiere, extraurbana locale)
- tratti e nodi urbani ed extraurbani ad intenso traffico e/o a capacità inadeguata
- sovrappassi ferroviari da sostituire e da realizzare
- attrattori esistenti legati a funzioni pubbliche e private : m poli culturali, c centri commerciali, s attrezzature scolastiche e sportive, i centri culto, g funzioni di interesse generale, H ospedale e strutture sanitarie
- attrattori esistenti legati alle polarità produttive

Indicazioni dei piani vigenti sovraordinati (Piano Territoriale Regionale-PTR e Piano Territoriale di coordinamento di Città Metropolitana - PTC/2)

- Tangenziale Est (Tang-Est) previsione del PTC2/PTR
- Tangenziale Est (Tang-Est) tratto aggiornato e approvato
- collegamento est-ovest collinare del PTC2

### rete del trasporto pubblico

- rete ferroviaria e nodi di attestamento
- rete delle linee TPL a chiamata
- TPL linee suburbane e urbane

### sistema della sosta

- parcheggi esistenti
- attestamento mezzi pesanti aree industriali

### aree ad accessibilità urbana condizionata

- ZTL-zona a traffico limitato permanente
- ZTL-zona a traffico limitato notturna
- zona pedonale
- centro abitato (ai sensi del Codice della strada)



# Sistema infrastrutturale A7b Mobilità dolce e trasporto pubblico

(scale originali 1:12.500)

La mobilità dolce è da anni oggetto di studio e di attenzione da parte del Comune, essendo culminata nel Progetto/programma Biciplan, risalente ormai a diversi anni fa, e ad oggi in fase di progressiva attuazione.

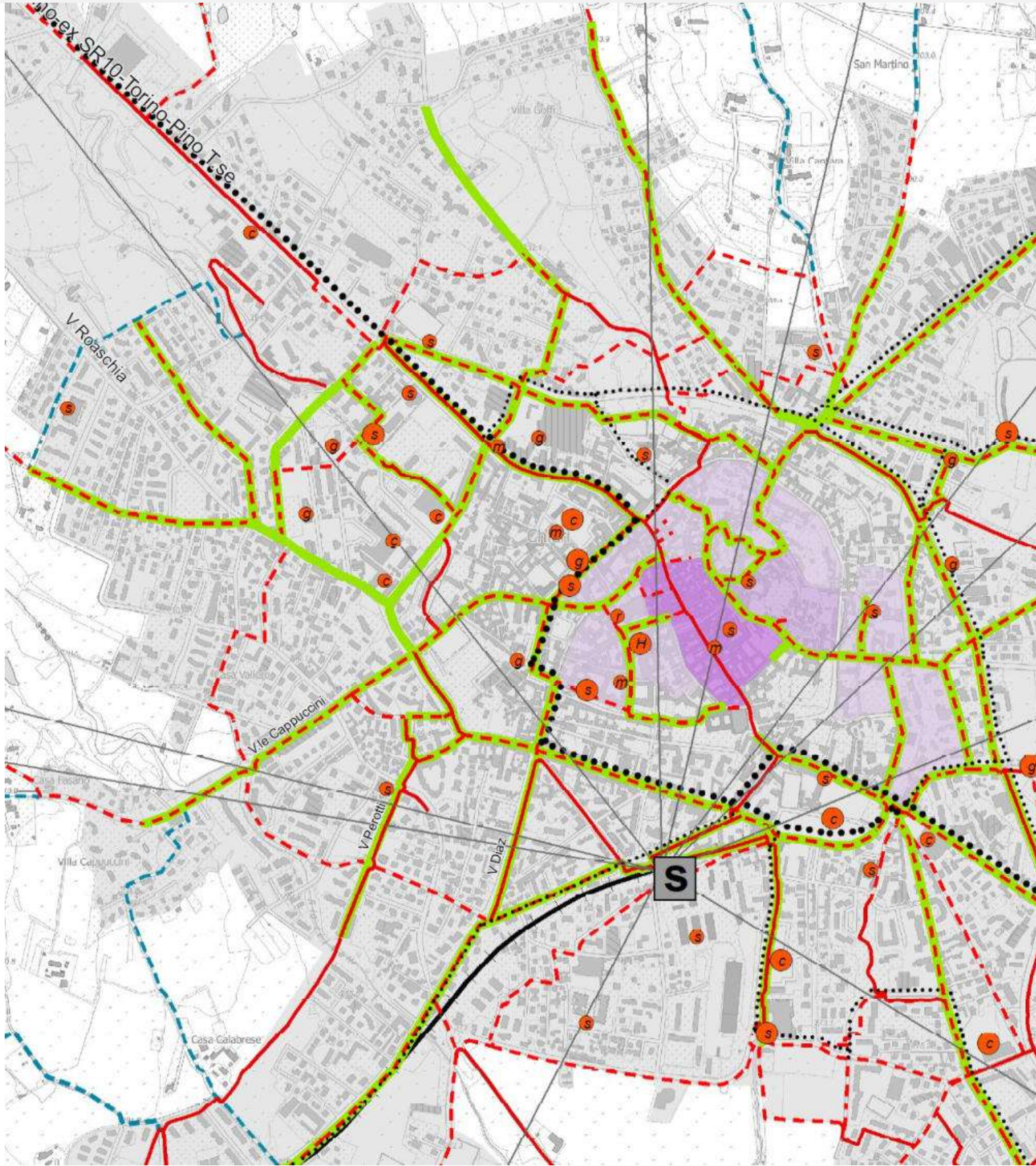
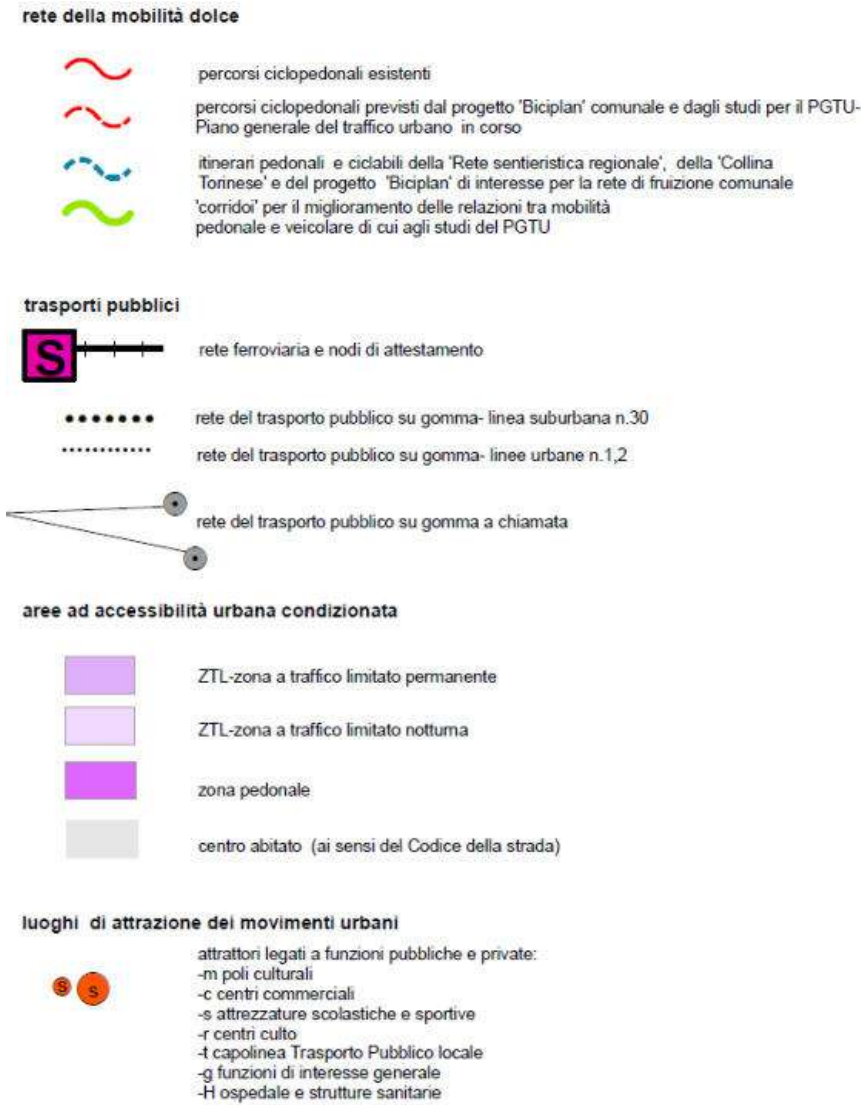
La città presenta tre aspetti di notevole importanza a supporto di nuovi modelli di mobilità urbana e territoriale:

- è dotata di un'organizzazione spaziale delle funzioni che la rende una città a 15 min, con scuole e servizi raggiungibili facilmente da tutti gli ambiti urbani,
- è supportata da una discreta rete di TPL interna e di collegamento esterno, ma soprattutto è connessa direttamente mediante il sistema ferroviario metropolitano FSM al centro di Torino,
- è dotata di una rete ciclopedonale ancora incompleta, ma con rilevanti potenzialità urbane ed extraurbane disponendo in area agricola di un reticolo di 'strade bianche' in larga misura di impianto storico

L'analisi ha provato a mettere insieme, al fine di costituire una base decisionale di partenza per il piano, tutti gli elementi esistenti e/o di riflessione sul tema della mobilità dolce ad oggi rilevanti, non ultimi i ragionamenti del Piano generale traffico urbano-PGTU in corso.

Ne è derivato lo schema complesso, che l'immagine visualizza, ove sono rappresentati:

- i percorsi (piste ciclabili e percorsi misti ma protetti) ciclopedonali esistenti all'ottobre 2022
- i percorsi di progetto del Biciplan e quelli integrativi della proposta di PGTU in corso
- i percorsi definiti 'corridoi pedonali' del PGTU per il miglioramento delle relazioni tra mobilità ciclopedonale e veicolare
- gli itinerari che facevano parte del Biciplan condivisi con le reti di Città Metropolitana di Torino, gli itinerari esterni alla città rientranti nella rete dei sentieri regionali o della Collina di Torino
- il trasporto pubblico locale nelle sue linee principali (l.n.30) e nelle linee secondarie.





Sintesi : diagnosi del sistema accessibilità (A7a/b)

forza

- struttura organizzata su un sistema radiale centrato sul nucleo antico e direttamente raccordato con le reti principali del territorio
- sistema circolare che racchiude il centro storico definendone un limite fruibile e riconoscibile
- strutture radiali di accesso in molti casi a viale urbano
- qualità 'percettiva' dell'accesso alla città, anche a fronte di tratti di contenuta qualità formale dell'edificato
- qualità paesistica diffusa e notevole del sistema viario extraurbano
- struttura della viabilità urbana di collegamento con sedimi ampi e margini notevoli per la riqualificazione
- organizzazione spaziale delle funzioni che la rende una città a 15 min, con scuole e servizi raggiungibili facilmente per tutti gli ambiti urbani
- collegamento con il sistema ferroviario metropolitano di Torino città
- presenza diffusa di un patrimonio reticolo di 'strade bianche' in larga misura di impianto storico, di rilevante significato nella struttura del paesaggio agricolo

opportunità'

- possibilità di trasformare in opportunità molte delle criticità presenti:
- assumere la bretella di Pessione inteso non come soluzione per i mezzi pesanti, ma come progetto di rigenerazione urbana della frazione
- considerare gli assi urbani di attraversamento centrali come occasioni per costruire una parte dell'infrastruttura verde urbana e per formare spazi urbani comuni lineari
- trasformare i parcheggi e le aree mercatali connesse del centro /Dante/Europa/ Quarini in spazi fruibili sette giorni su sette
- guardare alle rigidità e scarsa organicità e struttura della rete urbana minore come punto di partenza di una nuova modalità di utilizzo della città e dello spazio pubblico diffuso: dove è difficile gestire la mobilità veicolare allora si opta per potenziare quella pedonale. Utilizzare i sedimi viari minori della viabilità di distribuzione residenziale come spazi per il verde e per la ciclabilità/pedonalità interna agli ambiti urbani
- partire dal sistema scolastico per ricostruire i luoghi delle micro-centralità

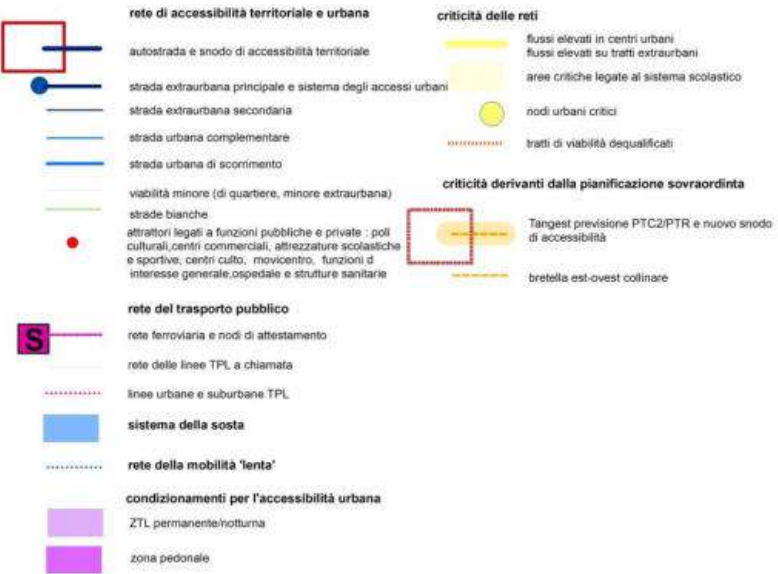
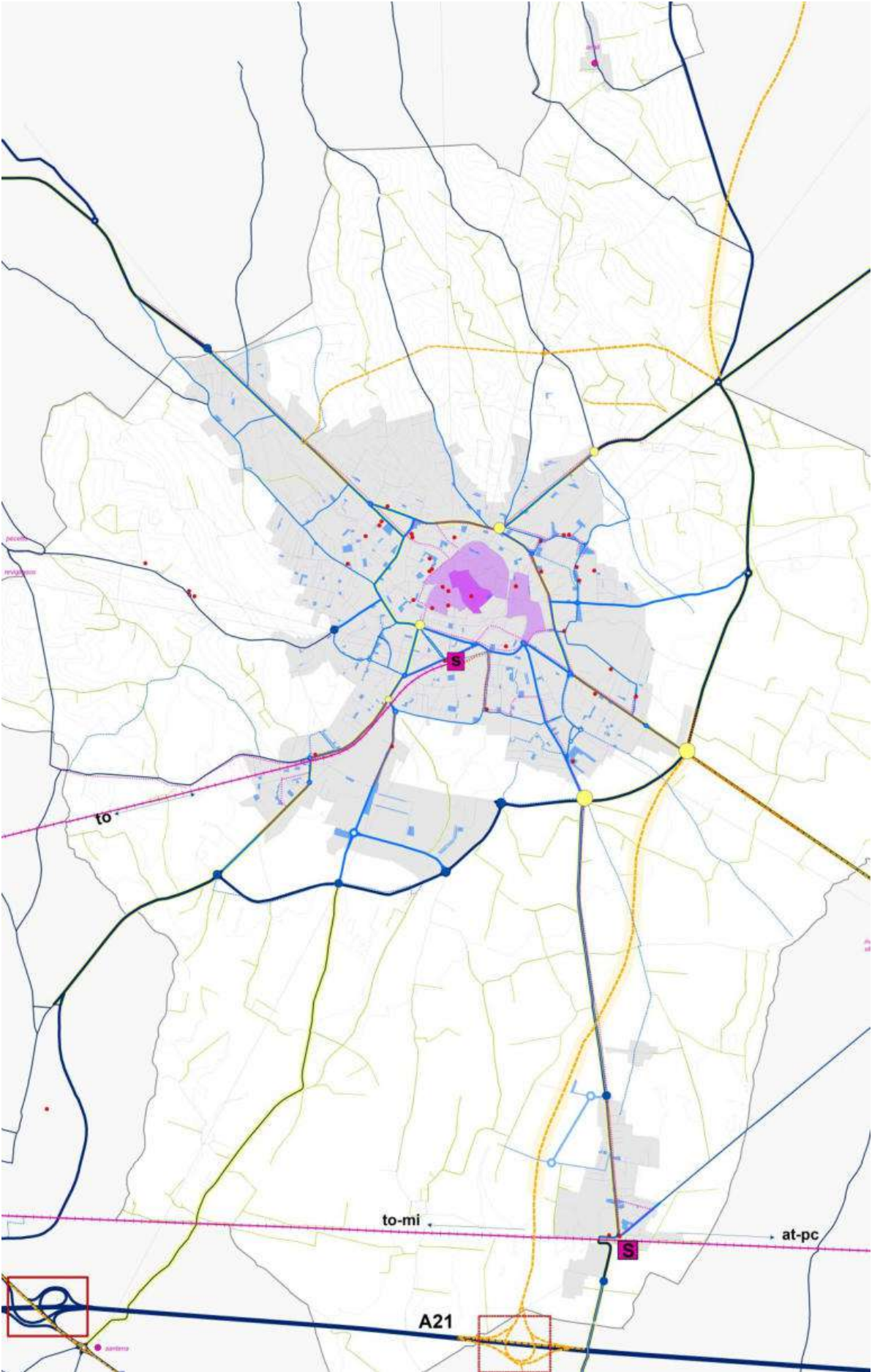
criticita'

- attraversamenti critici del centro direzione nord-ovest/sud-est e nord-est/sud-ovest, e -attraversamento critico di Pessione con elevata promiscuità veicoli leggeri e pesanti
- presenza di tratto critico di strada Fontaneto per flussi rilevanti rispetto alla tipologia dell'asse viario ed alla funzionalità ad esso propria
- presenza di nodi critici specifici
- mancanza di un disegno organico, e carenze strutturali nella viabilità minore di distribuzione interna agli ambiti urbani, con sezioni spesso ridotte, carenza di collegamenti e impossibilità oggettiva di adattamento (vedi PTPP-A7a)
- difficoltà oggettive di accessibilità delle aree collinari con soluzioni alternative all'auto. I tempi di un cambiamento orientato ad una maggiore permeabilità pedonale sono più lunghi e legati allo sviluppo accessibile delle tecnologie per la ciclabilità
- rete ciclopedonale ancora incompleta, distribuita a macchia di leopardo, con tratti di modesta qualità specialmente in area urbana
- tangenziale est del sistema metropolitano: connessa alla soluzione di problemi di livello di città metropolitana, ma del tutto inutile alla soluzione di problemi urbani comunali, quali l'attraversamento di Pessione o di Chieri. Un bilancio complessivo urbano costi/benefici può essere positivo solo ove si introducano rilevanti modifiche

minacce

- sviluppo del centro commerciale legato al centro storico che aumenterà il numero dei fruitori senza rispondere in modo adeguato all'accessibilità
- consolidamento di un modello di accessibilità urbana che invece di connettere gli ambiti urbani ne produce un progressivo e sempre maggiore isolamento
- presenza di flussi di mezzi pesanti in area urbana governato a fatica
- affidare a soluzioni di lungo periodo e con scarse possibilità di realizzazione le soluzioni per la gestione dell'accessibilità e quindi della vivibilità urbana (collegamento autostradale della bretella di Pessione, bretella collinare)

Rete dell'accessibilità territoriale ed urbana





# Sistema insediativo A8 Sistema insediativo storico

## Sistema insediativo storico territoriale

La rilettura operata ai fini dell'adeguamento al PPR rispetto alle componenti storico-culturali del territorio ha condotto a confermare i riconoscimenti dello strumento in vigore, in quanto rispondenti alla struttura dell'impianto storico ed alle sue diversi componenti, alle relazioni che le legano ed ai rispetti livelli valoriali. L'immagine riproduce quindi i diversi elementi individuati alla scala territoriale e del centro storico, organizzandoli in sistemi che colloquiano con i riconoscimenti del PPR:

- sistema storico urbano imperniato sul centro storico localizzato in posizione baricentrica e sulle radiali storiche, lungo le quali è ancora possibile individuare la memoria dell'insediamento lungo strada e/o rurale ad oggi intercluso nei tessuti più recenti. L'analisi e l'individuazione delle permanenze è stata operata come integrazione specifica ai riconoscimenti del PRG vigente
- sistema dei nuclei rurali di pianura che interessano eminentemente la pianura meridionale e solo sporadicamente la parte a nord, sistema caratterizzato dalla presenza importante dei 'castelli agricoli', localizzati verso il confine con Cambiano, uniche situazioni in cui si rilevano significativi livelli di abbandono, in relazione alla evidente difficoltà di gestione nel quadro di un'economia agricola tradizionali.
- sistema storico diffuso delle testimonianze del territorio rurale, che vede una densità rilevante di siti conservati, un parte dei quali di valore storico-architettonico e non solo documentario, e che presenta un livello estremamente contenuto di sottoutilizzo/abbandono (agricolo o residenziale) . il tema, rilevante ai fini dell'adeguamento al PPR è stato l'occasione di un'operazione di integrazione e rilettura dei dati del PRG vigente, in coerenza con le informazioni dello studio dell'arch. Bianco, successivo rispetto alla redazione del PRG e quindi in esso non recepito
- sistema delle ville e vigne collinari, tipologicamente affine a quello che connota la collina del torinese, che costituisce una caratterizzazione specifica del versante collinare di nord-ovest
- sistema storico del tessile caratterizzato dai siti molto diffusi che testimoniano la memoria storica di un settore produttivo che ha tracciato l'evoluzione storica comunale urbana e seppure molto trasformato è ancora presente e dalle permanenze edificate, molto meno numerose, che ne documentano la tipologia ed il significato nella strutturazione del tessuto urbano.
- rete della viabilità storica organizzata in viabilità antica (romana e medioevale) , rete viaria moderna derivata dalla lettura dei catasti e dell'IGM di impianto, rete minore rurale e rete delle strade bianche

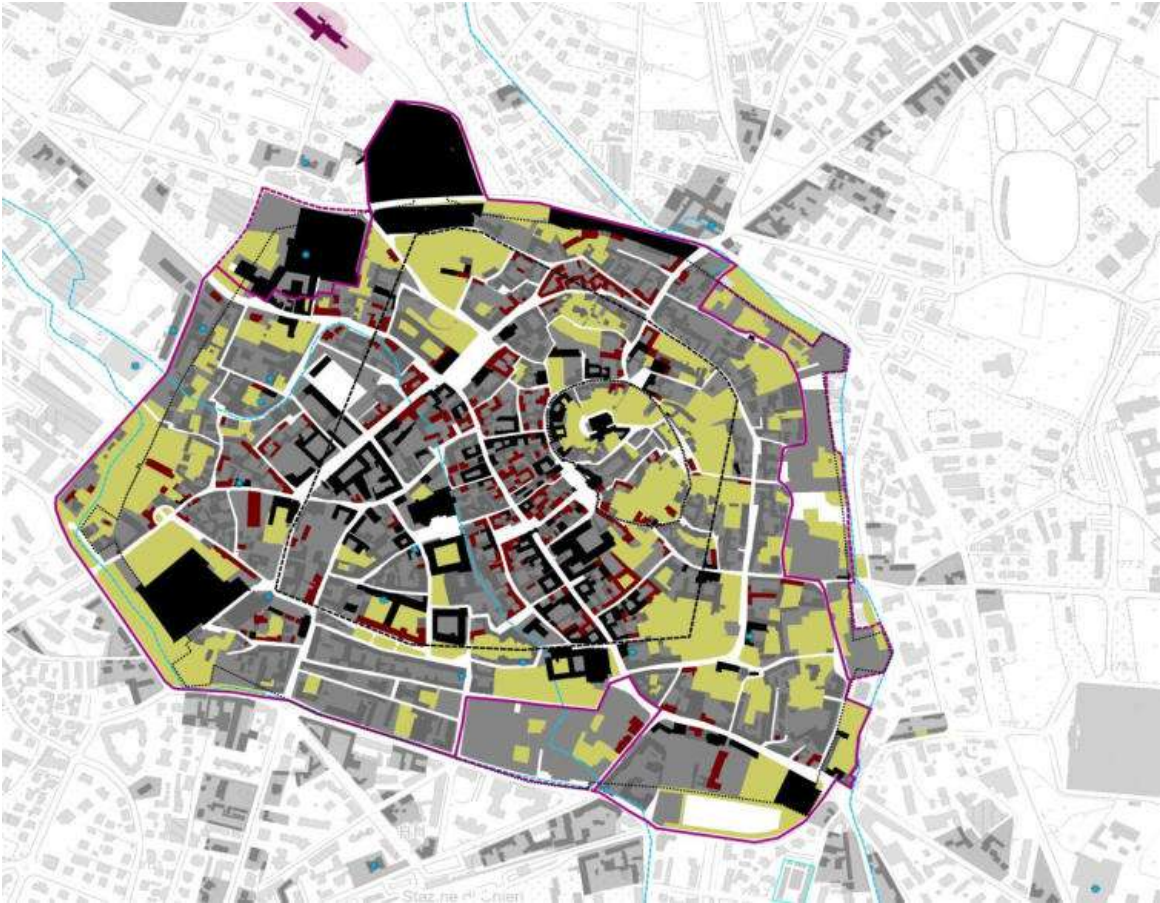
## Centro Storico

Un tema specifico relativo al patrimonio storico culturale che è stato affrontato e che è in corso di approfondimento è l'assetto vincolistico specifico relativo alle tutele del Codice dei beni culturali (art 10). Per quanto riguarda la situazione vincolistica, è infatti in corso una complessa operazione di verifica della situazione in essere rispetto al dato della Soprintendenza, operazione condotta in coordinamento con l'ente sovraordinato nel quadro di un iniziativa 'pilota' per il comune di Chieri.

Il comune ha operato in tal senso una prima scrematura dell'insieme dei beni oggetto a vario titolo di vincolo ai sensi del Codice, rispetto alla quale si sono verificati i dati contenuti nel PRG vigente e Si è operato un primo raccordo anche in funzione del catalogo del Mibact e del VIR- Vincoli in rete ed in funzione del catalogo della LR35/95 Guarini (il cui elenco è allegato al regolamento edilizio).

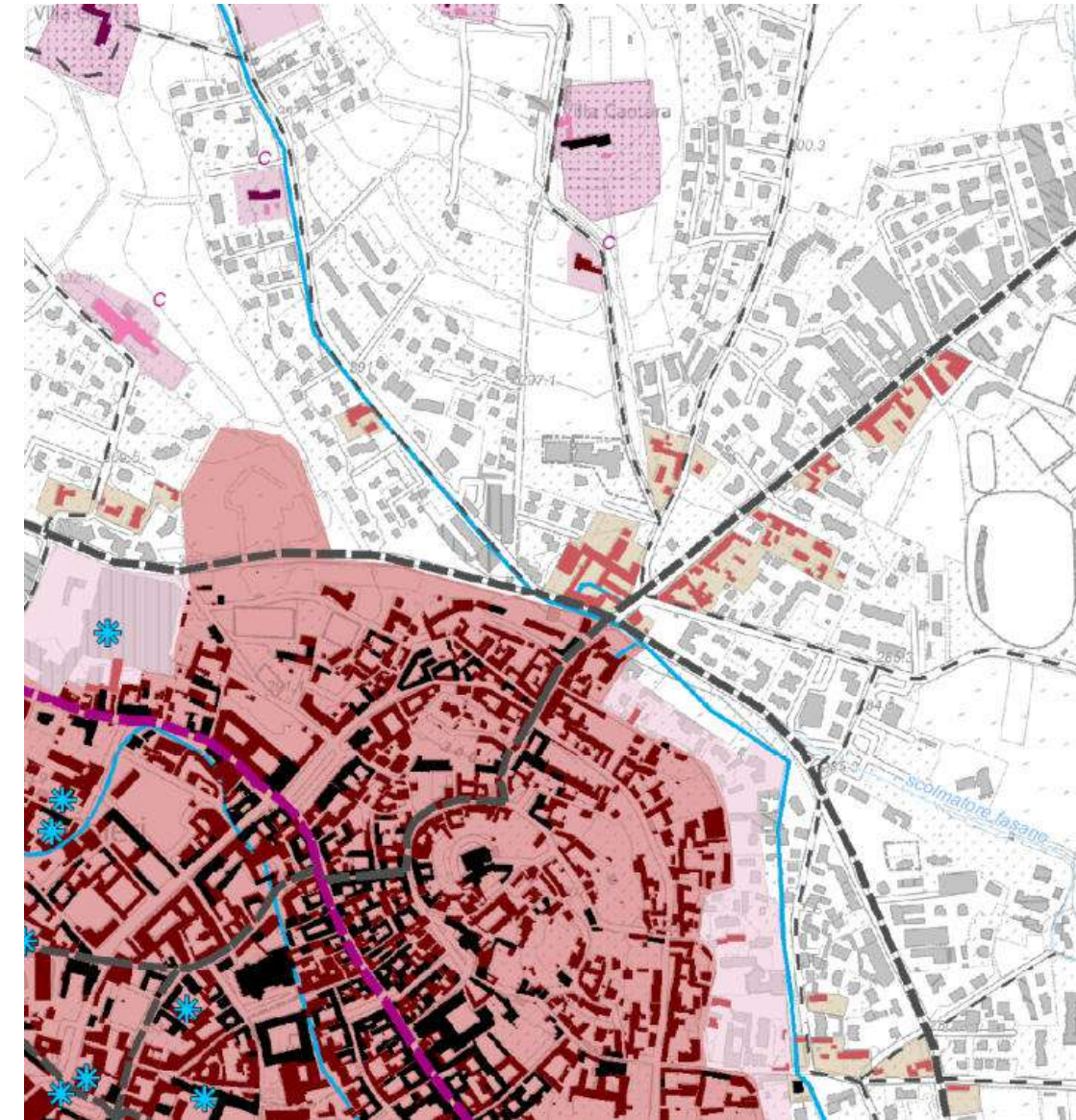
Rispetto ai dati della Soprintendenza ad oggi disponibili occorre precisare che spesso la localizzazione georiferita del VIR è largamente imprecisa e non vede corrispondenza con l'istruttoria fatta dal comune, ma è comunque un dato utile insieme al catalogo scaricabile dal sito del Segretariato regionale del Piemonte, da cui si è partiti per le verifiche. E' attualmente in corso dal 2022 un **progetto pilota** in coordinamento con la Soprintendenza per la verifica complessiva delle situazioni di vincolo diretto in tutta l'area comunale (esclusi 'ope legis'): il progetto è in fase molto avanzata, ma al momento la Soprintendenza non ha ancora ultimato le validazioni delle risultanze.

Quindi in questa fase di PTPP, stante l' informazione 'fluida' rispetto al dato catastale dei beni vincolati, che presenta le difficoltà connesse ad un catasto molto variato nei decenni, e le numerose difformità, si è preferito utilizzare il dato cartografico di riferimento disponibile nel PRG vigente, operando una prima individuazione indiziaria ed esclusivamente qualitativa, delle situazioni di vincolo a partire dall'elenco messo a punto dal Comune, dai dati del VIR, e dai dati del catalogo Guarini, il che significa che si sono individuati i fabbricati nelle loro interezza sia in centro storico che fuori, e non si sono perimetrare le pertinenze del vincolo (oggetto del progetto pilota), ma restano individuate esclusivamente le aree urbanistiche. Come si è detto (cap 1.10 ) è in corso un progetto condiviso con Soprintendenza per l'accertamento dei vincoli.



- 2. Centro storico**
- limite del centro storico vigente
  - aree storicamente e funzionalmente connesse al centro storico
  - sistema del verde pertinenziale del centro storico (giardini, orti, aree libere intercluse)
  - aree ed edifici del tessuto del centro storico
  - edifici o aree di valore storico-culturale soggetti a vincolo ex art 10 Diga42/04 (diretto, ope legis)
  - edifici di rilevanza ambientale tutelati dal PRG
  - aree ed edifici di impianto storico, intercluse nei tessuti urbani
  - prima cerchia muraria XI sec.
  - seconda cerchia muraria XIII sec.
  - terza cerchia muraria XIV sec.

(scale originali 1:50/30/10.000)



## 1. Sistema insediativo storico territoriale

- relazioni con il territorio: il sistema infrastrutturale storico**
- viabilità romana e medioevale
  - rete viaria di età moderna e contemporanea (IGM 1880)
  - viabilità minore (IGM 1880)
  - viabilità minore (IGM 1880) su strade bianche
- sistema storico urbano**
- aree ed edifici del centro storico
  - aree ed edifici storicamente e funzionalmente connessi al centro storico
  - aree ed edifici del tessuto storico-documentario urbano

- sistema antico**
- zone di interesse archeologico (PRG vigente)
  - acquedotto romano : asse (PRG vigente) e aree indiziarie (Soprintendenza)
- sistema diffuso del patrimonio rurale e delle ville**
- rete dei castelli agricoli
  - sistema frazionale
  - siti di testimonianza storica della strutturazione del territorio rurale e fabbricati documentari e/o di valore storico-culturale: nuclei (N) e casine (C)
  - sistema delle ville e dei giardini della collina
  - beni storico documentari isolati
- sistema produttivo tessile**
- siti degli opifici della produzione storica e siti della produzione recente
  - sistema delle acque a supporto degli opifici storici
  - edifici di valore storico-culturale specifico soggetti a vincolo ex art 10 Digs42/04



# Sistema insediativo A14 approfondimenti archeologici

## Le aree a rischio archeologico

Nell'ambito dell'adeguamento al PPR e sotto la supervisione della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Torino, si è proceduto ad un'analisi di carattere storico-topografico-archeologica finalizzata a definire i caratteri insediativi antichi che hanno interessato il territorio comunale di Chieri a partire dalla preistoria.

L'analisi si è così strutturata:

- indagine bibliografica nell'ambito della letteratura specializzata, allo spoglio dei principali repertori bibliografici di scavo e dei periodici di interesse storico-archeologico;
  - indagine archivistica con consultazione dei principali database messi a disposizione dal Ministero della Cultura (Carta del Rischio, Vincoli in Rete interoperante col precedente, SIGECWeb, Catalogo Generale dei Beni Culturali, GNA), dei vincoli e delle aree di tutela archeologica riportati di PPR e PTC2;
  - verifica dei documenti archivistici della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Torino relativi a segnalazioni di presenze o rinvenimenti archeologici;
  - analisi della cartografia storica con mirata attenzione ai documenti conservati presso l'Archivio Storico del Comune di Chieri (ASCC), presso l'Archivio Storico del Comune di Torino (ASCT), presso l'Archivio di Stato di Torino (ASTo) e presso Istituto Geografico Militare (IGM);
  - sopralluoghi conoscitivi e redazione delle schede di censimento delle componenti archeologiche presenti,
- proponendo quindi una normativa a partire dalle direttive e prescrizioni delle NdA del PPR e del PTC2.

E' emerso quanto segue:

- riviste le *zone a rischio archeologico* (ai sensi del PPR, art. 23, c. 4) che potrebbero contenere nel sottosuolo preesistenze archeologiche in relazione al rinvenimento di reperti di localizzazione certa, già riconosciute (presenti anche nel vigente PRG) e perfezionate nelle perimetrazioni ovvero l'intero Centro storico nei limiti della terza cerchia muraria, area a sud viale Cappuccini per 40 m di profondità, area in località Fontaneto aree relative al percorso dell'Acquedotto romano, area del Parco Agricolo del Fontaneto,
- individuate le *zone a potenzialità archeologica* che potrebbero contenere nel sottosuolo preesistenze archeologiche in relazione al rinvenimento di reperti sporadici o che sembrano indicare la possibile persistenza della centuriazione e organizzazione produttiva di età romana localizzabili in via prioritaria nella parte meridionale del comune, nell'ampia area ricomprese tra la Tangenziale, la strada di Fortemaggiore, l'autostrada ed il confine comunale ad ovest,
- riconosciuta la presenza di tratti di strade che potrebbero ricalcare percorsi antichi e/o che costituiscono permanenze archeologiche afferenti prioritariamente al tracciato della SS10 la strada antica che univa Torino con Chieri e con Asti.

La tavola PPR2.2/PPR4 di adeguamento al PPR e la tavola P4 di Variante riportano quindi le seguenti le aree sopracitate che vengono disciplinate dalla PTPP di cui all'art 24 c,3 Aree a rischio archeologico e descritte nella relazione redatta a cura della dott.sa Semeraro.

Si aggiunge per quanto riguarda la viabilità della *'rete viaria di età romana e medievale'*, che nello specifico attiene alla SP10/corso Torino, Viale Fiume, via Vittorio Emanuele, via Riva e via Padana inferiore, che si rimanda alla norma inserita all'art 24 c.4 delle NTA della Variante la quale disciplina appunto la componente e che potrà essere perfezionata come necessario.

Le aree della centuriazione definibili come aree con *"permanenza di centuriazione e organizzazione produttiva di età romana"* sono localizzate nella parte meridionale del comune. Per tali aree è stata proposta da parte dell'esperta di settore anche l'introduzione di normativa apposita che tenga in considerazione gli assetti morfologici tradizionali, in particolare gli assetti poderali (comprensivi di fossati e filari di alberi), nonché i tracciati stradali nelle zone agricole che potrebbero contenere tracce della centuriazione romana. In queste aree gli eventuali nuovi interventi dovranno rispettare per quanto possibile, gli indizi in merito alla centuriazione nei tratti di territorio comunale che recano tracce dell'assetto organizzativo romano. Nel caso invece di interventi che eccedano le semplici manutenzioni, conduzioni agrarie o ad allacciamenti minori di servizi, ma che comportano una modifica della fisionomia del paesaggio, del reticolato della viabilità rurale e secondaria e più in generale dello stato attuale del sottosuolo, le scelte progettuali dovranno essere preventivamente condivisi con l'ente di tutela, al fine di individuare opportuni indirizzi, soluzioni progettuali e modalità di intervento. Tale opzione è in fase di approfondimento e verrà condivisa con il tavolo della 1 Conferenza di Copianificazione, al fine di assumere il corretto valore nel quadro del nuovo strumento.

Quanto citato viene rappresentato nella cartografia specifica tavole:

A14.a Aspetti archeologici - inquadramento generale

A14.b Aspetti archeologici - il centro storico

A14.c Aspetti archeologici - il territorio: quadrante nord

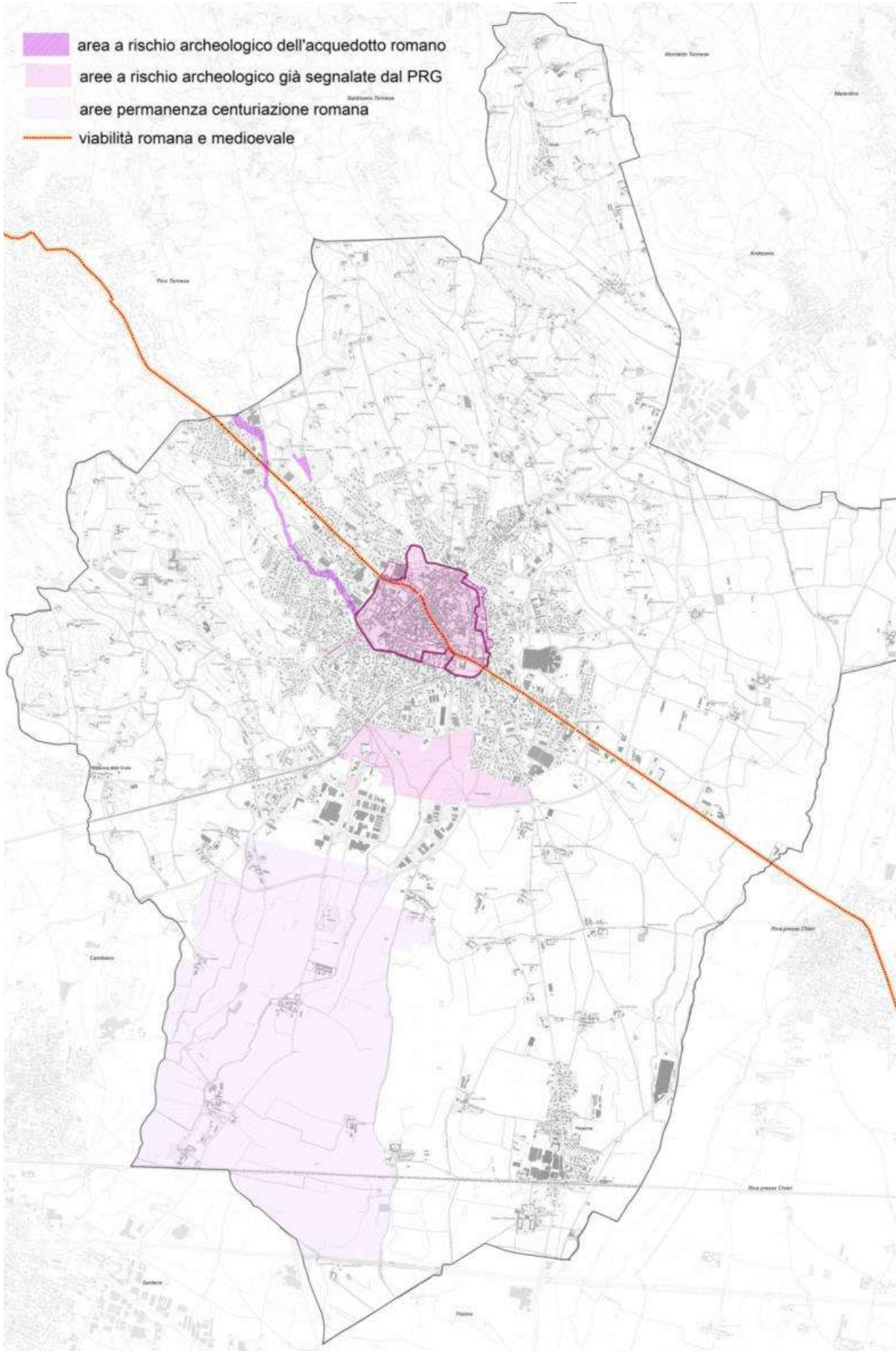
A14d Aspetti archeologici - il territorio: quadrante ovest

A14.e Aspetti archeologici - il territorio: quadrante est

A14.f Aspetti archeologici - il territorio: quadrante sud

Schema illustrativo di sintesi

Tavole originali in scala 1:22.00,10.000, 5000, 2500





# Sistema insediativo A9 Morfologie dei tessuti urbani

## A10 Densità urbane

(scale originali 1:5.000)

L'analisi dei tessuti urbani è stata condotta a partire da dati oggettivi (ricognitivi, prima da ortofoto e dai dati documentari, quindi supportati da sopralluoghi) e dalle banche dati disponibili (per le destinazioni d'uso) ed ha portato al riconoscimento delle diverse tipologie dei tessuti che vengono ricondotti alle due famiglie principali di destinazione, residenziale/non residenziale.

I gruppi per colore permettono di leggere la distribuzione frammentata delle numerose strutture morfo-tipologiche dei tessuti presenti nell'edificato nonché la presenza del verde. L'analisi è stata supportata dai dati relativi a:

- i volumi ed alle altezze dell'edificato da cui ne è derivata la valutazione del dato delle densità effettiva riferita alle zone di PRG vigente,
- la distribuzione delle altezze dei fabbricati che ha consentito di valutare, al di là della densità edilizia dell'area, come la tipologia sia stata realizzata e come tale fattore abbia inciso a livello di disegno dei tessuti urbani,
- l'articolazione delle densità edilizie (vedi -A10 immagine sottostante)
- la distribuzione delle funzioni (diverse dalla residenza) in atto individuando quindi, anche mediante sopralluoghi le situazioni di sottoutilizzo/abbandono,
- la presenza del verde privato variamente declinato, ovvero verde privato pertinenziale arborato/non arborato, verde privato non pertinenziale libero, verde in abbandono o trasformazione, verde agricolo intercluso, che ha inciso sull'identificazione dei tessuti.

L'analisi dei tessuti urbani, ha condotto al riconoscimento delle seguenti tipologie che attengono a : tessuti e prevalente destinazione residenziale

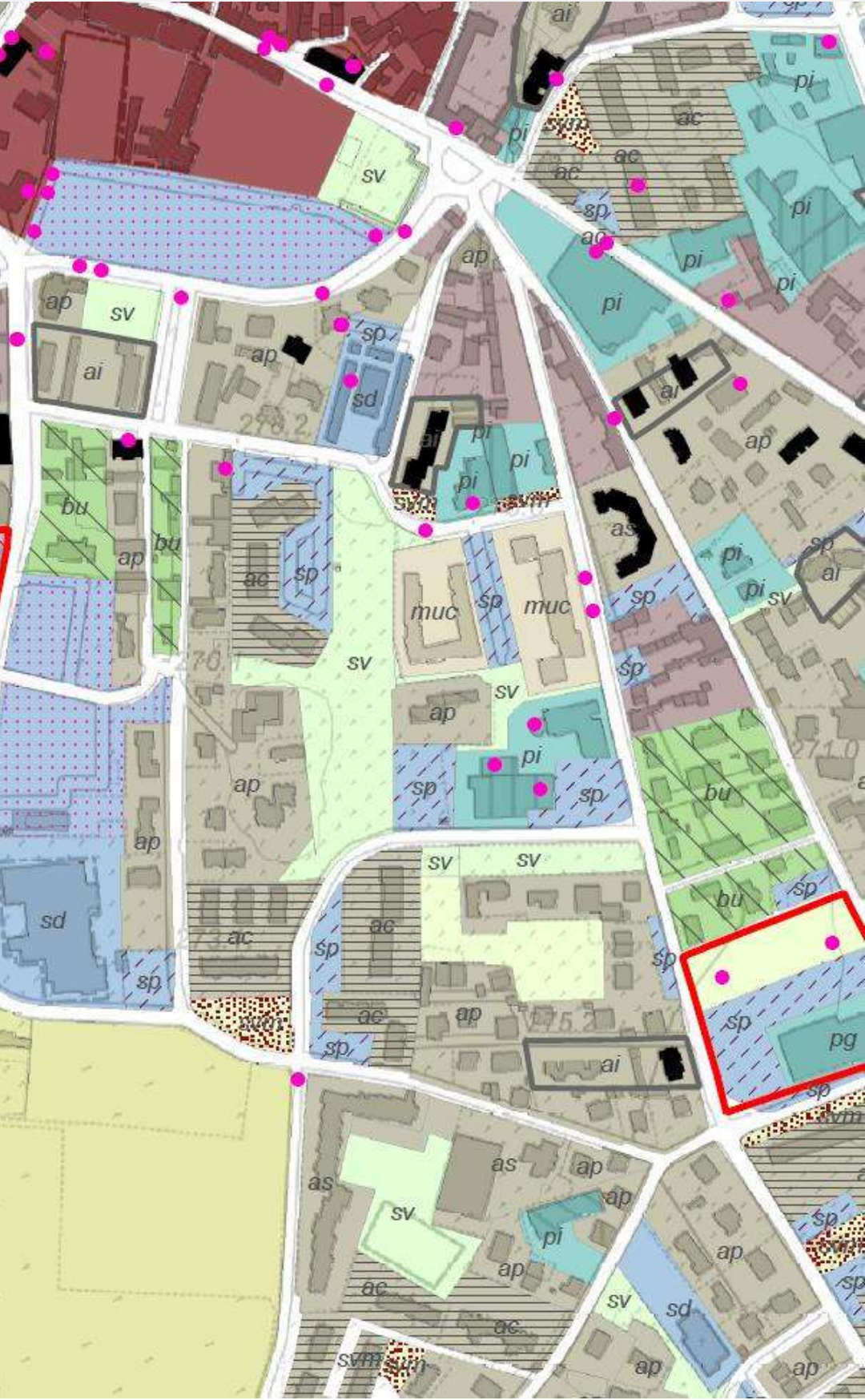
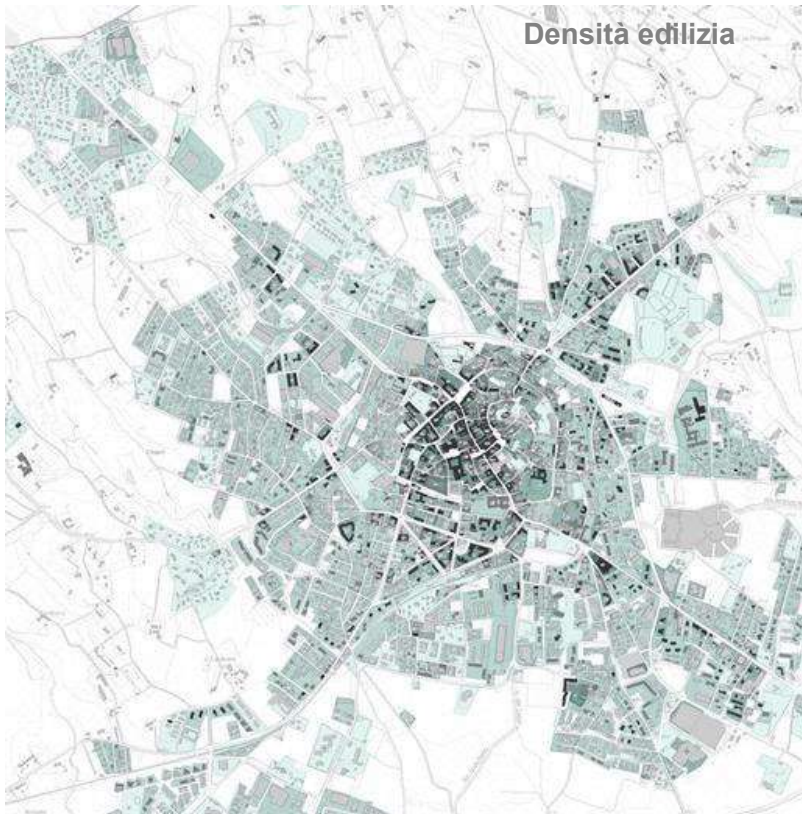
- del centro storico
- consolidati isolati di impianto storico del capoluogo, dei nuclei e cascine rurali e delle frazioni
- a bassa densità urbano continuo, disomogeneo uni-bifamiliare, con ridotti spazi a verde
- a bassa densità collinare continuo, disomogeneo uni-bifamiliare, con spazi a verde
- a media densità urbani organizzati in comprensori ad 'insula' o con progettazione unitaria
- a bassa densità a ville collinari con ampi spazi a verde
- a media densità collinari organizzati in comprensori ad 'insula'
- alta densità urbani organizzati in comprensori a progettazione unitaria
- alta densità isolati in tessuti misti, in linea e a blocco
- alta densità plurifamiliari, disomogenei, in linea e a blocco
- aree multi-tipologia, cioè con soluzioni destinate a PEEP

tessuti urbani a destinazione produttiva e terziaria

- terziario e direzionale inserito nel tessuto residenziale con tipologie identificabili
- produttivi isolati in tessuti misti dimensionalmente rilevanti
- produttivi e terziari isolati e disomogenei in tessuti misti
- produttivi isolati, marginali, incoerenti con il contesto
- produttivi strutturati e organizzati in comparti a progettazione unitaria

aree destinate a servizi e aree libere e/o a verde nei tessuti urbani, queste ultime disaggregate in:

- agricole intercluse e/o marginali con insediamenti agricoli interclusi e/o marginali
- aree libere a verde
- aree libere in abbandono o trasformazione





# Sistema insediativo A11 Microclima urbano

(scale originali 1:5.000)

La valutazione del microclima urbano è generalmente inteso come il complesso delle condizioni climatiche esistenti in prossimità del suolo ed in funzione della vegetazione arborea presente deriva dall'insieme dei parametri quali temperatura locale, tipologia delle superfici, impermeabilizzazione, vegetazione, geometria della struttura urbana, indici di albedo, umidità, circolazione del vento. La lettura integrata comporta un'operazione non rapportabile agli approfondimenti propri di un PRG, tuttavia si ritiene comunque utile individuare alcuni indicatori e valori di riferimento per permettere di orientare la pianificazione degli spazi urbani e per dare indicazioni prestazionali alla progettazione delle singole aree. Sono stati quindi valutati nello specifico:

- i livelli di permeabilità in relazione al combinarsi delle aree permeabili/impermeabili,
- le caratteristiche dei tessuti urbani determinanti per il microclima urbano ovvero: caratterizzazione delle aree urbane a verde comprensive della presenza di filari/viali e delle dotazioni di verde pubblico/privato, aree per la sosta e della viabilità urbana (aree parcheggio alberate e non, viali e percorsi alberati), aree potenzialmente critiche per totale impermeabilità, aree ad attenzione per elevata impermeabilità
- i livelli di albedo dei suoli (potere riflettente di una superficie) che permettono di capire, in funzione della maggiore o minore radiazione incidente riflessa, rispettivamente la minore o maggiore capacità di assorbimento o emanazione di calore.

Il Livello di impermeabilizzazione dei suoli del territorio urbanizzato e del territorio rurale, è stato definito a partire dai criteri di classificazione consolidati utilizzati nelle analisi dei suoli. La legenda sintetizza i singoli valori per classi che derivano da attribuzioni puntuali in funzione della destinazione d'uso dei suoli presente. Le aree sono state riconosciute quindi in base alle perimetrazioni della carta dell'uso del suolo di cui alla tavola A2. Ai due dati citati è stato aggiunto ed integrato, come livello informativo, il dato sul sistema del verde pubblico in funzione dei dati forniti dagli uffici.

### Livelli di albedo

Al dato relativo alla permeabilità è inoltre stata affiancata una lettura dei livelli di albedo<sup>1</sup>. La valutazione del livello di albedo viene considerata al fine della più completa valutazione del grado di benessere ambientale legato alla situazione microclimatica urbana. La classificazione dei livelli di albedo è stata in questo caso eseguita facendo riferimento alle metodologie consolidate ed ai parametri comunemente in uso, applicandoli alle stesse aree di cui alla valutazione per i livelli di impermeabilizzazione, al fine di rendere i dati confrontabili.

Si sono quindi abbinati alle destinazioni d'uso, diversi livelli di albedo considerando quanto già operato per la permeabilità e declinando di conseguenza anche il livello di albedo, potendo così affinare maggiormente, il dettaglio urbano. La valutazione del livello di albedo viene considerata al fine della più completa valutazione del grado di benessere ambientale legato alla situazione microclimatica urbana. La classificazione dei livelli di albedo è stata in questo caso eseguita facendo riferimento alle metodologie consolidate ed ai parametri comunemente in uso, applicandoli alle stesse aree di cui alla valutazione per i livelli di impermeabilizzazione, al fine di rendere i dati confrontabili.

L'analisi ha poi individuato a partire dai dati in continuo di cui sopra, le caratterizzazioni dei tessuti urbani determinanti per il microclima che attengono a:

- area problematiche ovvero aree di attenzione con concentrazione di aree impermeabili legate ad attività produttive, aree critiche, di tipo unitario, completamente impermeabilizzate, area di attenzione del centro storico con livelli di impermeabilizzazione molto alti;
- aree a verde in area urbana ovvero: aree permeabili a verde (pubblico o privato) con copertura arborea mediamente densa, importanti nel quadro del microclima urbano, aree permeabili a verde privato con copertura arborea debole, aree a verde con copertura arborea variabile del centro storico, aree a servizi pubblici per il verde e lo sport, aree agricole marginali/in sottoutilizzo o incolte, interne o intercluse nel territorio urbanizzato, parcheggi alberati, ed in ultimo la rete dei filari e dei viali urbani.



limite area urbana

### livelli di albedo

0,02	livello di albedo minimo
0,02 - 0,125	
0,125 - 0,186	
0,186 - 0,206	
0,206 - 0,28	livello di albedo massimo

### livelli di permeabilità

assente - edificato, strade
assente o quasi totalmente assente : strade non asfaltate, parcheggi asfaltati, aree pavimentate
bassa: aree edificate con limitate porzioni pertinenziali a verde e/o non pavimentate
media: aree edificate con porzioni pertinenziali a verde, arborato e non arborato
alta: aree edificate con preponderanza di spazi a verde, solitamente arborati, aree a verde pubblico, parchi privati, impianti sportivi outdoor con limitate parti pavimentate, aree agricole intercluse
totale: aree libere interne al tessuto urbanizzato
totale: aree agricole esterne o marginali rispetto al tessuto urbanizzato, aree libere interne al tessuto urbanizzato

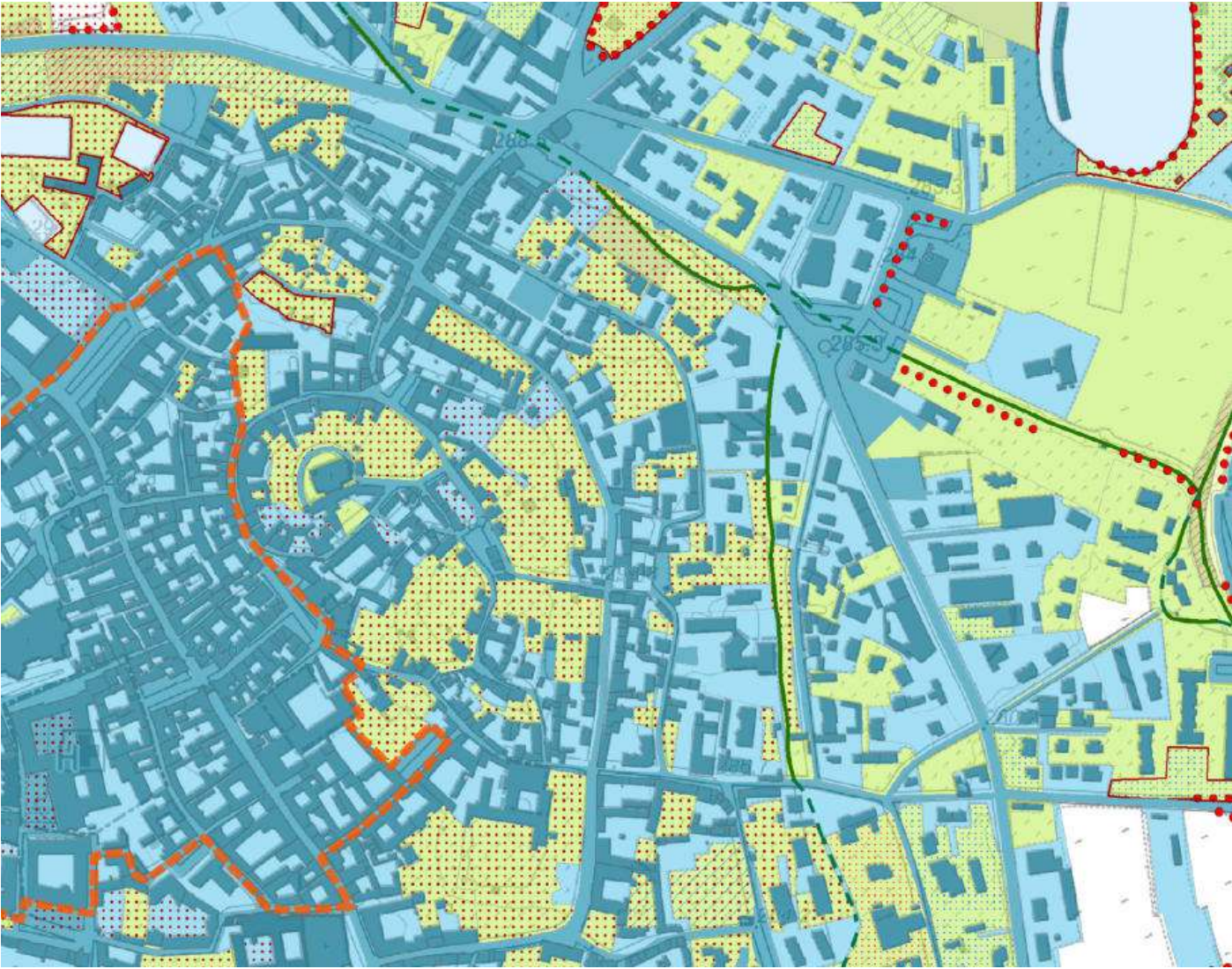
### caratterizzazioni dei tessuti urbani determinanti per il microclima

#### aree problematiche

area di attenzione: concentrazione di aree impermeabili legate ad attività produttive
area critica, unitaria, completamente impermeabilizzata
area di attenzione del centro storico, con livelli di impermeabilizzazione elevati

#### aree a verde in area urbana

viali e filari
aree boscate (aggregate: boschi, rimboschimenti, boschi in evoluzione fasce ripariali)
aree permeabili a verde (pubblico o privato) con copertura arborea mediamente densa, importanti nel quadro del microclima urbano
aree permeabili a verde privato con copertura arborea debole
aree a verde con copertura arborea variabile del centro storico
aree a servizi pubblici per il verde e lo sport
aree agricole marginali/in sottoutilizzo o incolte, interne o intercluse nel territorio urbanizzato
sistema delle acque: libere e intubate



<sup>1</sup> Il livello di albedo risulta essere massimo verso il valore 1, quando tutta la luce incidente viene riflessa, minimo verso il valore 0, quando nessuna frazione della luce viene riflessa, ma viene completamente assorbita



# Sistema insediativo A12 Reti e siti infrastrutturali

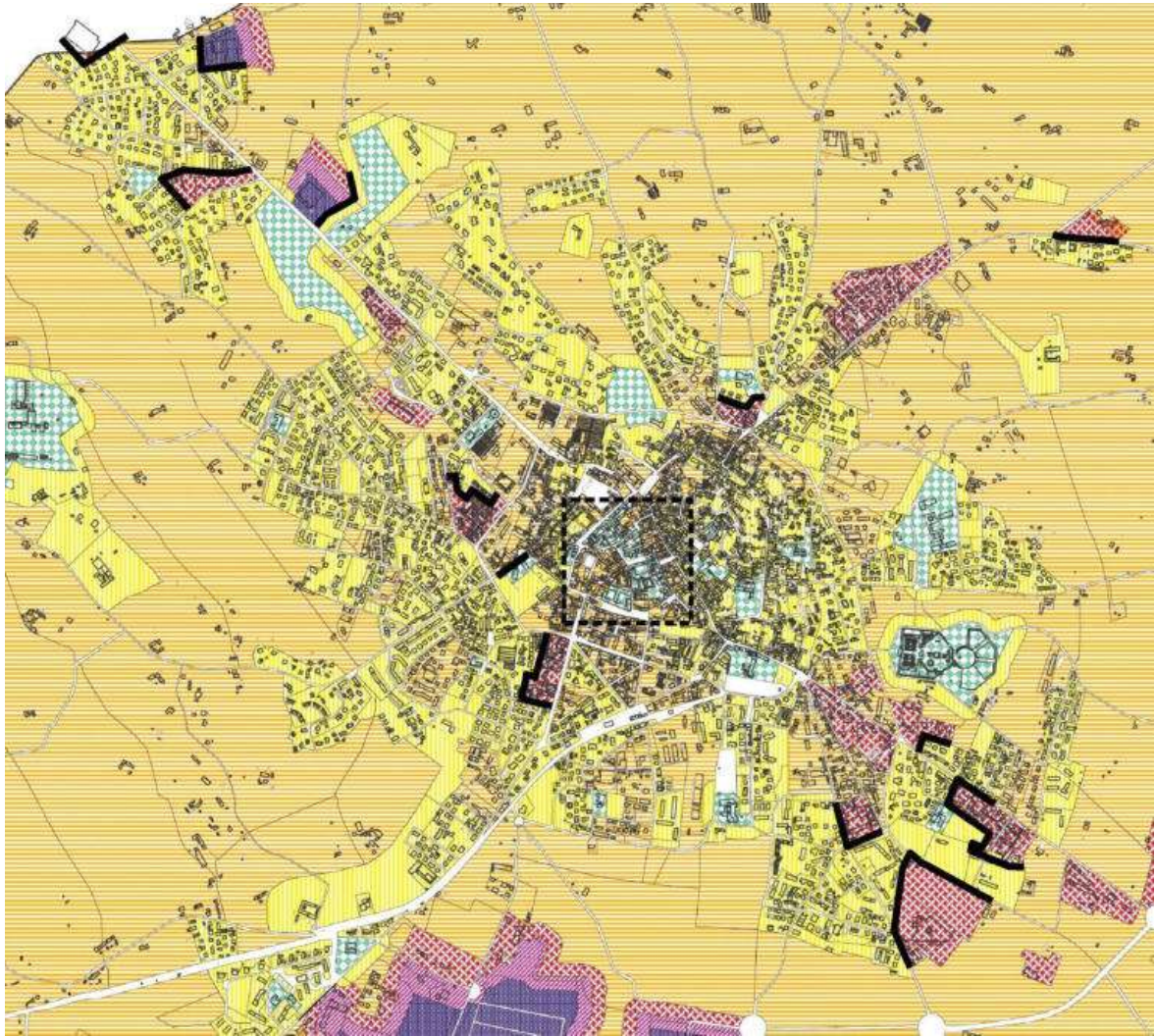
La tavola illustra la situazione delle reti infrastrutturali di servizio per l'insediamento e le attività.

Essa riporta quindi le reti e gli impianti relativi a :

- rete acqua potabile (fonte dati gestore SMAT)
- rete fognaria (fonte dati gestore SMAT)
- sistema raccolta dei rifiuti (fonte dati comune )
- elettrodotti AT e cabine AT/MT (fonte sito Arpa)
- teleriscaldamento (fonte sito High Power spa)
- antenne telefonia e radio-televisive (fonte comune-Regolamento per il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti di telefonia cellulare/sito Arpa)
- aree metanizzate di cui alla DCC n.19/2002 (fonte comune)

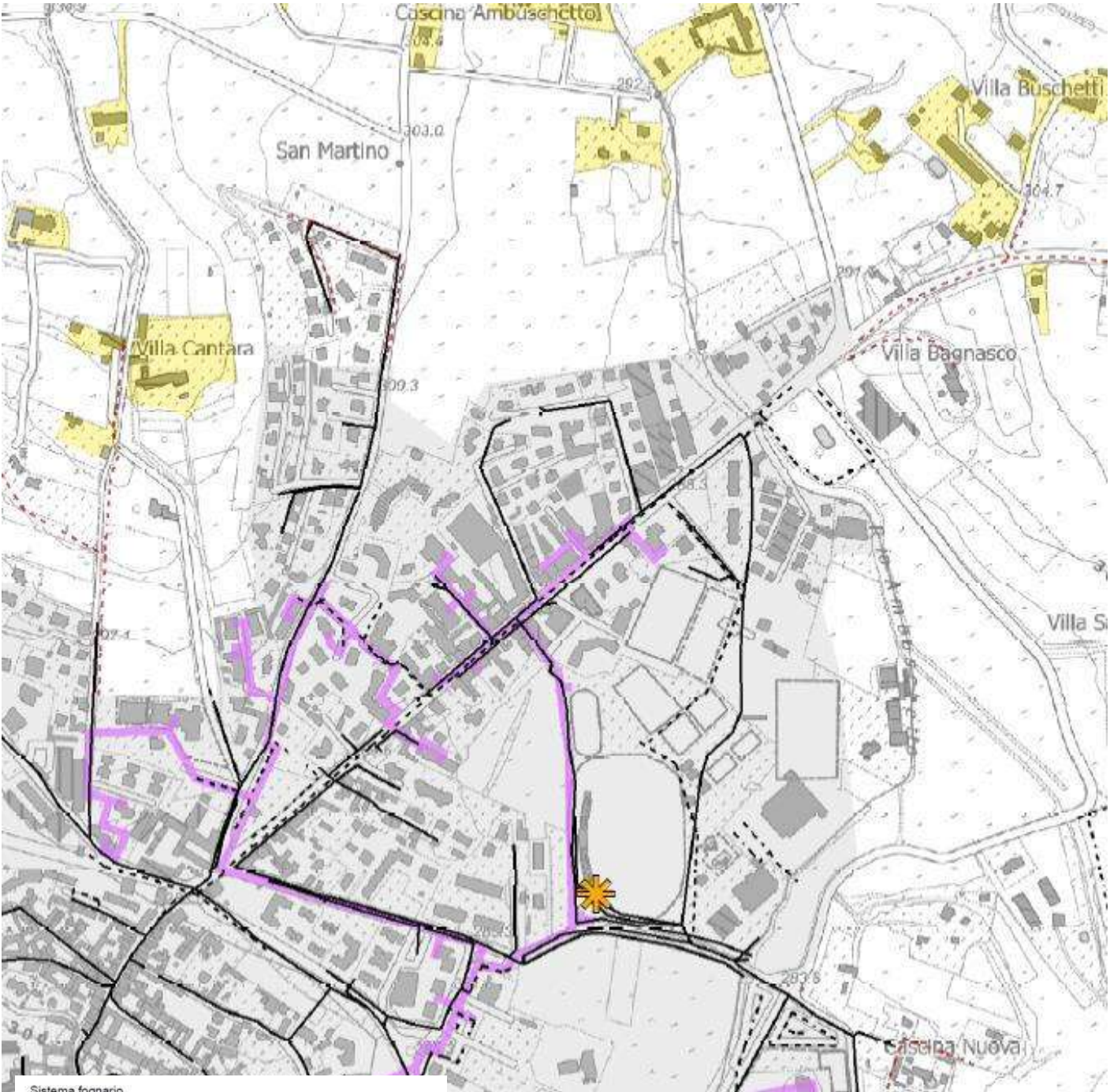
Si richiama come elemento di valutazione insieme alle reti la classificazione acustica comunale che risale al 2009 risultando quindi complessivamente non adeguata alle successive Varianti intercorse. Essa tiene comunque conto dell'assetto del PRG vigente nella sua struttura fondamentale evidenziando la presenza massiva della classe III che raccoglie tutto il territorio agricolo e delle classi II che invece interessano larga parte dell'urbano. Le aree produttive, come per converso quelle a maggiore sensibilità, sono tendenzialmente fasciate dalle fasce cuscinetto che tendono a ridurre gli accostamenti critici legati al doppio passaggio di classe che, come principio, hanno fatto assorbire alle aree del contesto le limitazioni indotte sia in senso positivo che negativo dai citati passaggi di classe, in ragione alle inevitabili scelte indotte dalla presenza di un struttura urbana consolidata.

I punti critici messi in luce dall'attuale classificazione ed evidenziati in colore nero nell'immagine riportata, attengono a situazioni note, per le quali non sono stati al momento messi in campo i previsti piani di risanamento , e che con difficoltà potranno essere del tutto risolte dalla presente variante. In molti casi infatti potranno essere avanzate ipotesi trasformatrici volte a ridurre i contrasti critici, ma chiaramente ciò non potrà avvenire ovunque ed in particolare sarà difficile che avvenga per quanto riguarda le aree sensibili legate ai servizi di classe I, tutte inserite in contesti urbani consolidati.



- Classe I
- Classe II
- Classe III
- Classe IV
- Classe V
- Classe VI

(scale originali 1:10.000)



- Sistema fognario
  - depuratori
  - rete fognatura bianca e nera
  - rete fognatura mista
  - aree non servite/servibili
- Reti elettriche e telefonia
  - centrali enel AT/MT
  - reti alta tensione: elettrodotti Terna e fasce di rispetto
  - antenne radiotelevisive e telefonia mobile attive
  - antenne radiotelevisive e telefonia mobile in corso di realizzazione
- centrali teleriscaldamento
- rete teleriscaldamento
- aree metanizzate al 2002
- rete metano estema all'area metanizzata del 2002
- centro di raccolta rifiuti



# Sistema insediativo A13 Aree dense, libere, di transizione

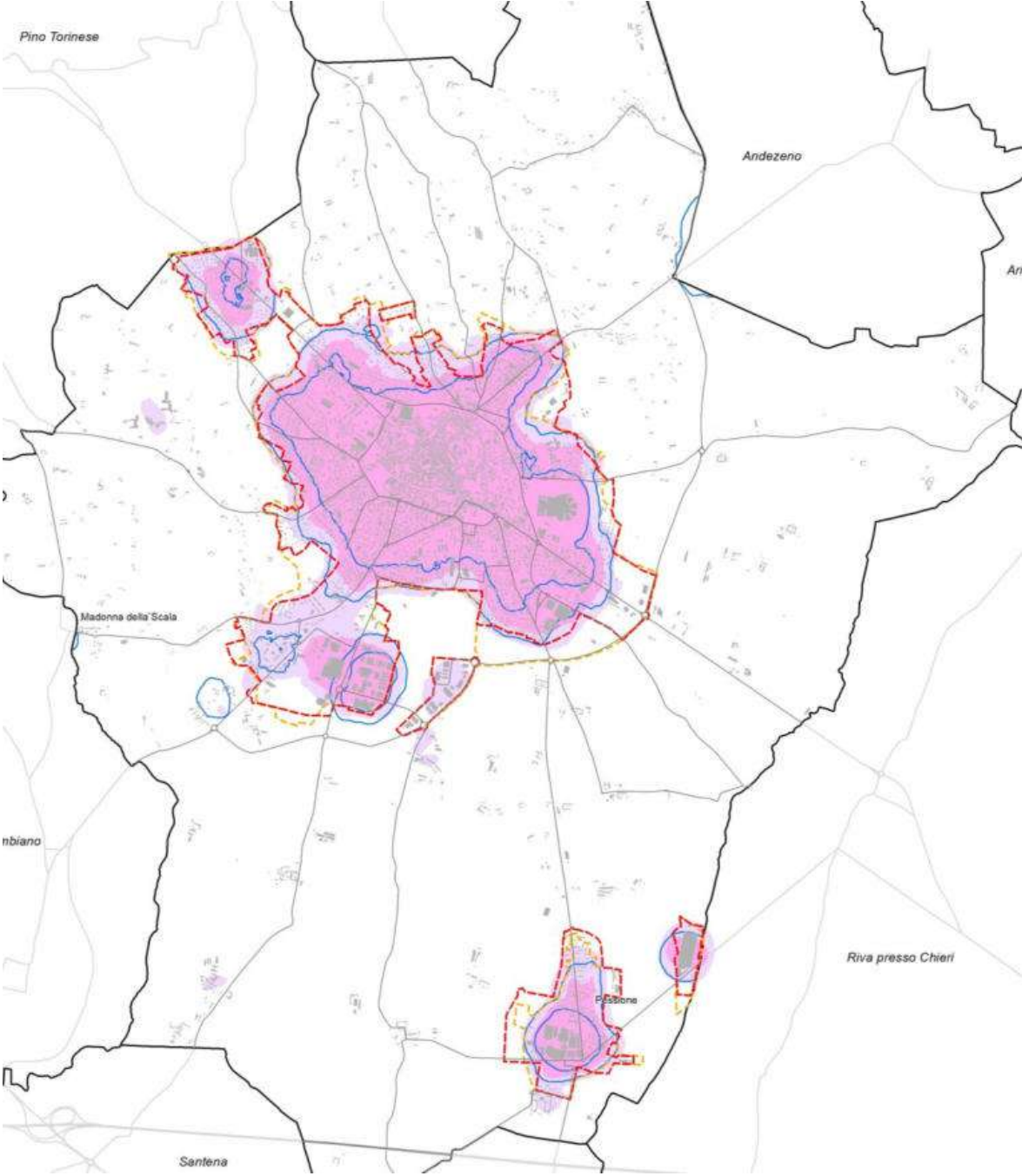
(scale originali 1:10.000)

L'analisi rappresenta la proposta di definizione delle aree dense libere e di transizione, attualizzandola e confrontandola con la proposta di adeguamento attivato dal Comune rispetto al Piano territoriale di coordinamento di Città metropolitana di Torino (allora Provincia)-PTC nell'anno 2012. Il PTC ha proposto fin dal 2011 una riorganizzazione del territorio individuandone specifiche norme di utilizzo e definendo tre diverse "tipologie" di aree, da perfezionare da parte dei comuni in sede di Variante generale mediante l'applicazione delle Linee guida del PTC2, ovvero:

- aree dense costituite dalle porzioni di territorio urbanizzato, aventi un impianto urbanistico significativo, caratterizzate dalla presenza di un tessuto edilizio consolidato e dalle funzioni di servizio qualificato per la collettività;
- aree di transizione costituite da porzioni di territorio poste ai margini degli ambiti urbanizzati, caratterizzate dalla limitata estensione e dalla possibile presenza delle infrastrutture primarie;
- aree libere costituite da porzioni di territorio esterne al tessuto urbano consolidato o ai nuclei edificati, caratterizzate dalla prevalente funzione agricola e forestale anche in presenza di insediamenti minori o sparsi.

La densità definita dalle Linee guida analizza per ogni cella codificata come 'urbanizzata', in base ad una maglia di 5 x 5 m. Il risultato viene quindi espresso come numero di "celle urbanizzate" in rapporto ad un'unità di superficie omogenea (celle per ettaro). La verifica attualizzata ha applicato gli stessi parametri. Attualmente è in fase di predisposizione il Piano territoriale generale metropolitano -PTGM, giunto alla proposta tecnica, che costituisce revisione in adeguamento del vigente PTC/2 in base alla mutata LR56/7. Esso ha già individuato modalità in parte diverse nella definizione delle aree dense, libere e di transizione, (Linee guida) alle quali ci si dovrà attenere nella ridefinizione delle presenti aree.

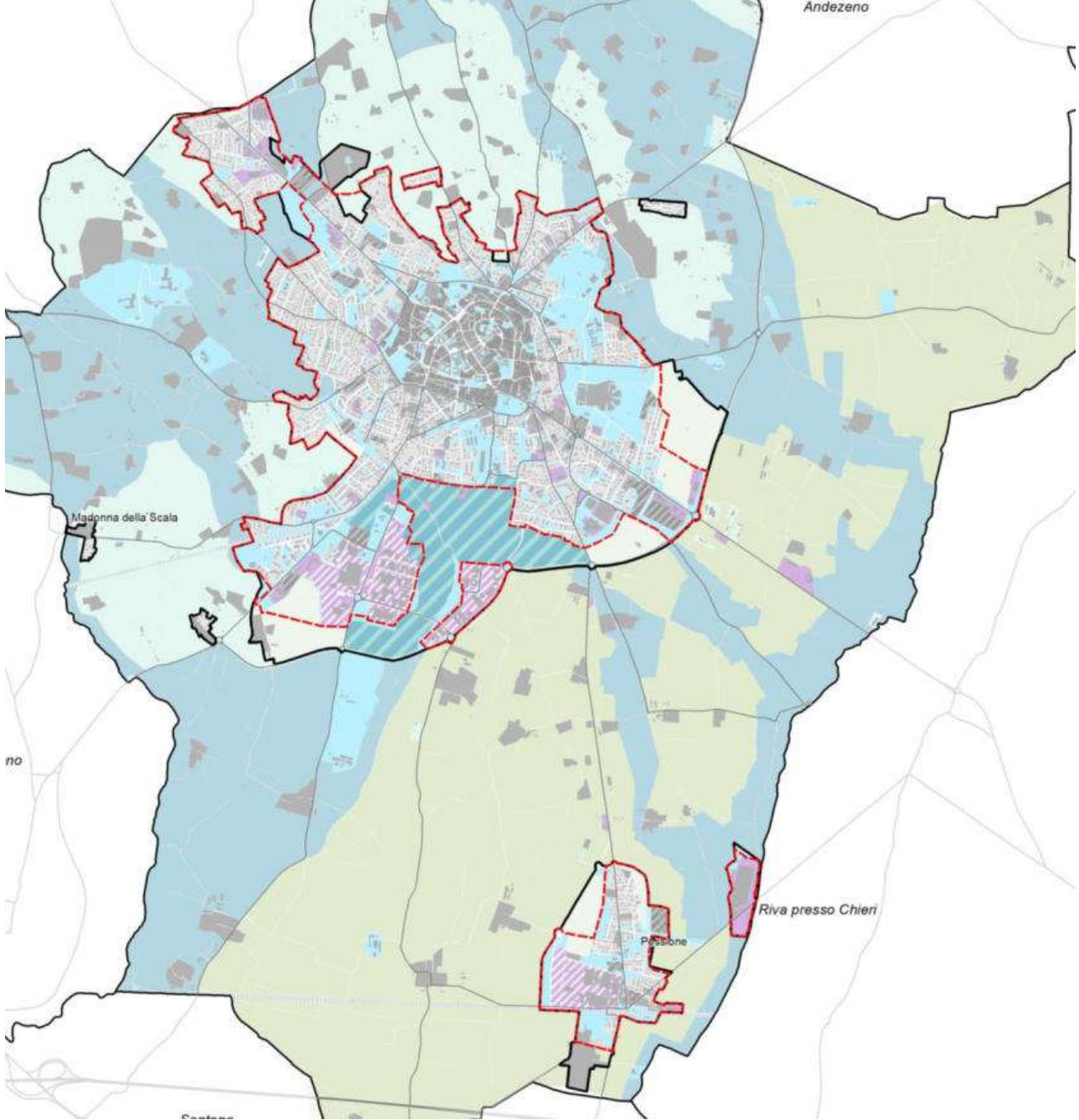
IMMAGINE 1



Ne discende una proposta che viene confrontata con **Immagine 1**: la situazione delle densità attualizzate rispetto all'edificato al 2024. a soluzione viene messa a confronto con la proposta del 2012 condivisa a suo tempo con l'allora Provincia. La scelta attuale è leggermente più ristretta rispetto a quella condivisa nel 2012

**Immagine 2**: la proposta di piano della PTPP. In questo caso il confronto è interessante non solo con lo zoning quanto con l'area urbana che rispetto alla quale l'area di transizione è sempre interna, spesso più contenuta, definendo una chiara scelta di progetto rispetto al significato dell'area urbana ed alla funzione che svolge rispetto ai tessuti urbani classificati.

IMMAGINE 2





# Sistema insediativo A13 Aree dense, libere, di transizione

Ulteriori confronti sono con :  
**Immagine 3:** la situazione dei livelli di pericolosità idrogeologica. Occorre precisare che in diffuse situazioni a Chieri è impossibile escludere le aree di classe III per la conformazione e tipologia del dissesto e più semplicemente perché sono del tutto insediate

**Immagine 4 :** l'assetto del sistema vincolistico. Come si rileva rispetto ai beni paesaggistici non ci sono interferenze se non per le fasce dei rii cui è legato peraltro il dissesto dell'immagine 3 e che attraversano l'area urbana.

IMMAGINE 3

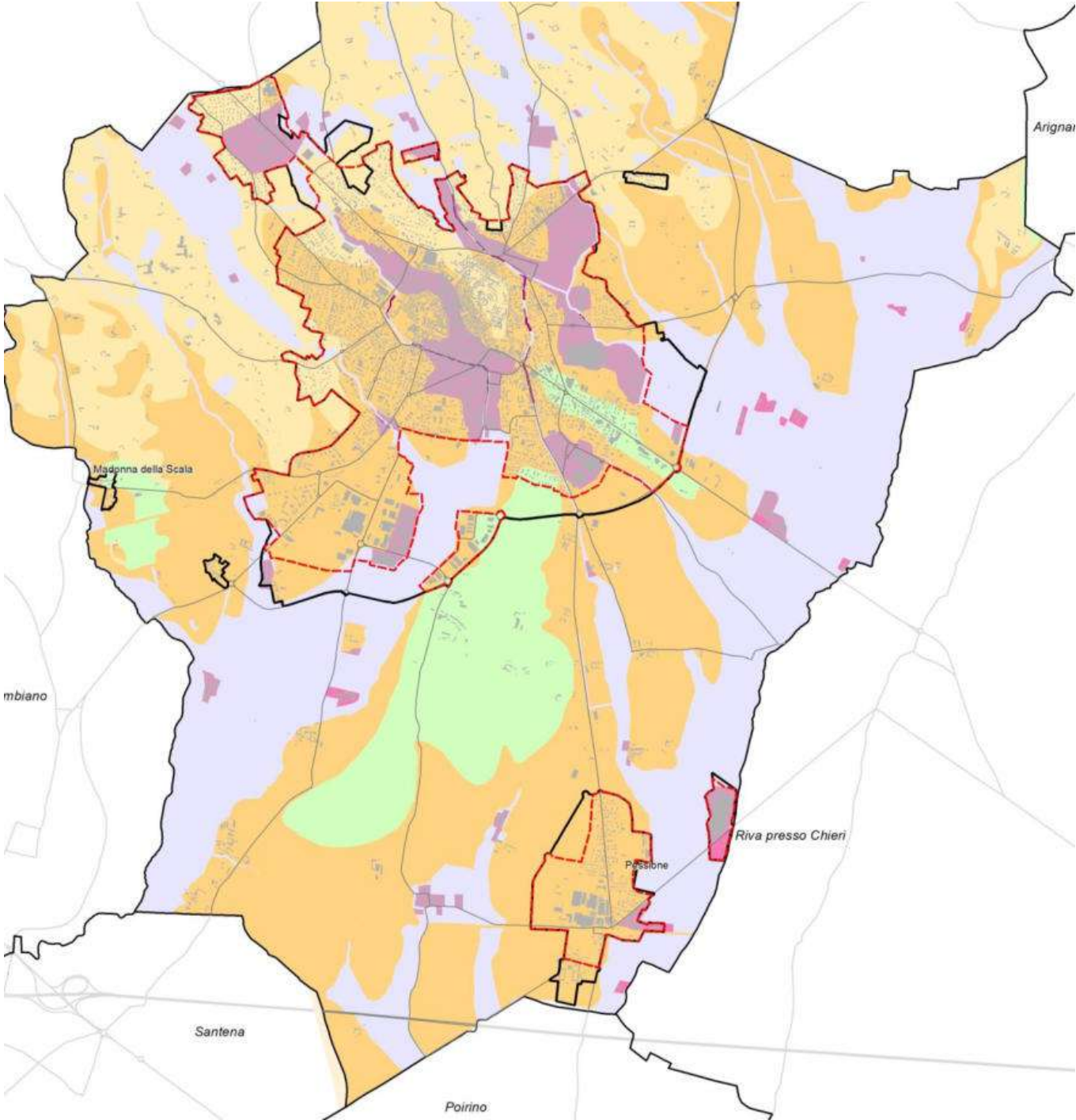
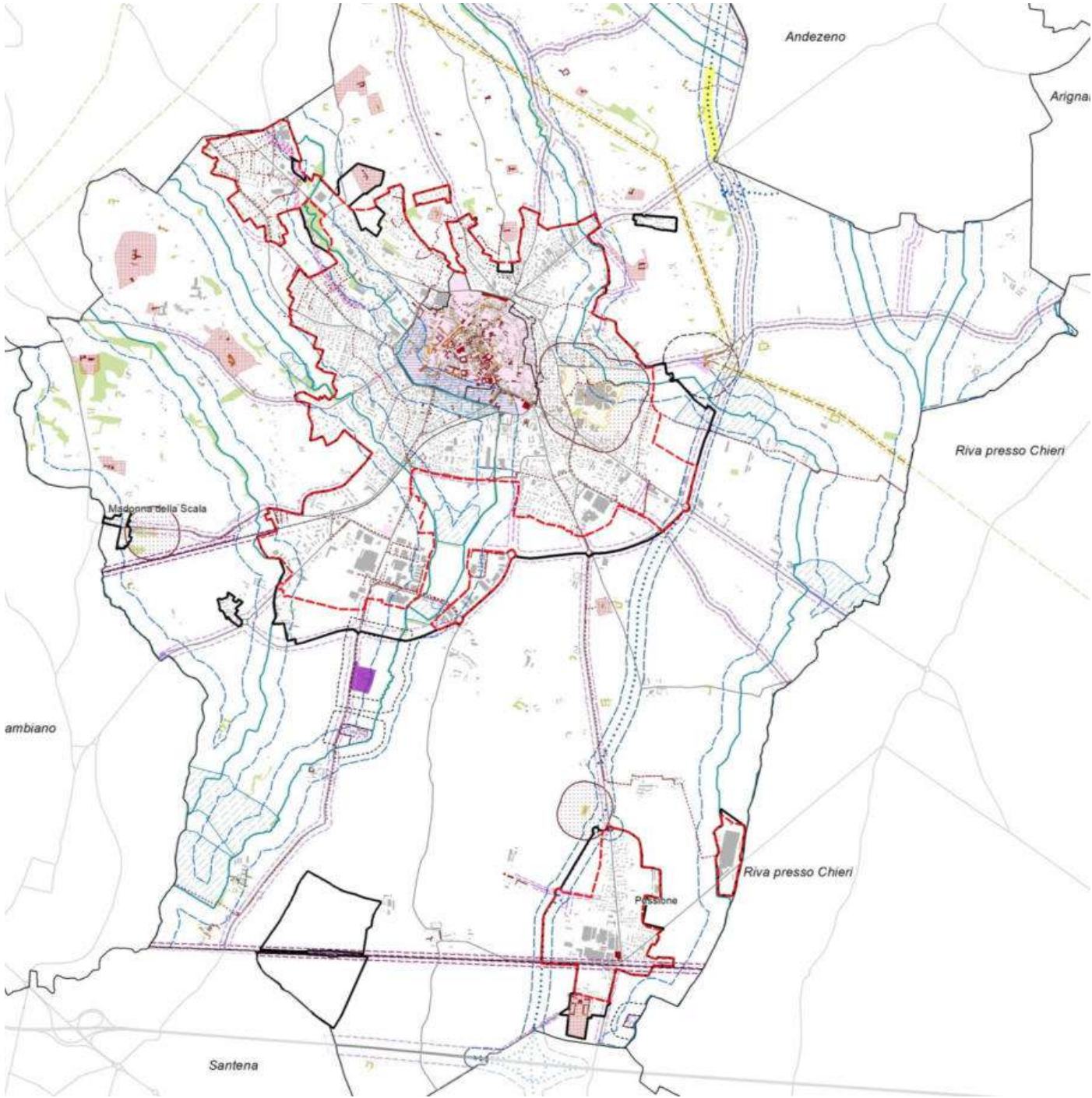


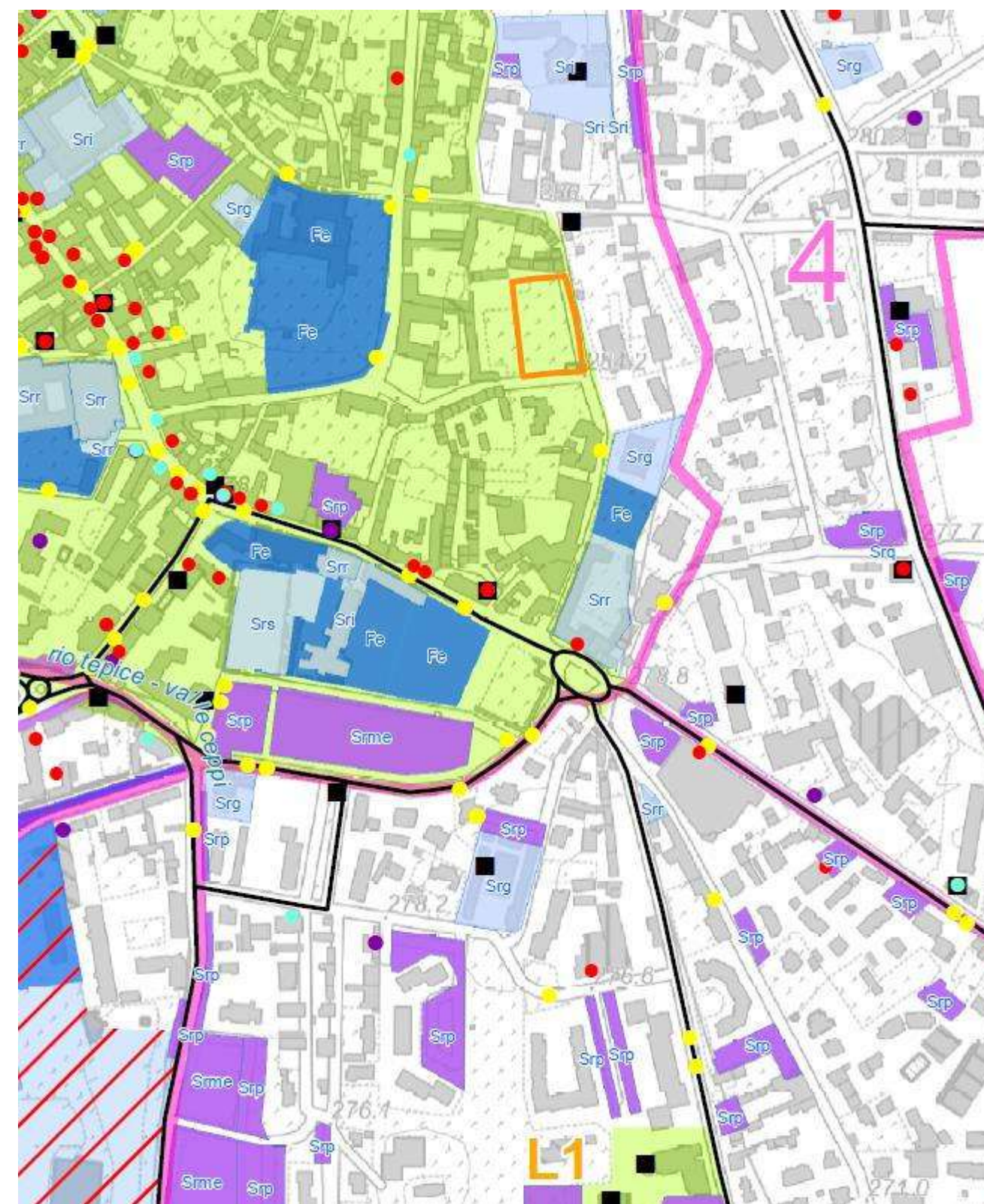
IMMAGINE 4





(scale originali 1:10.000)

L'immagine rappresenta quindi le nuvole generate (o non generate) dall'addensamento lungo determinati assi o in determinati luoghi, da parte dei servizi urbani fondamentali, riportandole ai diversi ambiti territoriali e mettendole a confronto con la rete degli standard urbanistici esistenti e previsti. Le tabelle riportano invece i bilanci per ambito territoriale.



Comune di Chieri-Proposta tecnica Progetto preliminare  
Relazione illustrativa novembre 2025



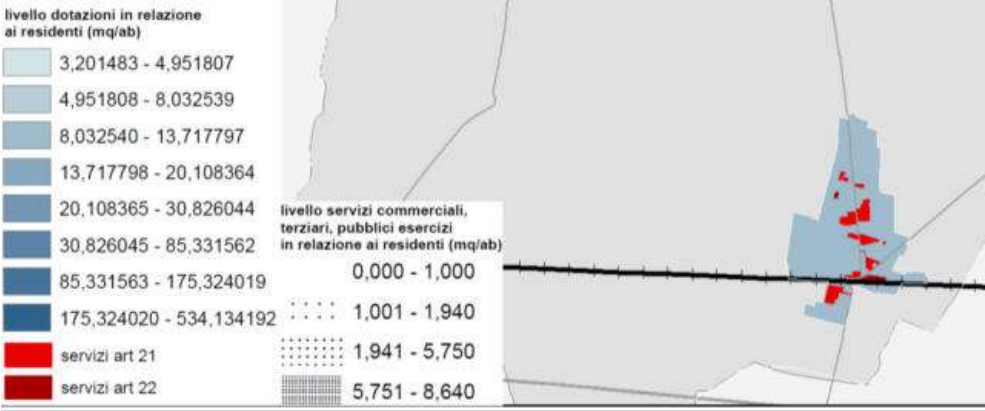
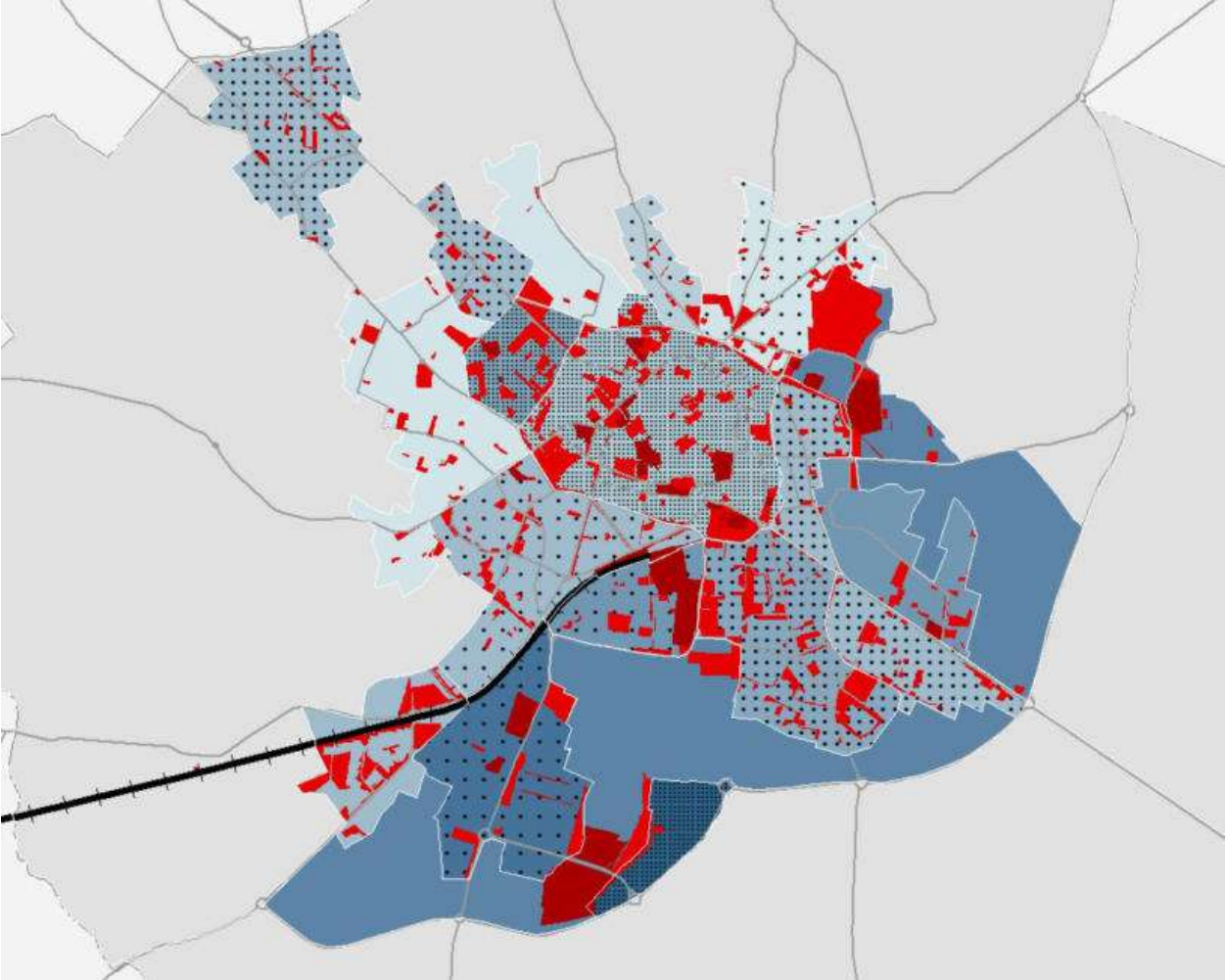
Sistema insediativo A16 - Sistema servizi e attività economiche

(scale originali 1:10.000)

L'immagine a lato rappresenta territorialmente i dati tabellari evidenziando mediante la sovrapposizione grafica il rapporto tra la dotazione di servizi fondamentali nei diversi ambiti territoriali e la dotazione di standard urbanistici, visualizzando anche le aree di concentrazione di detti servizi. Emerge quindi:

- una composizione diversa delle dotazioni di servizi fondamentali che permette di comprendere meglio le carenze e le potenzialità dell'offerta di servizi nelle diverse parti della città rapportata alla popolazione presente,
- una diagnosi sintetica (per valori conglobati) e generale della dotazione di servizi fondamentali per la città di prossimità che evidenzia una carenza negli ambiti più periferici, come di logica avviene, ma anche in ambiti centrali quali roaschia-biscaretti, pessione,scotti, cimitero.
- un rapporto in molti casi inversamente proporzionale con le dotazioni di standard a supporto dei servizi fondamentali che mette in luce alcune situazioni di specifica debolezza.

N.	ambito territoriale	AB	tipo esercizio	N	MQ /AB	sum.dota zioni per ambito	NUM TO	NUM/100 AB	PARCHEGGI ESISTENTI (mq)	FABB TOT	deficit/ surplus	legenda dotazione per tipologia di esercizio in MQ/AB	legenda dotazione aggregata per ambito	
6	borgo venezia	1103	commercio	7	0	2,78	4,06	7	0,63	21954	6675	15279	superiori>3	maggiore di 7
			servizi	4		0,05		4	0,36				tra 1 e 3	tra 4-7
			attività	9		1,16		9	0,82				tra 0,5 e 1	tra 1-4
			pubblici esercizi	2		0,07		2	0,18				inferiori a 0,5	sotto 1
3	Buschetti	1217	commercio	9	0	3,36	7,13	9	0,74	37938	12867			
			servizi	1		0,08		1	0,08					
			attività	17		3,43		17	1,40					
			pubblici esercizi	4		0,28		4	0,33					
1	centro storico	6935	commercio	267	0	2,54	3,34	267	3,85	38302	43399	-5097		
			SER	37		0,14		37	0,53					
			ATT/MTA	266		5,23		266	3,84					
			PES	63		0,71		63	0,91					
20	cimitero	835	commercio	1		0,39	0,80	1	0,12	10620	2602	8018		
			pubblici esercizi	1		0,41		1	0,12					
10	corso torino	961	commercio	8	0	2,68	4,01	8	0,83	10100	6723	3377		
			servizi	1		0,20		1	0,10					
			attività	8		0,78		8	0,83					
			pubblici esercizi	7		0,35		7	0,73					
8	fontaneto est	11	commercio	1		8,18	3,13	1	9,09	5770	64	5706		
14	fontaneto ovest	159	commercio	1		1,19	1,42	1	0,63	24254	499	23756		
			pubblici esercizi	1		0,22		1	0,63					
15	gialdo	3814	commercio	10	0	4,97	5,75	10	0,26	74706	65859	8847		
			servizi	2		0,02		2	0,05					
			attività	29		0,57		29	0,76					
			pubblici esercizi	8		0,19		8	0,21					
13	maddalene	1760	commercio	2	0	0,77	1,00	2	0,11	21023	6507	14516		
			attività	2		0,08		2	0,11					
			pubblici esercizi	3		0,15		3	0,17					
4	matteotti	662	commercio	9	0	3,56	5,11	9	1,36	6047	4794	1253		
			servizi	3		0,10		3	0,45					
			attività	7		0,55		7	1,06					
			pubblici esercizi	9		0,90		9	1,36					
11	peSSIONE	1078	commercio	2	0	0,20	0,72	2	0,19	14788	3007	11781		
			attività	3		0,23		3	0,28					
			pubblici esercizi	4		0,29		4	0,37					
9	pino-valle ceppi	1021	commercio	7	0	2,25	4,10	7	0,69	11453	5221	6232		
			attività	6		1,75		6	0,59					
			pubblici esercizi	2		0,10		2	0,20					
16	porta garibaldi	2871	commercio	27	0	0,87	1,94	27	0,94	14020	10926	3094		
			servizi	9		0,09		9	0,31					
			attività	13		0,85		13	0,45					
			pubblici esercizi	10		0,12		10	0,35					
18	roaschia-biscaretti	3818	commercio	6	0	0,05	0,49	6	0,16	13907	10287	3620		
			attività	11		0,17		11	0,29					
			pubblici esercizi	6		0,27		6						
5	scotti	1341	commercio	1		0,02	1,55	1	0,07	10828	4184	6644		
			servizi	2		0,06		2	0,15					
			attività	9		1,48		9	0,67					
2	stazione	4983	commercio	30	0	0,41	1,90	30	0,60	17545	16244	1301		
			servizi	9		0,06		9	0,18					
			attività	53		1,24		53	1,06					
			pubblici esercizi	14		0,20		14	0,28					
7	valle pasano	653	commercio	3		0,57	1,53	3	0,46	5245	2033	3212		
			attività	4		0,96		4	0,61					
17	campanella	358	pubblici esercizi	6		0,90	0,90	6	1,68	21779	1024	20755		





Sintesi : diagnosi del sistema insediativo urbano (A8, A9, A10, A11, A12, A13)

forza

- area urbana compatta, con ridotte porzioni a densità bassa, quasi completamente priva di aree a dispersione insediativa, con margini urbani spesso dequalificati, ma in generale definiti e riconoscibili,
- presenza di insediamento arteriale lungo le direttrici radiali in particolare lungo la SR10 (direzione Riva)
- centro storico rilevante, esteso, conservato riconoscibile, racchiuso da un cordone stradale storico che ne definisce e protegge i margini, di rilevante valore identitario per il territorio comunale e sovracomunale.
- presenza di un diffuso patrimonio storico-culturale e documentario in territorio extraurbano, meno presente in area urbana, seppure ancora riscontrabile lungo le radiali storiche di attestamento
- tessuti insularizzati pedecollinari e collinari e tessuti di margine con rilevante presenza di verde privato a dotazione arborea
- tessuti consolidati, in ambiti urbani specifici, connotati dalla presenza di sistemi del verde lungo assi stradali e/o spazi a verde privato di significativo valore
- contenute situazioni di effettiva incompatibilità connesse ad eterogeneità delle funzioni presenti
- tessuti non residenziali per il produttivo del Fontaneto organicamente strutturati, con tipologie qualitativamente valide, seppure incisi dalla presenza dell'area del parco agricolo

opportunità

- presenza di polarità funzionali consolidate e di un sistema di servizi diffuso, in particolare scolastico e sportivo, adatto a supportare un necessario sistema di centralità minori
- presenza di un centro storico dalla funzionalità rilevante che funge da catalizzatore di uno sviluppo del terziario e del commercio collegato al sistema produttivo e agricolo del territorio, di supporto alla formazione del Distretto urbano del commercio (DUC)
- aree con propensione alla trasformabilità diffuse, centrali, dimensionalmente diversificate, quindi destinabili a rispondere ad obiettivi e strategie diverse
- presenza diffusa di insule organicamente pianificate con modeste relazioni con l'organizzazione urbana, ma potenzialmente funzionali a ridisegnare parti della struttura degli ambiti urbani
- presenza di complessi religiosi che costituiscono 'contenitori' storici di interesse connessi ad un rilevante patrimonio verde in centro storico

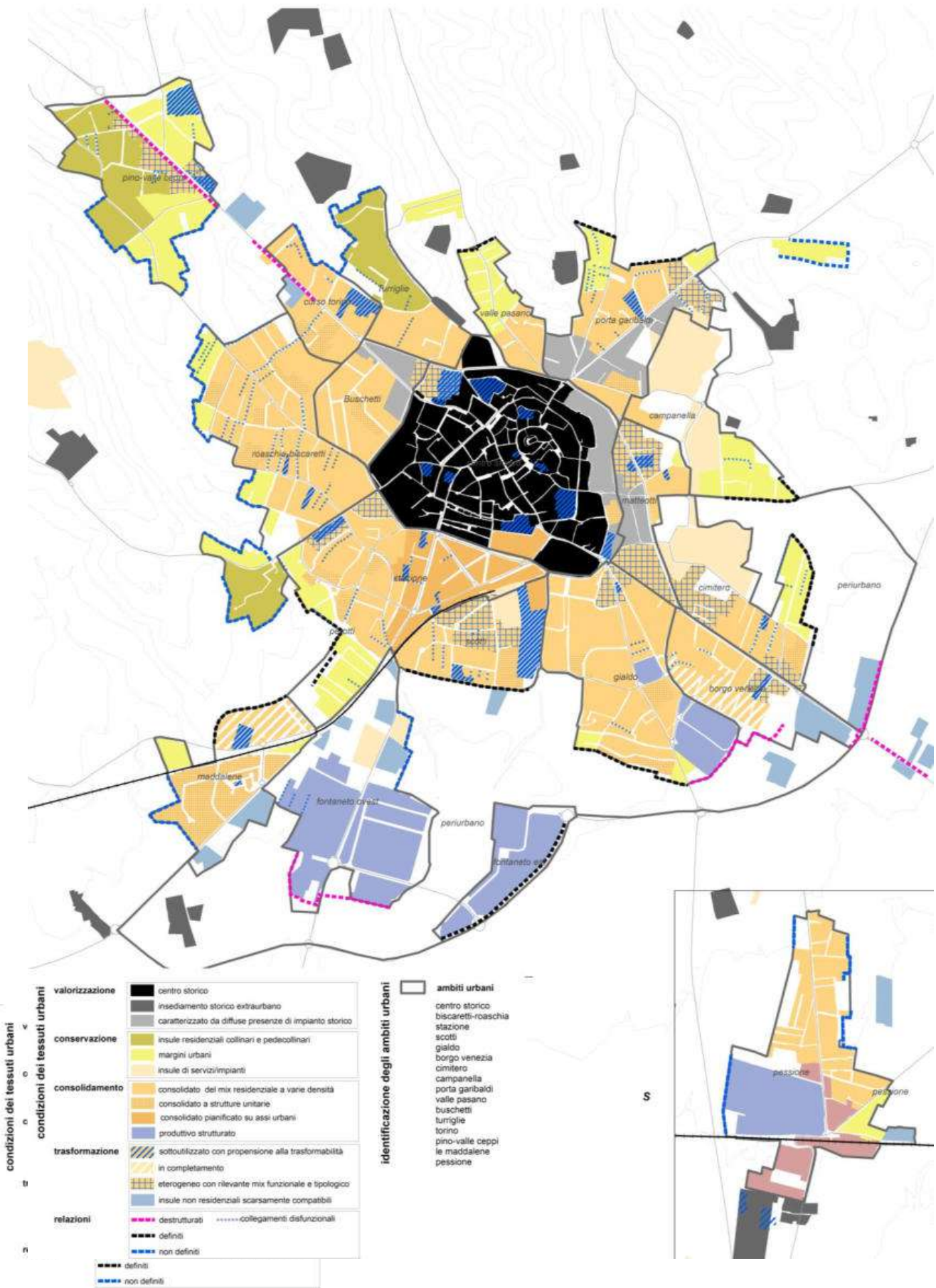
criticità

- tessuti urbani degli sviluppi della seconda metà del secolo scorso con modeste connotazioni identitarie e/o caratteri identificativi dei luoghi di riferimento, seppure siano presenti diversità e 'senso di appartenenza'
- centralità di funzioni fortemente squilibrata in direzione del centro storico, che ha limitato in ragione del potere attrattivo, lo sviluppo delle centralità secondarie a svantaggio della funzionalità urbana
- presenza di un tessuto ex produttivo legato alla contrazione/trasformazione del tessile, diffuso e non di specifico valore tipologico, che seppure disciplinato per la trasformazione non è stato capace di produrre il rinnovamento atteso diventando 'terreno di caccia' per trasformazioni in deroga generate dall'assenza di destinazioni corrispondenti alla reale domanda
- presenza diffusa di tessuti non residenziali isolati in ambiti residenziali
- relazioni con il contesto periurbano destrutturate e/o non definite in numerosi tratti dei tessuti di margine collinari e pedecollinari
- tessuti consolidati degli ambiti centrali con ridotte dotazioni di verde pubblico e/o privato
- datazione e conseguente modesta qualità ai fini delle prestazioni energetiche del patrimonio edilizio dei tessuti consolidati
- presenza significativa di tessuti residenziali di impianto recente in zone collinari e pedecollinari (tessuti delle insule e tessuti dei margini) con caratteri di insule e/o comunque del tutto non relazionati al contesto
- carente organizzazione dell'accessibilità interna degli ambiti urbani con dotazioni di infrastrutture viabilistiche minori inadeguate per dimensione, funzionalità e connettività (cfr accessibilità)
- sovradimensionamento dello strumento vigente tale che a distanza di 25 anni non è ancora esaurito.

minacce

- perdita della memoria storica dei tessuti urbani storici non tutelati da misure di qualificazione che progressivamente vengono trasformati in modo irreversibile
- defunzionalizzazione e marginalizzazione dei tessuti non residenziali isolati, progressivamente destinati all'abbandono e degrado
- progressiva insularizzazione degli ambiti urbani con prevalenza delle dividenti viabilistiche con ruolo di cesura, rispetto alle connessioni funzionali date dalle reti ciclopedonali e del verde
- perdita di dotazioni già contenute di servizi e di funzioni private di supporto alla vivibilità degli ambiti urbani in ragione della polarizzazione di funzioni commerciali sia in centro storico che in aree monofunzionali
- processi di trasformazione e/o riconversione dei tessuti in dismissione privi di contestualizzazione e destinati quindi ad una progressiva ulteriore insularizzazione
- progressiva obsolescenza dei tessuti del secolo scorso, in ordine a problematiche energetiche, strutturali ed impiantistiche, con interessamento di ampie e diffuse aree urbane
- disciplina per l'esistente nel CS gravata da una visione dicotomica distorta tra edificato e aree libere e un apparato normativo di difficile leggibilità che a dispetto della limitazione implicita delle aree storiche, ha indotto aspettative su aree di fatto inedificabili

assetto dei tessuti urbani





Sintesi : diagnosi del sistema insediativo rurale (A8, A12, A13, A16)

forza

-presenza rilevante di aziende (381) agricole diffuse sia negli ambiti collinari che in quelli di pianura  
-dinamiche in riduzione del suolo agricolo più contenuto rispetto alle performance delle altre aree collinari all'interno dell'area del patto  
-riduzione delle aziende cui tuttavia non corrisponde un'analoga erosione della SAU-superficie agricola utilizzata e della superficie totale che, per contro, aumentano. Conseguentemente aumenta la dimensione media aziendale.  
-sviluppo delle aziende biologiche 9 rispetto ai dati del 2011, di cui 3 con allevamenti, che utilizzano una SAU di 54,77 ha, prevalentemente per "prati permanenti e pascoli".  
- modalità di vendita principalmente organizzate in punti vendita aziendali (inseriti nei circuiti gestiti dalle principali associazioni di categoria), vendita fuori azienda (in punti vendita aziendali o cooperativi situati nei centri abitati), vendita fuori azienda nei mercati dei contadini sia urbani che metropolitani .  
-presenza di industria agroalimentare sviluppata (la più consolidata rispetto all'area di CMT) con aziende nate storicamente in stretta integrazione con le filiere agricole e produttive locali, seppure ad oggi inserite in flussi di forniture e commercializzazione nazionali.  
-localizzazione delle aziende agricole in misura rilevante in strutture di impianto storico  
-diffusa presenza di viabilità 'bianca' che qualifica e valorizza il paesaggio rurale ed è potenzialmente disponibile alla costruzione di circuiti di fruizione  
-area di interesse in quanto laboratorio spontaneo di innovazione rurale  
- territorio che presenta una qualità notevole per le eccellenze del settore e potenzialità a supporto del mercato dell'alimentazione "sana e sicura"

opportunità'

-presenza in fase formativa di un patto d'identità territoriale volto a stimolare sviluppo sociale, culturale ed economico, rafforzare senso di identità, aumentare peso e riconoscibilità del territorio, lavorare insieme per intercettare finanziamenti  
-possibilità di valorizzare prodotti locali connessi alle specificità ambientali e socio-culturali del territorio, che possono svolgere il ruolo di leve economiche per l'attivazione di filiere corte, ad integrazione della produzione e delle attività ad essa connesse, ( commercializzazione e turismo – non solo enogastronomico) con un potenziale effetto moltiplicatore  
-possibilità di agganciare la produzione locale di materie prime e prodotti trasformati a marchi di interesse nazionale,  
-valorizzazione delle produzioni agroalimentari locali attraverso marchi che supporta l'organizzazione sul territorio di numerose manifestazioni dedicate alla loro promozione, quali la Fiera di San Martino di Chieri di rilevanza almeno regionale  
-potenzialità nello sviluppo di iniziative di vendita diretta, particolarmente interessanti per i piccoli produttori e quindi di commercializzazione dei prodotti di scala locale che può essere aumentato, in relazione alle caratteristiche del settore agricolo e zootecnico del territorio.  
-diffusa e ricca alternanza di caratteristiche e di componenti del paesaggio rurale che supportano sia un'elevata potenziale biodiversità che una qualità paesistica rilevante

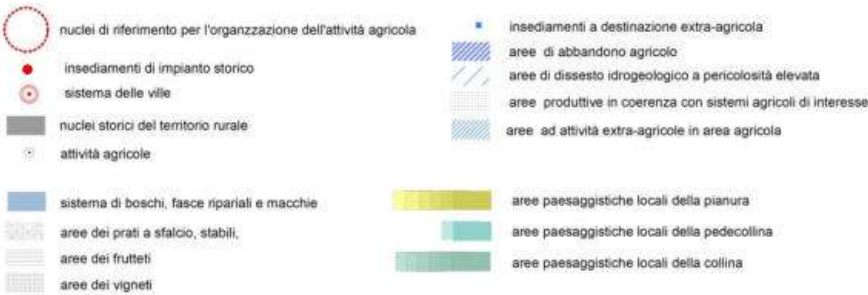
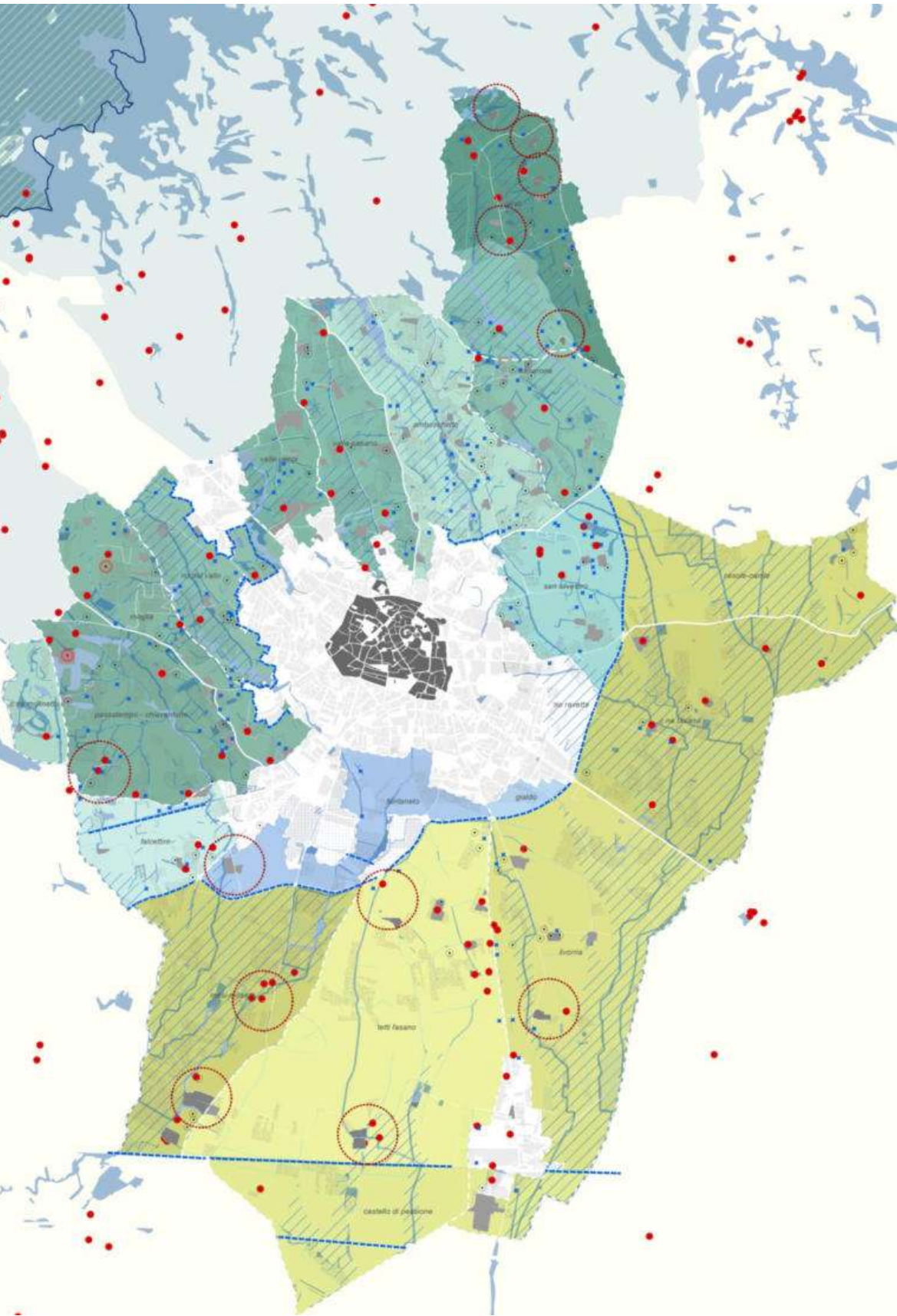
criticità'

- marcata differenza della struttura produttiva tra collina e pianura che vede una dimensione aziendale rilevante in pianura (superiore ai 10 ha), e ridotta o ridottissima in collina(<1 ha) sintomo della fragilità del settore, da contrastare promuovendo aumenti legati alla diffusione di colture e tecniche ad elevata intensità, che non necessitano di grandi estensioni  
-invecchiamento nella conduzione delle aziende che a differenza di altre situazioni vede a livello comunale dinamiche negative  
-scarsa diffusione dell'agriturismo (tre presenti sul territorio comunale)  
-difficoltà di accesso alle aziende in area collinare  
-presenza di un sistema infrastrutturale che costituisce barriera e frammentazione non solo per le connessioni ecologiche ma anche per la funzionalità agricola  
-tendenza alla rimozione delle componenti ambientali, in area di pianura meridionale, in ragione di un più marcato ed agevole uso produttivo  
-sviluppi di boscaglie di invasione nelle aree agricole della collina  
-diffusa presenza di aree a pericolosità elevata con dissesti di versante o dissesti da esondabilità dei corsi d'acqua in pianura  
-norme sul patrimonio edilizio esistente fuori centro abitato squilibrate: a volte ingessate altre talmente permissive da consentire il totale stravolgimento di caratteri identitari rilevanti (es. Ar3/3a).

minacce

-dinamiche in riduzione del numero delle aziende che tra il 2010 e il 2021 hanno perso circa il 16% passando da 456 a 381  
-trasformazione delle strutture storiche in relazione all'evoluzione delle esigenze aziendali  
-perdita per trasformazione delle strade bianche  
-pressioni da sviluppi insediativi sui margini delle aree urbane che interferiscono con le aree agricole produttive della pedecollina e della pianura periurbana  
-tendenze critiche seppure contrastanti tra perdita di aree boscate nelle piane e sviluppi di boscaglie di invasione nelle aree agricole collinari  
-processi di abbandono dei coltivi di versante con effetti significativi e cumulabili con il cambiamento climatico sui tratti urbani della rete delle acque, e conseguenti notevoli disservizi di funzionalità nei tessuti urbani

assetto delle aree rurali





forza

- un polo – Fontaneto- strutturato, accessibile, organizzato , con modesti spazi di completamento disponibili, ed aree da rigenerare per funzioni coerenti annesse ad ovest, non ottimamente connesso al centro urbano
- un polo mono funzione strutturato, legato ad un'azienda di punta (Martini e Rossi) a Pessione con rilevanti ricadute occupazionali
- presenza di una diffusione integrata di aree isolate interne al tessuto urbano e tendenzialmente ad esso compatibili, storicamente connessa al sistema città
- presenza di una rete di aree terziarie e commerciale distribuita, accessibile, equilibrata rispetto alla dimensione demografica ed al momento non competitiva con il centro storico e/o il futuro DUC- distretto urbano commerciale
- contenimento delle aree di sviluppo su suoli vergini a vantaggio di un potenziamento del recupero delle aree marginali e/o destrutturate

opportunità

- possibilità di riconversioni non solo residenziali delle aree non ancora trasformate (Bpr), in direzioni terziarie di servizio alla persona, e/o per il tempo libero, e/o per la attività sociali compatibili
- opportunità legate alla presenza delle aree dequalificate in posizione strategica, ovvero di accesso, o in coerenza con contesti strutturati, o in tessuti urbani che necessitano di funzioni di servizio, che rappresentano potenziali aree di rigenerazione e riequilibrio da integrare con le funzioni produttive, terziarie, commerciali o residenziali esistenti, nell'ambito di interventi unitari
- presenza dell'industria Martini a Pessione che potrebbe diventare un'occasione per trasformare una frazione dormitorio in una parte di città reale

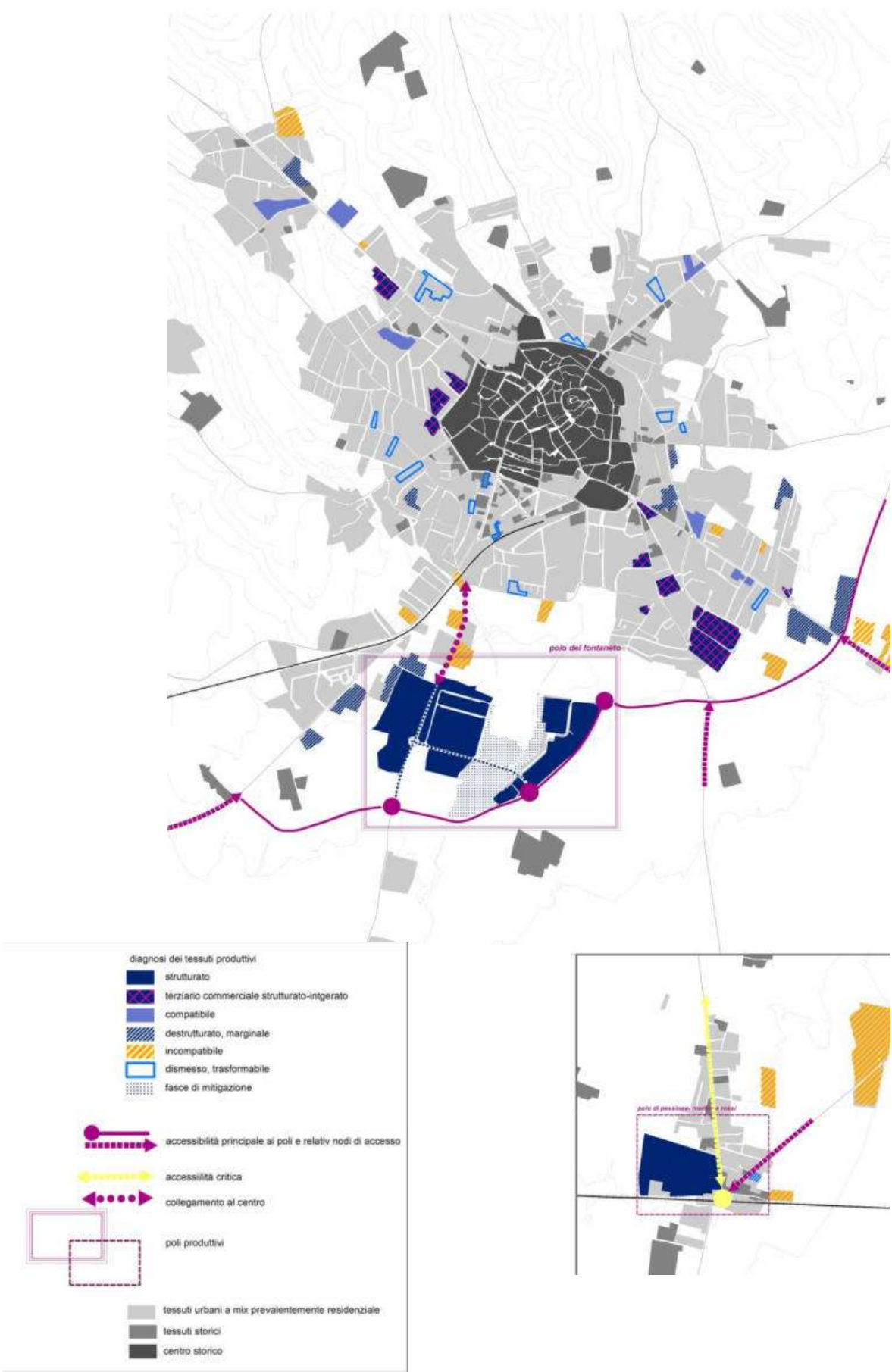
criticità

- presenza di diffuse aree di abbandono, frutto di dismissioni -non recenti - di attività produttive interne ai tessuti residenziali, già classificate come recuperabili (attuali zone Bpr), ma non ancora trasformate
- presenza di aree di margine ai tessuti urbani e/o isolate in area agricola connotate da incompatibilità con il contesto sia di tipo ambientale che di tipo funzionale
- difficoltà legate a problemi puntuali di accessibilità delle aree isolate interne ai tessuti
- sporadica presenza di aree marginali, destrutturate, spesso compatibili con il contesto ma altamente dequalificate, e con localizzazioni comunque strategiche
- nodo problematico legato all'accessibilità del polo di Pessione strettamente connesso alla funzionalità urbana della frazione ed all'esigenza duplice di collegare Chieri a sud escludendo l'attraversamento della frazione e di agevolare e disimpegnare l'accesso allo stabilimento
- la programmazione commerciale non è riuscita ad interpretare con gli strumenti adatti i fabbisogni sul lato dell'offerta e ha generato continua domanda di accesso a strumenti derogatori.
- presenza di spazi non utilizzati nel polo del Fontaneto su cui valutare opzioni anche di tipo diverso dal produttivo
- offerta ricettiva inesistente o quasi. Per diventare un nodo alla scala sovracomunale per il turismo non interessato alle qualità paesaggistiche, culturali e gastronomiche del territorio, occorre offrire opportunità concrete perché ciò avvenga (ad esempio, vedi grandi proprietà religiose, Martini, Aree F tipo Tabasso o Scotti, ecc...)

minacce

- tendenza allo sviluppo nelle fasce di margine urbano di nuove funzioni commerciali in autodeterminazione, che possono entrare in competizione con il sistema del futuro DUC- distretto urbano commerciale
- contenuti spazi di completamento nel polo del Fontaneto e presso lo stabilimento Martini e Rossi di Pessione, scarsamente utilizzabili per eventuali esigenze di sviluppo delle aziende presenti e consolidate
- problema dell'accessibilità autostradale da est e da ovest, e dal cuneese da sud, sia per il polo del Fontaneto che in particolare attorno al nodo di Pessione, che sul lungo periodo risulterà penalizzante per il sistema produttivo

assetto delle aree produttive





#### 4. SINTESI INTERPRETATIVA E STRUTTURALE: QUADRO DELLE CONOSCENZE E QUADRO DELLE CONDIZIONI

##### 4.1 Il riconoscimento delle strutture

L'analisi paesistica-ambientale e la parallela costruzione del Quadro delle conoscenze ha condotto ad una lettura interpretativa del territorio, che permette di riconoscere i fattori "costitutivi della struttura paesistica-territoriale", sotto diversi profili di lettura, individuando le componenti che *"in ragione della loro rilevanza nei processi trasformativi, della loro stabilità, lunga durata e conoscibilità, connotano il territorio comunale e ne condizionano quindi la trasformabilità"* (PPR/2015. art.7). Lettura che ci permette di rappresentare *il quadro delle condizioni "paesistiche e ambientali"* entro cui sarà possibile operare le azioni di trasformazione.

Tale lettura è rappresentata in una tavola che in base alla analisi precedenti, racchiude i principali sistemi di acculturazione del territorio, le "permanenze" che hanno definito l'organizzazione del territorio così come oggi ci appare: le componenti e il funzionamento delle dinamiche naturali nel loro rapporto con il sistema degli usi antropici; la percezione e gli elementi che orientano e permettono il riconoscimento del paesaggio da parte dei fruitori. La lettura, oltre alle strutture, rappresenta anche gli elementi valore, che connotano e supportano il particolare significato dei singoli luoghi, o, per inverso, i fattori e/o le situazioni critiche che li alterano, destrutturano e/o rendono poco leggibili e vivibili.

La lettura interpretativa racchiude in sé una sintesi valutativa orientata a specificare e supportare le scelte che la Variante dovrà operare: *essa costituisce riferimento per la costruzione delle scelte strategiche.*

Nella tavola riportata a seguire sono individuati gli **elementi di struttura**, i **fattori qualificanti** e gli **elementi di criticità** secondo 4 approcci principali in base all'assetto definito dal PPR, focalizzandone gli aspetti peculiari:

- 1, il sistema naturalistico-ambientale
- 2, il sistema storico-culturale,
- 3, il sistema insediativo
- 4, il sistema percettivo-identitario

##### 1, sistema naturalistico ambientale

Il sistema naturalistico ambientale di Chieri seppure sottoposto a pressioni antropiche diffuse e conserva nei suoi elementi di struttura il ruolo di nodo di connessione tra la collina di Torino e il sistema ambientale e paesaggistico astigiano, come peraltro dettagliatamente studiato nel quadro degli approfondimenti operati per il progetto della rete ecologica locale<sup>1</sup>.

Il processo formativo dell'alta pianura di Poirino a sud e delle divagazioni antiche del Po hanno definito un paesaggio che anche localmente conserva il senso del modellamento fluviale, strutturato su un sistema idrografico convergente che segna la collina e converge verso il fiume Po, attraversando una pianura che strutturalmente presentava, ed in parte ha conservato, un'alternanza di prati/prati permanenti e seminativi. Tre i temi strutturali di rilievo che sono emersi:

-il tema delle **acque**, sia con il sistema di superficie che innerva e disegna il territorio, sia con il sistema 'nascosto' delle acque profonde:, sistemi che ne hanno definito il modello d'uso nei secoli (sistema dei micro-bacini irrigui) e che oggi sono un punto di forza negli scenari di sviluppo sostenibile futuro e di contrasto ai mutamenti climatici in atto, ai fini della conservazione della risorsa (accumulo e regolazione delle acque, reinfiltrazione e ripascimento delle falde profonde).

-il tema del sistema del verde, che seppure non esprima delle aree di specifica tutela, costituisce un imprescindibile **reticolo verde** di notevole densità composto da fasce ripariali, macchie e piccole aree boscate, filari, siepi, diffusi e continui, che connettono, quasi senza soluzioni di continuità, il territorio comunale al suo interno e costituiscono un tassello strutturale nelle relazioni del sistema d'area vasta della collina e della pianura del cuneese e del basso torinese (Poirino, Carmagnola). Le direttrici di connessione con l'esterno ricalcano quindi gli andamenti della rete idrografica che dalla collina torinese scende verso la piana agricola : ciò permette di far emergere una rete di connessione alla base della futura rete ecologica legata all'area vasta che necessita di un notevole dettaglio per definire con precisione i singoli valori/nodi, soprattutto in un'ottica di futura definizione di regole e indicazioni urbanistiche.

-il tema delle **relazioni del sistema ambientale con il sistema antropico**, in un contesto che nei secoli è stato 'piegato' all'insediamento umano diventandone progressivamente una parte ineliminabile e strutturale e che quindi ha disegnato sia la geografia ambientale che il sistema di acculturazione storica (insediamenti rurale diffuso, ville e delle vigne della collina) e che si riverbera anche negli sviluppi urbani recenti (sistema del verde urbano, insediamento collinare diffuso).

Si distinguono quindi le seguenti strutture:

- **sistema idrografico principale e minore**, solo in parte artificiale che un tempo attraversava anche la città costituendone elemento strutturale delle attività (tessili) presenti, ma che oggi li limita a lambirne i confini, mentre ne attraversa i tessuti (Rio Tepice, Rio Pasano) quasi ovunque interrato. Nel territorio agricolo gli assi della rete

sono ad est il Rio Vajors che scende da Pecetto e ne costituisce confine, il suo affluente rio di Castelvechio, ed il rio del Vallo. Mentre ad est l'asse portante è dato dal rio di Santena cui confluiscono il rio Ravetto-Asinaro e il rio della Sabbia, mentre a nord è presente la confluenza del rio di Baldissero. La rete presenta ancora come si è detto una discreta vegetazione ripariale che solo di quando in quando si può riconoscere come vera e propria formazione boschiva, ma che costituisce comunque un importante elemento di biodiversità.

- **poli di valore naturalistico e la rete delle stepping stone**, intese sia in termini di riconoscimento di situazioni già consolidate, sia in termini di potenzialità latente, il cui ruolo e la cui attuale struttura permettono di riconoscerne un significato rilevante in prospettiva futura: nodi Grondana, rio Ambuschetto- Canarone, valle Pasano, rio Tepice-valle Ceppi, confluenza Ravetta,rio del Vallo, Bonafous, Castelvechio-Passatempo, confluenza Tepice- Vajors
- **sistema di boschi** (di contenute dimensioni e prevalentemente a robinia), che tuttavia vede la presenza lungo le fasce ripariali di alneti di ontano e di popolamenti di salice e pioppo. Importante è quindi la diffusione e la connessione tra gli elementi isolati e l'alternanza con il sistema dei pascoli/seminativi.
- **sistema diffuso dei microbacini**, in larga misura ad uso agricolo, che costituiscono micro-poli di valore naturalistico". In alcuni casi utilizzati a peschiera, risultano spesso parte di un disegno preciso dell'infrastrutturazione storica del territorio rurale integrando la rete delle cascine e ville. Complessivamente il sistema rappresenta una struttura importante per gli habitat (ristagni con acqua non permanente), da rivalutare sia in chiave ecologica (stepping stone) che in chiave culturale (percorsi).
- **sistema del verde urbano**, che raccoglie le diverse tipologie di spazi liberi che concorrono a costruire la rete ecologica urbana, verde pubblico, verde collegato ai grandi impianti sportivi, verde privato diversamente connotato, viali, fasce urbane dei corsi d'acque,
- **rete di connessione data dalle aree agricole** variamente diversificate: collinari con buon a dotazione ecologica e contenuto insediamento, pedecollinari costituenti fascia di collegamento pianura collina, periurbane con funzione di ecotono urbano rurale, e della pianura di connessione con il contesto territoriale più ampio del pianalto di Poirino e del Carmagnolese.

##### 2, il sistema storico-culturale

L'area posta a sud-est dell'arco collinare della collina di Torino, è stata da sempre area di confine; essa deve il proprio assetto insediativo al processo di costruzione, in età comunale, del borgo di Chieri e del suo distretto amministrativo, articolata tra pianura e collina ove diversi furono i modelli insediativi: in pianura si è consolidato un sistema viario radiale cui corrisponde un insediamento per nuclei sparsi in collina, dove i nuclei si svilupparono lungo direttrici di traffico secondarie. Dal punto di vista storico-culturale gli elementi di struttura rivestono un particolare interesse possono essere ricondotti ad alcuni sistemi principali, ancora oggi leggibili:

- **sistema del centro storico e della città murata**, strutturato sul sistema diocesano, ed organizzato in base alle numerosissime chiese e cappelle del distretto, particolarmente diffuse nel centro abitato ove hanno nel tempo rappresentato un riferimento non solo religioso ma identitario per la popolazione. Ne deriva una struttura urbana rimasta fortemente integra nonostante alcune modificazioni di margine (piazza Dante, l'area tra v. Battisti -le mura- e via della Gualderia, la zona Tabasso, le zone entro la terza cerchia muraria oltre via N.S. della Scala ).

- **sistema delle ville collinari**, derivate dagli insediamenti diffusi più antichi e destinate ad usi anche residenziali nel quadro del processo di trasformazione avvenuto lungo tutto l'arco della collina torinese tra sei/settecento, vede una presenza notevole con esempi di particolare rilievo quali Villa Moglia, Villa il Passatempo, Villa Cipresso, o il Castello di Pessione in pianura. Le ville occupano la porzione nord-occidentale e nord-orientale delle pendici collinari e si fermano prima dell'area di Arignano. Nascono con contesti solitamente ampi con sistemi del verde progettati e coerenti all'impianto complessivo, e si inseriscono sul sistema dei morbidi crinali e dei poggi, o nelle vallette valorizzandone visuali e percezione e contestualmente integrandosi nel sistema ecologico della collina

- **sistema dell'infrastrutturazione rurale antica e storica**: struttura certamente non modificata in modo radicale permane a designare uno spazio rurale che ancora all'inizio del secolo scorso vedeva il borgo murato come centro riconoscibile del territorio, ancora del tutto agricolo, con le strutture insediate, spesso fortificate, riconducibili al processo di colonizzazione rurale del basso e del tardo Medioevo e che solo negli anni del dopoguerra vede la crescita progressiva, ma sempre radiale dal centro. L'infrastrutturazione agricola del territorio ha lasciato un insieme di circa 200 testimonianze di impianto storico tra maggiori (i castelli rurali Mosi, Mosetti, Fontanetto, Fortemaggiore) e minori (le cascine) che necessariamente in ragione della loro diffusione e della loro organizzazione rispetto alla rete viabilistica minore definiscono la struttura del territorio.

- **rete della viabilità storica**, ovvero gli assi viari che ne hanno profondamente segnato lo sviluppo e dopo secoli di storia sono ancora gli stessi assi a rendere riconoscibile e strutturare il territorio e la stessa area urbana che nelle parti più recenti ha rinunciato a logiche di crescita organiche ed autonome sviluppandosi a macchia d'olio. Una struttura viabilistica che fino alla realizzazione della recente circonvallazione non aveva subito radicali modifiche, neppure con il collegamento autostradale o con l'avvento ottocentesco della linea ferroviaria (che ha rispettato la logica della radialità degli accessi) e che resta segnata in modo definitivo da una struttura che taglia il territorio del poderium, o di ciò che ne restava, non costituendo un confine, ma inserendo un segno nuovo e anomalo su una delicata 'tela di ragno'.

<sup>1</sup> Ricerca LIFE+ SAM4CP( Politecnico di Torino /Università degli studi , 2017), masterplan degli interventi di rafforzamento dei servizi ecosistemici per il parco agrario Gioncheto-Fontaneto Seacoop/2020), rete ecologica locale e biciplan della città di chieri(Politecnico di Torino /Università degli studi , 2017), Approfondimenti di Arpa per rete ecologica (2016/17). Comune di Chieri-Proposta tecnica Progetto preliminare Relazione illustrativa novembre 2025



### 3, il sistema percettivo-identitario

Dal punto di vista della fruizione e della percezione del paesaggio, il sistema si organizza su alcune componenti principali, che tengono conto della struttura morfologica territoriale, della posizione dell'insediamento principale, e delle sue relazioni sia con la cornice collinare (collina di Torino), più prossima, che con la cornice montana di secondo piano. In questo quadro le modellazioni morfologiche, ancora piuttosto modeste in termini altimetrici in area chierese, originano e valorizzano contesti paesistici percepibili sulla distanza medio-breve, riservando invece un'importanza rilevante e diffusa, stante gli ampi spazi liberi presenti, alle visuali sullo skyline dell'arco alpino (non riportabile in cartografia). Si distinguono quindi :

- **assi prospettici e tratti di viabilità panoramica**, che costituiscono una trama che permette di cogliere le radici del paesaggio nelle sue diverse sfaccettature e che mettono in relazione la leggibilità del paesaggio nei suoi rapporti di stretta correlazione tra gli ambiti visuali a breve raggio (legati ai singoli beni e contesti) e , come si è detto, lo skyline della dorsale collinare e del sistema alpino che fa da sfondo costante di alcuni percorsi di interesse fruitivo.

- l'insieme degli *elementi di connotazione del paesaggio insediato* che si organizzano sui:

-**fulcri del costruito**, in particolare legati ad emergenze storiche del costruito che definiscono prospettive o riferimenti visuali rispetto al territorio rurale o urbano,

- **luoghi di particolare valore identitario**, legati a capisaldi del sistema religioso, riferimenti territoriali, sociali e culturali ai maggiori siti del patrimonio religioso storico, luoghi della socialità storicamente consolidata, i luoghi del tessile, matrice formativa e memoria storica della città,

- **porte urbane**, quali punti di accesso percettivo al sistema urbano oltrechè luoghi che richiedono interventi per il sistema insediativo, localizzate in corrispondenza degli accessi dalla viabilità storica, che è ancora quella principale,

- **profili paesaggistici** ovvero i crinali collinari, che seppure non particolarmente marcati stante la morfologia dei versanti, riescono a racchiudere spazi percettivi conclusi,

- **ambiti visuali** che connotano e definiscono le aree di pertinenza ed i contesti di parte delle componenti di interesse storico-culturale (emergenze isolate, centro storico, nuclei e frazioni),

- **aree a maggiore livello di interscambiabilità** dai punti di vista privilegiati sia dalle direttrici prospettiche che dagli accessi al territorio, derivanti dall'analisi delle visuali, ma riportate ad areali definiti, rispetto alle quali il piano potrà assumere determinazioni non vincolanti, ma certamente volte a direzionarne gli interventi,

-**elementi di criticità** legati a modesti fuoriscala, che in genere tendono a perdersi a fronte dei campi lunghi di visibilità che la campagna concede (strutture tecniche legate agli insediamenti agricoli,

-**limiti dell'urbano** legati ai campi visuali che si accorciano e dove gli scarti dimensionali emergono con forza, articolati in base alla casistica dei bordi urbani definiti, bordi urbani di frangia città-campagna, margini destrutturati).

### 4, il sistema insediativo

Dal punto di vista insediativo, la struttura comunale appare comunque compatta, in ragione sia delle vicende storiche che ne hanno consolidato la forma originaria, come dell'importanza che il territorio agricolo ha da sempre rivestito e che solo in parte è andata perdendosi nella seconda metà del secolo scorso.

La **mono-centricità della struttura** comunale appare ancora leggibile, anche a fronte della crescita della frazione di Pessione (comunque contenuta e imperniata sostanzialmente sul potenziamento della Martini e Rossi) e degli sviluppi lungo le direttrici di collegamento: solo lungo la SS10 in direzione di Pino la deriva dello sprawl ha condotto il sistema insediativo pericolosamente verso la saldatura con il comune di Pino Torinese. L'autostrada e la ferrovia non hanno per contro costituito per il territorio elementi di frattura, la prima perché ne risulta troppo marginale, quindi la lettura della frattura deve essere operata a livello di area vasta, mentre la linea ferroviaria, che certamente ha segnato in parte il territorio agricolo dell'area comunale di sud-ovest, si è mossa a fine 1800 in una logica coerente con il sistema infrastrutturale radiale esistente, inserendosi sostanzialmente in parallelo alla via Madonna della Scala e alla via Cambiano (SP22).

Il **sistema produttivo** nasce inizialmente non competitivo, ma sinergico rispetto al sistema agricolo (vicenda del tessile) ed al sistema urbano e vede uno sviluppo mai concentrato ma diffuso nel tessuto insediativo, nel periodo iniziale all'interno dell'area murata ed in seguito nella fascia esterna lungo le radiali di accesso alla città. Questo modello arriva inalterato, seppure certo con parziali conflitti per la compatibilità con la residenza, fino agli anni '70 del secolo scorso, quando il PRG del 1975 ne ridefinisce l'impostazione programmando una vasta area produttiva, in zona Fontaneto che reimposta il sistema di accessibilità, individuando la tangenziale sud e quella a nord, e che definisce un assetto molto chiaro per le numerose aree di sviluppo residenziale.

L'area urbana trova la sua centralità nel **Centro Storico** che ha mantenuto la sua struttura, ed ha permesso la tutela del diffuso patrimonio storico di valore, pur con alcune problematiche specialmente sulle fasce di bordo, e che è riuscito ad innescare meccanismi di recupero a partire dal vigente PRG che ha dato un impulso in direzione semplificativa alle possibilità prima frenate dall'obbligo pervasivo dei Piani di Recupero.

Le **aree di sviluppo esterne al centro storico**, hanno per contro visto un fenomeno inverso, ove la crescita è avvenuta inizialmente (ante PRG/1975) in modo spontaneo lungo le direttrici territoriali con la sola eccezione dell'area della stazione, ove il disegno dei viali di accesso, oggi in parte meno leggibile, è visibile a partire dalla fine 1800. Questo processo -poco programmato – è stato enfatizzato dal PRG/1975 con la propulsione di una crescita carente di organizzazione spaziale, cui il PRG/1998 ha solo in parte potuto porre rimedio, operando nella direzione di ricuciture e completamenti secondo una logica di ricomposizione, che però non è più riuscita a dare il senso di città e di quartiere alle aree urbane in avanzato stato di realizzazione. Oggi la città è quindi rappresentata dal centro e da una ampia cintura urbana, poco organica ma certamente densamente abitata, nella quale non sono ravvisabili elementi che governino la struttura urbana, al di là degli assi storici territoriali sulle radiali di ingresso /uscita, e che necessita non tanto di nuovi servizi o di nuove strade quanto di un lavoro di recupero di identità e di ruolo in cui riconoscersi e valorizzarsi..

I **bordi urbani**, come si è detto hanno cominciato a giocare un ruolo più significativo con la formazione della nuova viabilità di margine, e sono certamente il tema forte del rapporto strutturale con la campagna/collina, presentando sia problematiche che potenzialità. Paradossalmente al di là dell'asse della SS10 verso Pino T.se sono state poche le 'slabbrature' legate all'insediamento lungo strada, in una situazione invece ha compromesso marcatamente i versanti collinari. La lettura dello sviluppo e le caratteristiche morfo-tipologiche dell'insediamento tra Pino e Chieri testimoniano una vicenda in cui il concetto di sviluppo arteriale da solo non sarebbe adeguato a giustificare il fenomeno. Il processo di saldatura deriva infatti in misura non minore dallo sviluppo delle aree collinari retrostanti che hanno visto una progressiva quanto incisiva erosione, del tutto programmata, che si allinea al modello di sviluppo di Pino Torinese e che si ripete anche in altre aree della parte collinare del comune.

Nel territorio agricolo la difesa maggiore dalla riconversione residenziale è arrivata in pianura dalle attività produttive agricole, che meno hanno potuto invece in area collinare, dove il fenomeno storicamente presente e legato all'insediamento delle ville/vigne, è stato particolarmente intenso ed ha condotto una progressiva e pervasiva conversione degli usi in direzione residenziale. Meno diffuse invece le attività extra-agricole ed extra-residenziali legate ad episodi rilevanti ma sporadici (depuratore, alcune attività produttive isolate).

Si sono quindi riconosciuti come riconosciuti come elementi di struttura urbana :

- **assi di accesso principali**, corrispondenti in larga misura con gli assi storici e con quelli della città contemporanea

- **città consolidata** con le caratteristiche di cui si è detto che viene considerata in modo unitario proprio in ragione della sua assenza di identità specifiche,

- **aree specialistiche organizzate** che attengono al Fontaneto,

- **accessibilità ferroviaria** del sistema metropolitano,

- **polarità urbane principali**: stazione, ospedale, mercati, centri culturali e centri sportivi.

#### 4.1.1 Il riconoscimento delle partizioni territoriali

Il percorso interpretativo, prima sinteticamente delineato, ha permesso di riconoscere i fattori che per "stabilità, durata e riconoscibilità" connotano il carattere identitario e patrimoniale dei luoghi e del paesaggio condizionandone la trasformabilità, gli elementi e le relazioni che concorrono a caratterizzare le diverse aree territoriali e a condizionarne i processi evolutivi.

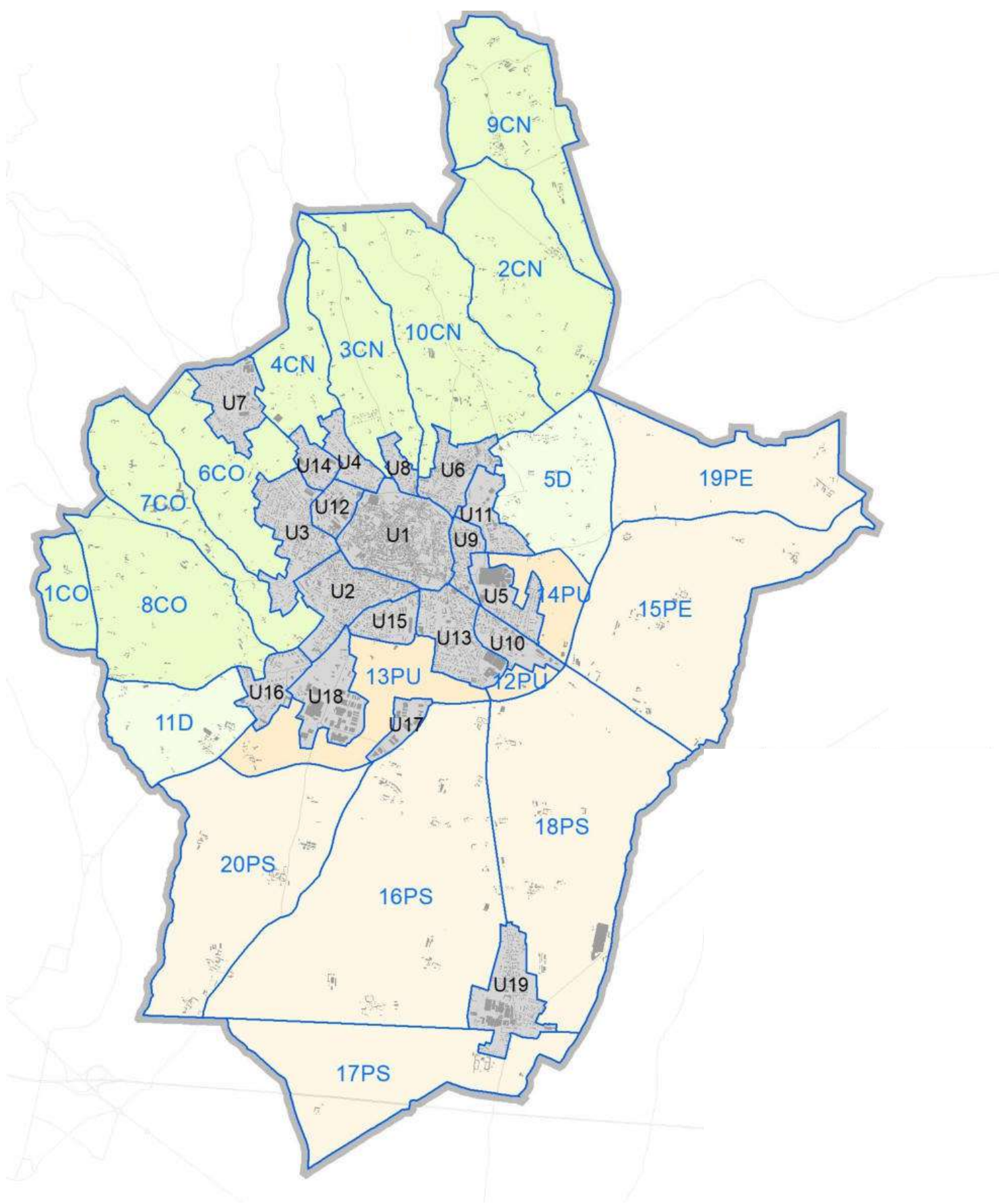
In termini operativi la lettura delle diverse componenti identificate e le loro relazioni, supportata dagli approfondimenti analitici contenuti nello studio pregresso attivato alcuni anni da comune in merito agli Agroecosistemi <sup>1</sup> , ha permesso di identificare gli **'ambiti paesaggistici locali**, che tratteggiano il 'volto' del territorio, e rispetto al quale si debbono identificare i condizionamenti e le pratiche gestionali tali da non alterarne la funzionalità e la struttura. Le aree riconosciute sono elencate nella tabella che segue e rappresentate nella tavola riportata, in formato ridotto. Il confronto con le Unità di paesaggio del PPR ha messo in evidenza la coerenza con il piano regionale, anche se ovviamente, le declinazioni differiscono in parte, sia per la scala di individuazione sia per il ruolo che queste assumono nell'ambito del Piano. A partire dai riconoscimenti definiti dal PPR di cui al Quadro interpretativo sopra descritto, sono state riconosciute 5 tipologie di **ambiti paesaggistici locali**, che tengono conto delle relazioni storiche, ecologiche e funzionali che permettono di distinguerne le singole parti, e precisamente:

1. **aree della collina** (sigla CN/CO) che riconoscono una parte settentrionale (collina nord) e una parte occidentale (collina ovest) caratterizzate da un mosaico agrario misto, fortemente segnato dalla presenza dell'alternanza coltivo (frutteti, orti, vigneti, prati) e bosco che coinvolgono nella parte nord le UP denominate *airali, ambuschetto, canarone, valle pasano, valle ceppi*, mentre nella parte ovest le UP denominate *c.na molinetto, rio del vallo, moglia, passatempo/chiaventone*
2. **aree pedecollinari** (sigla D), caratterizzate da un mosaico agrario misto e da una morfologia meno marcata ma di rilievo paesaggistico, che coinvolgono le UP denominate: *falcettini/giardina, s. silvestro/tetti sospiro*
3. **aree della pianura** (sigla PE/PS) che riconoscono una parte orientale (pianura est) ed una parte meridionale (pianura sud), caratterizzate dalle aree agricole di maggior pregio agronomico e dal sistema dei nuclei e delle frazioni maggiori che coinvolgono le UP denominate: *cesole, c.na tavano, tetti fasano, castello pessione, c.na san giuseppe, monza/mosetti*
4. **aree del periurbano** (sigla PU), che riconoscono il sistema agricolo racchiuso tra la tangenziale e la città e che coinvolgono le UP denominate: *gialdo, fontaneto, cimitero/rio ravetta*
5. **aree dell'urbano** (sigla U), ricondotte ad una partizione che tiene conto di fattori non esclusivamente paesistici e che attengono alle seguenti: *centro storico, borgo venezia, campanella, buschetti, gialdo, matteotti, corso torino, scotti, maddalene, fontaneto est, fontaneto ovest, pessione, stazione, roaschia/biscaretti, turriglie, cimitero, porta garibaldi, pino/valle ceppi, valle pasano*

Gli ambiti paesaggistici locali potranno essere alla base delle indicazioni dell'assetto strategico, permettendo di orientare e precisare la disciplina del PRG(NTA), declinando nell'articolazione delle zone di piano i condizionamenti che esse pongono, e potranno guidare la fase attuativa, ove i progetti di trasformazione dovranno confrontarsi con obiettivi e azioni di carattere prestazionale che esse prevedono.

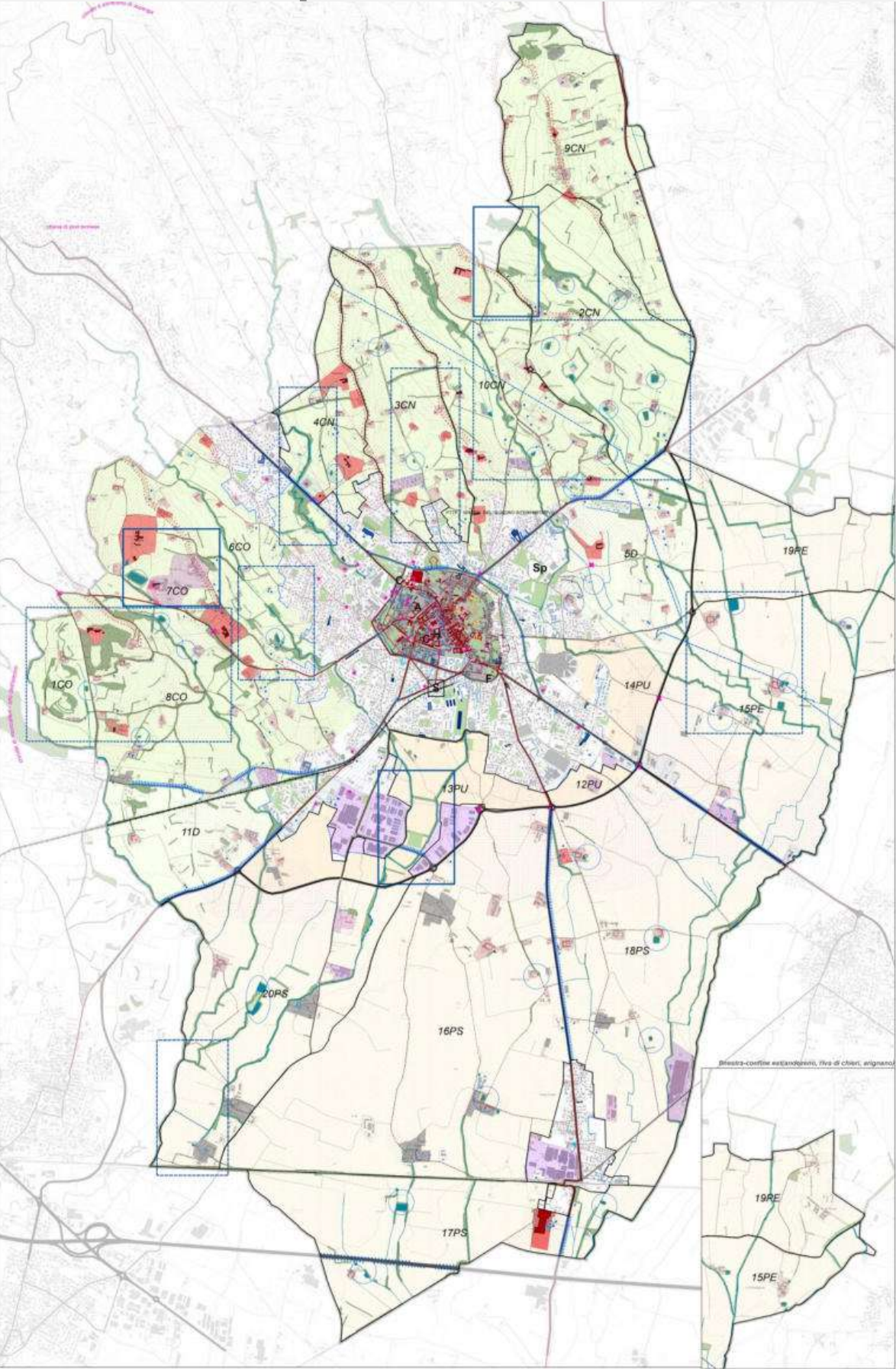


num	tipo	nome
10C	collina nord	ambuschetto
2C	collina nord	canarone
3C	collina nord	valle pasano
4C	collina nord	valle ceppi
9C	collina nord	airali
1CO	collina ovest	c.na molinetto
6CO	collina ovest	rio del vallo
7CO	collina ovest	moglia
8CO	collina ovest	passatempo - chiaventone
11D	pedecollina	falcettini
5D	pedecollina	san silvestro
12PU	periurbano	gialdo
13PU	periurbano	fontaneto
14PU	periurbano	rio ravetta
19P	pianura est	cesole-canile
20P	pianura est	c.na tavano
16P	pianura sud	tetti fasano
17P	pianura sud	castello di pessione
18P	pianura sud	livorna
20P	pianura sud	mosi-mosetti
U1	urbano	centro storico
U10	urbano	borgo venezia
U11	urbano	strada buttigliera
U12	urbano	buschetti
U13	urbano	gialdo- padova
U14	urbano	corso torino
U15	urbano	quarini-campo archero
U16	urbano	maddalene
U17	urbano	fontaneto 2
U18	urbano	fontaneto 1
U19	urbano	pessione
U2	urbano	stazione
U3	urbano	roaschia-biscaretti
U4	urbano	turiglie
U5	urbano	matteotti-cimitero
U6	urbano	murè- porta garibaldi
U7	urbano	valle ceppi
U8	urbano	valle pasano
U9	urbano	matteotti

























































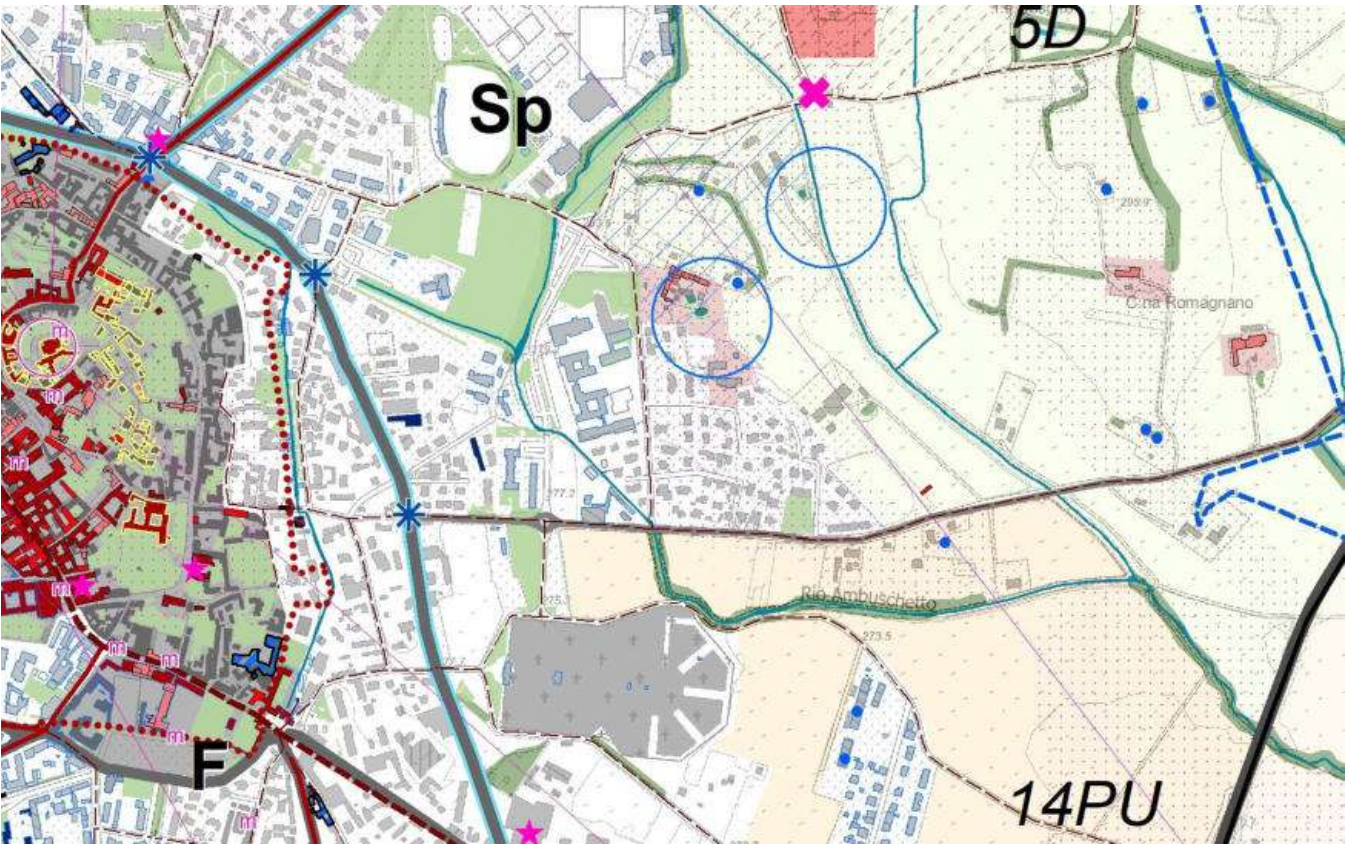


# Quadro interpretativo strutturale



CONDIZIONAMENTI PER IL PIANO : ELEMENTI STRUTTURA, QUALITA' E CRITICITA'

storico-culturali		naturalistico-ambientali		percettivo-identitari		insediativi	
STRUTTURANTI	 sistema del centro storico della città murata	 sistema idrografico principale e sistema delle formazioni ripariali	 rete idrografica minore e sistema delle formazioni ripariali	 fulcri visivi e relazioni visuali	 profili paesistici	 assi di accesso principali	 aree specialistiche organizzate
	 sistema delle ville collinari						
	 tracciato della cinta muraria						
QUALIFICANTI	 sistema dell'infrastrutturazione rurale antica e storica	 aree boscate, macchie, filari isolati	 aree agricole collinari con buona dotazione ecologica e contenuto insediamento	 assi prospettici	 accessi urbani	 accessibilità dal sistema metropolitano	 città consolidata
	 viabilità storica						
	 assi principali antichi						
CRITICI	 collegamenti con il territorio	 aree agricole di pedecollina costituenti fascia di connessione tra pianura e collina	 aree periurbane agricole con funzione di ecotono tra urbano e rurale	 fronti urbani definiti	 i luoghi identitari	 S, C, H, F, Sp	 polarità urbane: stazione S, centri culturali C, ospedale H, mercato F, centro sportivo Sp
	 viabilità minore						
	 sistema beni culturali						
CRITICI	 edifici di valore storico culturale	 poli di valore naturalistico (esistenti e potenziali) e stepping stone	 sistema del verde urbano	 tratti interpretativi del paesaggio	 aree a maggiore intervisibilità	 aree a dispersione insediativa arteriale	 tessuti discontinui di frangia urbana
	 contesti di valore dei beni culturali						
	 contenitori storici dismessi e/o sottoutilizzati						
CRITICI	 edificato storico alterato/ soggetto ad impatti esterno al centro storico	 elementi di impatto lineari-elettrodotti	 aree e strutture ad elevato impatto paesistico e/o ambientale	 varchi a rischio di chiusura	 fronti destrutturati o non definiti	 aree a dispersione insediativa in ambito collinare	 snodi viari critici
	 assenza di depuratore						
	 insediamenti a rischio per pericolosità idrogeologica						
CRITICI	 strutture fuori scala	 insediamenti a rischio per pericolosità idrogeologica	 accessi urbani critici	 accessi urbani critici	 accessi urbani critici	 diffusione edificato non agricolo in zona agricola	 siti dismessi o sottoutilizzati
	 varchi a rischio di chiusura						
	 fronti destrutturati o non definiti						





## 4.2 Il quadro delle condizioni

L'immagine della tavola propone una prima *sintesi ragionata e progettante*, ovvero volta a definire possibili futuri orientamenti, dei temi di fondo che sono emersi dalla lettura per immagini e per contenuti del territorio comunale fin qui illustrata.

Essi trovano fondamento nei **valori ambientali e paesaggistici** che il territorio esprime e raccolgono *l'eredità del PRG vigente* sia in termini di problemi che di potenzialità, evidenziando i margini di trasformabilità di cui la città ed il suo territorio dispongono.






Si articola quindi su due ordini di lettura:

- le **potenzialità** che il territorio esprime e deve conservare, potenziare e valorizzare come risorsa non rinnovabile ovvero le parti del territorio caratterizzate dalla presenza di componenti di valore paesaggistico e ambientale, da componenti della struttura storica, da componenti paesaggistiche, ed dalle aree a maggiore vulnerabilità,
- le **trasformabilità** effettive o latenti date dalle aree residuali della strumentazione vigente, dalle aree trasformabili per opportunità o necessità (dismissioni, conferme dello strumento vigente), dalle aree in trasformazione e dalle aree in attuazione. Sono determinanti per la trasformabilità gli elementi infrastrutturali previsti dallo strumento vigente o definiti dalla pianificazione sovraordinata, quali condizionamenti per l'assetto futuro del territorio.




La sintesi si sostanzia con alcuni **dati di riferimento**, in parte già evidenziati nelle immagini che precedono (e qui solo diversamente richiamati), in parte oggetto di alcune riflessioni specifiche:

- il **'non attuato'** ovvero le aree edificabili a destinazione Residenziale, produttiva terziaria non ancora attuate, ovvero i residui margini del PRG vigente, di cui all'immagine precedente PTPP.A4,
- il **'sottoutilizzo'**, ovvero le aree che attengono alle situazioni di trasformabilità che vedono edifici in sottoutilizzo o abbandono per circa 180.000 mq di aree recuperabili per uno sviluppo in volume superiore ai 323.000 mc. Si tratta delle aree comprendenti edifici in condizioni di complessive di sottoutilizzo e/o abbandono, ovvero aree 'trasformabili', escludendo quelle ad oggi riconosciute come Bpr, ovvero già pianificate dal PRG,
- i **'servizi non completati'** ovvero le aree a destinazione a servizi non attuate, disponibili o non disponibili per il comune,
- la **'possibile infrastrutturazione'** ovvero assi viabilistici previsti e non attuati, comprendenti tratti specifici di viabilità non realizzata di interesse sovrallocale (l'anulare esterna o attuale 'Gronda Est' in territorio comunale circa 9.300 m.), e tratti specifici di viabilità non realizzata di interesse locale (collegamento collinare circa 3.500 m, bretella di Pessione circa 1.900 m, completamenti dei tracciati urbani circa 4.500 m).

## aree edificabili o trasformabili in base al PRG vigente e non ancora attuate

- |   |   |
|---|---|
|  | aree a destinazione R/risidenziale, T/terziaria, P/produttiva                       |
|  | aree a destinazione produttiva non realizzabili in sito (in classe III)             |
|  | aree a destinazione varia con edifici in sottoutilizzo o abbandono                  |
|  | aree a servizi non attuate (esclusi parchi territoriali)                            |
|  | aree a servizi non attuate ricadenti su aree di proprietà comunale o di grandi enti |













## strade previste e non ancora attuate

-  previsioni viabilistiche del PRG non attuate  
 previsioni viabilistiche della pianificazione sovraordinata non recepite dal PRG  
 tracciato tangenziale est del Piano territoriale di Coordinamento di CMT vigente con relativa fascia di rispetto da 70 m (recepito in salvaguardia dal PRG vigente)





 aree che erano edificabili e sono state rese inedificabili da Varianti recenti

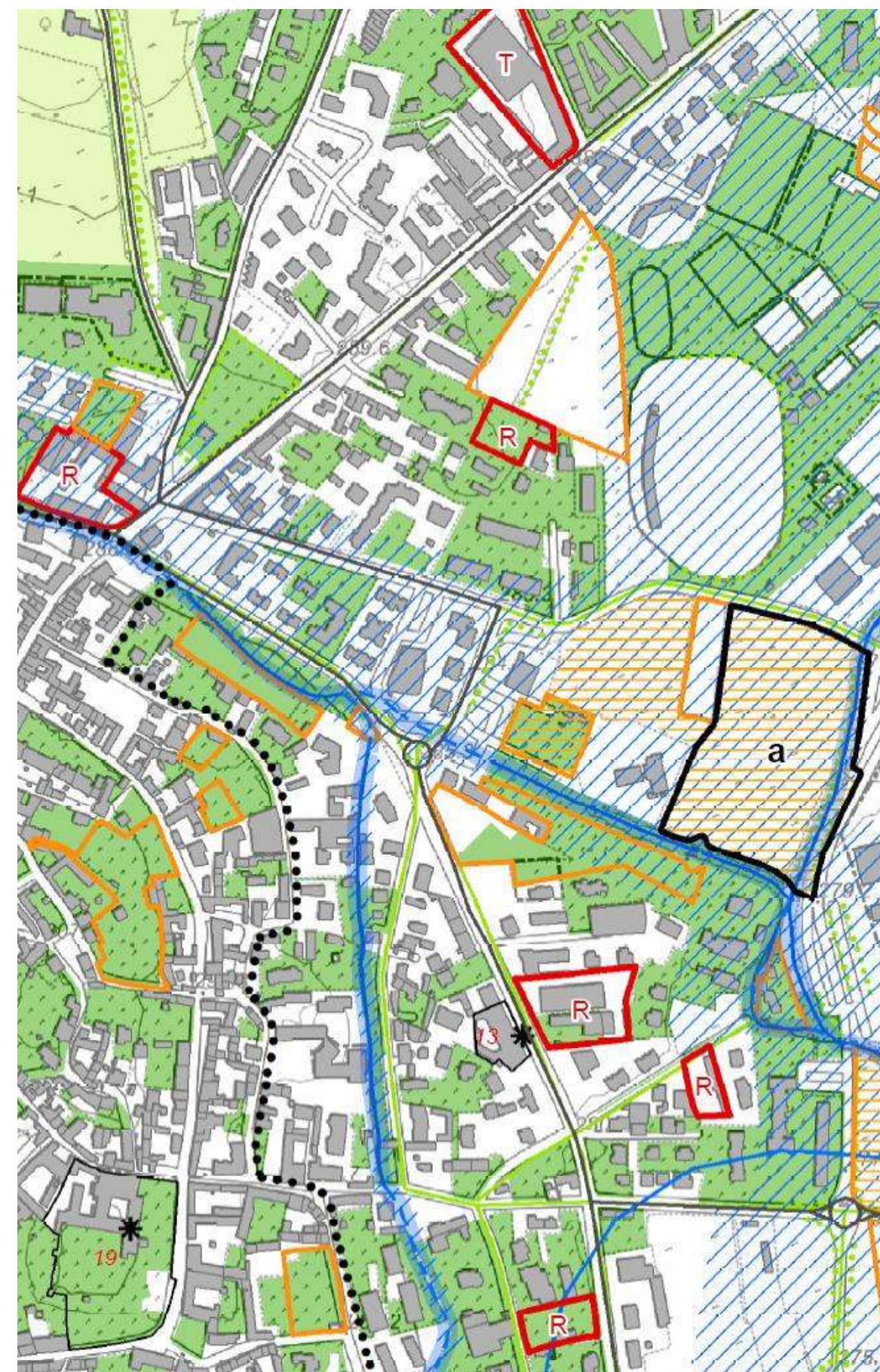
- a** aree già in fase di attuazione

parti del territorio caratterizzate dalla presenza di componenti di valore paesaggisti (di cui alle "Tavole della conoscenza" n. A1, A8, A11, PPR2.1, PPR2.2, PPR2.3)

-  **crinali**
  -  **viabilità storica** : romana e medioevale; assi principali e viabilità minore al 1880, ferrovia storica
  -  **viabilità interpretativa e assi prospettici**
  -  **acquedotto romano**
  -  **alberi monumentali**
  -  **centro storico**
  -  **aree di impianto storico:**
    - beni puntuali di valore storico-architettonico
    - permanenze di colonizzazione rurale medioevale religiosa o insediamento rurale disperso
    - presenza di castelli agricoli
    - permanenze insediamento rurale storico dal medioevo al tardo ottocento (IGM),
    - aree di impianto storico ricadenti nel tessuto urbano recente.
  -  **aree di interesse paesistico a vario titolo:**
    - aree ad elevata intervisibilità
    - contesto paesistico dei beni isolati (ville cascinie)
    - aree di interesse archeologico
    - aree di interesse paesistico (bene ex art 142 DL42/04)
  -  **aree di interesse ambientale**
    - boschi (bene art 142 DL42/04)
    - macchie e filari; rimboschimenti; aree ripariali
    - elementi di interesse naturalistico (specchi d'acqua)
    - aree ad elevata biodiversità
    - aree della forestazione urbana
    - culture di pregio
  -  **aree di maggior valore agronomico (classe II e III di capacità d'uso dei suoli)**
  -  **sistema del verde urbano pubblico e privato**
  -  **contesti caratterizzati da concentrazione di valori paesistico-ambientali di particolare significato in relazione agli obiettivi del MAB Collina Po**

**sistema delle acque e delle aree 'vulnerabili' dal punto di vista idrogeologico**

  -  **rete delle acque, libere e intubate, sistema degli specchi d'acqua**
  -  **aree idonee all'infiltrazione delle acque superficiali ed alla ricarica della falda**
  -  **aree in classe IIIa-IIIb (comprendenti delle IIIb m 'mitigate')**
  -  **fascie di rispetto cimiteriale (200 m)**





il non attuato

destinazioni		ST (mq)	ST totale (mq)
aree edificabili (Cr/Crr) o trasformabili (Bpr) in base al PRG vigente non attuate	residenziale	206.773	376.255
	terziario	65.976	
	ricettivo	20.097	
	produttivo	83.409	
		ST (mq)	
aree a destinazione produttiva non attuabili in sito		74.434	
aree edificabili rese inedificabili da Variante recenti		355.782	

Il sottoutilizzo

num. In tavola	Sup. area (mq)	V volume totale (mq)	SL superficie lorda (mq)
1	5.788	6.685	2.089
2	7.222	9.647	3.015
3	3.737	11.604	3.626
4	1.382	1.729	540
5	924	1.909	597
6	2.684	10.842	3.388
7	16.461	42.920	13.413
8	42.137	33.556	10.486
9	729	1.830	572
10	9.186	6.794	2.123
11	1.197	4.526	1.414
12	2.034	3.976	1.243
13	1.781	7.260	2.269
14	848	7.126	2.227
15	10.969	22.344	6.983
16	3.446	6.337	1.980
17	3.911	9.701	3.032
18	13.134	8.943	2.795
19	13.786	30.950	9.672
20	2.176	4.626	1.446
21	5.299	10.386	3.246
22	19.382	56.683	17.713
23	11.295	23.562	7.363
<b>totale</b>	<b>179.508</b>	<b>323.936</b>	<b>101.230</b>

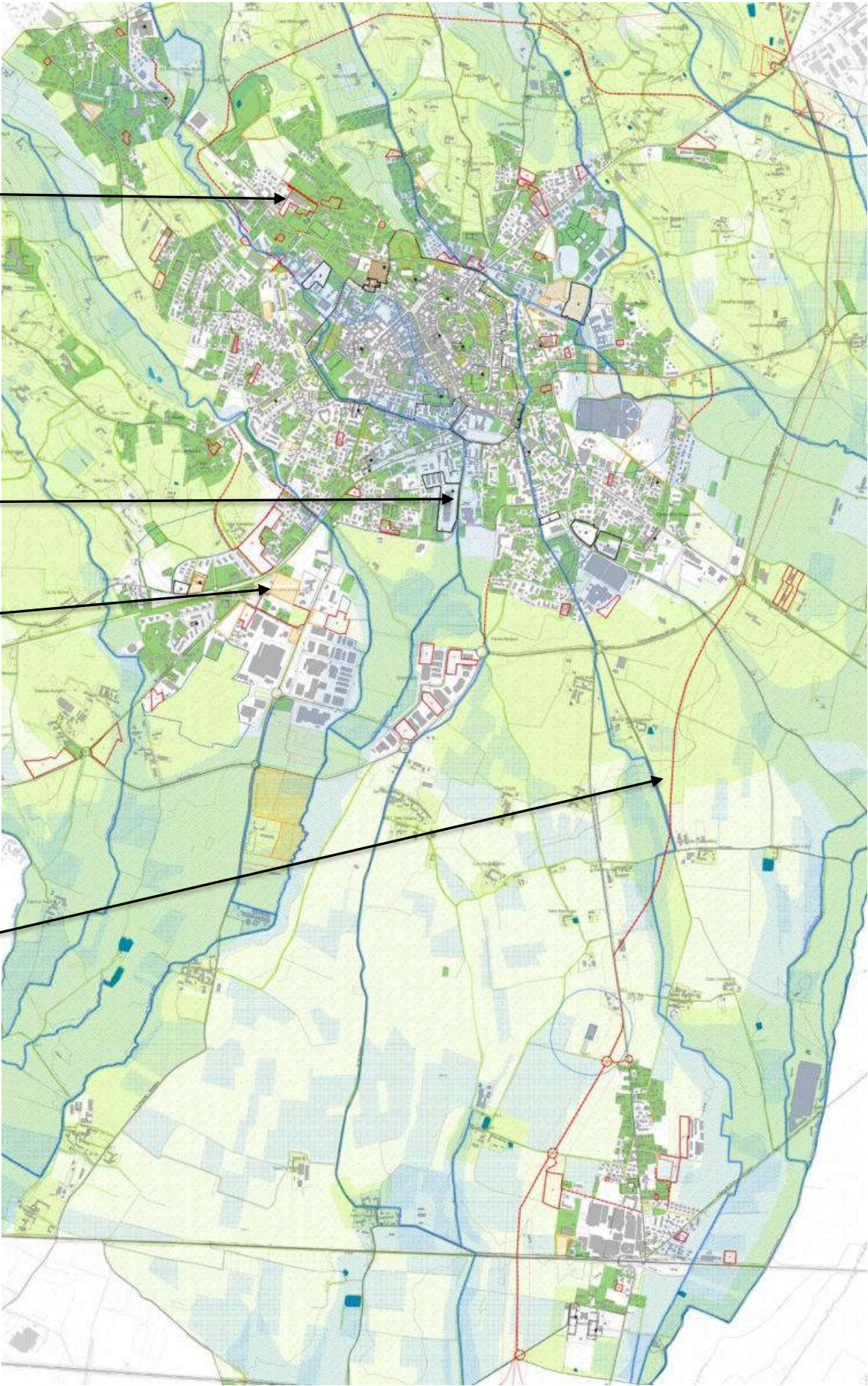
I servizi non completati

	ST (mq)
area a servizi non attuate esclusi parchi territoriali	406.497
aree a servizio non attuate ricadenti su aree di proprietà comunale o di grandi enti	181.500
servizi in fase attuativa (area piscina)	37.500
servizi non attuati parchi collinari (Fv)	1.947.457
escluso parco agricolo del Fontaneto	
servizi area Tabasso	14.600

Le possibile infrastrutturazione

viabilità prevista	lunghezza m
viabilità prevista dal prg comunale	6.000
viabilità sovraordinata non recepita in PRG	5.800
viabilità sovraordinata recepita nel PRG	10.450
<b>totale</b>	<b>22.250</b>

Superficie lorda (SL)= Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.





4.3 L'adeguamento alla pianificazione sovraordinata

Il presente capitolo affronta la rispondenza agli indirizzi e alle determinazioni dei Piani sovraordinati, nello specifico: il PTR – Piano territoriale regionale, PTC2 – Piano Territoriale di coordinamento di Citta Metropolitana di Torino. L'adeguamento al Piano paesaggistico regionale viene demandato all'apposito allegato fuori testo della presente relazione. Per la sintesi delle ricadute territoriali indotte dal confronto con la pianificazione sovraordinata, si rimanda alla tavola fuori testo *P0 – Previsioni sovraordinate*.

4.3.1 . Piano Territoriale Regionale (PTR)

Il Piano Territoriale Regionale (PTR, 2011), costituisce, con il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), lo strumento di pianificazione, che stabilisce strategie e obiettivi a livello regionale, che dovranno poi essere attuati a livello provinciale e comunale, nel rispetto dei principi di sussidiarietà e competenza dei diversi soggetti istituzionali. Il PTR si compone di una parte *strategica*, fondata sull'individuazione e definizione degli scenari di sviluppo territoriale della regione e di una parte *statutaria*, che definisce le regole, vale a dire gli *indirizzi*, *direttive* entro i quali devono essere elaborati i piani ai diversi livelli di governo, per contribuire al processo di pianificazione regionale. Nella primavera del 2023 è iniziato il percorso di revisione del PTR con l'adozione del Documento programmatico mediante D.G.R. n. 1-6558 del 6 marzo 2023, che ha portato all'adozione della revisione del Piano Territoriale Regionale del Piemonte con **la D.G.R. n. 4-8689 del 3 giugno 2024**.. Obiettivi della nuova procedura sono la revisione del quadro strategico (strategie, obiettivi generali e obiettivi specifici) in linea con la *Strategia regionale per lo sviluppo sostenibile* e con la *Strategia regionale sul cambiamento climatico*, l'aggiornamento della componente conoscitiva dell'apparato cartografico, e la definizione dei temi che cambieranno la revisione dell'apparato normativo in coerenza con la complessiva pianificazione e programmazione regionale. Resta valido e immutato anche nella Revisione il sistema delle cinque linee strategiche di riferimento, condivise da Ptr e Ppr, diverse e complementari, ognuna articolata in obbiettivi generali e specifici<sup>1</sup>:

- A, riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio,
- B, sostenibilità ambientale, efficienza energetica,
- C, integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica,
- D, ricerca, innovazione e transizione economico-produttiva,
- E, valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali.



PTR, Tavola di Progetto - estratto cartografia (originale 1: 250.000).

Nel quadro strategico del PTR vigente, Chieri viene considerata nel contesto metropolitano, un centro urbano di livello medio, con funzioni sovracomunali (ospedale, polo commerciale, attestamento del sistema ferroviario metropolitano , centro legato al settore agricolo) a cui si riconosce anche una particolare una valenza storico-culturale, e una funzione vocata alla agricoltura e al produttivo ad alta componente innovativa e tecnologica, in ragione delle radici storiche del settore e del sistema dei collegamenti esistenti ed in divenire (Tangenziale est-autostrada). Il centro è legato alle dinamiche, oggi in fase fortemente recessiva, delle produzioni specializzate del tessile ; oltre a quelle del settore agroalimentare, in parte integrato con il sistema cuneese e con carmagnolese, su cui si sta accelerando verso la prospettiva di nascita di un distretto del cibo (PSCM).

Il PTR articola il territorio regionale in *Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT)*, quali raggruppamenti di comuni, in cui si sono riconosciute specifiche relazioni di prossimità, tali da ritenersi ottimali per costruire processi e strategie di sviluppo condivise (negli anni attuate con i PTI ed altre forme di programmazione), di riferimento per definire il sistema di relazioni da condividere a livello sovra-comunale. Il Comune di Chieri fa parte *all'AIT n.14 “Chieri”* di cui la città ne costituisce il polo di riferimento e che comprende i comuni di Andezeno, Arignano, Baldissero Torinese, Cinzano, Marentino, Mombello di Torino, Montaldo Torinese, Moriondo Torinese, Pavarolo, Pecetto Torinese, Pino Torinese, Riva presso Chieri, Sciolze verso nord e Cambiano, Isolabella, Poirino, Pralormo, Santena, Villastellone verso sud in direzione del cuneese. Come messo in evidenza in tavola di progetto del PTR, nell'ambito sono prioritari i temi legati alle rapporto con il capoluogo in un ottica di salvaguardia delle risorse ambientali e paesaggistiche, *ma conservando la forte componente endogena ed il ruolo di attore collettivo di uno sviluppo metro-rurale, non semplicemente dipendente dalle dinamiche metropolitane*.

Gli ambiti sono il supporto strategico per quanto riguarda le implicazioni locali delle scelte (art 5 NTA, allegato C), e definisco gli indirizzi a cui è necessario fare riferimento, il PRG dovrà garantire la coerenza delle scelte fatte con gli indirizzi dell'ambito<sup>2</sup>. La modifica degli AIT è una delle azioni della Revisione che nel caso di Chieri interessa l'AIT14 che passa dalla attuale configurazione a quella che vede coinvolti i seguenti comuni: Andezeno, Arignano, Baldissero Torinese, Cambiano,, Marentino, Mombello di Torino, Montaldo Torinese, Moriondo Torinese, Pavarolo, Pecetto Torinese, Pino Torinese, Riva presso Chieri, Santena, Sciolze , perdendo Villastellone, Pralormo, Poirino, Isolabella Cinzano e spostando il sistema di relazioni che legano il comune al suo contesto decisamente nord-occidentale e slegandolo dai comuni del basso cuneese, pur conservandone il ruolo di cerniera con il cuneese. La coerenza con il PTR viene verificata naturalmente rispetto al PTR vigente .

L'AIT di Chieri ha sempre avuto un peso rilevante come punto di incontro della realtà agricola meridionale (carmagnolese) e quella della collina torinese ed astigiana, mentre il settore manifatturiero particolarmente fiorente nei scoli passasti si è andato perdendosi progressivamente. Il ruolo di snodo infrastrutturale con l'astigiano ad est, il chivassese a nord ed il cuneese a sud ha da sempre avuto significato strutturale, rispetto al quale gli interventi previsti (tangenziale est ) ad oggi non realizzati, hanno lasciato inalterato il ruolo dal punto di vista funzionale, mentre le criticità si sono nel tempo riverberate sugli ambiti urbani pi che sulle relazioni di lungo raggio..

Tematiche	Indirizzi
Valorizzazione del territorio	L'AIT è destinato a una crescente integrazione nell'area metropolitana di Torino per quanto riguarda il progetto Corona Verde, la residenza di qualità; le attività produttive (compresa l'agricoltura di tipo periurbano con prodotti di filiera corta); il sistema delle infrastrutture (la prevista tangenziale est, l'attestamento a Chieri del sistema ferroviario metropolitano). L'AIT deve essere capacitato a cogliere le opportunità offerte da questa tendenza operando come attore collettivo locale di uno sviluppo metro-rurale a forte componente endogena, non semplicemente dipendente dalle dinamiche metropolitane. A tal fine è essenziale la salvaguardia e la gestione molto attenta delle risorse ambientali, estrattive, agricole storico-architettoniche e paesaggistiche, con un contenimento dello sprawl/ edilizio residenziale nelle colline e degli sviluppi a nastro lungo gli assi viari. Valorizzazione degli insediamenti produttivi attraverso attivazione di nuove APEA.
Risorse e produzioni primarie	Organizzare l'agricoltura e la zootecnia in filiere orientate alla produzione di beni e servizi di qualità per il mercato metropolitano.
Ricerca, tecnologia, produzioni industriali	La realizzazione delle suddette condizioni ambientali particolarmente qualificate, assieme al miglioramento dell'accessibilità metropolitana e dei servizi sono i fattori di contesto da promuovere per l'attrazione selettiva di attività produttive e terziarie qualificate di livello metropolitano (design, formazione superiore, ecc) e per il consolidamento di quelle già presenti, in particolare il tessile innovativo.
Trasporti e logistica	Sviluppo del Sistema Ferroviario Metropolitano (SFM).
Turismo	Le stesse condizioni ambientali e lo sviluppo di filiere corte agricole di qualità vanno valorizzate per sviluppare un'offerta turistica, in sinergia con quella dell'area della candidatura Unesco, basata sulla valorizzazione del patrimonio, sulle produzioni tipiche e su manifestazioni culturali, ricreative, fieristiche integrate nell'offerta metropolitana.

<sup>1</sup> Nel Rapporto Ambientale sarà verificata la coerenza delle strategie del piano con quelle del PTR, come richiesto dalle NTA  
Comune di Chieri-Proposta tecnica Progetto preliminare  
Relazione illustrativa novembre 2025

<sup>2</sup> Il Rapporto Ambientale ne verificherà la coerenza



Gli indirizzi del PTR sono stati, in parte, raggiunti nel decennio trascorso, in particolare lo sviluppo del settore agroalimentare e il consolidamento del ruolo della fascia del Po. In molti casi sono stati anche alla base delle attività programmatiche del comune o perseguiti senza tuttavia arrivare a completamento, come nel caso del completamento della tangenziale e del casello autostradale.

Il PTR definisce anche un Quadro di Riferimento Strutturale (Qrs), articolato in *Quadranti* (raggruppamenti di AIT), che riguarda aspetti che la Regione ritiene strutturali e rilevanti per il governo del territorio. Per i diversi quadranti, sono individuate le dotazioni strutturali, gli scenari e le strategie future, nonché le principali criticità. Chieri ricade come già detto nel *quadrante metropolitano*, nella parte più sud-orientale, le cui principali *indicazioni* sono riportate nel riquadro che segue.

Per l'area del Chierese e del Pinerolese, lo scenario dell'integrazione economico-territoriale auspicato dal PTR, appare meno diretto ed è subordinato alla valorizzazione della vocazione locale volta a preservare i propri percorsi di sviluppo, legandoli all'identità del territorio per evitare di ricondurre le aree più periferiche a semplici aree di decentramento insediativo.

Degli assi strategici più importanti per l'area, il comune è interessato in modo particolare alla realizzazione alla transizione del sistema produttivo, sistema le cui trasformazioni hanno superato in parte le previsioni del PTR. La transizione appare in questo momento ancora altamente incerta ma certamente dovrà orientarsi all'economia dei servizi e della conoscenza e in quota non meno importante verso il rafforzamento dell'economia agricola.

Quadrante metropolitano strategie e criticità (PTR)

**-la transizione del sistema produttivo verso l'economia della conoscenza e dei servizi** -Il quadrante guidato dal sistema centrale ha visto trasformazioni rilevanti ed una progressiva terziarizzazione del sistema produttivo nel quadro di una visione volta a fare dell'area metropolitana allargata e delle sue "propaggini" un polo della ricerca e della formazione, favorendo le iniziative imprenditoriali e la piena occupazione e diversificando la base economica urbana attraverso lo sviluppo delle attività legate alla cultura e al turismo

**-l'adeguamento delle infrastrutture al nuovo modello policentrico** a partire dall'asse strategico di c.so Marche, correlato ai nuovi poli, oggi solo in parte definiti la piattaforma logistica SITO-CAAT e l'area di smistamento ferroviario di Orbassano, le nuove possibili localizzazioni logistiche tra Settimo e Chivasso, l'aeroporto di Caselle, il polo universitario di Grugliasco, il nuovo polo di Mirafiori, la prevista realizzazione della Cittadella della Salute, la Reggia di Venaria e la Corona Verde.

**-lo sviluppo diversificato degli AIT** che vedono una progressiva integrazione territoriale per quelli più prossimi al cuore del sistema, mediante una presenza di funzioni di livello metropolitano (canavese, Canavese pedemontano; Chivassese; bassa val di Susa; turismo di eccellenza per le Valli di Susa e Chisone)

**-la definizione di un nuovo sistema di governance territoriale** che il PTR si era posto un attimo prima della definizione della riforma che ha poi condotto alla definizione della Città metropolitana attuale ed il cui perfezionamento normativo e gestionale non è ancora stato del tutto concluso.

Nell'ottica reticolare del Piano, che assume gli AIT come nodi della *rete* territoriale regionale, le politiche comunali e le azioni conseguenti devono essere coerenti con "le politiche di rete" definite dal PTR. In particolare il centro urbano medio e nodo di riferimento dell'AIT, ha il compito non solo di funzionare come polo sovrallocale nei confronti dei comuni che fanno parte dell'AIT, ma anche in quanto "nodo" della rete policentrica regionale. Ruolo che è stato tenuto in conto nel quadro strategico delineato dalla Variante.

Occorre dire che in ragione della dislocazione nodale tra astigiano e basso cuneese e torinese sono diverse le strategie di rete di rilevanza regionale, definite dal PTR, che coinvolgono Chieri, che pare in parte riportata a vero e proprio nodo di interscambio.

In una prospettiva di rilancio dell'economia, la collocazione nell'area metropolitana di Carmagnola potrebbe contribuire a rafforzare il suo ruolo all'interno delle nuove reti che saranno sostenute anche nel quadro delle strategie di CMT (cfr PSM 2021-23), nello specifico:

- la realizzazione del *Distretto del Cibo*, può avere delle evidenti sinergie con la rete dei circuiti turistici sia in relazione alla fruizione del sistema della collina Torinese e del MAB Unesco;
- il rafforzamento del ruolo di polo di servizio al territorio, facilmente accessibile, potenzialmente capace di fare rete con altri centri di servizio territoriali e nodali quali quelli del distretto Carmagnolese
- il rafforzamento del comparto industriale, per la disponibilità residua delle aree, i collegamenti con il sistema metropolitano torinese e l'autostrada, anche a prescindere dalla futura tangenziale est), in direzione di sviluppi in settori tecnologicamente più avanzati..

Nella tabella della pagina seguente sono evidenziati gli indirizzi e le direttive di cui alla normativa del PTR/2011 che interessano il territorio comunale, e con cui la Variante si confronta.

Come si evince dalla tabella la disciplina del PTR è stata riscontrata dalla Variante in tutte le sue parti, in modo commisurato alla realtà del Comune, come interpretata e descritta nel Quadro interpretativo strutturale. In termini prescrittivi indubbiamente le determinazioni di cui all'art 31 sono le più vincolanti (nuovo consumo di suolo < 6% della sup. urbanizzata), la Variante assume tale determinazione rimanendo al di sotto del parametro richiesto, come descritto al capitolo sui bilanci.

PTR-Norme di attuazione-confronto di compatibilità			
art NTA	indirizzi	direttive	riscontro variante
<b>Art. 17. Valorizzazione del policentrismo</b>	- consolidamento del ruolo di nodo di Chieri e aggancio alle reti regionali		QS – linea strategica 1/Chieri verde, 3/Chieri Km zero <i>Art 42 progetti strategici</i>
<b>Art. 18. La riqualificazione dell'ambiente urbano</b>	- dotazioni ecologiche - obiettivi qualità ambiti urbani		REL Rete ecologica locale NTa art 41
<b>Art. 19. I centri storici</b>	- tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio, la continuità del ruolo e dell'identità culturale	- specifiche normative anche per gli spazi liberi	QS - Centri storici- tavola A8-NTA art dal 19 al 23
<b>21. attività produttive</b>	- privilegiare: le infrastrutture telematiche, Imprese innovative, reti energetiche, servizi al risparmio energetico	- riordino, completamento, densificazione , riassetto delle polarità extra urbane - ampliamenti motivati e in aree infrastrutturate - qualità degli spazi aperti - integrazione con il paesaggio - ricollocazione se in siti impropri - riduzione fabbisogno energetico	QS -linea strategica 7/ Chieri post tessile Nta art. 33 aree produttive e terziarie e art 26 requisiti prestazionali per la sostenibilità ambientale
<b>Art. 22. La rete commerciale</b>			Conferma esistente Nta art 8- disciplina relativa al commercio
<b>Art. 23. reti turistiche integrate</b>	- valorizzare le risorse locali e i nuclei con valenze ambientali - favorire i sistemi museali - recuperare i percorsi escursionistici locali -valorizzare l'agriturismo e quello naturalistico		QS linea strategica 3/Chieri patto d'identità Nta art 41, 42, 36
<b>Art. 24. Le aree agricole</b>	- individuare i territori di notevole interesse (art 25) - garantire il rispetto dei caratteri rurali - le aree peri-urbane		QS linea strategica 1/Chieri verde, 3/Chieri Km zero Nta art 34, art 24 e 25
<b>Art. 25. Territori di notevole interesse ambientale e paesaggistico</b>	- individua edifici di particolare impatto - recupero delle tipologie tipiche - controllo delle modificazione d'uso - realizzazione di strutture complementari all'agricoltura		QS elementi di struttura NTA art 24, 29, 39,
<b>Art. 26. Territori vocati allo sviluppo dell'agricoltura</b>	- colture specializzate - territori III classe se la I <10%	- destinazioni per attività agricole e/o connesse - rispetto dei caratteri paesistici	QS linea strategica 3/Chieri Km zero Nta art 34
<b>Art. 27. Le aree rurali periurbane</b>	- mantenere l'attività agricola - qualificare l'ambiente - migliorare la fruibilità - confine netto tra l'edificato e le a. agricole		QS linea strategica 1/Chieri verde, 3/Chieri Km zero NTA art.34
<b>Art. 30. La sostenibilità ambientale</b>	- ridurre il consumo energetico - promuovere l'utilizzo delle energie pulite - orientare le attività ai principi di sostenibilità -utilizzare le risorse naturali in modo sostenibile		QS- linea strategica 4/Chieri sostenibile NTA titolo VII Capo III capo III art 26
<b>Art. 31. Contenimento del consumo di suolo</b>	- priorità al recupero - riduzione consumo di suolo - ridurre gli interventi di nuova edificazione	- nuovo consumo solo in assenza di alternative - non sono ammesse nuove edificazioni se isolate - compensazione anche con sistemi perequativi - nuovo consumo di suolo residenziale < 3% della superficie già urbanizzata in 5 anni	- aumento indotto dalla variante circa pari al +1,5%
<b>Art. 32. La difesa del suolo</b>	- il PRG attua le politiche di difesa	- adeguamento al PAI - insediamenti non i siti di pericolosità	QS- linea strategica 4/Chieri sostenibile NTA titolo VII capo I art da 17-22
<b>Art. 33. Le energie rinnovabili</b>	- adozione di tecnologie per il risparmio energetico - diffusione dei sistemi di cogenerazione - diffusione fonti rinnovabili - bonifiche siti degradati	- indicazioni per maggior efficienza energetica, riduzione dell'inquinamento, risparmio risorse naturali e inserimento nel contesto	QS- linea strategica 4/Chieri sostenibile NTA titolo VII Capo III capo III art 26
<b>Art. 34. Le reti elettriche</b>		- esclusione di insediamenti in ambiti esposti a rischio elettromagnetico	Tavola dei vincoli- P4
<b>Art. 35. La rete delle risorse idriche</b>		- recepimento politiche condivise (contratti di fiume)	QS – linea strategica 1/Chieri verde NTA art 34 e titolo VII capo I
<b>Art. 37. La razionalizzazione delle reti della mobilità</b>	- verifica obiettivi logistici	- creare spazi di parcheggio di attestamento e più ordini di parcheggi sulle direttrici principali, garantire un sistema integrato della mobilità, favorire la mobilità ciclabile, incrementare i percorsi per i pedoni	QS linea strategica 5/Chieri accessibile Nta Titolo VIII capo III art 35-36 e art 42



4.3.2 Piano territoriale di coordinamento della Città metropolitana di Torino (PTC/2)

Il Piano Territoriale di Coordinamento – PTC, strumento urbanistico di livello provinciale, adottato nel 1999 è stato approvato in via definitiva dalla Regione, ai sensi dell'art. 7 L.R. 56/77 con D.C.R. n. 291-26243 in data 1/08/2003. In anni più recenti la Provincia ha revisionato il PTC con la Variante PTC/2 approvata dalla Regione nel luglio 2011 con Deliberazione del Consiglio Regionale 21 luglio 2011, n. 121 – 29759.

E' stato avviato nel 2019 il **Piano territoriale generale metropolitano (PTGM)**, strumento di pianificazione per il governo del territorio delle aree metropolitane, con il Progetto Preliminare adottato fine 2022. Alla fine del suo iter sostituirà integralmente il PTC2 in vigore a tutti gli effetti ad oggi. Si rapporta con il PMS21-23 e con il PUMS sostanzandone e territorializzandone le indicazioni strategiche.

L'adeguamento della presente Variante generale di PRG al PTC/2 della Città Metropolitana di Torino è organizzata a partire dai principi di fondo dello strumento sovraordinato approvato nel 2011 in linea con le modalità di adeguamento previste all'art 10 c.4 delle NTA del PTC/2.

Dal punto di vista delle strategie e degli obiettivi generali, la coerenza della Variante con il PTC/2 verrà illustrata in sede di **Rapporto Ambientale**, ove si deve operare nel merito il confronto con gli obiettivi generali e di dettaglio, qui richiamati:

- 1, contenimento del consumo di suolo e dell'utilizzo delle risorse naturali;
- 2, sviluppo socio-economico e policentrismo;
- 3, riduzione delle pressioni ambientali e miglioramento della qualità della vita;
- 4, tutela, valorizzazione ed incremento della rete ecologica, del patrimonio naturalistico e della biodiversità;
- 5, completamento ed innovazione del sistema delle connessioni materiali ed immateriali.

Si analizzano a seguire i temi di fondo riconosciuti dal PTC/2 per l'area comunale e le ricadute sulle scelte della Variante.

**a, sviluppo e trasformazione dell'insediamento**

Chieri rappresenta un "polo medio" dell'armatura territoriale in funzione della popolazione gravitante e della dotazione di servizi erogata (istruzione, sanità, cultura, commercio, giustizia, sicurezza, servizi amministrativi, accessibilità materiale e immateriale ), nonché in funzione della domanda di mobilità e dai flussi indotti sul sistema di trasporto.

Il comune è centro di riferimento per l'Ambito n.2 al quale è necessario rapportarsi per coordinare le politiche a scala sovracomunale, ovvero entro il quale concertare la collocazione delle nuove attività produttive, dei servizi sovra-comunali, e delle reti di connessione ambientale e funzionale. In tale ambito ricadono i comuni di Pino Torinese, Baldissero Torinese, Pavarolo, Montaldo, Marentino, Sciolze, Cinzano, Andezeno, Arignano, Mombello Torinese, Moriondo Torinese, Riva presso Chieri, Cambiano, Pecetto Torinese, ed una piccola parte del comune di Torino per la porzione collinare concorrente al confine di Pino Torinese..

L'ambito proposto dal PTC2, mette in evidenza alcune continuità ed alcune interferenze che attengono prioritariamente a due temi quello **ambientale** e quello **infrastrutturale**:

- l'appartenenza per ampia parte del comune (eccedono solo l'area di Airali a nord e la campagna tra tangenziale e confine di Riva ) al sistema *dell'area periurbana torinese* (art 34) che individua quindi Chieri come area *caratterizzate da: scarsa qualità paesaggistica ed ecologica; alto o medio grado di insularizzazione, basso grado di naturalità; elevato grado di disgregazione del tessuto agricolo; esistenza di molti fattori di pressione, qualità scadente degli spazi verdi pubblici e loro scarsa accessibilità*. Un'indicazione del PTC2 che attiene certamente al livello di urbanizzazione elevato presente ed alle pressioni presenti, nonché al risalto dato alle relazioni est-ovest della parte di pianura (Cambiano, Trofarello) ma assai meno alla caratterizzazione paesistica ed ambientale complessiva del comune, che certamente in piccole parti risulta in linea con l'area periurbana, ma per contro presenta ampie aree in chiaro contrasto con la definizione (ampio settore collinare, piana agricola verso il carmagnolese),
- la *continuità del sistema ambientale della collina Torino*, a conferma di quanto sopra, nella quale il comune rientra confermata dalla presenza del MAB Unesco Collina Po, che impone politiche di gestione del sistema in modo coordinato con i comuni dell'ambito 2 e più in specifico con quelli posti ad ovest e nord ovest lungo la dorsale e con il sistema del Parco di Superga (esterno al comune)
- *il corridoio di connessione ecologica nord-sud* (art 35-37) in asse al sistema delle acque del rio di Santena , rio delle sabbie, e rio Asinaro elemento importante di collegamento ambientale territoriale tra la collina ed il sistema del Po a monte della città di Torino, collegato al sistema dei suoli di classe I e II presenti nel cuneo della piana chierese tra Pessione ed Airali,
- la continuità infrastrutturale lungo il sistema delle relazioni nord-sud che attiene unicamente alla programmazione della *Tangenziale est di Torino*, tratto mancante del sistema tangenziale del capoluogo, ma anche elemento di chiusura del sistema dell'*'anulare esterna'* individuata dal PTC2, asse misto ed al momento discontinuo, di collegamento dei centri esterno all'area metropolita su tracciati regionali o provinciali. Il tema è chiaramente uno degli elementi chiave anche della PTPP stante anche la nuova fase di approfondimento cui il progetto è al momento giunto.
- Il *collegamento con Fm1* cioè al sistema ferroviario metropolitano che ormai giunto a compimento permette di connettere Chieri, ma più in generale tutta l'area oltre collina, esclusa dalle linee del trasporto su ferro con il capoluogo, con il sistema ferroviario principale e con il sistema aeroportuale in modo diretto e con servizio di tipo metropolitano

- per quanto riguarda la dotazioni di servizi si configurano specifiche relazioni in particolare in campo sanitario, con il nuovo polo ospedaliero di Santena che integrerà le dotazioni di Chieri, Carmagnola e Moncalieri rispetto al quale si aprono prospettive di rifunzionalizzazione dell'ospedale chierese e di connessioni e funzionalità a supporto del nuovo polo.

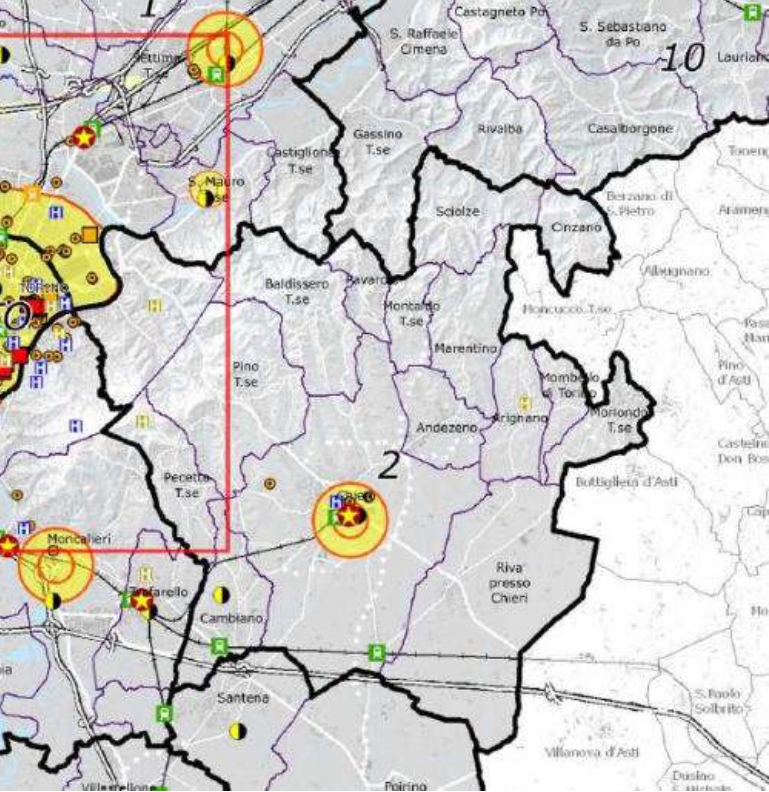
Chieri è tra i comuni che negli anni passati ha avuto livelli significativi di *fabbisogno abitativo*, con indice di fabbisogno abitativo superiore al 4% (anni tra 2009/2018). Al 2019 il valore dell'indice era sceso comunque sotto il 4% (3.6%) dopo anni di valori molto alti, segno di politiche locali comunque operative nella risposta all'emergenza abitativa, seppure in una fase dell'ultimo decennio particolarmente difficile.

Il PTC/2 rilevava al 2015 (aggiornamento scheda comunale) una quota significativa di patrimonio inutilizzato 13% circa (stabile rispetto all'attuale) con un indice di fabbisogno oltre il 6% e che quindi all'epoca collocava Chieri tra i comuni che devono dare risposta all'emergenza abitativa, con la possibilità di un incremento addizionale della CIT nella misura del +2,5 % da destinare all'edilizia sociale. Al momento l'indice si è ridotto scendendo sotto il 4%.

Emergono quindi dalle indicazioni programmatiche del PTC i seguenti temi strategici ripresi in modo diversificato dal QS della Variante:

- *consolidare la rete dei servizi locali e d'ambito potenziandone la funzionalità e l'accessibilità anche per i fruitori d'ambito*
- *supportare il diritto all'abitazione delle fasce più deboli della popolazione, integrando le politiche di pianificazione territoriale con le politiche sociali*
- *contenere il consumo di suolo ad uso residenziale individuando criteri e regole per l'inserimento delle nuove aree residenziali*
- *promuovere il riuso degli stock edilizi inutilizzati/sottoutilizzati*

Estratto Tavola 2.1 Sistema insediativo residenziale e Servizi di carattere sovracomunale: Polarità –Gerarchie territoriali e Ambiti di Approfondimento Sovracomunale



**b, sistema economico produttivo**

Il PTC2 individua il comune come parte dell'ambito dell'area metropolitana torinese, ambito piuttosto esteso di cui Chieri rappresenta la propaggine più esterna a confine tra astigiano e sistema carmagnolese.

Per l'area vengono individuate le aziende leader 1(oltre 100 addetti), le aziende significative (tra 20/100 addetti), le aziende critiche o dismesse. Chieri al 2015 presentava due aziende leader (Maritini e Rossi e cartotecnica chierese e i fratelli Vergnano, non legate al settore tessile ) e 6 aziende significative (TESSITURA LEANDRO PIOVANO, VASINO FRATELLI TESSITURA S.P.A., FIGLI DI RIGO ANDREA - S.P.A.,TESSITURA PERTILE, MANIFATTURA VAY GIUSEPPE, SAROGLIA E TAVERNA): ad oggi sono rimaste le tre aziende leader mentre delle 6 aziende del tessile si stanno via via riducendo per la crisi.

<sup>1</sup> aziende capaci ancora di margini di sviluppo, che solitamente hanno saputo crescere dandosi una dimensione internazionale sia nelle acquisizioni delle commesse, sia nella localizzazione di siti produttivi anche nei paesi emergenti al servizio direttamente di quei mercati.



Il nodo di Chieri quale parte del sistema metropolitano veniva definito come **NODO DI RIEQUILIBRIO con un tasso** di nati mortalità d'impresa fra i più negativi dell'intera Provincia, oggi CMT, (uscita dal mercato di un numero elevato di piccoli e medi produttori), con crescita di alcuni comparti non strategici della manifattura: produzioni cartarie e grafiche, con soluzione di fondamentali problemi di assetto urbanistico e di viabilità da definire con l'AIA di Fontaneto ed orientato al rafforzamento delle connessioni con il sistema di Poirino

La lettura vista nel quadro dell'ambito metropolitano dava ovviamente un peso molto relativo al nodo chierese in presenza di nodi e competitor molto più forti a livello d'ambito. Restava tuttavia significativa la presenza di attività storiche che dal 2015 in hanno cominciato una ulteriore fase di decrescita.

E' di interesse in rapporto alla situazione attuale la fotografia dell'associazione Gruppo imprese chieresi al 2025 che conferma la tendenza in essere, in assenza di prospettive solide ed in presenza di un diffuso processo di deindustrializzazione

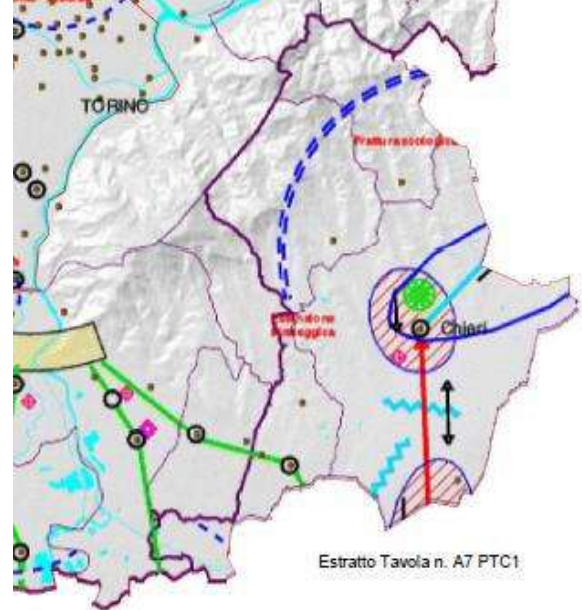
La diagnosi del 2015 delineava quindi un polo chierese come:

- *Sistema relativamente "autonomo" rispetto alle logiche proprie in atto nella regione metropolitana*
- *Conservazione della tradizione manifatturiera tessile, nonostante la riduzione degli stock d'impresa e occupazionali del settore.*

Il PTC2 individua quindi un ambito di 1 livello che ammette e consolida il comparto industriale Chierese, comprendendo sia il Fontaneto 2 (non del tutto completato) come anche il polo di Pessione /Martini, come **aree di ripolarizzazione** che viene quindi considerato un *polo su cui investire, riqualificare, consolidare il sistema manifatturiero locale e metropolitano*. Sul polo sono quindi ammesse sia la nuova edificazione, che la ricollocazione di attività provenienti da aree improprie, come anche ampliamenti significativi. Il sito della Martini non viene riconosciuto come ambito di tipo 1 seppure ne riconosca la necessità di collegamento al sistema di Fontaneto

Il PTC2 riconosce inoltre le altre aree produttive consolidate urbane nell'ambito urbano, che fanno capo ad aziende leader e significative, storicamente presenti a livello territoriale legate in via esclusiva al settore tessile.

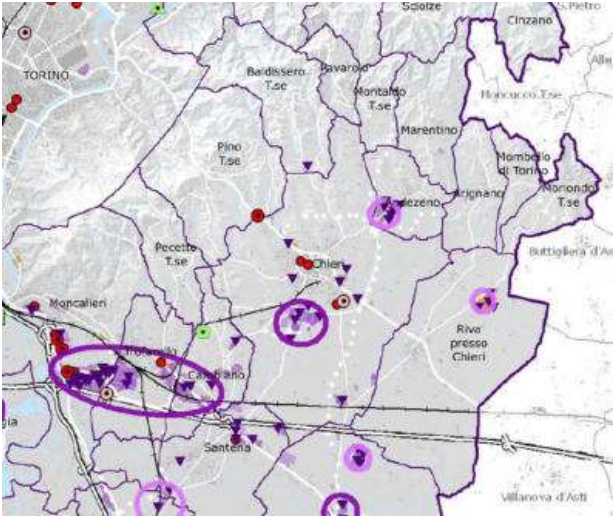
Per i restanti tessuti produttivi, ove inseriti in contesti urbani residenziali che ne amplificano l'incompatibilità, sono previste azioni di rilocalizzazione da orientare all'ambito di 1 livello.



L'ambito 1 è supportato resta quindi particolarmente isolato nelle politiche del PTC seppure vada detto che le scelte complessive per il chierese sono positivamente volte al supporto del polo produttivo con in rafforzamento della viabilità di accesso e la prossimità di entrambi i poli (Fontaneto e Pessione) alle stazioni ferroviarie di Fm1.

Il Piano della logistica e del Piano della mobilità regionale direzioni no risulta assumere indirizzi specificie per Chieri.

Chieri è un comune *Polo della programmazione commerciale* quindi il PTC2 richiama la presenza della grande distribuzione che, e mostra che Chieri svolge funzione di *Comune polo* di un'area di gravitazione composta da 8 Comuni intermedi e 2 Comuni minori, mostrando una attrattività commerciale con una offerta varia e completa, articolata in 23 Medie Strutture di Vendita e 3 Centri Commerciali.



Estratto tav 2.2 Sistema insediativo – Attività economico-produttive

Emergono quindi dalle indicazioni programmatiche del PTC i seguenti temi strategici ripresi in gran parte dal Quadro Strategico della Variante, per quanto di sua competenza:

- *valorizzare le identità locali coniugando le politiche di sviluppo economico al territorio quindi orientare lo sviluppo anche verso la promozione dell'agroalimentare*
- *favorire lo sviluppo di filiere produttive forti legate alla produzione locale e al territorio agricolo*
- *creare contesti favorevoli supportando le relazioni tra i sistemi produttivi attraverso potenziamento dell'innovazione, della formazione, e attraverso la creazione di un'adeguata rete infrastrutturale*
- *promuovere politiche di riuso degli stock edilizi inutilizzati e/o sottoutilizzati*
- *incentivare politiche di riqualificazione e di sviluppo sostenibile dal punto di vista ambientale, delle attività e degli insediamenti produttivi, favorendo ove possibile la formazione di aree produttive "ecologicamente attrezzate"*

#### c. Sistema agroforestale

Nel quadro della CMT, l'area del chierese come la restante area provinciale viene considerata dal PTC/2 a *'ruralità tradizionalmente intesa* (bassa densità abitativa, ampia "superficie a verde", alta occupazione agricola) in linea con i territori del PTC2, in cui tale ruralità pare *'sia quasi scomparsa'* e che ricadono nell'area periurbana. Non si condivide tuttavia la situazione prefigurata dal PTC2 anche se datata, non rispecchiando Chieri del tutto la logica del territorio periurbano.

I dati rivelano per Chieri la tenuta di un settore che rappresenta una quota certamente significativa e che nell'ultimo decennio ha visto mantenuto i livelli occupazionali, in controtendenza rispetto ai settori della manifattura, per consolidando un trend che vede la riduzione del numero delle aziende con il mantenimento della SAU.

Le linee di indirizzo del PTC2 sono naturalmente volte alla tutela della risorsa suolo, latamente inteso, e definite sia in termini strategici che normativi, che naturalmente la Variante ripercorre nel solco per altro del Piano vigente, ed anche in relazione all'importanza economica che riveste il settore agronomico.

Emergono dalle indicazioni programmatiche del PTC i seguenti temi strategici a vario titolo ripresi dal Quadro Strategico della Variante:

- *Tutelare e orientare l'attività agricola nelle zone a forte specializzazione, ad elevata produttività, ad alta vocazione, e le produzioni di alta qualità*
- *Supportare lo sviluppo delle funzioni economiche e sociali e multifunzionali dell'agricoltura*
- *Mantenere e sviluppare le funzioni ecologiche dell'agricoltura contenendo il consumo di suoli agricoli di pregio*
- *Ridurre le esternalità negative dei processi agricoli intensivi con particolare attenzione alle aree vulnerabili ai nitrati ed alle di valore naturalistico*
- *Tutelare il paesaggio agrario e promuovere la qualità dell'edilizia rurale e la mitigazione delle strutture ed infrastrutture agricole*
- *Promuovere la manutenzione e il riordino delle aree "rurali"*

#### d. Sistema dei collegamenti materiali: rete della mobilità e dei trasporti

Nel quadrante di sud-est della CMT, dove si colloca Chieri, è previsto e deve essere completato l'asse dell'*'anulare esterna'*, parte terminale di completamento del sistema di circonvallazione ad est della città di Torino. L'asse dell'anulare che arriva da sud da Poirino e dal nodo autostradale per Piacenza, è solo in parte realizzato. A Chieri ha visto negli anni la formazione della tangenziale e presenta una fattibilità più concreta per le parti da attuare, trattandosi in alcuni casi di sedimi esistenti, seppure il problema si attesti a livello comunale sulla soluzione dei nodi di intersezione

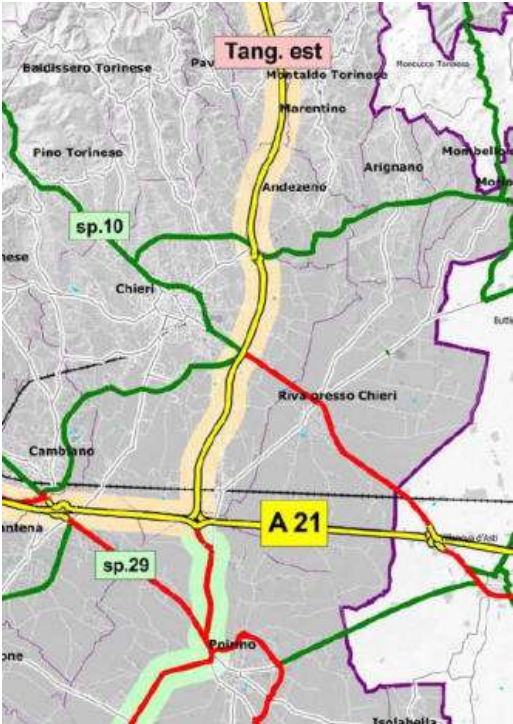
L'area del comune è interessata da due interventi con ruoli, livelli di priorità e rilevanza diversi:

- **anulare esterna** : nel tratto tra Poirino e Pavarolo (interventi n. 108 e 24). Tracciato nella porzione sud (fino a Pessione) in progetto e in fase di studio per la parte nord, di cui si è detto al punto iniziale. Essa diventa dal nodo con l'autostrada A21 fino alla A1 il tracciato della Tangenziale est di Torino, uno dei pochi tratti in salvaguardia, attualmente in fase di progettazione. I nodi fondamentali per Chieri sono l'aggancio alla tangenziale sud di Torino (A21), il superamento dell'asse ferroviario a Pessione, il nodo di Sant'Anna presso Andezeno. Il tracciato attualmente è in fase di progettazione con valutazione di alcune alternative diverse per i singoli tratti: tutte le scelte restano comunque nel quadro delle indicazioni originarie del PTC2 orientandosi tuttavia ad un contenimento delle modifiche come nel caso del tratto Pessione- Sant'Anna ove le nuove proposte recuperano il più possibile i sedimi esistenti. Il tratto tra la SP12 e l'area dello stabilimento Martini e Rossi (viabilità per Castelguelfo) è già stato oggetto di Variante semplificata da parte di Chieri, (VP35, anno 2023) concertata con CMT che ha definito un perfezionamento ed adattamento del tracciato previsto. Il tracciato a nord del nodo d Sant'Anna ed il nodo stesso presentano al momento alternative diverse che vedono un interramento del tracciato (alternativa condivisa dalla presente PTPP) o una variazione di tracciato con attraversamento del comune di Andezeno.
- **intervento sulla viabilità secondaria del bypass a nord di Chieri: Variante ovest di Carmagnola** (intervento n.26) che attiene alla bretella di collegamento ss.10 - sp.122 a nord di Chieri il cui tracciato dovrebbe essere ad un livello preliminare di progettazione (vedi elaborati del PTC2). Anche in questo caso sono state concertate con CMT delle parziali modifiche in adattamento in funzione del tracciato della Tangenziale est come anche dell'attuazione del PRG vigente (area RSA di Sant'Anna).

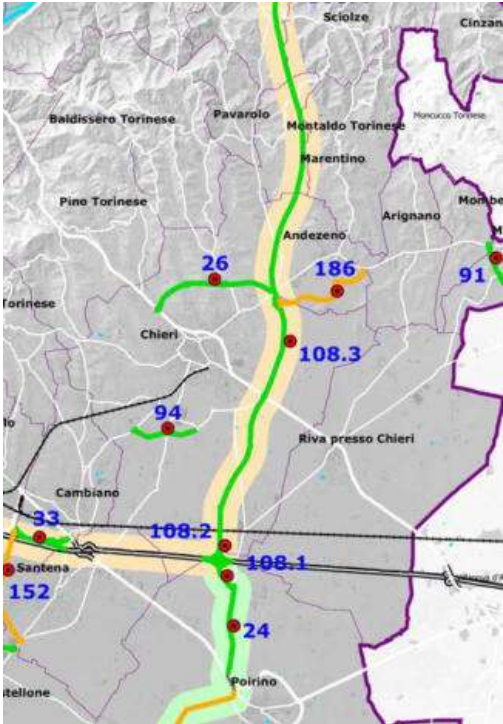


Si tratta di due interventi connessi ed interdipendenti, ma realizzabili separatamente, trattandosi nel secondo caso caso di un intervento prioritario per alleggerire la situazione urbana di attraversamento, mentre nel primo caso si tratta di una previsione di ampio respiro il cui interesse locale è volto prioritariamente alla soluzione del nodo di Pessione con eliminazione dei transiti interni all'abitato e riprogettazione del superamento della linea ferroviaria.

In questa fase quindi il Piano recepisce le progettazioni in corso pur scontando eventuali future modifiche di tracciato, che non andranno modificando le previsioni funzionali del Piano stesso.



tav 4.1 Schema strutturale delle infrastrutture per la mobilità



tav 4.3 Progetti di viabilità

Emergono quindi dalle indicazioni programmatiche del PTC i seguenti temi strategici, già in essere con il Piano Vigente e riconfermati in modo articolato dalla Variante:

- potenziare la rete e i servizi di trasporto pubblico attestandoli sul SFM1 collegato alle stazioni e connettendole attraverso adeguati nodi di interscambio gomma-ferro-metro
- considerando le stazioni ed i nodi di interscambio tra le diverse modalità di trasporto come centri di servizio urbani
- completare la realizzazione dell' "anulare esterna"
- migliorare e razionalizzare la rete stradale (impatti ambientali sugli insediamenti, pericolosità, efficienza funzionale)
- ridurre i volumi di traffico veicolare, trasferendoli sul sistema ferroviario
- individuare le modalità operative per la compatibilità ambientale-paesaggistica degli interventi relativi alle infrastrutture

e, Turismo beni architettonici e culturali

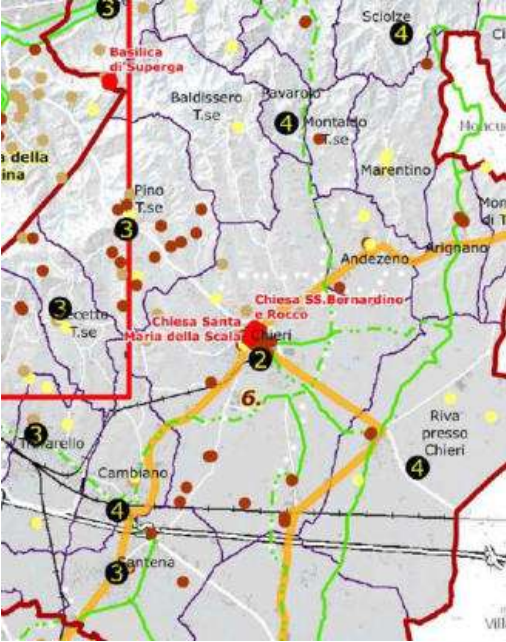
Il PTC2 lega la valorizzazione turistica dell'area ai sistemi identitari e storico-culturali dell'area. Il territorio di Chieri poggia le sue identità con un importante centro storico e un ricco sistema di beni di valore storico-culturali, oltre a riconoscersi un nodo di circuiti più ampi: il sistema delle ville e della cascine della collina torinese e la rete di piste ciclabili che si collegano con quelle delle reti di programmazione regionale Biciplan e rete sentieristica regionale e 'collina Torinese' (per la parte collinare)

Emergono quindi dalle indicazioni programmatiche del PTC i seguenti temi strategici ripresi in modo diversificato dal QS della Variante:

- integrare le attività turistiche con le altre attività economiche presenti sul territorio quali l'agricoltura e con le esigenze di tutela delle risorse naturali e paesaggistiche locali
- valorizzare le identità e le risorse locali individuando, sulla base del patrimonio naturalistico, storico-culturale, infrastrutturale
- migliorare l'accessibilità, promuovere e sostenere il miglioramento dei collegamenti tra le polarità del sistema metropolitano e il resto del territorio
- promuovere e indirizzare la realizzazione di itinerari tematici, percorsi escursionistici e il recupero e valorizzazione del sistema dei tessuti storici minori e delle "specificità" locali

il sistema dei beni è del tutto riscontrato dalle individuazioni operate del Piano (con la sola eccezione per le aree fuori centro storico della cascina delle Maddalene ad oggi demolita). Per il centro storico il riscontro verrà perfezionato in dettaglio in sede di Progetto Preliminare, partendo in ogni caso le tutele già ad oggi operative con il PRG vigente.

Tav 3.2 Il sistema dei beni culturali: centri storici, aree storico culturali, localizzazioni dei principali beni



f, Il sistema del verde

Il PTC2 per una politica per gli spazi verdi individua le principali strutture ambientali esistenti evidenziandone le caratteristiche e le criticità, organizza le proprie indicazioni su due strategie:

- sulla rete ecologica provinciale che sfruttando i corridoi fluviali, collega tra loro le aree di pregio e le zone protette in una "rete delle aree verdi provinciali",
- sul suolo fattore determinante dell'equilibrio ambientale e delle biodiversità, risorsa fondamentale da salvaguardare per sostenere la compatibilità tra l'ecosistema ambientale e naturale ed il sistema antropico, individuando le aree periurbane della zona metropolitana come elementi determinanti della struttura del verde



Tav 3.1 Sistema del verde e delle aree libere

Per il PTC2 Chieri rientra, come detto nelle aree peri-urbane ed è strettamente legata al sistema della collina di Torino (Parco di Superga) mentre si collega alle fasce perfluviali e corridoi di connessione ecologica minori con l'asta del rio di Santena, delle Sabbie e Ambuschetto.



Emergono quindi dalle indicazioni programmatiche del PTC i seguenti temi strategici ripresi in modo articolato dalla Variante:

- *contenere il consumo di suolo e lo “sprawling”*
- *assegnare alle aree naturali una funzione, oltre che naturalistico-ambientale, anche turistico-ricreativo compatibilmente con le esigenze di tutela*
- *incrementare la biodiversità*
- *incrementare e qualificare la dotazione di aree verdi naturali*
- *migliorare la qualità della vita, anche negli ambienti urbani e periurbani*
- *tutelare e qualificare il “disegno” del paesaggio*
- *sviluppare la rete ecologica locale a partire dalla rete ecologica provinciale*

g, *Pressioni ambientali, salute pubblica difesa del suolo*

Il PTC2 individua una serie di obiettivi strategici che sono stati selezionati e recepiti a diverso titolo nel Quadro Strategico della Variante in relazione a:

- aria ed atmosfera
- risorse idriche
- infrastrutture ed impianti (attività estrattive, rifiuti, siti da bonificare)
- salute pubblica
- rischio idrogeologico e difesa del suolo

Essi rappresentano quindi, integrati e completati, temi specifici di interesse per la valutazione ambientale strategica (VAS) della Variante.

Aria ed atmosfera		o40	CONTENERE L'USO DELLE RISORSE IN CONSIDERAZIONE DELLE REALI NECESSITÀ E DELLA LORO DISPONIBILITÀ
		o41	MIGLIORARE LA QUALITÀ DELL'ARIA
		o42	RIODURRE L'ESPOSIZIONE DELLA POPOLAZIONE A LIVELLI ACUSTICI CRITICI
		o43	RIODURRE L'ESPOSIZIONE DELLA COLAZIONE AD ALTI CAMPI ELETTROMAGNETICI
		o44	RIODURRE L'INTERFERENZE TRA ATTIVITÀ ANTROPICHE E HABITAT NATURALI SENSIBILI
		o45	LIMITARE LE EMISSIONI E I FATTORI CHE CONCORRONO ALL'EFFETTO SERRA E ALL'AUMENTO DI CALORE
		o46	PROMUOVERE ED ATTUARE LA GOVERNANCE DEI TERRITORI FLUVIALI E LACUALI
		o47	CONSERVARE E MIGLIORARE L'INTEGRITÀ ECOLOGICA DELLE FASCE FLUVIALI E RICOSTRUIRE I PAESAGGI
		o48	MIGLIORARE LA QUALITÀ DEI CORPI IDRICI
		o49	UTILIZZARE IN MANERA RAZIONALE LA RISORSA IDRICA, (IN PARTICOLARE SE DESTINATA AL CONSUMO UMANO)
Risorse idriche		o50	GARANIRE LA SICUREZZA DEI CITTADINI E DEL TERRITORIO
	Derivazioni / idroelettriche	o51	LIMITARE GLI IMPATTI SULLE DIVERSE COMPONENTI AMBIENTALI (ACQUE, ECOSISTEMI, ...)
		o52	CONTENERE L'USO DI NUOVI SUOLI DI PRERIO AGRICOLO, NATURALISTICO, ...
	Siti da bonificare	o53	RIQUALIFICARE E RIUTILIZZARE LE AREE DEGRADATE PER USI COMPATIBILI CON IL CONTESTO E CON IL TIPO DI BONIFICA
		o54	TUTELARE IL BENESSERE DEI CITTADINI E CONTENERE GLI IMPATTI AMBIENTALI
	Rifiuti	o55	RIODURRE IL RISCHIO TECNOLOGICO LEGATO ALLA PRESENZA DI STABILIMENTI A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE
	Attività estrattive	o56	ATTUARE ATTIVITÀ DI CAVA SOLO IN AREE AMBIENTALMENTE IDONEE, EVITANDO IL CONSUMO DI SUOLI DI PRERIO AGRICOLO (IN PARTICOLARE DI 1° E 2° CLASSE DI CAPACITÀ D'USO)
		o57	RIQUALIFICARE LE AREE DI CAVA DESMESSE
	Salute pubblica	o58	MIGLIORARE LO STATO DI SALUTE E LA QUALITÀ DELLA VITA DELLA POPOLAZIONE ED IL BENESSERE DEI CITTADINI
		o59	RIODURRE LA QUANTITÀ DI POPOLAZIONE ESPOSTA AL RISCHIO IDROGEOLOGICO E SISMO
Rischio idrogeologico e difesa del suolo	o60	GARANIRE LA TUTELA DEI CORPI IDRICI SUPERFICIALI E SOTTERRANEI	

Adeguamento al PTC2

In termini di adeguamento al PTC2 la variante sotto due profili tra loro integrati:

- il recepimento e la declinazione delle strategie prefigurate dal PTC2 nel Quadro Strategico della Variante (vedi cap.5 ),
- l' adeguamento alle *prescrizioni, direttive ed indirizzi* della disciplina del PTC2, di cui a seguire.

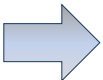
Per quanto riguarda quindi l'adeguamento al PTC/2 alle ‘*P-prescrizioni che esigono attuazione*’, alle ‘*D-direttive*’ ed agli ‘*I-indirizzi*’ (come in tabella evidenziate), la Variante di Piano prevede specifici riscontri che attengono ai temi che interessano il territorio comunale, di seguito elencati nella tabella di confronto con i disposti normativi del PTC2.

PTC2-Norme di attuazione

Comune di Chieri-Proposta tecnica Progetto preliminare  
Relazione illustrativa novembre 2025

art NTA	P-prescrizioni che esigono attuazione D-direttive I-indirizzi	ricadute in PTPP, norme, tavole e relazioni
art 13 mitigazioni e compensazioni	D-prevedere adeguate misure di compensazione ambientale, sociale, e culturale in base alle Linee guida del PTC/2	Previste misure di compensazione nei limiti delle indicazioni delle Linee guida disciplinandole all'art. 11 NTA .
art 15 consumo di suolo non urbanizzato	P c.1) -promuovere ed individuare mutamenti della destinazione d'uso, il recupero e l'uso delle costruzioni esistenti non utilizzate o sottoutilizzate	Semplificazione delle zone urbanistiche riconducendo le aree consolidate a quattro tipologie diversamente normate (mix di funzioni urbano dei tessuti ): art. 30 NTA Prevede una specifica normativa di incentivi volti a supportare e/o agevolare le politiche nazionali per la rigenerazione e/o riqualificazione energetica: art 26 NTA
	P c.1) -prevedere interventi di rafforzamento della struttura urbana con la necessaria dotazione di servizi	Si prevede una integrazione e riorganizzando delle dotazioni, con l'applicazione di meccanismi perequativi di due differenti tipologie : per comparto o diffusi: art 27 NTA.
	P c.1) -disciplinare il recupero e la riqualificazione, definendo i mutamenti più idonei della destinazione d'uso, delle aree produttive dismesse o localizzate impropriamente,	Disciplina le aree produttive dismesse o impropriamente localizzate : art 32 aree di trasformazione, art 26 requisiti per la sostenibilità NTA
	P c.1) -escludere nuovi ambiti urbanistici di espansione dispersi sul territorio libero o allineati lungo gli assi stradali,	Contiene la nuova edificazione in ambiti già urbanizzati o prossimi agli ambiti urbanizzati interni all'area urbana, come da tavole P2, P3
	P c.1) -perseguire l'obiettivo di realizzare forme compatte degli insediamenti e impedire l'uso del suolo libero	Densifica le aree già compromesse come da tavole P2, P3
	P c.1) -disciplina gli interventi edilizi allo scopo di procurare nei limiti dell'efficacia propria di un apparato normativo un'adeguata qualità architettonica, prestazionale e funzionale degli edifici e del tessuto urbano, e di conseguire strutture volte ai principi di efficienza energetica,	Disciplina le modalità e le prestazioni richieste per la compatibilità ambientale degli insediamenti esistenti e di nuovo impianto: art 25 NTA
	P c.2) individua le aree libere, dense e di transizione	La proposta di aree dense, libere e di transizione è riportata alla tavola A13 degli allegati del Piano
	P -individuare e perimetrare gli ambiti delle aree dense, di transizione e libere	Si individuano le aree dense, libere e di transizione (tavola A13). Segue nel paragrafo successivo alla tabella una specifica di maggior dettaglio.
art 16 definizione delle aree		
art 17 azioni di tutela delle aree	P c.3,4,5) le aree devono rispondere ai requisiti di cui ai commi 3,4,5 rispettivamente per il tipo denso, di transizione e libero fatta salva per quest'ultimo l'applicazione dell'art 25 della LR56/77	Per il c 5), identifica nelle aree libere tutte le aree sia di impianto che di recente costruzione edificate e ne disciplina conservazione e/o trasformazione all'art 29 e 34 delle NTA. Per le aree agricole vivono i disposti dell'art 25 della LUR al netto delle limitazioni legate all'adeguamento al PPR e al PAI, come richiamate nella NTA
	P.c2) e seguenti: individuare eventuali beni paesaggistici ricadenti in aree dense o di transizione e prevedere il rispetto della normativa ad essi relativa.	Non sono presenti beni paesaggistici nelle aree dense o di transizione con la sola eccezione delle fasce fluviali di cui al dl42/04 art 142 c.1 lett c) e di alcune marginali parti di lett g) boschi.. Tali fasce per la tipologia del reticolo idrografico chierese sono necessariamente connesse al sistema urbanizzato e quindi di fatto intercettano in diversi parti le aree di transizione ed in taluni casi anche le aree dense, come evidenziato nella tavola A13.
	P.c2) e seguenti: riconoscere i nuclei di impianto individuati nelle aree libere in quanto da sempre diffusi nel territorio agricolo, insieme alle aree isolate consolidate a destinazione extra-agricola,	Riconosce le aree di impianto storico in aree libere zone di tipo Ar3/1,2,3 di cui alle NTA art 29.
	P c.7) verificare che le aree per la nuova edificazione privilegino l'utilizzo di lotti interclusi nell'edificato o sottoutilizzati	I completamenti isolati sono tutti previsti in zone intercluse del tessuto urbano esistente, i completamenti di frangia urbana sono invece legati ad aree parzialmente intercluse e collegate ad interventi infrastrutturali o di servizio specifici. Come emerge dalla CIRT esse incidono al 10% sullo sviluppo del Piano, il resto è destinato a trasformazioni dell'esistente
	P c.8/9) verificare la presenza di aree di classe I/II/III di capacità di uso dei suoli nelle aree di transizione e/o nelle aree dense . Evitare di prevedere in tali classi aree di nuova edificazione ove non vi siano alternative ed ove vi siano dimostrate esigenze di tipo ambientale, viabilistico, economico, sociale che perseguano l'interesse collettivo. Devono in ogni caso essere previste misure compensative e mitigative, ai sensi delle linee guida	Situazione presente su quasi tutto il territorio essendo riferita alle classi II e III, come definita in sede di adeguamento al PPR. Intercetta alcune aree Crr, un'area Cr e le aree D1 di espansione del Fontaneto. Si tratta di conferme di previsioni vigenti con la sola eccezione delle aree D1 libere per il completamento del Fontaneto e di Pessione /Martini, ove tuttavia non Sono previste misure compensative e mitigative di cui alle norme specifiche art 26.
	P-c.10) verificare che le aree di nuovo insediamento non interessino aree di cui all'art 17 c.10) ovvero:	alle lettere a), b), c) il disposto è rispettato.
	a) delle aree naturali protette e dei siti della Rete Natura 2000;	alla lettera d), tutto il territorio è di classe II e III, le aree di nuova edificazione sono solo aree di margine o intercluse, al di là della categoria pedologica, la qualità dell'utilizzo dei suoli coinvolti non è quasi mai di tipo ottimale.
	b) delle aree boscate;	
	c) delle aree con strutture colturali a forte dominanza paesistica;	
	d) dei suoli ad eccellente o buona produttività (classi I e II di capacità d'uso).	
Art 18 offerte residenziali in ambiti sovra comunali-edilizia sociale	P- i comuni devono tenere conto delle esigenze insoddisfatte di edilizia abitativa sociale, riservando quote del dimensionamento globale all'edilizia sociale	Carmagnola non fa parte dei comuni ad 'alta tensione abitativa' .



art NTA	P-prescrizioni che esigono attuazione D-direttive I-indirizzi	ricadute in PTPP, norme, tavole e relazioni
Art 23 fabbisogno di edilizia sociale	P- i comuni che superano l'indice di fabbisogno abitativo del 4% sono comuni con consistente fabbisogno abitativo.	Chieri non è al momento è tra i comuni che sono in consistente fabbisogno abitativo, seppure sia riconosciuta dal PTC2 tra i comuni che presentano tale connotazione
	P-Chieri viene individuata tra tali comuni	
art 19 Polarità e gerarchie territoriali	P-in esito a tale individuazione potrà essere prevista una quota aggiuntiva fino al +2,5% della capacità insediativa	Il valore della CIT potrà avere un incremento del +2,5 % da destinare all'edilizia sociale, che tuttavia non stato utilizzato
	D- Chieri rappresenta un polo medio dell'armatura territoriale	Coerente con la linea strategica del QS –Chieri sostenibile.
Art 21 fabbisogno residenziale	P- c.2) individuare nelle aree urbanizzate esistenti e tra quelle degradate, da riqualificare sotto diversi punti di vista le aree di nuova edificazione	le aree oggetto di trasformazione rispondono a prescrizione specifica e sono definiti i parametri di riconversione: NTA art 26, art 32
	P-c.3) individuare interventi di nuova edificazione volti al compattamento ed alla riqualificazione dell'esistente	le aree oggetto di completamento sono nei margini urbani a compattamento dell'esistente, rispondono alla prescrizione e sono definiti i parametri di riconversione, art 31 NTA
	P-c.4) verificare che la nuova edificazione si rapporti allo stock abitativo esistente inutilizzato che costituisce ipotesi primaria per la risposta al fabbisogno abitativo	Si è verificato lo stock inutilizzato vedi analisi, definito il possibile fabbisogno abitativo e il limite di CIT sviluppabile da parte degli interventi previsti vedi capitolo 6
	P- verificare la presenza di domanda abitativa sociale, verificare la capacità insediativa residua	Si è verificata la domanda abitativa (cap.6 ) prevista la quota di edilizia sociale
	P. c5) verificare preventivamente i seguenti elementi: a) appartenenza o meno ad ambiti di diffusione urbana; b) effettiva presenza di domanda abitativa ed individuazione della tipologia di domanda abitativa (edilizia sociale o altro); c) entità e caratteri dello stock abitativo inutilizzato; d) capacità insediativa residua dello strumento urbanistico vigente non realizzata, calcolata ai sensi dell'art. 20 della L.R. 56/77 e s.m.i..	Si e verificato: - lo stock abitativo attuale utilizzato e non - lo stato attuativo e lo stock residuo, - la domanda abitativa sociale, come da capitoli precedenti della Rel ill.
	P-c.6)valutare nel dimensionamento ogni tipologia di intervento (N.C. /R.U./ R.E con incremento del carico urbanistico)	Si è verificato il bilancio del dimensionamento (cap.6) articolandolo per apporti specifici legati ai processi trasformativi e/o di recupero e/o di completamento.
	P-c.7)verificare che l'aumento della CIT non superi il +5% della CIT del PRG vigente	la CIT attuale è 43820 ab (VP35) La CIT prevista dalla Variante è di 42368 ab <i>Valore massimo possibile</i> + 5% minimo pari a 46011 ab +2,5 % per edilizia sociale somma a 47106 ab. .
	P - 7bis) verificare che i diritti edificatori previsti in regimi perequativi in aree esterne alle aree di trasformazione non innalzino di oltre il 50% il massimo consentito per la CIT	il peso dei diritti edificatori previsti dai diversi regimi perequativi (per comparti e diffuso) è già ricompreso in termini previsionali nella Cit, quindi di fatto rientra nella verifica del bilancio dei servizi.
	P-c.7bis)verificare la previsione di interventi di RU entro il +7,5% in eccedenza rispetto al 5% consentito	il peso dei diritti edificatori previsti dai diversi regimi perequativi (per comparti e diffuso) è già ricompreso in termini previsionali nella Cit, quindi di fatto rientra nella verifica del bilancio dei servizi.
	P-c9) verifica della qualità e della sostenibilità dei nuovi insediamenti	dispone i criteri prestazionali ed ambientali per l'edificazione con art.26,24,25 delle NTA
	D-c9) verifica per le nuove aree da impermeabilizzare di inserimento di misure compensative colte a mantenere costante il coefficiente udometrico secondo il principio dell'invarianza idraulica	dispone con art.26 delle NTA prescrizioni volte a rispondere su tutto il territorio comunale, seppure con differenti modalità applicative, a quanto definito nell'elaborato DS6 p.to4.1 del PTC/2.
	P-c.10) verificare che gli insediamenti non si localizzino ai margini e con organizzazione territoriale casuale	verificato (cfr tavola P2)
	P-c.11)verificare che le aree dense e di transizione non intercettino aree ad alta produttività	A Chieri non è possibile escludere dalle aree di transizione le aree ad alta produttività poiché tutto il territorio è di classe II o III al netto del sistema delle acque, seppure vengano solo marginalmente interessate
	P c.3)- individuare le relazioni tra centri storici e realtà infrastrutturali	Chieri è un centro di tipo B2, ovvero di notevole rilevanza. Il centro storico è già oggetto di specifica normativa di tutela NTA art 29
Art 20 centri storici	P-razionalizzazione della mobilità e individuazione di aree per la sosta esterne al centro storico	
	Pc.4) - il PRG deve individuare aree storiche di impianto esterne al centro storico, nuclei minori e beni ai sensi dell'art 24 L.R56/77 e le relative pertinenze	
	P- schedare le unità in essi ricadenti documentandone tipologia e condizione, dotare le aree di normativa puntuale per gli interventi	Si conferma la perimetrazione vigente, perfezionando ed integrando le aree di impianto storico e dei nuclei minori, opportunamente disciplinate in modo coerente con i caratteri delle unità edilizie site all'interno dei perimetri indicati NTA art da 29
	Pc.5) in coerenza all'art. 24 della L.R. 6/1977, occorre assicurare , nei nuclei storici minori, la tutela del tessuto storico e della sua morfologia, il rapporto con l'ambiente circostante, la salvaguardia e la rifunzionalizzazione degli spazi liberi	I nuclei minori tutti individuati sono invece normati all'art 29
	I c.7) le aree storico-culturali della Provincia (oggi CMT) vengono disciplinate mediante il quaderno allegato PTC che costituisce riferimento per la strumentazione urbanistica locale ed in particolare per l'applicazione dell'art.24LUR	Chieri ricade nell'area aree storico-culturali della Provincia denominata Torinese e piana del Po. Il documento è stato verificato in relazione al confezionamento della Norma di cui sopra.

art NTA	P-prescrizioni che esigono attuazione D-direttive I-indirizzi	ricadute in PTPP, norme, tavole e relazioni
Art 31 beni culturali	P- c.3) il PRG deve ricomprendere le aree storico-culturali ed i percorsi del PTC ed individuare i beni storico culturali segnalati	Si confermano i beni che il PTC ha selezionato, tutti già individuati dallo strumento vigente o oggetti di vincolo specifico/ ope legis e/o soggetti alla tutela ai sensi dell'art 24 della LUR, con la sola eccezione di due temi : - la cascina Maddelene demolita, - il centro storico che viene confermato nei suoi livelli di tutela sia di vincoli da Codice che di tutele art 24 e che è attualmente oggetto di un progetto pilota della Soprintendenza per la verifica della situazione vincolistica Conferma altresì i percorsi storici operando un confronto con le indicazioni successive del PPr
	P- c.4) a partire dai beni individuati il PRG attiva le tutele di cui all'art 24 LR56/77	I beni di cui sopra sono, come detto, già oggetto di tutele specifiche. I beni eccedenti gli elenchi di cui sopra sono stati oggetto di verifiche e di segnalazioni come art 24 LR56/77
Art 24 settore produttivo e industriale Art 25 nuove aree produttive	P-c.5) Individuazione delle zone della centuriazione, strade romane (tracce residue), zone di interesse storico archeologico, incastellamento medievale sparso, centri storici e resti medievali, castelli rurali, strade storiche, chiese romaniche rurali, conventi medievali, cappelle votive, esempi paleoindustriali, canali, ricetti, villae novae, sistemi porticati medievali, piazze medievali.	I beni citati sono stati recepiti ove segnalati da PPR, PTC, e da PRG in vigore. Un supplemento di approfondimento è in fase di esecuzione in accordo con la Soprintendenza archeologica del Piemonte per le aree a rischio archeologico, a valle del tavolo propedeutico di adeguamento al PPR.
	I il PRG persegue l'indirizzo della valorizzazione turistica dei beni e dei percorsi individuati	I beni ed i percorsi storici di cui sopra sono oggetto di indicazioni di tutela e hanno concorso a definire una rete di percorsi pedonali e ciclabili da tutelare e valorizzare di cui alle tavole di Piano ed alle NTA. Il Piano disciplina i beni tutelati oggetto di salvaguardia ai sensi dell'art 24 LR56/77 e dal Dlgs 42/04 ed individuati dal Piano (percorso storico ' la seconda cintura torinese e la riproposta del Medioevo')
	I-verificare la presenza di beni e di percorsi storico-culturali di cui all'allegato del PTC/2 ed indicarne le modalità per la valorizzazione	Il Piano riconosce i percorsi storici individuati dal PTC/2, definendo una rete di percorsi pedonali e ciclabili, in parte appoggiati alla rete storica, (NTA art. 24)
	P-II PTC/2 individua un ambito di livello I° per la programmazione delle attività produttive rispetto al quale il PRG deve: conservare, potenziare, infrastrutturare , concentrare le attività produttive	La Variante conferma e potenzia l'ambito di livello I° quale comparto produttivo del Fontaneto prioritario per il comune, definendone i limiti in base agli sviluppi in corso e all'assetto viario ormai concluso. Inoltre in relazione a quanto le stesse schede AMT del PTC individuano, connette detto comparto a quello di Pessione di cui viene parimenti garantito un margine ampliamento a supporto dell'unica azienda presente , azienda leader di cui deve essere garantita la continuità operativa: NTA art 33
	E' un ambito di preferenziale rilocalizzazione delle attività improprie le nuove aree produttive potranno essere reperite solo al suo interno	Gli ambiti produttivi comunali presentano una struttura compatta, sono confermati con modesti completamenti in aree già previste: o ad esser contigue e coerenti NTA art 33
Art 33 settore del commercio	P- sono escluse nuove aree produttive su suoli agricoli ad elevata produttività o destinate a culture specializzate di cui all'articoli 27 e 28.	Nel contesto urbano non sono previste nuove aree produttive, solo ri-localizzazioni nel comparto del Fontaneto di eventuali attività in zona impropria: NTA art 33
	P-il PRG deve concorrere al contenimento del consumo di suolo per usi produttivi concentrando l'offerta di aree e incentivando anche rilocalizzazione di impianti isolati	Sono conservate le aree produttive esistenti, ove non oggetto di progetti trasformativi NTA art 33
	P- gli ampliamenti degli ambiti produttivi esistenti devono essere previsti in contiguità	
	D- sono ammesse nel tessuto urbano aree artigianali compatibili nei limiti dei 500 mq di SL	
	I - gli ambiti produttivi non devono confliggere con le reti ecologiche	l'eventuale sussistenza di contrasti è legata esclusivamente ad insediamenti isolati, per i quali viene ammessa la riconversione o ne vengono le misure e/o le fasce di mitigazione NTA art 26, art 33
art 26 settore agroforestale	P- prevedere l'adeguamento alla normativa commerciale	Si provvederà in sede di Progetto Preliminare all'adeguamento alla normativa sul commercio recependo in NTA i criteri adeguati alla DGR/2012
	D- il Piano deve privilegiare la creazione di centri commerciali naturali nelle aree storiche, conservare e potenziare l'insediamento di esercizi di vicinato nel tessuto esistente, favorire il riutilizzo a fini commerciali di contenitori dismessi, conservare una rete commerciale diffusa anche nelle parti marginali del territorio	Si consolida la scelta operata dal PRG vigente volta a favorire lo sviluppo del commercio in centro storico, per il quale è in corso un progetto di DUC: NTA art 8
	P- c.3) aree boscate : escludere nuova edificazione fatte salve le opere funzionali alla manutenzione dei boschi, le attrezzature di servizio per le attività esistenti, e le eventuali modificazioni ammesse devono prevedere le compensazioni	Il Piano disciplina le aree boscate all'art 39 delle NTA, secondo le indicazioni del PTC/2.e della normativa nazionale Esso prevede la formazione di nuove aree boscate per la realizzazione della REL applicando i meccanismi perequativi: NTA art. 11, art 41
	P- c.3) -tutelare le formazioni boscate pluri-specifiche	
	P- c.3) -tutelare i boschi costituenti habitat di interesse comunitario (direttiva Habitat/Natura 2000)	Il comune non presenta aree Natura 2000.
	I-c.4) prevedere compensazioni con rimboschimenti di specie locali, da effettuarsi in aree della rete ecologica con priorità per le aree di fascia fluviale e di corridoio ecologico di pianura	Il Piano disciplina le aree compensazioni alle NTA art 11 per tutti gli interventi trasformativi raccordandole alla formazione della REL.
	D-c.6) tutelare le formazioni arboree non costituenti bosco	il Piano tutela dette formazioni NTA art 47 e 33



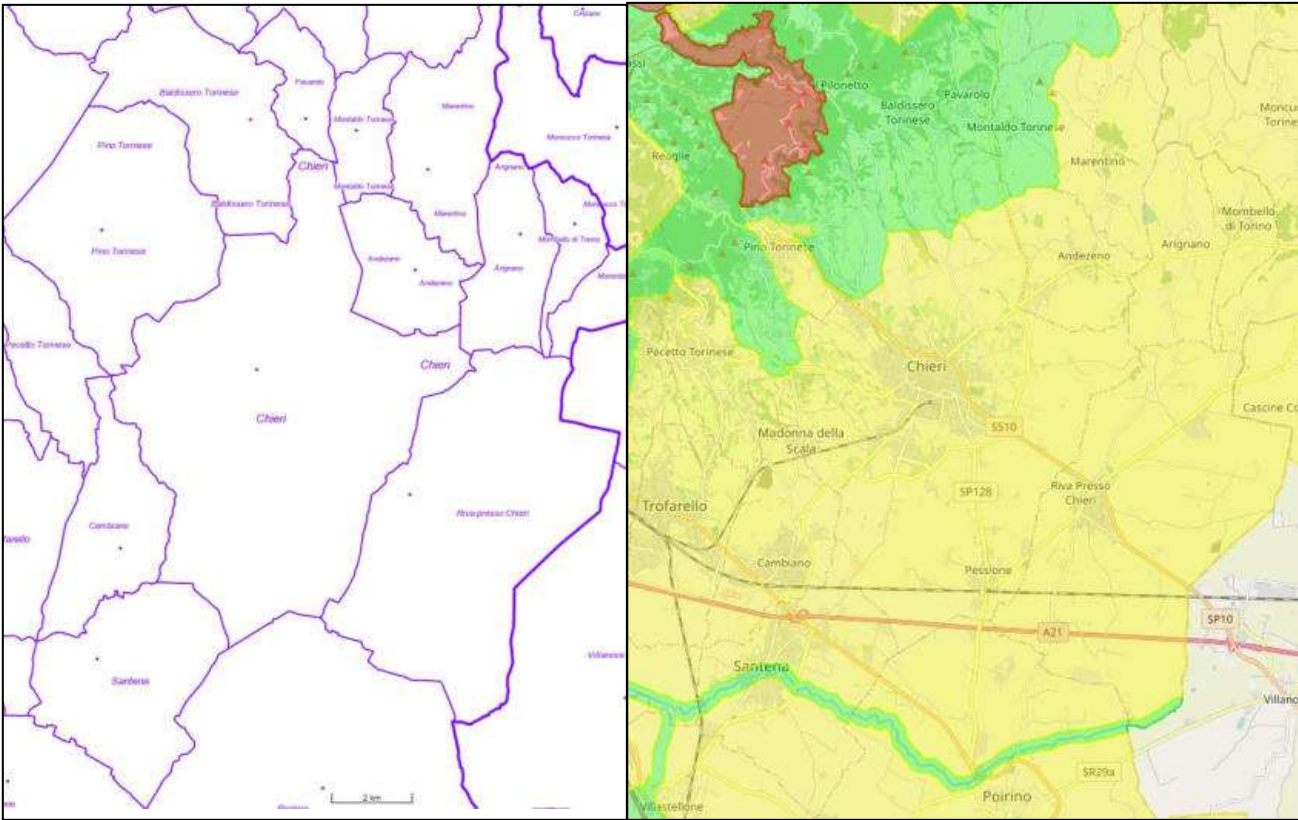
art NTA	P-prescrizioni che esigono attuazione D-direttive I-indirizzi	ricadute in PTPP, norme, tavole e relazioni
	P-c.7) disciplinare le aree ai sensi dell'art 25 LUR	il Piano disciplina gli interventi nelle aree agricole: nel rispetto dell'art 25 LUR all'art. 29 e 30, le zone sono articolate un ordine alla tutela paesaggistica (PPR) e alla funzione ecologica che svolgono nella REL Il piano disciplina inoltre in termini generali la compatibilità degli interventi edilizi al titolo III capo III art .40 e 41.
art 27 aree ad elevata potenzialità agricola	D-c.3) escludere usi delle aree ad alta vocazione che ne pregiudichino la vocazione	Il piano opera nei limiti già esposti con le considerazioni per l'art.17 del PTC. Tutto il territorio è di classe II e III, quindi le aree di nuova edificazione ricadono per forza su suoli così classificati. La localizzazione dell'edificato, al di là della categoria pedologica, non pregiudica la funzionalità complessiva dei suoli agricoli e la formazione della REL
art 29 promozione e sostenibilità degli allevamenti zootecnici	I- prevedere specifiche norme per la localizzazione di nuovi insediamenti zootecnici o l'ampliamento di quelli esistenti, nonché la localizzazione di nuovi impianti di digestione anaerobica alimentati prevalentemente con biomasse di origine vegetale,	Il piano conferma le normative in vigore del PRG che limitano e disciplinano in modo attento le attività zootecniche ed in specifico il sistema degli impianti di smaltimento dei reflui NTA art. 34
art 34 aree periurbane ed aree verdi urbane	P-c-7) prevedere aree a verde pubblico idonee a svolgere in modo effettivo il ruolo a cui sono destinate, per localizzazione, dimensione e funzionalità evitando la frammentazione e l'impropria localizzazione delle aree medesime	Il Piano individua la rete del verde urbano come parte della REL integrando la dotazione del verde esistente in coerenza con il disposto del PTC2, (tavola P3 e P8).
	I-c8) considerare le aree immediatamente circostanti il tessuto urbanizzato o urbanizzando al fine di valutare l'interesse alla loro qualificazione come aree da destinare a verde pubblico o a verde privato di connessione con il sistema naturalistico o agricolo circostante allo scopo di contribuire alla realizzazione della Rete ecologica provinciale per ragioni urbanistiche o per motivi legati alla valorizzazione e alla qualificazione del paesaggio.	Il Piano individua diffuse fasce di mitigazioni realizzabili nel quadro delle misure perequative come da tavola P3.
art 35 rete ecologica	D-c.6) recepire la rete ecologica provinciale e definire la rete ecologica locale e progettare la rete ecologica locale	Il Piano propone il progetto della rete ecologica locale in ottemperanza a quella provinciale e al PPR::tavola P8 art 41NTA
	D-c.6) applicare meccanismi perequativi in particolare rispetto agli ambiti fluviali	
	D-c.6) individuare i varchi al fine di preservare la continuità e funzionalità dei corridoi ecologici e di non pregiudicare la funzionalità del progetto di Rete ecologica provinciale	Il piano ha definito i varchi (adeguamento al PPR)
	D-c.7) valorizzazione e tutela delle aree di particolare pregio paesaggistico ovvero le aree a vincolo del Dlgs42/04 e proposte, Tenimenti del mauriziano, Piano collina torinese	Il comune non ricade nella fattispecie
	I-c.5) indirizzi da seguire volti a salvaguardare biodiversità, salvaguardare spazi naturali o residuali per aumentare la permeabilità del territorio, promuovere spazi naturali nel territorio agricolo, rafforzare i corridoi fluviali e legati al reticolo delle acque, promuovere la riqualificazione ecologica e paesaggistica attraverso misure di mitigazione e compensazione, promuovere il controllo della forma urbana in funzione dello sviluppo della rete ecologica, sperimentare norme e forme di incentivo per la formazione della rete, preservare le aree umide, promuovere il miglioramento del paesaggio	Il Piano propone il progetto della rete ecologica locale e definisce una disciplina delle zone agricole che tiene conto della loro funzione ecologica,.
Art. 36 Aree naturali protette, .....	Il Ptc demanda le indicazioni agli enti di gestione delle aree protette e quindi ai rispettivi Piani d'area.	Il comune non vede la presenza di aree protette.
art 38 ricezione negli strumenti urbanistici generali	P- recepire le indicazioni del PTC2 e tradurle in prescrizioni di Piano: nello specifico il tracciato della anulare esterna che è , nel tratto comunale , un tracciato in parte in fase di studio ed in parte in fase di progettazione	Si conferma il recepimento del tracciato previsto in sede di PTC in coerenza con le previsioni della della contestuale tangenziale est in fase di progettazione da parte di CMT .
art 39 corridoi e infrastrutture	recepire le indicazioni relative alla viabilità prevista dal PTC/2	Il tracciato della viabilità di bypass a nord dell'urbano,unico intervento ulteriore rispetto alla Tangenziale est previsto dal PTC2 viene recepito.
Art 41 requisiti ambientali e funzionali e linee guida relative alle infrastrutture stradali.	D-c.1) vengono individuati requisiti per la definizione dei nuovi tracciati viabilistici, ovvero: razionalità rispetto alle specifiche esigenze funzionali, di collegamento, di interscambio; minimo consumo di suoli liberi, privilegiando il riuso di tracciati esistenti, aree interstiziali e aree degradate; evitare l'utilizzo di aree	Si recepisce il tracciato della Tangenziale est nella fase attuale di studio che potrà avere ancora nel corso dell'iter di Piano ulteriori aggiornamenti in sede i CMT e quindi di Conferenza di Copianificazione, demandando alle fasi del Preliminare l'individuazione di misure mitigative e/o compensative da concertare con l'ente gestore. Analogamente vale per il bypass a nord di Chieri.

art NTA	P-prescrizioni che esigono attuazione D-direttive I-indirizzi	ricadute in PTPP, norme, tavole e relazioni
	ad elevata vocazione e/potenzialità agricola e di aree di pregio naturalistico, minima frammentazione del territorio minima interferenza negativa con elementi di pregio territoriale e culturale; integrazione urbanistica e minimo effetto barriera nel tessuto urbano; migliore protezione dalle emissioni inquinanti per le attività e ambiti residenziali insediati in prossimità con la necessità di minimi interventi di mitigazione ambientale ottimizzazione del rapporto costo di realizzazione-benefici; miglioramento della permeabilità territoriale per la fauna compensazione dei suoli impermeabilizzati dall'infrastruttura con realizzazione di idonee strutture verdi e mitigazione con realizzazione di strutture vegetali lineari e barriere naturali; minima frammentazione degli elementi che compongono la rete ecologica con particolare riferimento ai siti di interesse comunitario della Rete Natura 2000	Per quanto attiene ai tracciati dei due bypass di Pessione est ed ovest le misure di mitigazione vengono invece previste dal Piano sia nella parte cartografica tavola P3 e P3 che per la parte normativa art 11.
Art 42 piste ciclabili	D-c.3)recepire i tracciati delle Dorsali provinciali proponendo modifiche migliorative per : coerenza, rettilinearità , attrattività , sicurezza , comfort , eco compatibilità.	Chieri fa parte dei comuni che rispondono all'obiettivo “strategico”, finalizzato alla creazione di un sistema “integrativo ed integrato” alla mobilità, pubblica e privata, al fine di incentivare l'uso quotidiano della bicicletta come mezzo di trasporto “ordinario” per tragitti brevi (DGR n. 66-3859 del 18/9/ 2006 Piano stralcio per la mobilità Regionale). In tal senso la rete locale dei percorsi ciclopedonali (rete della mobilità lenta) dettaglia ed integra la proposta delle dorsali in coerenza anche con il recente PGTU comunale affiancandola al sistema dei servizi ed alla rete ecologica : NTA art 336 e tavola P2, P3 e P8
Art 45 risorse idriche	P-c2) Nelle aree di pertinenza dei corpi idrici deve essere mantenuta la vegetazione spontanea ove presente , devono essere mantenute le fasce di vegetazione spontanea di larghezza superiore all'area di pertinenza nelle aree golenali; non sono ammesse nuove destinazioni d'uso di tipo produttivo ,alla cessazione delle attività già in essere alla data di approvazione del presente Piano, tali aree dovranno essere destinate esclusivamente a "vegetazione spontanea" o a zona di rimboschimento con specie autoctone; d) non sono ammessi nuovi insediamenti e ampliamenti di quelli esistenti; negli insediamenti abitativi già esistenti sono consentiti interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, senza aumento di superficie o volume e senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo, interventi di adeguamento igienico – funzionale.	Viene individuata la zona agricola di Connessione ecologica Ec che sottende al sistema dei corsi d'acqua principali art 34 NTA Per le fasce valgono i disposti di cui alla normativa di geologica , NTA Titolo VII capo I art.20.
art 47 fasce perifluviali e corridoi di connessione ecologica	D- c.4-5) per le fasce perifluviali e i corridoi di connessione ecologica prediligere interventi di rinaturazione ,garantire l'evoluzione morfologica naturale del fiume e degli ecosistemi connessi, escludere usi e modalità d'intervento che possono pregiudicare i processi di cui sopra, prevedere interventi volti alla ricostituzione degli equilibri alterati ,ammettere attività agricole, non ammettere nuovi insediamenti, fatto salvo che siano impossibili localizzazioni alternative , vietare l'eliminazione definitiva delle formazioni arboree o arbustive comprese quelle non costituenti bosco, quali filari, siepi campestri , fasce riparie, boschetti e i grandi alberi isolati, prevedere le aree come “elementi attrattori” delle compensazioni di impatti di tipo ambientale. Prevedere interventi compensativi volti al rimboschimento e alla ricreazione di zone umide naturaliformi.	Si individua la zona Ec di connessione ecologica per le quali vengono declinate le indicazioni della direttiva del PTC2. Per i corridoi minori di connessione ecologica di cui all'art 41 (rete ecologica locale) il Piano ottempera alla direttiva del PTC.
Art. 49 Rifiuti, attività estrattive, impianti ed infrastrutture	P- c6) prescrizione relativa alle conservazione delle attività esistenti di recupero rifiuti in fascia A e fascia B del Pai	Il Piano non vede la presenza di fasce A e B del PAI
	D-c.7) definire gli interventi di bonifica dei siti contaminati a partire dalla valutazione preventiva	Si demanda alla valutazione preventiva prevista dalla normativa nazionale (Dlgs152/06) le modalità di intervento nei siti contaminati. La VAS di accompagnamento del Piano definisce per detti siti la compatibilità, a latere delle verifiche di cui sopra, delle destinazioni previste dal Piano.
	D-c8,9,10) volta ai tracciati delle linee elettriche ed alle telecomunicazioni	Il Piano non si occupa di definizione di nuovi tracciati delle linee elettriche Per la localizzazione dei siti per le telecomunicazioni, si rimanda invece al vigente 'Piano di localizzazione' comunale.



4.4 Pianificazione contermina )

Il comune di Chieri confina con i comuni di: Pino Torinese, Baldissero Torinese, Pavarolo, Montaldo Torinese, Andezeno, Arignano, Riva presso Chieri, Poirino, Santena, Cambiano e, solo puntualmente, Pecetto Torinese, tutti ricadenti nell'ambito di Citta Metropolitana di Torino (a seguire CMT). Al tempo stesso però, situandosi in prossimità del confine di CMT, il comune di Chieri (in particolare con il suo capoluogo) svolge da sempre la funzione di cerniera tra Torino e Asti.



L'intero territorio comunale di Chieri e di tutti gli 11 comuni contermini ricade a vario titolo nel Sito UNESCO Riserva della Biosfera Collina Po - Programma Man and Biosphere (MAB) (di cui all'immagine di destra); in particolare si distinguono: Core area (in colore rosso, che rispetto all'ambito considerato comprende parti del territorio di Pino Torinese e di Baldissero Torinese), Buffer area (in colore verde, che comprende i territori comunali di Montaldo Torinese e di Pavarolo, parti del territorio di Pecetto Torinese, di Pino Torinese e di Baldissero Torinese, oltre all'estrema propaggine settentrionale del territorio di Chieri e alla fascia fluviale del Banna nei comuni di Santena e Poirino) e Transition area (in colore giallo, che comprende tutto il resto del territorio di Chieri e degli altri comuni considerati ).

L'analisi della mosaicatura dei PRGC dei comuni limitrofi, derivata dall'Osservatorio interattivo della Città Metropolitana di Torino (CMT), consente di osservare destinazioni prevalentemente residenziali, distribuite in modo abbastanza equilibrato ma con una presenza maggiore, in valore assoluto, presso i centri posti ad ovest (a loro volta confinanti con il capoluogo regionale: Pino Torinese, Pecetto Torinese e Baldissero Torinese) e presso quelli posti a sud (lungo la direttrice Torino-Asti: Poirino, Santena, Cambiano), ma comunque con presenza significativa, se considerata in percentuale, anche negli altri centri minori (Pavarolo, Riva presso Chieri, Montaldo Torinese, Andezeno e, in misura minore, Arignano). Per quanto riguarda invece il settore produttivo si osserva la rilevante centralità di Chieri rispetto ai comuni collinari limitrofi posti a nord e ad ovest, a cui si affianca la situazione dei comuni posti a sud che, grazie all'accessibilità diretta sul sistema autostradale ed al carattere pianeggiante del relativo territorio, evidenziano una quantità di aree produttive confrontabile (Poirino e Santena, che come Chieri, superano i 100 ha di estensione, oltre a Cambiano). Meno significative le altre destinazioni in cui emerge comunque e in modo sistematico la centralità di Chieri rispetto al contesto circostante, con l'unica eccezione rappresentata dalle aree a destinazione ricettiva, rispetto alle quali l'offerta espressa da Cambiano appare più che doppia rispetto a quella di Chieri. Per quanto riguarda i territori limitrofi ai confini comunali Chieri ha mantenuto buoni varchi non configurando conurbazioni continue con nessuno dei comuni limitrofi; unica eccezione è costituita dal confine con Pino Torinese dove, a ridosso della ex SS10, dove nel corso degli anni si è configurato un insediamento lineare, prevalentemente residenziale, il cui unico varco residuo (in corrispondenza dell'intersezione con il torrente Tepice) costituisce un corridoio ecologico di assoluto valore e significato. Al confine nord est è inoltre presente il polo produttivo di Andezeno che, pur gravitando su Chieri non si è saldato oltre confine mantenendo una netta separazione rispetto all'edificato del concentrico, che si ritiene assai opportuno, anche in questo caso, che venga mantenuto.

La seguente tabella è stata estratta dal sito internet della Città Metropolitana di Torino con riferimento ai comuni componenti l'aggregazione territoriale denominata ZONA 11 – Chierese-Carnagnolese (che comprende al proprio interno sia il Comune di Chieri, sia tutti i Comuni con esso confinanti). Nello specifico la tabella illustra, con riferimento ai PRGC vigenti per ciascun comune:

- la superficie delle aree residenziali (R, espressa in ettari) e la relativa percentuale di suolo “prenotato” a fini residenziali nel PRGC Vigente (%Rp);
- la superficie delle aree produttive (P, espressa in ha) e la relativa percentuale di suolo “prenotato” a fini produttivi nel PRGC Vigente (%Pp);
- la superficie delle aree terziarie (T, espressa in ha) e la relativa percentuale di suolo “prenotato” a fini terziari nel PRGC Vigente (%Tp);
- la superficie delle aree polifunzionali miste (M, espressa in ha) e la relativa percentuale di suolo “prenotato” a fini polifunzionali misti nel PRGC Vigente (%Mp);
- la superficie delle aree ricettive (H, espressa in ha) e la relativa percentuale di suolo “prenotato” a fini ricettivi nel PRGC Vigente (%Hp);
- la superficie delle aree destinate a servizi (S, espressa in ha);
- la superficie delle aree destinate all'uso agricolo (A, espressa in ha).

L'ultima colonna della tabella esprime l'indice di antropizzazione del singolo comune, ovverosia l'indicatore percentuale degli effetti prodotti dalle Variazioni previste dal PRGC sul suolo agricolo (T.A.%) dove T<0 corrisponde ad un suolo agricolo in erosione, dove T=0 corrisponde ad una situazione di conservazione dello status quo e dove T>0 corrisponde ad una situazione di incremento del territorio agricolo.

22 di 22 dati selezionati															
ISTAT	Comune	R(ha)	%Rp	P(ha)	%Pp	T(ha)	%Tp	M(ha)	%Mp	H(ha)	%Hp	S(ha)	A(ha)	T.A. (%)	
1009	Andezeno	49,99	12,81	42,41	11,2	0,0	0,0	0,84	0,0	0,0	0,0	22,37	616,64	-0,0584	
1012	Arignano	49,84	8,09	5,08	37,84	2,62	9,04	0,0	0,0	0,0	0,0	6,92	745,9	0	
1018	Baldissero Torinese	130,76	6,45	4,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,76	0,0	11,45	1.374,39	0	
1048	Cambiano	125,67	17,85	85,77	5,87	0,0	0,0	0,0	0,0	13,02	100,0	75,06	1.077,23	-0,0008	
1059	Carnagnola	356,7	6,75	137,5	0,0	28,26	44,47	108,31	97,4	0,0	0,0	420,83	8.357,36	-0,002	
1078	Chieri	517,02	7,86	143,58	0,77	82,49	23,61	3,05	100,0	6,61	60,64	478,41	4.049,18	-0,2236	
1123	Isolabella	18,71	6,75	0,0	0,0	4,25	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,36	453,22	0	
1136	Lombriasco	28,91	14,14	8,57	21,54	0,0	0,0	1,93	100,0	0,0	0,0	9,61	704,74	0	
1144	Marentino	72,62	10,9	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,37	100,0	53,01	993,63	-0,0032	
1153	Mombello di Torino	15,51	18,13	0,0	0,0	0,0	0,0	0,28	0,0	0,0	0,0	1,49	386,73	-0,7878	
1158	Montaldo Torinese	32,05	16,01	4,03	54,62	1,39	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,24	421,74	-	
1163	Moriondo Torinese	39,1	2,97	8,05	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,72	589,49	-	
1174	Osasio	25,79	0,0	9,33	59,72	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,45	408,57	0,0132	
1180	Pavarolo	41,79	23,69	0,0	0,0	0,0	0,0	0,41	100,0	0,0	0,0	7,86	377,17	0	
1183	Pecetto Torinese	184,49	1,63	1,12	0,0	54,93	0,0	1,96	0,0	0,17	100,0	44,74	607,62	-0,3147	
1192	Pino Torinese	267,25	0,86	0,0	0,0	7,95	39,08	0,0	0,0	0,0	0,0	36,09	1.804,18	0	
1197	Poirino	194,3	20,75	132,45	25,25	21,96	0,0	0,0	0,0	6,24	0,0	68,17	6.969,23	-1,0674	
1203	Pralormo	32,2	2,82	14,39	5,31	0,0	0,0	22,29	0,0	1,3	0,0	9,67	2.876,01	0,0004	
1215	Riva presso Chieri	83,15	18,96	50,55	15,75	4,28	0,0	17,45	0,0	2,63	100,0	61,07	3.303,72	-0,0349	
1257	Santena	177,11	5,76	106,58	8,36	1,06	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	107,6	1.189,49	-0,0163	
1262	Sciolze	117,04	2,15	7,66	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	32,03	965,38	0	
1308	Villastellone	105,12	15,71	89,32	9,07	0,0	0,0	0,0	0,0	0,24	0,0	60,96	1.668,66	0	
		2.665,12		845,55		209,19		156,52		34,34		1.526,11	39.944,28		

Considerando il comune di Chieri e quelli ad esso confinanti non considerando quindi i dati di:Carnagnola, Isolabella, Lombriasco, Marentino, Mombello di Torino, Moriondo Torinese, Osasio, Pralormo, Sciolze e Villastellone è possibile osservare in particolare quanto segue:

- il comune di Chieri è quello, in termini assoluti, già attualmente con maggiore suolo edificato (sia residenziale, sia produttivo, sia terziario), seguito da Pino Torinese, Poirino, Pecetto, Santena e Cambiano per la quota parte residenziale, da Poirino, Santena e Cambiano per la quota parte produttiva, da Pecetto e Poirino per la quota parte terziaria;
- i maggiori incrementi percentuali previsti dai diversi PRGC, per la parte residenziale, riguardano Pavarolo, Poirino, Riva presso Chieri, Cambiano e Andezeno; trasformando le variazioni percentuali indicate in valori assoluti si osserva invece che i maggiori consumi di suolo attesi per la componente residenziale riguardano Chieri e Poirino (con circa 40,6 e 40,3 ha di incremento) seguiti da Pino Torinese e Cambiano (con circa 23,0 e 22,4 ha);
- i maggiori incrementi percentuali previsti dai diversi PRGC, per la parte produttiva riguardano Montaldo Torinese, Arignano, Poirino e Riva presso Chieri; trasformando però le variazioni percentuali indicate in valori assoluti si osserva invece che i maggiori consumi di suolo attesi per la componente produttiva riguardano Poirino (con circa 33 ha di incremento) seguito da Chieri (con circa 11,1 ha) e da Riva presso Chieri (con circa 8,0 ha);
- i maggiori incrementi percentuali previsti dai diversi PRGC, per la parte terziariaa riguardano quasi esclusivamente Pino Torinese e Chieri; trasformando però le variazioni percentuali indicate in valori assoluti si osserva invece che i maggiori consumi di suolo attesi per la componente terziaria riguardano Chieri (con circa 19 ha di incremento) seguito da Pino Torinese (con circa 3,1 ha);
- per quanto riguarda il consumo di suolo atteso è possibile una prima considerazione generale circa il fatto che, ad eccezione dei comuni di Arignano, Pavarolo, Baldissero Torinese e Pino Torinese (il cui consumo di suolo agricolo previsto è pressoché pari allo 0,00%) tutti gli altri comuni considerati evidenziano una situazione di erosione del suolo agricolo, in particolare i comuni di Poirino (con circa -1,07%), Pecetto Torinese (con circa -0,31%) e Chieri (con circa -0,22%); trasformando anche in questo caso tali valori percentuali in valori assoluti è possibile osservare che la maggiore quota di



erosione di suolo agricolo prevista risulti a carico di Poirino (con circa -74 ha), di Chieri (con circa 9,0 ha) e di Pecetto Torinese (con circa 1,9 ha).

La tavola di Piano “P1 - PRG dei Comuni contermini” utilizza il dato informativo cartografico della Città metropolitana di Torino, che risulta aggiornato al settembre 2021.

Le considerazioni che seguono fanno comunque riferimento alla lettura dei Piani e dalle informazioni aggiornate recuperate tramite i siti istituzionali dei singoli comuni; in rapporto alla documentazione acquisita è stata elaborata una sintesi illustrativa dei principali elementi di interesse che possono coinvolgere Chieri (e.g. contiguità e continuità ambientale, funzionale, infrastrutturale).

Gli undici Comuni citati presentano comprensibilmente situazioni degli strumenti urbanistici diverse, come desunte dalle banche dati regionali riferite ai dati dell'Osservatorio dei PRG della Città Metropolitana di Torino (aggiornati alle ultime varianti approvate dai comuni) e degli uffici tecnici dei diversi comuni.

La tabella seguente ricostruisce la situazione amministrativa dei comuni contermini, visualizzando i dati del PRG vigente e delle ultime Varianti approvate.

Stato amministrativo della pianificazione locale

Comune	Estremi approvazione PRGC e ultime varianti
Andezeno	Variante Generale al PRGC approvata con D.G.R. n. 2-8366 del 10/02/2003
	Variante parziale n.9 al PRGC il cui progetto preliminare è stato adottato con D.C.C. n. 15 del 25/05/2021
Arignano	PRGC approvato con D.G.R. n. 68-28798 del 13/10/1983
	Variante strutturale del PRGC adottata definitivamente con DCC n.28 del 17/12/2007
	Variante parziale n.1 al PRGC approvata con D.C.C. n. 15 del 15/03/2021
Baldissero Torinese	PRGC approvato con D.G.R. n. 14-23023 del 10/11/1997
	Variante del PRGC ex art. 17 c. 12 approvata con D.C.C. n. 28 del 11/12/2018
Cambiano	P.R.G.C. approvato con DGR n. 59-46210 del 29/05/1995
	Variante Strutturale n.2 al PRGC divenuta efficace con pubblicazione sul BUR n. 38 del 23/09/2021 e approvata con D.C.C. n. 47 del 11/08/2021
Montaldo Torinese	P.R.G.C. approvato con DGR n. 159-47344 del 22/06/1995
	Variante Strutturale approvata con D.C.C. n. 22 del 25/09/2010
Pavarolo	PRGC approvato con D.G.R. n. 32-31050 del 13/12/1993
	Variante Strutturale n. 1 adottata con D.C.C. n. 07 del 09/03/2017
Pecetto Torinese	Variante Generale al PRGC approvata con DGR n. 27-2625 del 19/04/2006
	Variante Parziale n. 7approvata con D.C.C. n. 35 del 18/07/2017
Pino Torinese	PRGC approvato con D.G.R. n. 48-849 del 14/11/1990
	Variante Parziale al PRGC n. 7approvata con D.C.C. n. 363 del 12/07/2013/
	Variante Generale al PRGC di cui è stato adottato il relativo progetto preliminare con D.C.C. n. 37 del 28/07/2021
Poirino	PRGC approvato con D.G.R. n. 43-15047 del 17/03/2005
	Variante Parziale al P.R.G.C. n.9 approvata con D.C.C. n. 17 del 27/02/2019
Riva presso Chieri	Variante Generale al PRG approvata con D.G.R. 15/11/2004 n. 29-13936
	Variante Parziale n.9 al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 57 del 04/11/2021
Santena	PRGC approvato con D.G.R. n. 10-152219 del 30/03/2005
	Variante Parziale n.16 al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 20 del 22/06/2020
	Varianti del PRGC ex art. 17 c. 12 approvate con D.C.C. n. 54 e 55 del 15/11/2021

(Fonte: siti istituzionali comunali)

4.3.1 Andezeno

Il comune di Andezeno ha un PRGC approvato nel 2003 con Variante Generale, in seguito assoggetto a:

- 8 Varianti parziali, l'ultima delle quali approvata con DCC n. 19 del 03/04/2019;
- alcune modifiche non costituenti Variante introdotte ai sensi dell'art. 17, c. 12 della LR 56/1977;
- una Variante Semplificata elaborata ai sensi dell'art. 17bis, c. 4 della LR 56/1977, approvata con DCC n. 20 del 26/06/2018.

Recentemente è stata avviata la predisposizione di un'ulteriore Variante parziale del PRGC, la numero 9, il cui progetto preliminare è stato adottato nel 2021 ed in relazione al quale la Città Metropolitana di Torino ne ha già dichiarato la compatibilità con il PTC2, formulando alcune osservazioni, che sono state recepite nel progetto definitivo già predisposto.

Il territorio comunale di Andezeno è posto a NE di Chieri e si estende per quasi 7,5 km2 su un territorio in parte collinare ed in parte pianeggiante, posto all'estremità delle pendici orientali della collina torinese.

Esso presenta, al confine con Chieri, un'ampia area produttiva industriale/artigianale (in regione Sant'Anna) ed un piccolo nucleo a destinazione residenziale (frazione Ramea, di impianto recente), mentre per il resto sono presenti solo aree agricole.

Nel territorio comunale non sono presenti aree naturali protette di alcun genere, mentre l'unica area urbanizzata ad uso residenziale degna di nota è costituita dallo stesso capoluogo comunale.

Complessivamente le sole interferenze o problematicità specifiche rispetto a Chieri sono costituite dall'area produttiva/artigianale posta al confine comunale di Andezeno in regione Sant'Anna, di cui la Variante parziale n.9 ne prevede un apprezzabile ampliamento, con estensione verso est, prefigurando quantomeno (nei confronti di Chieri) un presumibile incremento di traffico veicolare pesante lungo la strada SP119 Chieri – Castelnuovo Don Bosco.

3.2.2 Arignano

Il comune di Arignano ha un PRGC approvato nel 1983, modificato successivamente con due Varianti strutturali (approvate rispettivamente con DGR n. 134-37730 del 15/05/1990 e con DGR n. 44-25229 del 05/08/1998), essendo poi stato assoggettato ancora a:

- 2 Varianti parziali, approvate rispettivamente con DCC n. 2 del 18/02/2002 (Variante parziale n.1) e con DCC n. 3 del 17/02/2003 (Variante parziale n.2);
- una Variante Strutturale avviata nel 2000 e di cui, con DCC n.5 del 14/03/2007, è stato adottato il relativo Progetto preliminare, che nel frattempo è stato affiancato da una Variante in itinere alla stessa Variante strutturale (con l'adozione del corrispondente Progetto preliminare con DCC n.22 del 25/09/2007); la Variante strutturale è stata poi adottata definitivamente con DCC n.28 del 17/12/2007, sottoposta a modifiche ex officio con DGR n.33-12975 del 30/12/2009.

Il territorio comunale di Arignano è posto anch'esso a NE di Chieri e si estende per quasi 8,2 km2 su un territorio in parte collinare ed in parte pianeggiante, posto all'estremità delle pendici orientali della collina torinese.

In prossimità del breve tratto di confine con Chieri il territorio comunale presenta solo aree agricole.

L'area urbanizzata più vicina al territorio di Chieri è il nucleo rurale di Moano, di impianto storico ma comprendente anche ampliamenti residenziali realizzati in epoca recente.

Nel territorio comunale non sono presenti aree naturali protette di alcun genere, mentre l'unica area urbanizzata degna di nota è costituita dallo stesso capoluogo comunale.

Complessivamente non sussistono interferenze o problematicità specifiche rispetto a Chieri.

4.3.3 Baldissero Torinese

Il comune di Baldissero Torinese ha un PRGC approvato nel 1997, successivamente sono state adottate ed approvate 6 specifiche varianti parziali e 16 Varianti non varianti; l'ultima Variante al PRGC approvata è una Variante ex art. 17 c.12 del 2018.

Il comune di Baldissero Torinese è posto a NNO di Chieri e si estende per circa 15,4 km2 su un territorio interamente collinare, posto interamente sul versante orientale della collina torinese.

Esso presenta, al confine con Chieri, solamente aree agricole.

In corrispondenza della sua estremità più occidentale, verso Torino, comprende parte delle aree costituenti il “Parco Naturale della Collina di Superga”, appartenenti a loro volta al più ampio sistema delle “Aree protette del Po piemontese”; la Collina di Superga è anche riconosciuta quale Zona Speciale di Conservazione (ZSC).

L'area urbanizzata più vicina al territorio di Chieri è il nucleo rurale denominato Tetti Berruto, comprendente perlopiù aree parzialmente sature o di completamento residenziale con concessione singola.

Complessivamente non sussistono interferenze o problematicità specifiche rispetto a Chieri.

4.3.4 Cambiano

Il comune di Cambiano ha un PRGC approvato nel 1995 e successivamente sottoposto a:

- n. 15 Varianti Parziali approvate rispettivamente con D.C.C. n.3 del 6.2.1998, D.C.C. n.60 del 29.9.1998, D.C.C. n.54 del 4.8.2000, D.C.C. n.31 del 31.5.2002, D.C.C. n.49 del 31.7.2002, D.C.C. n.47 del 23.9.2003, D.C.C. n.43 del 5.11.2004, D.C.C. n.8 del 8.4.2005, D.C.C. n.60 del 1.9.2006, D.C.C. n.61 del 1.9.2006, D.C.C. n.40 del 30.9.2010, D.C.C. n.32 del 16.6.2011, D.C.C. n.3 del 11.4.2014, D.C.C. n.31 del 9.6.2015 e D.C.C. n.35 del 14.7.2016;
- n.2 Varianti Strutturali di cui al prima approvata con D.G.R. n.15-5069 del 18.12.2012 e la seconda pubblicata B.U.R. n. 38 del 23/09/2021 ed approvata con D.C.C. n. 47 del 11/08/2021.

Il territorio comunale di Cambiano è posto a sud-ovest di Chieri ed il suo confine è interamente corrispondente ad un tratto del rio Vairs, lungo il quale presenta aree agricole appartenenti alla II classe di capacità d'uso dei suoli. Le uniche aree urbanizzate poste in prossimità del confine comunale sono rappresentate dalla frazione di Madonna della Scala, nucleo minore ove nell'ultima variante sono previsti sono previsti alcuni lotti in ampliamento a fini residenziali, estesi fino a lambire la linea ferroviaria Torino-Chieri e da un'area produttiva posta in prossimità della SP122, per la quale invece non sono previsti al momento interventi di ampliamento.

Dal punto di vista infrastrutturale, con la Variante si riducono le pressioni legate al sistema della mobilità e, in tal senso, viene recepita la viabilità prevista dal PTC, finalizzata innanzi tutto a completare una sorta di circonvallazione sud del concentrico per ridurre il traffico in transito sulla direttrice della SR29, già gravata da elevati livelli di traffico elevati in corrispondenza dell'attraversamento urbano da parte della medesima arteria stradale. Inoltre viene recepita la viabilità da PTC in fase di approvazione: la riplasmazione della porzione meridionale della SP122 e la circonvallazione est di Santena raccordata con la citata circonvallazione sud di Cambiano.

Infine, per la sua prossimità al confine comunale con Chieri, si segnala l'ampia area di pertinenza della Fornace Carena, in parte individuata come area per attività estrattiva e in parte, ove ormai esaurita l'attività di cava, la sua trasformazione in area di qualificazione ambientale in via di affermazione e di consolidamento.

Rispetto al territorio di Chieri non sussistono interferenze specifiche o problematiche particolari da segnalare: le ipotizzate modifiche infrastrutturali, ove realizzate, potrebbero infatti determinare probabilmente un differente carico di traffico veicolare sulla SP122 rispetto a quello di Strada Fontaneto, tuttavia in termini generali e considerato il carattere quasi convergente delle due strade, l'effetto indotto su Chieri potrebbe essere quasi trascurabile.

4.3.5 Montaldo Torinese

Il comune di Montaldo Torinese ha un PRGC approvato nel 1995 che successivamente risulta essere stato sottoposto a:



- n.4 Varianti Parziali, approvate rispettivamente con: DCC n. 999 del 01/01/1999, DCC n. 5 del 07/03/2002, DCC n. n. 27 del 23/10/2006 e DCC n. 23 del 21/11/2009;

- n. 2 Varianti Strutturali approvate rispettivamente con DCC n. 31 del 12/07/2007 e con DCC n. 22 del 25/09/2010.

Il territorio comunale di Montaldo Torinese è posizionato a N di Chieri e si estende per quasi 4,7 km2 su un territorio in parte pianeggiante ed in parte collinare, posto sulle estreme pendici della collina torinese. In corrispondenza del confine comunale di contiguità dei due comuni sono presenti unicamente con aree di tipo agricolo.

Nel comune di Montaldo Torinese non sono presenti aree naturali protette di alcun genere e l'unica area urbanizzata degna di nota è costituita dallo stesso capoluogo comunale.

Complessivamente non sussistono interferenze o problematicità specifiche rispetto a Chieri.

#### 4.3.6 Pavarolo

Il comune di Pavarolo ha un PRGC approvato nel 1993 e successivamente modificato tramite:

- n. 3 Varianti parziali, approvate rispettivamente con: DCC n. 23 del 24/10/2002, DCC n.13 del 04/05/2006 e DCC n.11 del 31/03/2008;

- n. 1 Variante non variante ex art. 17 c. 8 della LR 56/77 approvata con DCC n.16 del 28/02/2000.

Più recentemente il PRGC è stato sottoposto a Variante strutturale n.1, di cui è stato adottato il relativo Progetto preliminare con DCC n.07 del 09/03/2017.

Il comune di Pavarolo è posto a N di Chieri e si estende per circa 4,4 km2 su un territorio collinare posto sulle estreme pendici della collina torinese. In corrispondenza del breve tratto di confine comunale che segna la contiguità tra i due comuni sono presenti unicamente con aree di tipo agricolo, con nei pressi solo qualche edificio residenziale isolato.

Nel comune di Pavarolo non sono presenti aree naturali protette di alcun genere, mentre l'unica area urbanizzata degna di nota è costituita dallo stesso capoluogo comunale.

Complessivamente non sussistono interferenze o problematicità specifiche rispetto a Chieri.

#### 4.3.7 Pecetto Torinese

Il comune di Pecetto Torinese ha un PRGC approvato con Variante Generale nel 2006 e successivamente modificato tramite:

- n. 7 Varianti parziali, approvate rispettivamente con: DCC n. 24 del 17/04/2008, DCC n.25 del 22/04/2009, DCC n. 19 del 29/04/2010, DCC n. 43 del 28/09/2011, DCC n.58 del 21/12/2011, DCC n. 38 del 30/06/2014 e DCC n.35 del 18/07/2017;

- n. 2 Varianti non varianti ex art. 17 c. 8 della LR 56/77 approvate con DCC n.46 del 30/09/2008 e DCC n.43 del 26/09/2017.

Il comune di Pecetto Torinese è posto ad O di Chieri e si estende per quasi 9,2 km2 su un territorio collinare posto sulle pendici orientali della collina torinese. In corrispondenza del semplice punto del confine comunale che costituisce l'unico elemento di contiguità tra i due comuni sono presenti unicamente con aree di tipo agricolo.

Nel comune di Pecetto Torinese non sono presenti aree naturali protette di alcun genere, mentre l'unica area urbanizzata degna di nota è costituita dallo stesso capoluogo comunale, oltre ad alcune frazioni e nuclei minori.

Complessivamente non sussistono interferenze o problematicità specifiche rispetto a Chieri.

#### 4.3.8 Pino Torinese

Il PRGC del Comune di Pino Torinese è stato approvato nel 1990 e successivamente sono state approvate alcune varianti di seguito elencate:

- n. 1 Variante Strutturale approvata con DCC n. 46 del 21/10/2010;

- n. 7 Varianti parziali, approvate rispettivamente con: DCC n. 58 del 22/12/1999, DCC n. 65 del 28/11/2002, DCC n.33 del 03/06/2003, DCC n. 74 del 17/10/2005, DCC n. 23 del 29/04/2009, DCC n. 53 del 27/07/2011 e DCC n. 363 del 12/07/2013;

- n. 5 Varianti non varianti ex art. 17 c. 8 della LR 56/77, approvate con: DCC n.23 del 05/03/2003, DCC n. 31 del 29/06/2004, DCC n. 36 del 04/08/2004, DCC n. 17 del 11/04/2005 e DCC n. 53 del 05/07/2005.

Inoltre l'Amministrazione comunale di Pino Torinese ha avviato una Variante Strutturale che risulta essere stata approvata con DCC n.46 del 21/10/2010.

Il comune di Pino Torinese è posto a NO di Chieri; in corrispondenza del tratto di confine comunale condiviso sono presenti prevalentemente aree agricole con inframmezzati alcuni piccoli nuclei, sia di impianto rurale, sia di edifici residenziali recenti e sparsi, a carattere unifamiliare; fa eccezione l'area circostante la SS10, dorsale veicolare ad alta intensità di traffico (che collega l'area nord di Torino con il Chierese e con l'autostrada A21 Torino, Piacenza –Brescia) lungo la quale il tessuto edificato si è sviluppato nel corso degli anni quasi senza soluzione di continuità, costituendo quello che può essere definito come un vero e proprio insediamento arteriale.

Il comune di Pino Torinese comprende parte delle aree costituenti il “Parco Naturale della Collina di Superga”, appartenenti a loro volta al più ampio sistema delle “Aree protette del Po piemontese”; si segnala inoltre che la Collina di Superga è anche riconosciuta quale Zona Speciale di Conservazione (ZSC).

Non sussistono comunque interferenze specifiche o problematiche rispetto al territorio di Chieri, fatta eccezione per l'addensamento arteriale circostante la SS10 che tuttavia risulta ormai consolidato e rispetto al quale non sono previsti interventi di completamento o ampliamento.

#### 4.3.9 Poirino

Il PRGC del Comune di Poirino è approvato nel 2005 e, successivamente sono state adottate ed approvate specifiche varianti di seguito elencate:

- n. 9 Varianti parziali, approvate rispettivamente con: DCC n. 17 del 28/04/2006, DCC n. 67 del 28/11/2005, DCC n.68 del 28/11/2006, DCC n. 5 del 15/02/2008, DCC n.57 del 16/09/2010, DCC n. 52 del 11/10/2011, DCC n. 9 del 28/03/2014, DCC n. 45 del 29/09/2017 e DCC n. 17 del 27/02/2019;

- n. 2 Varianti semplificate., approvate con DCC n.22del 21/07/2016 e con DCC n. 23 del 28/04/2017.

Inoltre l'Amministrazione comunale di Poirino ha in corso le procedure necessarie per la predisposizione di una Variante ex art. 16 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e una Variante Strutturale ai sensi dell'art. 15 della L.R. 56/77 e s.m.i. di adeguamento al P.A.I. (Piano per l'assetto idrogeologico).

Il comune di Poirino è posto a sud di Chieri e si estende per quasi 76 km2 su un territorio semipianeggiante caratterizzato dall'altopiano omonimo. In corrispondenza del tratto di confine comunale condiviso con Chieri presenta aree agricole con alcune aree a destinazione produttiva in prossimità dell'autostrada A21 Torino-Piacenza-Brescia; in particolare occorre segnalare la previsione di un'ampia area di espansione a destinazione produttiva (al momento solo in minima parte attuata) posta quasi in corrispondenza dell'estremità meridionale del territorio comunale di Chieri, affacciata sulla SR29 e posta in prossimità di Strada Termine, favorendo ancor più di oggi l'estensione di quello che può a pieno titolo essere definitivo come un insediamento arteriale a carattere produttivo che manifesta esplicitamente la tendenza alla saldatura verso NO con l'area industriale di Santena e verso SE con la frazione Marocchi di Poirino, aggravando ancora di più di oggi il carico veicolare posto a carico della stessa SR29.

Nella parte nord-occidentale del comune di Poirino sono presenti aree di pregio naturalistico; in particolare il SIC denominato “Stagni di Poirino-Favari - IT1110035”, che si estende per quasi 2.000 ettari a scavalco tra i comuni di Poirino, Santena e Villastellone.

Dal punto di vista infrastrutturale non sembrano essere previste progettualità di rilievo, e in ogni caso non interessano i confini comunali di Chieri e non interferiscono con la viabilità dello stesso.

Complessivamente non si rilevano interferenze o problematicità specifiche e dirette rispetto a Chieri, tenuto conto che la citata Strada Termine e la sua prosecuzione verso Pessione/Chieri (Strada della Ca' Bianca) è comunque una strada bianca sostanzialmente priva di traffico veicolare, in un contesto (nel territorio di Chieri) pressoché esclusivamente agricolo.

#### 4.3.10 Riva presso Chieri

Il PRGC del Comune di Riva presso Chieri è stato approvato nel 2004 e successivamente sono state approvate alcune varianti di seguito elencate:

- n. 8 Varianti parziali, di cui l'ultima approvata con DCC n. 30 del 12/09/2012;

- n. 1 Variante Strutturale approvata con DCC n. 44 del 31/07/2020;

Inoltre l'Amministrazione comunale di Riva presso Chieri ha recentemente avviato una nuova Variante Parziale il cui progetto preliminare è stato adottato con DCC n. 57 del 04/11/2021.

Il comune di Riva presso Chieri è posto a SE di Chieri e si estende per 35 km2 su un territorio pianeggiante. In corrispondenza del tratto di confine comunale condiviso con Chieri presenta diffusamente aree agricole, con la sola eccezione di un piccolo nucleo abitato, di impianto recente, posto in prossimità della SS10, principale direttrice viabilistica che raccordo il Chierese e l'area nord di Torino con l'autostrada A21 Torino-Piacenza-Brescia.

Nel territorio di Riva di Chieri non sono presenti aree naturali protette di alcun genere e l'unica area urbanizzata degna di nota è costituita dallo stesso capoluogo comunale, oltre ad alcune frazioni e nuclei minori.

Complessivamente non sussistono interferenze o problematicità specifiche rispetto a Chieri.

#### 4.3.11 Santena

Il PRGC del Comune di Santena è stato approvato nel 2005, successivamente assoggettato ad alcune varianti tra cui:

- Varianti Parziali approvate ai sensi dell'art. 17 c.5 della LR 56/77, di cui la più recente risulta essere la n.16, approvata con DCC n. 20 del 22/06/2020;

- Varianti non varianti approvate ai sensi dell'art. 17 c.12 della LR 56/77, di cui le più recenti risultano essere quelle approvate con D.C.C. n. 54 e 55 del 15/11/2021;

Il comune di Santena è posto a SO dei Chieri e si estende per circa 16 km2 su un territorio pianeggiante. In corrispondenza del tratto di confine comunale condiviso con Chieri presenta diffusamente aree agricole, con alcuni insediamenti produttivi consolidati e isolati (di cui uno proprio a ridosso del confine comunale e dell'autostrada A21 – Zona Industriale Cappellette). Nella porzione sud-orientale del comune di Santena sono presenti aree di pregio naturalistico; in particolare il SIC denominato “Stagni di Poirino-Favari - IT1110035”, che si estende per quasi 2.000 ettari a scavalco tra i comuni di Poirino, Santena e Villastellone

Non sussistono comunque interferenze specifiche o problematiche particolari rispetto al territorio di Chieri.

#### 4.3.12 Sintesi

In sintesi le aree contermini rilevano, in termini previsionali, rispetto ad alcuni temi di interesse:

a, per quanto riguarda il **sistema paesaggistico-ambientale** si rende altamente opportuno, se non strettamente necessario, salvaguardare il mantenimento dei varchi ancora esistenti in modo da evitare la possibile saldatura dei territori edificati a scala intercomunale; in particolare questo riguarda soprattutto le ormai rare interruzioni dell'edificato lungo la SS10 (tra Chieri e Pino Torinese), ma anche il più ampio varco presente lungo la SP119 (tra Chieri e l'area industriale Sant'Anna di Andezeno). Negli altri casi l'ampiezza delle aree non edificate è tale da non porre la necessità di affrontare il tema del consumo di suolo in modo pressante, pur rendendo opportuna un'attenta salvaguardia dell'esistente.

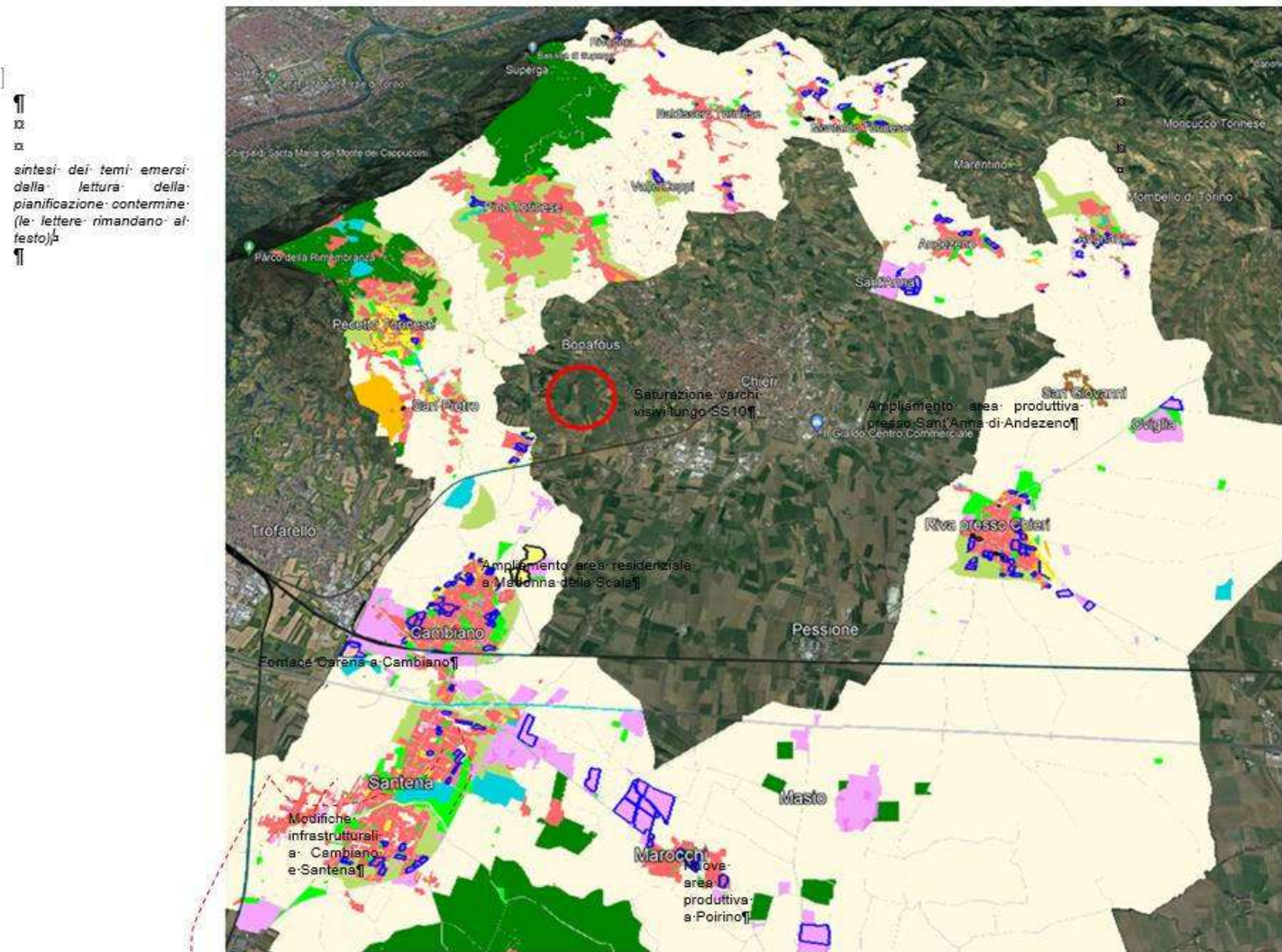
b, per quanto riguarda il **sistema infrastrutturale**, i Comuni di Chieri, Poirino, Montaldo Torinese e Pavarolo (tra quelli considerati) condividono la previsione relativa *alla 'anulare esterno metropolitano'* prefigurato da CMT nell'ambito della



proposta tecnica di progetto preliminare del Piano Territoriale Generale Metropolitan, apparendo ormai superata l'ipotesi della tangenziale est prevista dal vigente PTC2. Di tale anulare non appare traccia nei PRGC esaminati, come neppure dell'ipotesi tangenziale est (con al sola eccezione del vigente PRGC di Chieri). Nei PRGC dei comuni contermini a Chieri, in generale non trovano neppure riscontro ipotesi di potenziamento o apertura di tracciati stradali, tranne solo il caso di Cambiano, che tuttavia assume rilevanza quasi solo in ambito locale e comunque, al momento, senza ricadute apprezzabili verso Chieri.

c, per quanto riguarda il sistema delle **aree industriali e artigianali** i punti deboli sono rappresentati innanzi tutto dal previsto potenziamento ed ampliamento dell'area industriale Sant'Anna di Andezeno (posta proprio a ridosso del confine con Chieri, con potenziali ricadute dirette sul traffico chierese) e la prevista nuova area industriale di Poirino lungo la SR29, tra la frazione Marocchi e la principale area industriale di Santena (che prefigura potenziali ricadute indirette sul traffico veicolare chierese).

L'immagine che segue sintetizza, a partire dalla mosaicatura delle pianificazione contermini, i temi e le relazioni di cui sopra.





## 5. IL QUADRO STRATEGICO DELLA VARIANTE

### 5.1. Le ragioni: occorre un cambio di passo

La crisi climatica, ambientale ed ecologica che segna il nostro tempo è il sintomo che ormai occorre e che impone un nuovo patto tra cittadini e la città, tra i cittadini e il territorio. La fase storica in cui il piano era l'espressione e lo strumento di un patto economico, il territorio e la città come risorsa, si è conclusa da diversi anni complici non solo le crisi economiche, ma di mutate condizioni ambientali che impongono un patto questa volta ecologico.

La maturazione di una diffusa coscienza ambientale, che ha visto nel “Summit della Terra” di Rio di Janeiro del 1992 un simbolico punto di non ritorno, seppure lentamente ha imposto la necessità di ripensare “i limiti dello sviluppo”, ha definito una nuova condizione culturale per l'evoluzione della città, più che non per lo sviluppo nell'accezione più classica.

La città di Chieri questo processo l'ha già cominciato, da diversi anni, chiamandolo di volta in volta con nomi diversi (progetto Lumat, Rete ecologica, Biciplan, Piano del verde, politiche diverse di gestione della cosa pubblica...), si tratta quindi di declinarlo ed integrarlo alla parte più rigida ed anche datata del suo sistema regolativo ovvero il piano regolatore. La nuova consapevolezza ed identificazione di valori identitari territoriali primari, come il dualismo collina/pianura, evidenzia il fatto che il Piano vigente è privo di uno strumentario normativo adeguato per governare un sviluppo realmente tutelante. Nonostante la città abbia sempre operato nel quadro di obiettivi di sostenibilità, le aree e le azioni per compensazione ambientale individuate a spot con numerose varianti operate negli anni passati non hanno composto un quadro realmente organico ed efficace a contribuire alla formazione di una rete ecologica. Un esempio è il parco del Fontaneto, iniziativa con grandi potenzialità e determinante per la città, che tuttavia stenta a trovare attuazione in ragione di complessità applicative.

Dal punto di vista urbanistico la lenta costruzione di una diversa consapevolezza sulla città che si sta raggiungendo negli anni recenti non può esprimersi se non attraverso delle specifiche narrazioni, attraverso cioè la costruzione di un diverso ordine delle cose. La città non può essere pensata al suo interno come ferma e sigillata, ma deve assumere una ‘forma’, argomento che era stato alla base dell'urbanistica e che nel tempo ha lasciato spazio alle politiche più liberiste attuali.

Il concetto di forma applicato alla città necessariamente apre al significato che esso sottende cioè quello del ‘limite’ : occorre cioè applicare il limite sia attraverso la produzione di un piano che stabilisca vincoli e processi di negoziazione rispetto alla crescita senza fine della città, ma anche che attraverso un progetto che definisca con chiarezza le forme della città, cioè quelle che essa dovrebbe assumere. La costruzione di un orizzonte narrativo che assuma la forma della città è quindi un'alternativa che si oppone al ‘segno’ architettonico, troppo spesso autoreferente e slegato dal contesto.

I mutamenti in corso nella riconfigurazione delle città esistenti sollecitano un vero e proprio ripensamento dei principi strutturali che solo pochi anni fa ne erano alla base: l'estensione del territorio urbanizzato, l'alternanza di concentrazione e dispersione degli insediamenti, l'eterogeneità dei processi che governano la crescita urbana, le questioni ambientali ed energetiche, ma anche le crescenti disparità sociali tra le parti del territorio sono i segnali di un diverso approccio entro il quale gli assetti politici ed economici si devono riorganizzare, producendo nuove “tessiture spaziali” che parlano con la struttura territoriale.

Il nodo passa dall'espansione verso l'esterno alla crescita e/o intensificazione delle centralità interne esistenti e ma soprattutto potenziali, creando strutture urbane riconoscibili, “nuclei” capaci di assorbire e trasformare le quantità di dotazioni presenti, o potenzialmente presenti, in qualità urbana diversa dall'attuale. L'attenzione si sposta quindi dal vuoto al pieno, dal quanto al come. Obiettivo dei nuovi paradigmi è la città definita ‘*augmentata*’<sup>1</sup> in quanto ‘capace di generare un ecosistema nuovo basato sulla qualità degli spazi urbani e sulla cittadinanza attiva e supportato da un'urbanistica e da un progetto urbano capaci di rispondere alle mutate domande della contemporaneità

I processi oggi definiti di ‘rigenerazione urbana’, termine la cui traduzione va assai oltre il concetto di recupero, prevedono una strategia complessa che prevede la co-partecipazione e il coinvolgimento di molti attori e opera allo stesso tempo su una molteplicità di valori, non solo economici. Rigenerare la città dovrebbe significare creare uno sviluppo capace di “autoalimentarsi” ovvero ri-generativo, con forti collegamenti alla comunità che lo vive, ai contesti territoriali e urbani, e avendo cura delle risorse ecologiche (acqua, suoli, biodiversità) e del metabolismo urbano (energia, mobilità, rifiuti, etc.). Uno sviluppo non diverso da quello che la città sta già fattivamente intraprendendo.

Nella rigenerazione la sostenibilità ambientale coincide con quella sociale: rigenerare vuol dire pensare un'urbanistica attenta alle persone e al loro futuro, ai loro modi di vivere, di abitare, di percorrere il territorio. Con essa lo sviluppo sostenibile non è più espansione, ma è “riciclo” dei tessuti urbani in declino o a “fine ciclo”, senza consumo di suolo, valorizzando le risorse ambientali e paesaggistiche e significa quindi disegno dello spazio aperto pubblico, del verde, di infrastrutture dolci o lente; significa recupero rispettoso della città storica e consolidata, nonché creazione di un nuovo welfare capace di adattarsi, aperto e innovativo, a favore di una nuova qualità dell'abitare e della vita.

### 5.2. Gli obiettivi di riferimento per un futuro Quadro strategico

In questa nuova dimensione culturale che si intreccia con processi esogeni in rapida e continua evoluzione (crisi economiche, eventi pandemici, ripercussioni del contesto internazionale), gli obiettivi che il Piano si pone diventano significativi. Essi avranno due caratteri peculiari:

- da un lato saranno di tipo non esclusivamente pianificatorio, ma anche programmatico e gestionale, allargando di fatto le competenze proprie dell'urbanistica classica, con una sinergia che è oggi fondamentale nel processo di rinnovamento della città e di gestione dei possibili finanziamenti;

-dall'altra dovranno permettere un'adattabilità - e non solo al cambiamento climatico- nel tempo e nel solco di condizioni di fondo condivise, garantendo la necessaria flessibilità che gli strumenti classici avevano difficoltà a gestire.

Il quadro degli obiettivi del Piano dovrà confrontarsi con obiettivi e politiche sovraordinate cioè muoversi nel solco delle scelte di fondo operate da strumenti dalla Strategia Regionale per lo Sviluppo Sostenibile (SRSvS) che ha declinato a livello regionale il quadro definito dall'Agenda 2030 dell'ONU in coerenza e attuazione della Strategia Nazionale per lo Sviluppo Sostenibile e che deve rispondere agli obiettivi europei posti dal Green Deal. Essa rappresenta il riferimento per costruire e valutare le politiche e per programmare le relative risorse, a partire dal Fondi Strutturali 2021-2027 fino al piano di interventi straordinari attivati da PNRR.

Il quadro di contesto implica quindi il rispetto di obiettivi ambiziosi ed obbligatori che implicano operazioni coordinate e complesse, rispetto alle quali il Piano rappresenta solo un tassello, significativo, ma insufficiente ove non raccordato ad altre politiche di settore.

Il quadro strategico deve spaziare quindi dalle azioni di sistema a quelle volte al recupero delle situazioni alterate o critiche, ma non di meno deve cogliere le opportunità che il territorio offre per attivare azioni, anche complesse, per "costruire nuovi paesaggi e nuove opportunità", volte al miglioramento della connettività e del funzionamento delle reti ambientali, sociali ed economiche.

Le progettualità e le azioni che si propongono non sono solo inerenti un "rinnovamento urbano", inteso nella trasformazione dei manufatti, ma hanno bisogno di confrontarsi ed affiancarsi ad azioni di natura culturale, sociale, economica ed ambientale, oltre che organizzativa. Per migliorare la qualità della vita è necessario attenersi ai principi di sostenibilità ambientale e di partecipazione sociale, ma diventa anche fondamentale la "cooperazione" dei diversi soggetti, sia pubblici che privati, fare "rete": il Piano quindi può essere motore di un processo di rinnovamento mettendo a disposizione situazioni ed opportunità.

Le prospettive del Piano si sviluppano, a partire dall'analisi e dalla diagnosi del territorio operata su alcuni obiettivi di fondo che sono quelli contenuti nella Delibera di Indirizzi dell'amministrazione di cui al precedente capitolo 1.3 a seguire richiamati per praticità di lettura:

#### **Tutela e valorizzazione del paesaggio**

*Il paesaggio è inteso come l'insieme integrato e inscindibile del patrimonio edilizio storico e quello naturale, compresi i suoi scorci e i punti panoramici che identificano e caratterizzano univocamente il territorio chierese, al fine di svilupparne ulteriormente gli aspetti qualitativi e fruitivi. Questo importante tema, sancito e tutelato anche dalla Costituzione italiana, passa anche attraverso la consapevolezza di avere un territorio di enorme valore ecosistemico e il potenziamento della rete ecologica costituita dal sistema degli spazi naturali, dai parchi e giardini, dalle aree agricole, da siepi e filari alberati, da rii, canali e loro sponde, le cui funzioni sono plurime: la rete ecologica, infatti, supporta la biodiversità, riduce l'inquinamento, migliora il microclima, contiene il dissesto geologico, offre spazi di socialità e rende più attraente la città. Un ulteriore aspetto da sviluppare relativo al paesaggio è quello “di sistema” attraverso l'adesione e la costante alimentazione a progetti di valorizzazione e tutela del territorio di area vasta (come, per esempio la Riserva MAB UNESCO) e a tutte le ulteriori iniziative volte a creare una rete fruitiva e di conoscenza del territorio intercomunale (Biciplan, Cammino di Don Bosco, Pistaaa, Percorsi Ciclabili Sicuri da Chieri al Po, Bike to Rail etc.).*

*Un importante aspetto legato alla qualità ambientale è quello dei corpi idrici, di cui il territorio chierese è particolarmente ricco e da cui deriva anche la storia del distretto della manifattura tessile. Dalla qualità di questi elementi deriva la capacità di ricarica delle falde acquifere e un importante aspetto paesaggistico.*

*Un altro importante e delicato aspetto riguardante il paesaggio riguarda la sua compatibilità con le attività economicamente rilevanti svolte in area agricola (allevamenti intensivi, produzione diffusa di energia, impianti a biomassa, etc.) per cui dovranno essere definiti criteri specifici che contemperino la loro insediabilità con le parti più sensibili e di pregio del territorio.*

#### **Conservazione e potenziamento dell'infrastruttura ambientale**

*Il tema dialoga inevitabilmente con la conservazione dell'ambiente, attraverso il contrasto alla perdita di biodiversità e ai cambiamenti climatici, presupposti irrinunciabili per il nuovo strumento. Il riconoscimento dell'infrastruttura ambientale costituita dal sistema continuo degli spazi naturali, dai parchi e dai giardini, dalle aree agricole, da siepi e filari alberati, da rii, canali e loro sponde e dei servizi ecosistemici, deve guidare la definizione della rete ecologica, territoriale e urbana. La rete ecologica, infatti, supporta la biodiversità riducendo l'inquinamento, migliora il microclima, contiene il dissesto idro-geologico, offre spazi di socialità e rende più attraente la città.*

<sup>1</sup> M. Carta, 2017 e Piano strategico metropolitano, CMT2021



È sempre con questa chiave di lettura che il Piano dovrà procedere a riconoscere e codificare la valenza del territorio agricolo, sviluppandone le potenzialità da due diversi punti di vista convergenti: spazio di manutenzione e tutela dell'ambiente e del paesaggio (ruolo per il quale gli agricoltori rappresentano un'opportunità imprescindibile e rispetto a cui il Comune è da anni attivo, con operazioni quali, per esempio, il parco agrario del Fontaneto gli studi sulle aree di infiltrazione, la rete ecologica, etc...) e occasione di valorizzazione per un'agricoltura multifunzionale che consenta di sviluppare attività integrative, compatibili con l'assetto dell'insediamento, con il sistema dei valori presenti e con le politiche di sviluppo territoriale quali il Patto di identità territoriale, rafforzando legami storici e funzionali con i comuni del contesto.

#### Limitazione del consumo di suolo

La rigenerazione della città è una necessità imprescindibile ed è fondamentale prevederla anche attraverso un processo di demolizione e riqualificazione, avendo l'ambizione di garantire e migliorare la qualità della vita dei cittadini all'interno di spazi urbani adeguati. Si vuole, pertanto, abbandonare definitivamente l'approccio espansivo, puntando su un'urbanistica rigenerativa, capace di rispondere ai bisogni delle persone e di favorire la costruzione di comunità solide, secondo una visione non più settoriale ma olistica. Il maggior numero di servizi e attività di prossimità sono condizioni a cui tendere per favorire la "città dei 15 minuti", nella quale le necessità quotidiane sono raggiungibili senza spostamenti lunghi o disagi e senza mezzi a motore. Agire per garantire la presenza capillare di servizi pubblici e privati, di attività economiche e produttive, di spazi pubblici di socialità, significa costruire città più vivibili e sicure. Una città abitata e attiva, infatti, è la migliore difesa contro degrado e abbandono. Per dare attuazione a questo tema e in coerenza con la normativa regionale e nazionale, si dovrà prevedere l'introduzione di misure edilizie ed urbanistiche innovative che mirino a favorire la sostenibilità ambientale e il miglioramento del tessuto edilizio e urbano sotto il profilo strutturale, architettonico, energetico, sociale ed economico. Le azioni possibili con l'aggiornamento dello strumento urbanistico potrebbero integrarsi con misure che incentivino la riduzione delle superfici impermeabilizzate, la densificazione edilizia di zone già costruite, la demolizione selettiva dei manufatti edilizi meno efficienti dal punto di vista energetico, l'utilizzo di tecnologie o materiali da costruzione derivati da materie prime seconde provenienti dal riciclo, interventi edilizi che comportino azioni di bonifica, l'uso di energia da fonti rinnovabili e favorendo, negli utilizzi, forme di abitare collaborativo. Alla luce di tutto ciò risulta imprescindibile porre un limite preciso alla potenzialità edificatoria, comunque concessa dalla legge, come azione di sostenibilità ambientale e di assunzione di responsabilità intergenerazionale. Parimenti rafforzerà i risultati della tutela della risorsa suolo la possibilità di convertire ad agricole aree edificabili inutilizzate e mai attuate, a fronte di una motivata richiesta da parte dei proprietari.

#### Qualità dell'abitare e della vita

Le modalità di recupero ed ampliamento del patrimonio edilizio esistente dovranno garantire un esito di qualità sotto il profilo edilizio ed architettonico, potenziando l'efficienza energetica (attiva e passiva) del manufatto, l'utilizzo di materiali adeguati; particolare attenzione dovrà essere posta anche al tema degli spazi per il parcheggio privato (al fine di ridurre il carico della sosta privata sulla viabilità pubblica), alla corretta relazione dell'edificato con la struttura della viabilità (carrabile, pedonale e ciclabile) e alla presenza irrinunciabile di un'adeguata componente di verde privato finalizzato a contenere l'accumulo di calore derivante dall'irraggiamento solare. Parallelamente alla qualità del manufatto edilizio, dovrà essere posta particolare attenzione anche alla qualità degli spazi presenti in esso, in quanto Chieri, come il resto delle città italiane, è sempre più caratterizzata da un andamento demografico che vede un aumento dell'età media della sua popolazione e la riduzione del numero dei componenti delle famiglie. A fronte di ciò risulta indispensabile mettere in atto programmi innovativi di residenzialità inclusiva, anche attraverso il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, che comprendano tipologie di "housing" sociale con servizi integrati alla persona e finalizzati a combattere fenomeni di marginalità della popolazione fragile.

#### Potenziamento e razionalizzazione dei servizi pubblici e privati

Se da un lato possiamo registrare un importante incremento di servizi pubblici (verde, parcheggi, etc.) nel corso degli ultimi decenni si sono verificati anche alcuni squilibri distributivi, i quali richiedono oggi un ripensamento che passa necessariamente attraverso una ridefinizione del meccanismo di localizzazione e un adeguamento della tipologia in base alle mutate esigenze del territorio. Per rendere maggiormente fruibili i servizi pubblici, è poi necessario creare una rete di connessione dei servizi mediante appositi percorsi ciclo-pedonali e mezzi pubblici. Attraverso la creazione di appositi "luoghi centrali" nei vari quartieri della città (in particolare nelle zone di Pessione e Maddalene) si realizzano punti di aggregazione intorno ai quali si possono insediare negozi e servizi per i residenti e nella quale le persone, siano esse giovani, famiglie con bambini, anziani, possono incontrarsi anche all'esterno del centro storico.

Il processo di potenziamento dei servizi presenti sul territorio comporta anche il rafforzamento (estensione e aggiornamento) delle reti energetiche così da garantire la piena sostenibilità e l'efficacia operativa della transizione energetica e sostenere la formazione delle Comunità Energetiche Rinnovabili (CER) sul territorio.

#### Miglioramento dell'accessibilità e fruibilità del territorio

Intercettando risorse messe a disposizione dagli Enti sovraordinati e attraverso la concertazione si deve tendere al miglioramento del sistema stradale principale, tra i cui elementi di maggior rilievo figurano il completamento della circonvallazione di Pessione e il miglioramento delle condizioni di sicurezza in Strada Fontaneto e lungo strada della Rezza. Attraverso la definizione di una gerarchia di percorsi è possibile definire il reticolo infrastrutturale legato alla mobilità sul territorio migliorando le interconnessioni e la qualità dei servizi e completando i percorsi che ancora necessitano di collegamenti reciproci. Attraverso la gerarchizzazione dei percorsi ed il loro sviluppo è inoltre possibile definire una rete che migliori la permeabilità ciclo-pedonale contribuendo a cogliere concretamente l'obiettivo di una vera "città dei 15 minuti" mentre, dall'altro lato, il miglioramento dei collegamenti con la rete sovra-comunale potrebbe portare benefici effetti all'accessibilità della zona industriale, all'eliminazione del traffico di attraversamento e allo smaltimento dei flussi di traffico in entrata e uscita dal territorio. A fianco dei percorsi dovranno essere individuati parcheggi di attestamento e di interscambio (di cui il PGTU ha evidenziato una particolare carenza nella zona nord del territorio) tra mezzo privato e pubblico, il cui compito sarà di allontanare i mezzi privati dal centro cittadino favorendone la vivibilità e riducendo il tasso di inquinamento.

#### Sostegno al tessuto produttivo ed economico

Si dovrà tendere a favorire la permanenza delle attività produttive esistenti e l'insediamento di nuove realtà nell'area industriale di Fontaneto, in cui sono presenti ancora molte aree libere ed alcuni edifici sottoutilizzati, potenziando:

- le opportunità di localizzazione di servizi, anche innovativi, a supporto delle attività produttive, attraverso l'aumento delle destinazioni d'uso compatibili e individuando appositi strumenti per consentire l'ampliamento delle attività esistenti;
- le forme di accessibilità dei lavoratori con mezzi alternativi all'auto, utilizzata individualmente, migliorando in particolare le relazioni con stazione ferroviaria e Movicentro;
- il collegamento della zona industriale con le principali infrastrutture di livello urbano e metropolitano;
- i servizi di zona (sia pubblici che privati), come ad esempio la ricettività e i parcheggi.

Particolare approfondimento meritano poi le attività economiche legate al commercio di prossimità, che svolgono un ruolo importante soprattutto nelle realtà periferiche, in quanto costituiscono punti di aggregazione e servizio per la città, contrastano la desertificazione commerciale, rappresentano un presidio territoriale fondamentale e possono contribuire, come per esempio nel caso delle zone di Pessione e Maddalene, al riutilizzo e alla ri-funzionalizzazione di edifici dismessi o sottoutilizzati. È importante, dunque, porre particolare attenzione alla semplificazione delle pratiche necessarie e all'ampliamento delle possibilità di riutilizzo e trasformazione degli immobili a favore del commercio di vicinato, favorendo così le condizioni per dare nuove opportunità alle fasce più giovani della popolazione.

#### Centro Storico

La parte storica della città costituisce uno degli aspetti di maggiore connotazione dell'identità del territorio e, come tale, deve essere adeguatamente tutelata. Allo stesso tempo, per favorire il recupero e il riutilizzo degli edifici storici è necessario aggiornare l'apparato normativo rendendolo, nel limite del possibile in relazione alle esigenze di tutela, più snello onde favorire l'attuazione di interventi edilizi di qualità. La ricognizione puntuale e precisa dei vincoli presenti si incrocia con l'identificazione del sistema delle aree libere del centro storico, patrimonio ed eredità storica della città fortificata. All'operazione di riqualificazione e recupero del costruito dovrà necessariamente affiancarsi il potenziamento dei servizi per evitare lo spopolamento da parte delle fasce deboli e la desertificazione commerciale.

#### **5.3 Sintesi del Quadro strategico : i temi ed i luoghi**

Il Quadro strategico, propedeutico alla formazione dello Schema di Piano, proposto in prima ipotesi a seguire, nasce quindi dall'insieme delle analisi e delle valutazioni che hanno contribuito a riconoscere gli elementi che compongono la struttura del territorio, i suoi valori e le situazioni di criticità, e dalle problematiche emerse negli incontri fatti con l'Amministrazione. Esso si quindi è già confrontato con i condizionamenti, le limitazioni e i vincoli sia imposti dai diversi settori, che dalle indicazioni derivanti dall'adeguamento al PPR.

Nel Quadro Strategico prendono forma non solo le indicazioni per le azioni regolative e disciplinari che il piano dovrà assumere, ma anche quelle progettuali e programmatiche sul medio-lungo periodo, ovvero i "**progetti e/o programmi strategici**", per loro natura di carattere complesso, che attengono alla partecipazione di più soggetti e che possono e devono rispondere a più esigenze e che vedono un impegno dell'amministrazione su diversi fronti.

Il Quadro strategico (QS) si articola in due assi, ognuno dei quali articolato in *linee strategiche* a cui corrispondono degli obiettivi per ognuno dei quali viene proposto un mix di *azioni*. Come è ovvio, le azioni, potranno incrementarsi nel tempo, con l'individuazione di misure anche innovative e gli obiettivi potranno precisarsi in virtù delle dinamiche evolutive delle trasformazioni in atto sia della legislazione che dei programmi di investimento che saranno predisposti nel tempo. Il valore del quadro e la sua importanza stanno nella esplicitazione, in larga parte completa, dei risultati che si vogliono raggiungere e la sua funzione è quella di guidare le trasformazioni.

I progetti proposti in attuazione del Piano potranno essere valutati e verificati alla luce della rispondenza al quadro strategico delineato.

Il QS è rappresentato da :

- una *scheda per ogni asse* (A-B) che fornisce in modo sintetico le politiche a cui la variante sottende,

- una *scheda per ogni linea strategica*, che rende più espliciti gli obiettivi e le azioni.

Esso chiarisce nelle sue colonne :

- gli *obiettivi generali*,

- gli *obiettivi specifici* da raggiungere,

- le azioni che trovano riscontro nella proposta progettuale dopo illustrata.

- i "*progetti*" o i "*programmi*", a dimostrare che i progetti strategici concorrono molto spesso a raggiungere obiettivi diversi a capo di linee strategiche diverse.

Accompagnano il QS gli schemi grafici che permettono di capire le ricadute territoriali e i suoi effetti sulla modificazione dell'assetto organizzativo del comune.

I due assi strategici sono così sintetizzati:

**A, miglioramento della qualità e della resilienza delle aree urbane**, orientata al rafforzamento del ruolo del centro a livello sovra-comunale, al miglioramento della funzionalità dell'armatura urbana, al rafforzamento della capacità attrattiva delle attività commerciali legate al territorio, al miglioramento dei contesti abitativi in chiave di



sostenibilità e qualificazione dei tessuti, ed alla conservazione e consolidamento del comparto produttivo post-tessile.

**B, gestione e valorizzazione del territorio rurale**, orientata a sostenere una gestione agricola che favorisca l'innovazione tecnologica nella produzione di prodotti locali di qualità e la costruzione delle filiere agro-alimentari legate a processi di trasformazione e commercializzazione, sostenendo l'immagine di qualità della tradizione agricola attraverso la valorizzazione delle componenti storiche di strutturazione del paesaggio rurale, il potenziamento delle dotazioni ecologiche la realizzazione di un'armatura ambientale, in grado di incrementare la resilienza del territorio, di contrastare gli effetti dei cambiamenti climatici e di aumentare la biodiversità e l'uso ricreativo delle aree aperte.

**Le sette linee strategiche** sono le seguenti organizzate sui due assi:

**A, gestione e valorizzazione del sistema ambientale**

- 1 – **chieri verde**, costruire l' **infrastruttura ambientale** territoriale supportando il ruolo dell'agricoltura come manutentrice del territorio per il consolidamento e potenziamento delle dotazioni di servizi ecosistemici e per tutela della biodiversità
- 2 - **chieri Km zero**, riconoscere l'identità territoriale attraverso il ruolo polifunzionale dell'agricoltura a servizio della comunità, sostenendo una gestione agricola che favorisca l'innovazione tecnologica nella produzione di prodotti locali di qualità e la valorizzazione e tutela del paesaggio rurale
- 3 – **chieri patto di identità**, valorizzare le specificità del paesaggio chierese, per uno sviluppo sostenibile e multifunzionale del territorio agricolo nel rispetto dell' identità territoriale, dei luoghi e dei paesaggi, della difesa del suolo e dei valori culturali e ambientali presenti, in relazione al *contesto dei comuni di CMT e dell'Alto Astigiano*.

**B, miglioramento della qualità e della resilienza delle aree urbane**

- 4 - **chieri accessibile**, migliorare e organizzare l'accessibilità urbana riducendo i flussi veicolari di attraversamento, riorganizzando il sistema di distribuzione interno e potenziando in sicurezza la mobilità ciclopedonale
- 5 - **chieri sostenibile**, innovare, rigenerare e completare la città consolidata, contenendo il consumo di suolo e migliorando la resilienza dell'organismo urbano agendo su scelte, prestazioni e comportamenti diffusi
- 6 - **chieri per tutti**, rafforzare e qualificare funzionalmente a livello sovra-comunale il ruolo del centro storico quale cerniera tra torinese-astigiano-cuneese, qualificare il tessuto connettivo e infrastrutturale al servizio delle attività culturali, sociali, commerciali ed economiche della città, migliorando l'efficacia dei servizi
- 7 - **chieri post-tessile**, supportare la transizione del settore produttivo e commerciale verso un modello più sostenibile e competitivo, in cui il distretto commerciale del centro storico funga da catalizzatore per il tessuto imprenditoriale produttivo a cui è storicamente e strettamente connesso, conservando o modificando i modelli localizzativi in funzione della sostenibilità dei contesti

I progetti -programmi messi in campo nella presente proposta attengono a tre diverse tipologie:

**Progetti di rete:**

- Rete ecologica locale
- Rete delle micro-centralità:
  - Q1 stazione-perotti,
  - Q2 biscaretti-roaschia
  - Q3 via torino-turrigle
  - Q4 scotti
  - Q5 borgo venezia-gialdo
  - Q6 cimitero-campanella
  - Q7 porta garibaldi-andezeno
  - Q8 pessione...
- Rete dei luoghi e degli spazi pubblici lineari

**Progetti strategici** di tipo puntuale a supporto del Piano e ad integrazione e completamento dei progetti di rete :

per la rete ecologica i progetti delle aree a parco urbano

- PV1- Parco Caselli
- PV2 – Parco della memoria
- PV3 – Parco Tepice
- PV4 - Parco agricolo del Fontaneto
- PV5 – Fascia del rio del Vallo
- PV6 – Fascia del rio Pasano

per la rete di accessibilità i progetti di qualificazione e valorizzazione del sistema infrastrutturale e dei nodi di interscambio e accesso :

- PM1- stazione -movicentro
- PM2 stazione -Pessione
- PM3- bypass est-ovest Pessione
- PM4 - porta est-Borgo Venezia
- PM5 - porta ovest Maddalene
- PM6 – bypass Nord

per la rete dei servizi

- PS1 - Tabasso
- PS2 - Scotti-Quarini
- PS3 - Polo dello Sport
- PS4 – Polo ‘Ospedale Maggiore’
- PS5/PS6/PS7 – Grandi contenitori

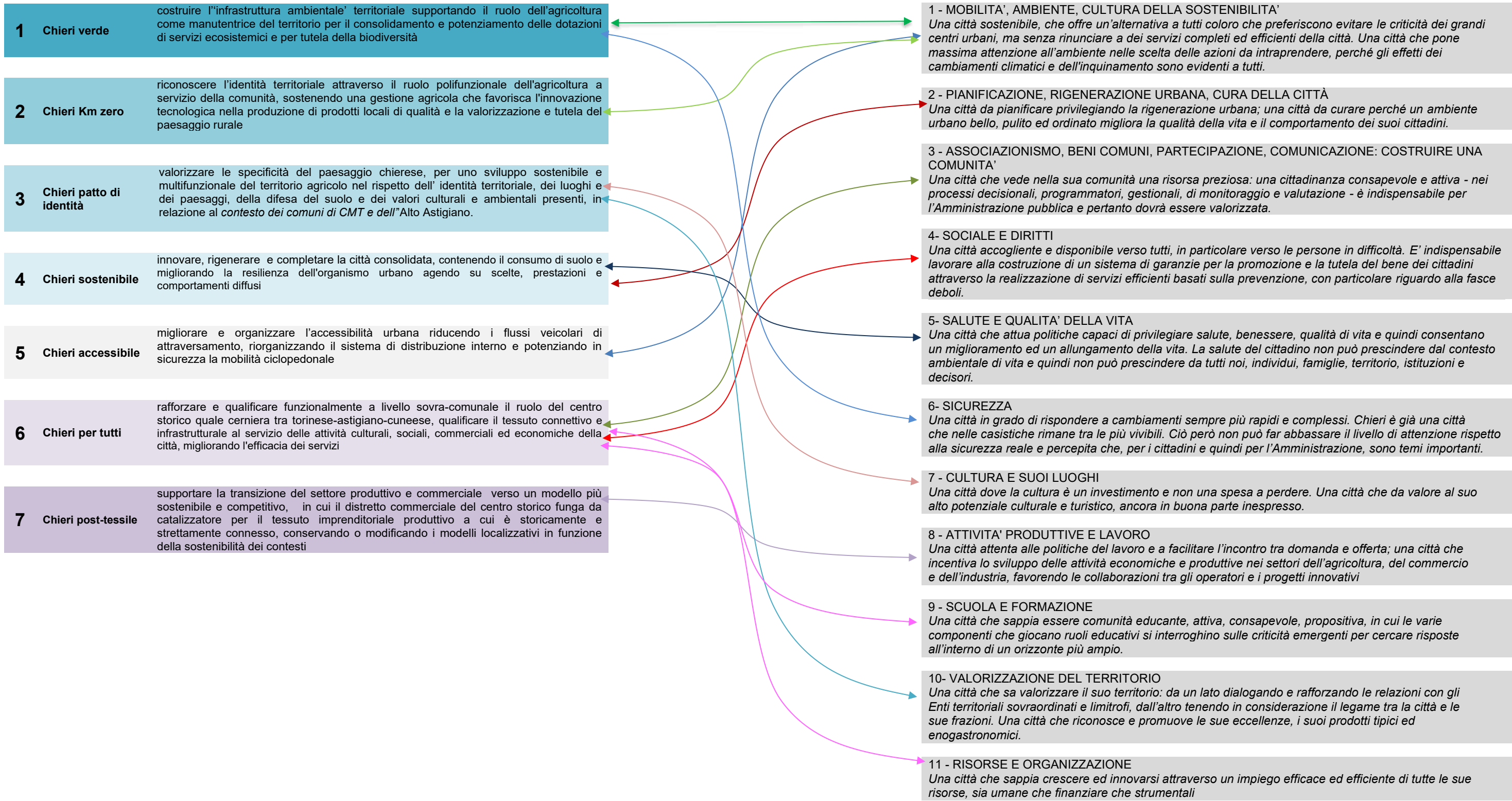
Le sette linee strategiche per la Variante, identificabili con un sintetico richiamo alla città, che nell'immagine successiva vengono evidenziati e messi in relazione agli obiettivi del Documento Unico di Programmazione **DUP 2020/25** della presente amministrazione<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Si richiama quindi l'amministrazione in essere fino al giugno 2024



LINEE STRATEGICHE DELLA VARIANTE

OBIETTIVI DEL DUP 2022-25





schema A

A	GESTIONE E VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO RURALE
	L'asse strategico è orientato a sostenere una gestione agricola che favorisca l'innovazione tecnologica nella produzione di prodotti locali di qualità e la costruzione delle filiere agro-alimentari legate a processi di trasformazione e commercializzazione, sostenendo l'immagine di qualità della tradizione agricola attraverso la valorizzazione delle componenti storiche di strutturazione del paesaggio rurale, il potenziamento delle dotazioni ecologiche la realizzazione di un'armatura ambientale, in grado di incrementare la resilienza del territorio, di contrastare gli effetti dei cambiamenti climatici e di aumentare la biodiversità e l'uso ricreativo delle aree aperte.

linee strategiche			obiettivi	azioni
A1	Chieri verde Costruzione di una 'infrastruttura ambientale'	1.1	Riconoscere il ruolo ecologico delle aree agricole	Organizzazione e misure differenziate per il territorio rurale in relazione alla sua funzione ecologica
		1.2	Potenziare la connettività ecologica diffusa	Individuazione degli elementi portanti della rete ecologica locale
		1.3	Gestire il sistema agro-forestale collinare	Valorizzazione del sistema boscato Realizzazione di fasce di protezione arboreo/arbustive,
		1.4	Migliorare la fruizione dei territori agricoli	Completamento e potenziamento della rete per la mobilità lenta Conservazione, tutela e valorizzazione della rete delle strade bianche
		1.5	Migliorare la resilienza dell'organismo urbano e potenziare i servizi ecosistemici	Sviluppare una rete ecologica urbana coordinata e connessa alla rete ecologica territoriale Costruire la rete ecologica urbana attraverso una serie di progetti strategici di rete e puntuali
A2	Chieri Km zero Sostegno e sviluppo dell'attività agricola	2.1	Promuovere la qualità dei prodotti in modo integrato alla qualità del territorio	Consolidamento del promozione nel quadro ed in linea con il patto d'identità territoriale del chierese carnagnolese, di un "patto con gli agricoltori" Condizionamenti del territorio rurale in funzione dei diversi caratteri del territorio agricolo, espressi dagli ambiti di paesaggio
		2.2	Contrastare i cambiamenti climatici, potenziare i servizi ecosistemici, aumentare la capacità di resilienza del territorio agricolo	Riconoscimento di un ruolo polivalente all'agricoltura, con la massima flessibilità ed incentivi per gli usi integrati e diretti a potenziare i servizi ecosistemici Incentivazione e premialità in funzione delle misure previste dalla PAC
		2.3	Preservare i suoli agricoli di valore agronomico	Individuazione dei nuclei rurali, quali agglomerazioni dell'insediamento agricolo Favorire la concentrazione delle strutture nei soli centri aziendali Contenimento degli usi extra-agricoli tutela e mantenimento della rete di collegamento rurale in appoggio alle strade bianche comunali,
A3	Chieri patto d'identità Valorizzazione della specificità del paesaggio chierese	3.1	Conservare il patrimonio storico culturale e la sua leggibilità	Manutenzione, recupero e restauro dei beni e delle strutture facenti parte del sistema dei 'castelli rurali' e delle 'ville e vigne del territorio collinare' Recupero dell'edificato rurale storico
		3.2	Valorizzare l'offerta culturale esistente collegandola ed estendendola al territorio agricolo	Organizzazione di una "rete culturale", volta a connettere il centro al territorio ed il territorio al contesto Coordinamento della 'rete culturale' alle reti di fruizione del territorio previste per la 'mobilità lenta'.
		3.3	Riconoscimento della specificità territoriale come valore identitario	Conservazione delle componenti paesaggistiche che supportano la leggibilità e il riconoscimento del patrimonio rurale Identificazione dei diversi caratteri identitari del territorio agricolo attraverso gli schemi di assetto delle unità di paesaggio



1 - Chieri verde

la strategia è alla base della Costruzione di una ‘infrastruttura ambientale’ orientata ad incentivare una gestione sostenibile del territorio che consenta il potenziamento delle dotazioni ecologiche in particolare valorizzando i nodi e le reti esistenti in appoggio al sistema delle acque e delle aree boscate, in cooperazione e coerenza con i comuni dell'arco collinare e dell'alta pianura, realizzando una rete ecologica multifunzionale, in grado di incrementare la resilienza del territorio, di contrastare gli effetti dei cambiamenti climatici e di aumentare la biodiversità e l'uso ricreativo delle aree aperte.

LINEA STRATEGICA	obiettivi	azioni	LUOGHI E RETI
<b>Chieri verde</b> <b>Costruzione di una ‘infrastruttura ambientale’</b>  - costruire un ‘ <i>infrastruttura ambientale</i> ’ territoriale  - supportare il ruolo dell'agricoltura come manutentrica del territorio  - consolidare e potenziare le dotazioni di servizi ecosistemici  - aumentare la dotazione e la connettività ecologica tra l'area della collina torinese e l'altopiano di Poirino  - tutelare la biodiversità  - strutturare un sistema di fruizione per il tempo libero convenientemente ancorato al centro e alle reti interregionali	<b>1.1 Riconoscere il ruolo ecologico delle aree agricole</b> con la predisposizione di misure atte ad aumentare la dotazione ecologica del territorio, lo sviluppo delle attività agricole, e attivare le prestazioni ambientali dell'agricoltura	<b>1.1.1 Organizzazione e misure differenziate per il territorio rurale</b> in relazione alla sua funzione ecologica: - <b>Ee zona agricola di pianura</b> ad alta produttività e bassa dotazione ecologica volte all'incremento della rete ecologica minuta mediante interventi di potenziamento della vegetazione ripariale (lungo canali e rii), delle alberate lungo i percorsi, delle siepi lungo i confini dei poderi, e con la formazione di piccoli nodi ecologici a partire dal sistema dei micro-bacini irrigui di pianura e di collina - <b>Ef zona agricola collinare e pedecollinare</b> , caratterizzata da un diffuso sistema idrografico minore, a forte permeabilità, con una discreta dotazione ecologica, con funzione di connessione con il sistema della collina di Torino, volte alla conservazione delle matrici storiche del paesaggio ed il mantenimento in efficienza della rete minuta della vegetazione isolata, su cui concentrare gli interventi di compensazione ambientale, in accordo con gli agricoltori. Nela porzione meridionale prevale la struttura pedecollinare <i>di transizione dalla collina alla pianura</i> , per le quali è prioritario il contrasto alle trasformazioni legate alla pressione insediativa, il mantenimento della dotazione ecologica, agevolando il potenziamento della biodiversità e della vegetazione arborea - <b>Eu zona agricola periurbana</b> , con funzione di ecotono tra urbano e rurale, volte a costituire un polmone verde di interesse per la fruizione e il tempo libero della città, fascia di connessione ecologica della rete urbana con il sistema agricolo, spazio di ridefinizione dei limiti dell'urbano - <b>Ec zone agricole di connessione ecologica di collina e di pianura</b> , a forte permeabilità, con insediamento più rarefatto, con una buona dotazione ecologica, con funzione di connessione nel quadro della Rete ecologica regionale, che collegano il sistema della collina di Torino al sistema della pianura e dell'alta pianura, per le quali è prioritaria la conservazione ed il potenziamento della biodiversità, assecondando ove possibile le dinamiche naturali della rete minuta della vegetazione isolata, ripariale dei filari, su cui concentrare gli interventi di compensazione ambientale, quali formazione di nuove are boscate e/o micro zone umide in accordo con gli agricoltori	<b>Normativa specifica per le Zone agricole</b> • <b>Ee zona agricola di pianura</b> • <b>Ef zona agricola collinare e pedecollinare</b> • <b>Eu zona agricola periurbana</b> • <b>Ec zone agricole di connessione ecologica di collina e di pianura</b>
	<b>1.2 Potenziare la connettività ecologica diffusa</b> per supportare la formazione di una rete ecologica territoriale correlata al contesto della collina torinese e funzionale al ruolo di snodo ambientale svolto dal territorio comunale	1.2.1 Individuazione della <b>rete ecologica locale -REL:</b> - <b>ambiti di connessione, di cui ai ‘cunei verdi’</b> ed ai ‘collegamenti multifunzionali ‘e connessioni minori che assumono la funzione di core area e valorizzano il sistema della funzionalità ecologica diffusa , supportati per i cunei verdi dai corsi d'acqua del rio Tepice, Ravetta, Castelvecchio e per le <b>connessioni minori</b> dalle fasce dei rii Vajors e Santena-Asinaro - <b>connessioni interne e con l'esterno</b> da conservare e potenziare nel quadro dell'ambito di buffer zone definito del progetto MAB-Unesco, dell'infrastruttura verde di CMT, lungo il margine comunale est verso le aree agricole della piana astigiana, lungo il confine ovest verso le aree agricole collinari del pecettese, di connessione interna per garantire il corridoio che collega la valle Pasano con la Valle di Castelvecchio - formazione e/o conservazione di <b>varchi di connessione</b> per la continuità del reticolo ecologico urbano con il sistema rurale della pianura, mediante la conservazione di una fascia ecotonale continua a cintura dell'urbanizzato a sud -sud-est - <b>aree di concentrazione di elementi di rilievo ecologico principali della rete locale</b> , di supporto alla rete sovralocale nell'ambito della Collina di Torino riconosciuta come <i>Riserva della Biosfera riconosciuta</i> dal programma Man and Biosphere -è dell'UNESCO , di cui Chieri è parte ricadendo per intero nell'area di transizione ed in parte nell'area Buffer della Core zone (area del Galassino della zona di Airali): ambienti rurali dei versanti di Castelvecchio, ambito del Fontaneto, zona connessa alle fasce fluviali del basso Tepice collegata al futuro intervento di forestazione, fascia del rio Ravetta , ambienti rurali dei versanti tra il rio Ambuschetta e rio Baldissero - <b>rete diffusa di nodi di "naturalità"(stepping stone)</b> , da realizzare anche mediante un <i>Progetto ambientale di microbacini</i> , connessi al sistema diffuso dell'insediamento rurale , attraverso il ripristino dei macereti (specchi d'acqua temporanei, quali nuovi habitat), potenziamento delle zone umide legate ai bacini legati all'attività agricola, realizzazione di aeree di potenziamento della vegetazione arborea (boschi planiziali). Sono aree su cui favorire il re-wilding a favore di un consolidamento della biodiversità presente <sup>3</sup> . - <b>rete ecologica minuta</b> da potenziare in collina e realizzare in pianura, sia attraverso interventi diretti sia attraverso le misure <i>compensative</i> degli interventi trasformativi (sia agricoli che urbani) da declinare in base alle tipologie di intervento, con specifici interventi per attuare la REL, con il potenziamento della vegetazione lungo tutto il reticolo idrografico minore e del sistema dei "nodi ecologici" nonchè della rete diffusa legata alla fitta ragnatela di acque che caratterizza piana e collina Il piano promuove l'attuazione della Rete Ecologica Locale e la disciplina attraverso le zone e le componenti specifiche individuate nelle tavole e nella norme, concorrendo con esse alla determinazione degli standard previsti dalla LUR.	<b>Rete ecologica locale-REL</b>  <b>Nodi di valore ambientale :</b> • <b>Fascia del rio Ambuschetto-Canarone</b> • <b>Valle Pasano</b> • <b>Fascia del rio Tepice-valle Ceppi</b> • <b>Fascia del rio del vallo</b> • <b>Area Castelvecchio-Passatempo</b> • <b>Confluenza Tepice -Vajors</b> • <b>Confluenza Ravetta</b>
	<b>1.3 Gestire il sistema agro-forestale collinare,</b> nella funzione di connettivo e di erogatore di servizi ecosistemi, compresi quelli legati alla fruizione ed al tempo libero	<b>1.3.1 Valorizzazione del sistema boscato</b> , in collaborazione con i nove comuni piemontesi appartenenti all'ambito forestale del chierese e all'altopiano di Poirino, all'astigiano e al torinese, ed all'area MAB Unesco, individuando una serie di aree urbane e periurbane da connettere al sistema collinare e di pianura ,da riforestare usufruendo delle misure europee e nazionali e promuovendo una serie di azioni volte alla formazione, all'educazione alla sostenibilità ambientale, allo sviluppo del senso di appartenenza al territorio.  <b>1.3.2 Realizzazione di fasce di mitigazione e di protezione arboreo/arbustive</b> , da calibrare in relazione sia alla mitigazione degli impatti presenti o producibili dalle attività presenti che del corretto inserimento paesistico per gli interventi infrastrutturali necessari, con specifico riferimento agli interventi infrastrutturali di maggior impatto previsti (bypass di Pessione, bypass area nord di Chieri, tracciato della Tangenziale est, zona del depuratore), ma anche con riferimento all'urbano o in fregio ad esso, con funzione di contrasto al riscaldamento climatico e aumento delle aree d'ombra vicino all'insediamento, da localizzare su aree pubbliche o private rese disponibili mediante dismissione. Entrambe le aree verranno riconosciute come elementi della REL e come servizi ecosistemi compensativi all'interno del Piano.	

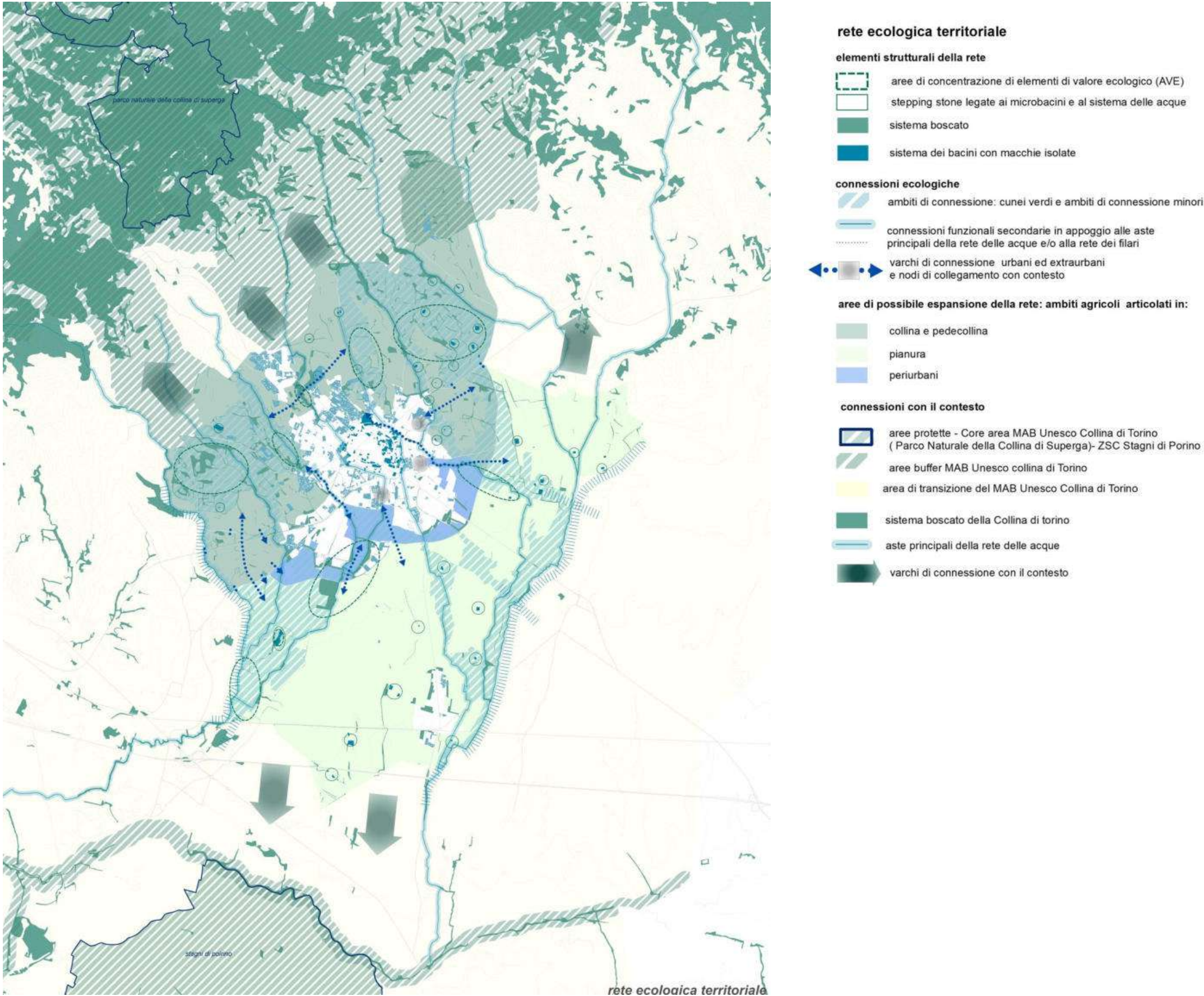
<sup>3</sup> Azione 2.1.6 della strategia 2.1 costruire ed infrastrutturare la metropoli verde del PSM/CMT 2021  
Comune di Chieri-Proposta tecnica Progetto preliminare  
Relazione illustrativa novembre 2025



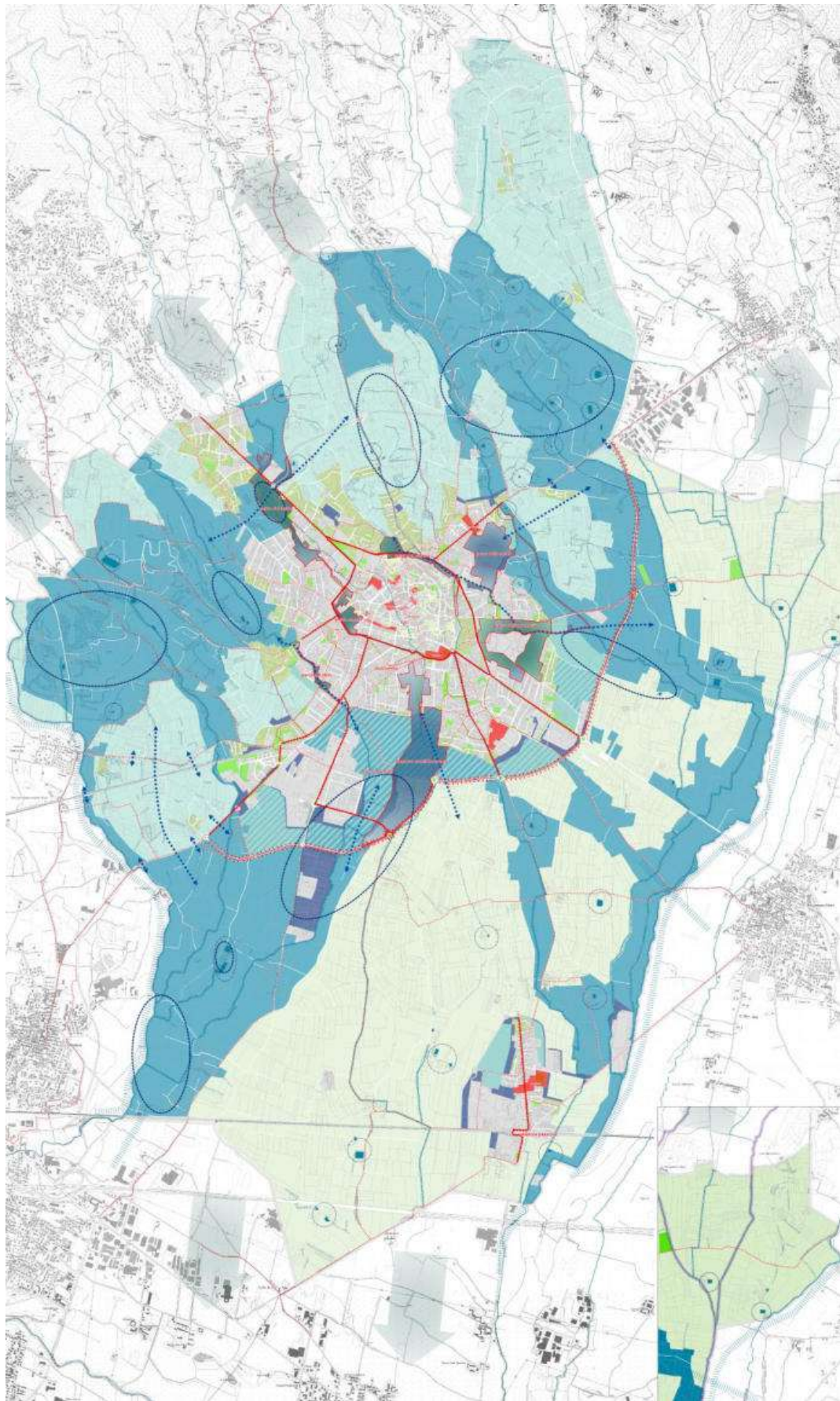
LINEA STRATEGICA	obiettivi	azioni	LUOGHI E RETI
	<b>1.4 Migliorare la fruizione dei territori agricoli e sviluppare la mobilità urbana</b> con la realizzazione di circuiti per la mobilità lenta e la cooperazione con gli agricoltori	1.4.1 Completamento e potenziamento della <b>rete per la mobilità lenta</b> , coordinata con il sistema museale e culturale urbano, con le mete legate al patrimonio storico culturale del territorio e con i percorsi della collina di Torino, da gestire in coordinamento con i comuni contermini e con il Parco naturale del Po piemontese (gestore della Riserva MAB), volta a connettere il sistema del verde urbano con le aree di interesse ambientale nel territorio agricolo, con interventi legati a: progetto Biciplan urbano, progetto Ciclabili sicure tra Chieri e il Po, progetto di mobilità sicura casa scuola (Samba?).	<b>Rete della mobilità lenta e delle strade bianche</b>
		1.4.2 Conservazione, tutela e valorizzazione della <b>rete delle strade bianche</b> che innervano storicamente il territorio rurale, mediante misure di protezione, volte a non modificarne sedimi e tracciati, e a potenziarne l'uso di supporto alla rete di fruizione e <b>della</b> mobilità lenta e/o sostenibile.	
	<b>1.5 Migliorare la resilienza dell'organismo urbano e potenziare i servizi ecosistemici</b> con l'implementazione nel sistema urbano dei servizi per il verde	<p>1.5.1.Sviluppare una <b>rete ecologica urbana, progetto specifico del Piano (vedi P8)</b> coordinata e connessa alla rete ecologica territoriale che preveda <b>strategie diffuse</b></p> <p>-<i>sistema del verde urbano</i> :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- misure diffuse di tutela e potenziamento del verde privato, particolarmente diffuso, densamente arborato, di cui incentivare lo sviluppo, garantire la conservazione in sede di interventi trasformativi edilizi e/o urbanistici, o compensarne l'eventuale perdita, individuando ove necessario nelle diverse aree urbane le aree da conservare e/o le prestazioni richieste alle parti libere del tessuto edilizio</li><li>- <i>sistema del verde di mitigazione e di forestazione ovvero margini di protezione</i>, con formazione di siepi nella fascia di transizione con le aree aperte, da realizzare sulle aree pubbliche e private di margine alla città e/o di mitigazione per le aree produttive in situazioni di conflitto, interne all'urbano o di margine (Fontaneto), formazione di piccoli "<i>boschi planiziali</i>" con funzione di contrasto al riscaldamento climatico e aumento delle aree d'ombra vicino all'insediamento, su aree pubbliche o private rese disponibili mediante dismissione o semplicemente mediante conservazione a verde</li><li>- misure di potenziamento e qualificazione del sistema del verde pubblico, scarsamente diffuso, estremamente frammentato, quindi di complessa manutenzione, con formazioni di un sistema a rete, con introduzione di nuove soluzioni gestionali in correlazione al Piano del Verde urbano</li></ul> <p>-<i>sistema delle aree verdi del centro storico</i>: misure diffuse legate alla rigorosa conservazione sia per ragioni ambientali che storico-culturali degli spazi a verde che ancora connotano il centro storico, sia nel caso che attengano a beni culturali di matrice religiosa o civile, sia che siano connessi al sistema storico della produzione del tessile, sia nel caso di orti e giardini privati.</p>	<b>Rete verde urbana</b>
		<p>1.5.2 Costruire la rete ecologica urbana attraverso una serie di <b>progetti di rete e puntuali</b>, ovvero:</p> <p><b>progetti della rete ecologica</b></p> <p>-<i>progetti delle fasce delle acque</i>, relativi alle aste principali urbane del Tepice, del Pasano e del Ravetta/Ambuschetta, rio del Vallo , volte a ricostituire la continuità, la percepibilità e la fruizione dei corsi d'acqua che attraversano l'urbano operando anche ove possibile interventi di desigillazione e stombinamento, supportando così la '<i>resilienza idrica fruibile</i><sup>4</sup>' e costruendo un sistema di aree ad essi collegate per il verde, per lo sport e/o per la fruizione culturale o il tempo libero, che ne ridefiniscano la funzione quali assi di connessione urbana per la mobilità lenta e ambiti di valorizzazione dei tessuti attraversati:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>rio Tepice</b> connesso all'ambito verde di S. M di Betlem, al Parco archeologico Mosso, all'area sportiva di v. Fea, che si congiunge al parco Scotti e quindi al Parco agricolo, appoggiandosi nei tratti meno trasformabili al sistema dei viali urbani</li><li>- <b>rio Pasano</b> che recupera la fascia del rio dalla valle omonima, si connette all'area dei bastioni delle Mina, al Tiro a Segno, alla fascia lungo le Mura, si trasforma in viale lungo la v. Montelera e raggiunge il parco agricolo sud.</li><li>- <b>rio Ravetta /rio Ambuschetta</b> che da nord intercetta il tessuto insediativo orientale con il vasto sistema sportivo di San Silvestro, il polo scolastico Monti/Vittone e si riconnette al sistema dello scolmatore del rio .Pasano ed agli spazi liberi attorno al cimitero, raggiungendo l'area agricola periurbana est</li><li>- <b>rio del Vallo</b>, ultimo attraversamento urbano a sud-ovest, che permette il collegamento dell'area collinare di nord-ovest con il Parco del Fontaneto, dividente degli ambiti urbani stazione-Perotti e Maddalene</li></ul> <p>-<i>progetto viali di accesso</i> : qualificazione a verde delle radiali di accesso, potenziando, integrando o creando filari e formazioni a viale, ed inserendo tutto ove possibile spazi in sede autonoma per la mobilità lenta da coordinare con il PGTU</p> <p>-<i>progetto anello verde</i>: sviluppo di una rete veicolare urbana di qualità, connessa agli assi di attraversamento urbano, a geometria variabile in funzione dei sedimi, in coerenza con il PGTU, volta a fluidificare ed incanalare gli attraversamenti qualificandone ruolo e compatibilizzandoli con i tessuti attraversati e coordinata con la rete urbana della mobilità lenta,</p> <p>-<i>progetto greenway</i> : qualificazione della tangenziale urbana con inserimento di un percorso ciclopedonale parallelo e con il potenziamento del sistema del verde per renderla un asse di fruizione del paesaggio oltretutto di connessione veloce</p> <p><b>progetti puntuali</b></p> <p>-<i>polarità del verde urbano- i parchi urbani</i>, ambiti connotati da multifunzionalità e/o valori ambientali potenzialmente significativi legati a processi di qualificazione e valorizzazione di aree pubbliche, in parte già avviati, rispetto ai quali il ruolo del sistema del verde urbano svolge o potrà svolgere una funzione essenziale, che costituiscono i capisaldi di raccordo con il territorio peri-urbano agricolo: <i>parco del Tepice</i> nord, <i>parco Caselli</i>, <i>parco della memoria</i>, e le aree connesse al <i>polo Scotti-Quarini</i>, ed al <i>polo sportivo San Silvestro</i>,</p> <p>-<i>parco agricolo del Fontaneto</i>, nella fascia meridionale del sistema urbano, come sviluppo coerente e consequenziale del progetto già avviato dell'area del Parco del Fontaneto, con incremento del nodo ecologico presente e potenziabile, con funzione di cintura verde, area di interesse per una fruizione ed il tempo libero quotidiano da parte della comunità, e per la produzione orticola a Km zero, coordinata con le strategie di ricucitura dei tessuti del bordo urbano sud e con il parco agricolo del Fontaneto. Si collega al progetto di valorizzazione della Scotti PS2 – <b>Bioparco Scotti- Fontaneto</b> di cui alla linee strategiche Chieri di tutti e Chieri post- tessile</p> <p>-<i>progetti spazi pubblici</i>, connessi agli spazi urbani(vedi azione 3.3.5), funzionalmente strutturali per la città e per il centro storico, privi di qualità urbana adeguata, caratterizzati da sistemazioni altamente impattanti, per i quali possono essere previste soluzioni sostenibili, qualificate e legate al sistema del verde, orientate comunque a non penalizzare la funzionalità quali: piazza Dante, piazza Europa, piazza Pellico, Pessione , v. Andezeno, zona del Gialdo.</p>	<p><b>Parchi urbani</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Parco agricolo del Fontaneto</b></li><li>• <b>parco Caselli</b></li><li>• <b>Parco Scotti</b></li><li>• <b>Parco della Memoria (cimitero)</b></li><li>• <b>Parco fluviale del rio del Vallo</b></li><li>• <b>Parco fluviale del Tepice</b></li><li>• <b>Parco lineare del rio Pasano</b></li></ul>

<sup>4</sup> Azione 2.1.5 della strategia 2.1 costruire ed infrastrutturare la metropoli verde del PSM/CMT 2021  
Comune di Chieri-Proposta tecnica Progetto preliminare  
Relazione illustrativa novembre 2025









organizzazione della rete ecologica locale

elementi strutturali della rete

- nodi ecologici, aree di concentrazione di elementi di valore ecologico (AVE)
- sistema delle acque
- stepping stone legate ai microbacini ed al sistema delle acque
- rete minuta diffusa formata da:
  - sistema boscato,
  - sistema dei bacini con macchie isolate,
  - sistema dei filari

aree prioritarie di espansione della rete (APE): ambiti di connessione ecologica :

- ambiti di prioritaria espansione della rete ecologica: cunei verdi e connessioni multifunzionali
- connessioni funzionali secondarie in appoggio alle aste principali del sistema delle acque
- varchi di connessione

connessioni con il contesto

- varchi di connessione con sistemi ed aree esterne (MAB, Collina di Torino, parco collina di Superga)
- fasce di connessione con i sistemi agricoli esterni

aree di possibile espansione della rete:aree agricole a connettività diffusa

- aree agricole della collina e della pedecollina
- aree agricole periurbane
- periurbane per l'energia
- aree agricole di pianura

rete ecologica urbana

sistema diffuso del verde urbano

- sistema delle aree verdi del centro storico
- aree a verde privato con buona dotazione vegetazionale
- aree libere intercluse di interesse
- aree a verde pubblico con buona dotazione vegetazionale
- sistema del verde di mitigazione e compensazione di progetto

progetti strategici della rete ecologica urbana

- progetto del parco agricolo
- progetti per le aree a verde dei parchi urbani: parco Caselli, progetto bioparco scotti-fontaneto, parco della memoria, parco del tepice, parco del vallo, parco del Pasano,
- progetti di greening di spazi pubblici

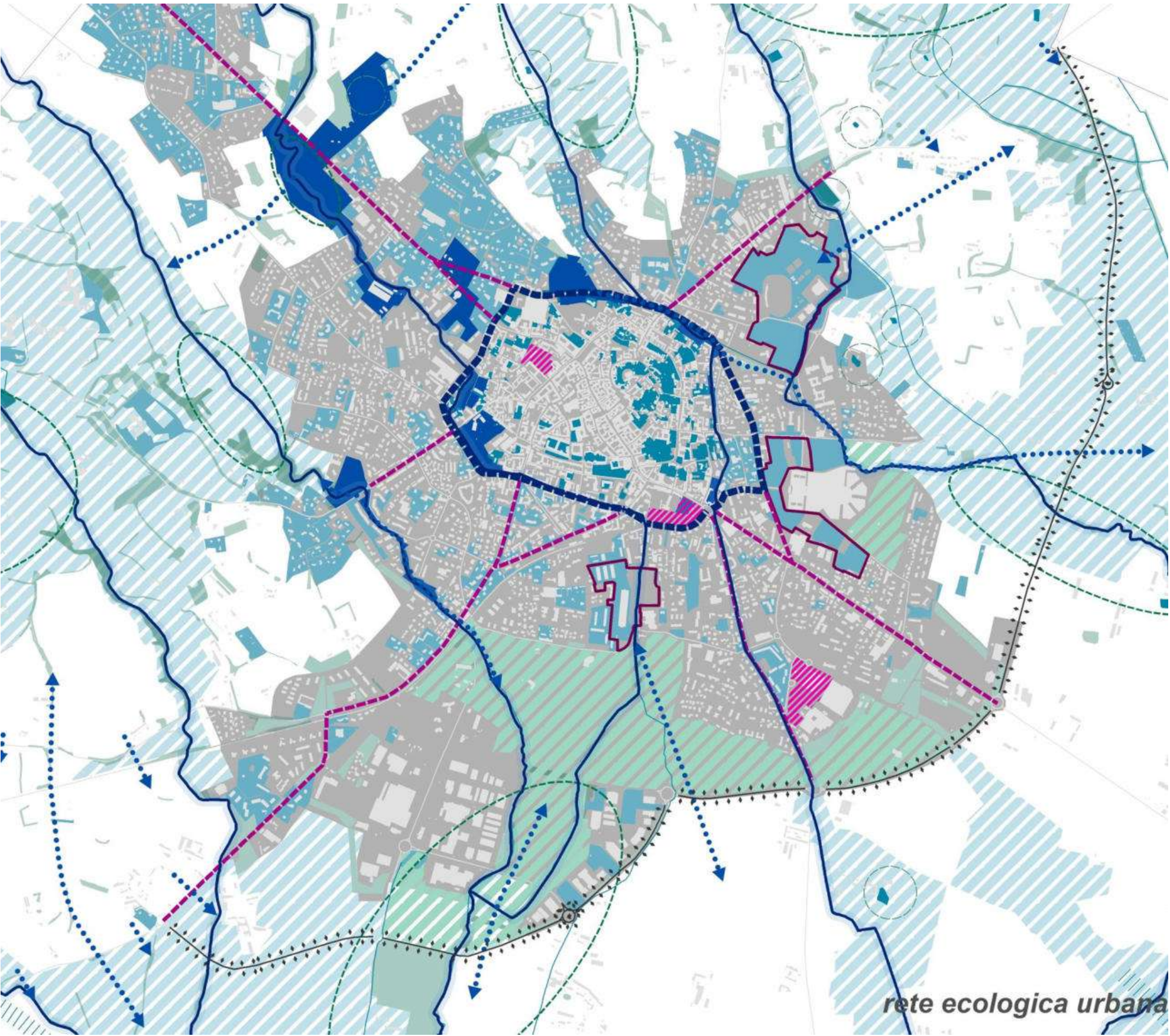
rete delle mobilità dolce

- perimetro verde
- riqualificazione greenway tangenziale
- viali urbani di accesso
- rete ciclopedonale

disciplina ed organizzazione territoriale del Piano

- disciplina per componenti
- sistema delle acque
- rete minuta: rete di connessioni legate alle aree boscate, alle macchie, alle fasce ripariali, filari e sistema del verde urbano
- stepping stone: sistema degli specchi d'acqua e dei microbacini imigui
- Ec - aree agricole di connessione ecologica della pianura e della collina
- sistema delle acque
- disciplina per componenti
- disciplina delle relazioni articolata per obiettivi e prestazioni
- Er - aree agricole parte collinare e pedecollinare
- Eu - aree agricole periurbane
- Ep - aree agricole parte piana del territorio
- verde privato tutelato del centro storico
- aree residenziali B: BrC - sature collinari, BrD - sature di frangia urbana
- BrE - sature centrali e pedecollinari a blocco o edificio isolato
- verde privato tutelato
- sistema del verde e dello sport art 21 LR56/77: aree a verde attrezzato e non, verde di qualificazione stradale, aree per lo sport, aree per orti urbani (Srv, Srs, Sro, Srqv)
- servizi compensativi ed ecosistemici art 21/22 LR56/77: fasce di mitigazione e aree di forestazione (Srvm)
- servizi sovralocali art 22 LR56/77 per il verde: parco agricolo (Fv)
- progetti strategici per la rete ecologica locale
- ambiti di riqualificazione del sistema degli spazi pubblici e di relazione
- anello verde di scorrimento multifunzionale: accessi e parcheggi di attestamento
- qualificazione tratto perurbano dell'anello: greenway
- assi e viali urbani di accesso
- percorsi pedonali e ciclabili





- rete ecologica urbana**
- sistema diffuso del verde**
- sistema portante del verde urbano :  
aree del verde pubblico e privato con buona dotazione vegetazionale,  
aree agricole e orti interclusi,  
aree in abbandono o libere intercluse
  - sistema delle aree verdi del centro storico
  - tratti urbani delle aste principali
- rete delle connessioni interne**
- viali di accesso urbani
  - perimetro verde
  - greenway
- progetti strategici della rete ecologica urbana**
- polarità del sistema del verde:  
parco Scotti  
polo della sport  
parco del cimitero
  - progetto parco agricolo
  - progetti fasce :  
rio del vallo  
rio pasano  
rio tepice
  - progetto di greening per spazi urbani



2 - Chieri Km zero

**sostegno e sviluppo dell'attività agricola**, che favorisca l'innovazione tecnologica nella produzione di prodotti locali di qualità e la costruzione delle filiere agro-alimentari legate a processi di trasformazione e commercializzazione, conservando e valorizzando le componenti storiche di strutturazione del paesaggio rurale, anche finalizzate a sostenere l'immagine di qualità della tradizione agricola; potenziando le dotazioni ecologiche in particolare per le aree di pianura ove più debole è la struttura.

LINEA STRATEGICA	obiettivi	azioni	LUOGHI E RETI
<b>Chieri Km zero</b> <b>Sostegno e sviluppo dell'attività agricola</b>  promuovere l'attività agricola verso uno sviluppo sostenibile, attraverso "un patto con gli agricoltori" che:  - sostenga interventi innovativi diretti alla qualità del prodotto e del territorio  - promuova filiere legate alla specificità e valorizzazione del territorio;  - rafforzi la dotazione ecologica del territorio e la fornitura di servizi ecosistemici  - integri l'attività agricola con altre attività di interesse anche per la collettività	<b>2.1 Promuovere la qualità dei prodotti in modo integrato alla qualità del territorio</b> con la valorizzazione del patrimonio identitario e culturale e paesaggistico, riconoscibile nell'insieme delle buone pratiche e nella capacità di innovazione, nelle tracce dell'organizzazione storica del territorio rurale ancora evidente, nei caratteri ambientali che ne hanno condizionato l'evoluzione	<p>2.1.1.Promozione nel quadro del ‘Patto d’identità territoriale del chierese-carmagnolese’, di un <b>"patto con gli agricoltori"</b>, per favorire le esigenze di flessibilità nei processi di crescita del settore, con una gestione coordinata e condivisa delle linee strategiche attraverso un ruolo attivo degli agricoltori nel miglioramento della qualità ambientale complessiva del territorio rurale, quali manutentori del territorio, ruolo ormai riconosciuto dalla normativa europea e nazionale.</p> <p>2.1.2 Riconoscimento dei diversi caratteri <i>del territorio agricolo</i>, espressi dagli <b>ambiti di paesaggio</b> <sup>5</sup> e volti a potenziarne lo sviluppo sostenibile in relazione alle esigenze specifiche di ciascuna parte di esso:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– <b>aree agricole di pianura</b>, in cui preservare i suoli di maggior qualità concentrando il più possibile le strutture; riorganizzando gli addensamenti insediativi per le attività di sostegno; mantenendo la viabilità anche a sostegno della fruizione turistica; promuovendo forme organizzative dei centri aziendali atte a ridefinire una immagine di qualità valorizzabile in termini turistici in analogia con la collina</li><li>– <b>aree agricole della collina e della pedecollina</b> (che uniscono gli ambiti di paesaggio collinari e pedecollinari) per i quali obiettivo è il mantenimento dell'attività agricola, con una particolare attenzione alla manutenzione del sistema idrografico, del sistema ambientale, e del patrimonio storico culturale, evitando nuove strutture e conservando il carattere a bassa infrastrutturazione del paesaggio attuale, potenziando e migliorando la rete ecologica minuta, prevedendo utilizzi integrati multifunzionali anche di tipo culturale, didattico, e salvaguardando il recupero delle strutture storiche</li><li>– <b>aree agricole periurbane</b>, quale cintura verde, polmone di interesse per la fruizione e il tempo libero della città, per la produzione energetica sostenibile e per il mantenimento delle produzioni agricole a KM zero , con una funzionalità che è necessariamente diversificata a seconda delle parti individuate. L' obiettivo è quindi la qualificazione del paesaggio attuale, sia attraverso la conservazione delle attività agricole volte a supportarne al massimo la polifunzionalità (esempio area del parco del Fontaneto) che la possibilità di sviluppare energie sostenibili per la città (esempio area ad ovest del polo produttivo del Fontaneto), rese compatibili mediante fasce di mitigazione e/o interventi di rigenerazione ecologica ed attraversate dalla rete di percorsi attrezzati per la mobilità lenta. Tali aree potranno anche accogliere progetti mirati quali il Bioparco Scotti Fontaneto che, nel rispetto della funzionalità agricola ed ambientale, connette e supporta lo sviluppo delle due aree Scotti e Fontaneto est da orientare per uno sviluppo sia produttivo che direzionale ad avanzato contenuto tecnologico (vedi Chieri post-tessile e progetti strategici)</li></ul>	<b>Gli ambiti di paesaggio</b> collina nord 10C ambuschetto 2C canarone 3C valle pasano 4C valle ceppi 9C airali collina ovest 1CO c.na molinetto 6CO rio del vallo 7CO moglia 8CO passatempo pedecollina 11D falcettini 5D san silvestro periurbano 12PU giallo 13PU fontaneto 14PU rio ravetta pianura est 19P cesole-canile 20P c.na tavano pianura sud 16P tetti fasano 17P cas.di pessione 18P livorna 20P mosi-mosetti
	<b>2.2 Contrastare i cambiamenti climatici, potenziare i servizi ecosistemici, aumentare la capacità di resilienza del territorio agricolo</b> con incentivi e premi per la manutenzione, conservazione e potenziamento della dotazione ecologica del territorio agricolo ed un contributo al miglioramento della qualità ambientale, alla fornitura di servizi ecosistemici, allo sviluppo della fruizione e dei servizi di formazione ambientale	<p><b>2.2.1 Riconoscimento di un ruolo polivalente all'agricoltura</b>, con la massima flessibilità ed incentivi per gli usi integrati e diretti a potenziare i servizi ecosistemici sul territorio aperto; quali usi turistici (agriturismi, servizi ricreativi, manutenzione dei percorsi), usi sociali (agricoltura sociale<sup>6</sup>, servizi socio-riabilitativi, presidi agricoli di prossimità<sup>7</sup>), usi formativi ed educativi (cascine didattiche),usi economici (commercializzazione, servizi per l'agricoltura, mezzi, manutenzioni); fornitura di servizi ambientali: rigenerazione dei terreni, depurazione delle acque, gestione degli habitat , potenziamento delle siepi e delle alberature.</p> <p><b>2.2.2 Incentivazione e premialità in funzione delle misure previste dalla PAC</b>, adattabili e diversificate nel tempo di vita del PRG, che saranno alla base dei <b>condizionamenti prestazionali</b> previsti per la trasformazione, lo sviluppo o la conversione funzionale delle aziende agricole operando <b>su due diversi fronti</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• nella <b>gestione delle risorse acqua, suolo, aria</b>, ed in particolare la risorsa acqua nell’ambito del <b>Masterplan dell’acqua</b> sottoscritto con i comuni dell’ambito del Distretto del Cibo Chierese -Carmagnolese, anche attraverso la promozione di interventi funzionali a potenziare la capacità di ricarica della falda mediante l'utilizzo delle aree di infiltrazione, diminuire i fattori di inquinamento (contenimento uso pesticidi e fitofarmaci), preservare la fertilità del suolo (bioagricoltura, interventi di rinverdimento, diversificazione colturale), contenere il consumo delle acque (scelte colturali, irrigazione intelligente attraverso agricoltura di precisione, formazione di microbacini, gestione delle aree di laminazione), produrre energia da fonti rinnovabili (biogas per autoconsumo)</li><li>• nei confronti delle <b>produzione di qualità</b> (conservazione e recupero di cultivar tipiche),o attraverso la promozione delle produzioni tipiche IGP/PAT o del presidio slow food (specifici di chieri i prodotti da farina cereale quali grissini rubata e focaccia, prodotti enologici quali il freisa di Chieri i prodotti a più ampia diffusione nella comunità del patto come le susine ‘ramasin’, il peperone carmagnolese, ciliegie pecettesi)</li></ul>	<b>Masterplan dell’acqua- Distretto del Cibo Chierese-Carmagnolese</b>
	<b>2.3 Preservare i suoli agricoli di valore agronomico</b>	<b>2.3.1 Individuazione dei nuclei rurali</b> , quali agglomerazioni dell’insediamento agricolo, in cui collocare funzioni accessorie e vicarie dell’agricoltura legate a turismo, ricettività, e/o valorizzare di strutture di pregio e/o strutture per la trasformazione, commercializzazione dei prodotti sempre in funzione della tipologia del nucleo.	<b>Nuclei di:</b> - <b>Tetti Cochis</b> - <b>Tetti Violino</b>

<sup>5</sup> Gli ambiti di paesaggio derivano dall'intersezione dell'analisi interpretativa operata dagli studi del dott. Quaglio per gli agroecosistemi ed il processo in corso di adeguamento al PPR

<sup>6</sup> aspetto della multifunzionalità delle imprese agricole finalizzato allo sviluppo di interventi e di servizi sociali, socio-sanitari, educativi e di inserimento socio-lavorativo, allo scopo di facilitare l'accesso adeguato e uniforme alle prestazioni essenziali da garantire alle persone, alle famiglie e alle comunità locali in tutto il territorio nazionale e in particolare nelle zone rurali o svantaggiate.

<sup>7</sup> gestione di spazi polivalenti per l'erogazione di servizi finalizzati al miglioramento della qualità della vita nelle zone rurali

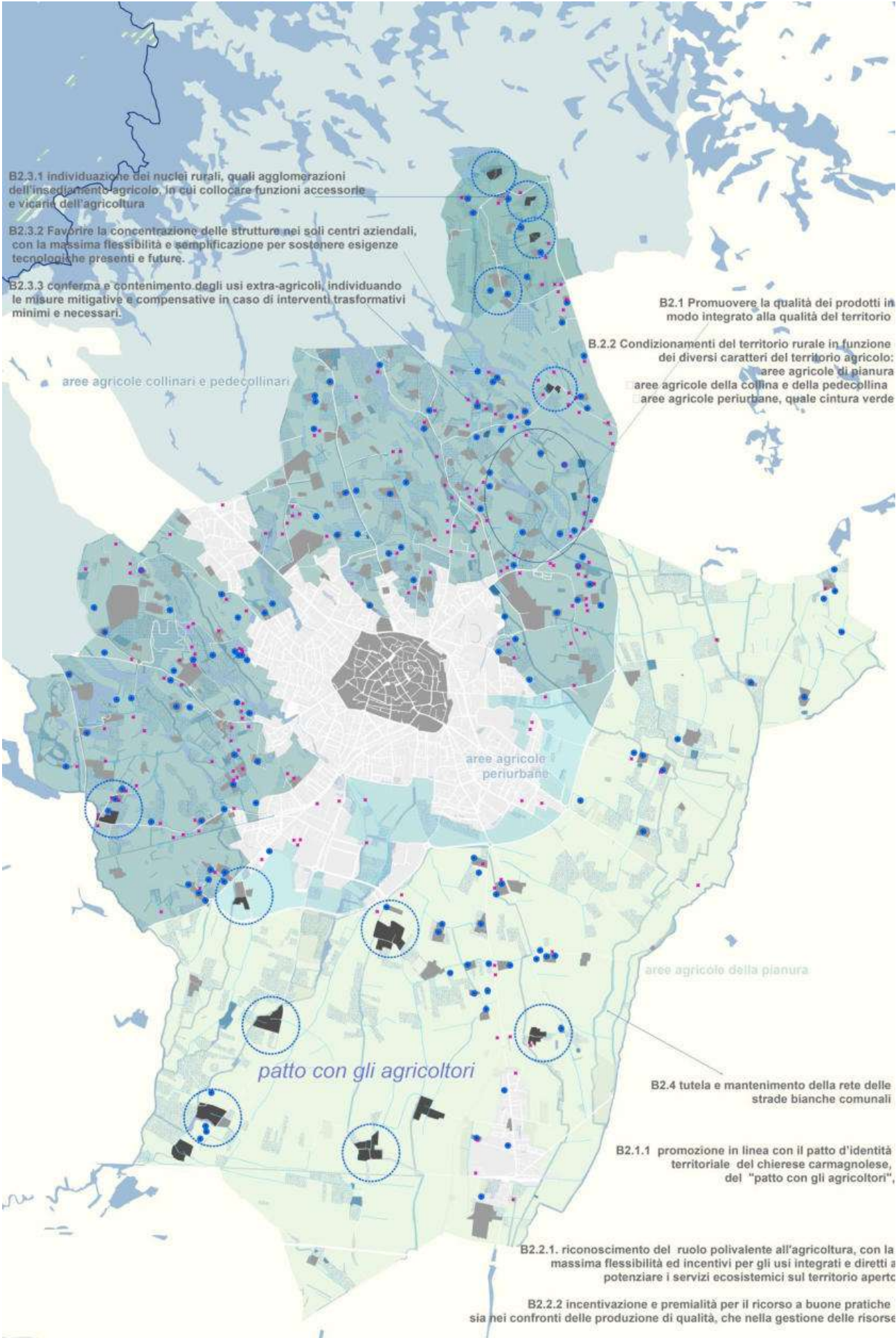
Comune di Chieri-Proposta tecnica Progetto preliminare  
Relazione illustrativa novembre 2025



LINEA STRATEGICA	obiettivi	azioni	LUOGHI E RETI
	con la concentrazione delle strutture agricole, il contenimento degli usi extra-agricoli e dell'assetto infrastrutturale.	2.3.2 Favorire la <b>concentrazione delle strutture nei soli centri aziendali</b> , con la massima flessibilità e semplificazione per sostenere esigenze tecnologiche presenti e future, a condizione di garantire la massima concentrazione delle attrezzature nei "centri aziendali esistenti" con la minima impermeabilizzazione possibile del suolo, nel rispetto delle strutture storiche presenti, o nell'attenzione ad una organizzazione dei manufatti che rispetti per quanto possibile la tradizione nel suo rapporto con l'intorno (spazi a verde, presenza di macchie arboree, presenza di micro-bacini), evitando comunque il proliferare di strutture sparse su terreni di maggior fertilità o su terreni di interesse "naturalistico" facenti parte delle rete ecologica	<ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Tetti Bori</i></li><li>- <i>Tetti Fasano</i></li><li>- <i>Tetti Monza</i></li><li>- <i>Madonna della Scala</i></li><li>- <i>Cascina Fontaneto</i></li><li>- <i>Fortemaggiore</i></li><li>- <i>Castelguelfo</i></li><li>- <i>Cascina Canarone</i></li><li>- <i>La Livorna</i></li><li>- <i>Madonna della Scala</i></li><li>- <i>Fortemaggiore</i></li><li>- <i>Mosetti</i></li></ul>
		<b>2.3.3.Contenimento degli usi extra-agricoli</b> ( residenze, attività turistiche e sportive, attività artigianali) presenti allo stato attuale, individuando le misure mitigative e compensative in caso di interventi trasformativi minimi e necessari. Privilegiando in caso di abbandono, la demolizione e il rispristino dei suoli produttivi con eventuale trasferimento di parte della cubatura in aree già compromesse, ad eccezione delle strutture di valore storico-documentario.	
		2.3.4 Tutela e mantenimento della <b>rete di collegamento rurale in appoggio alle strade bianche comunali</b> , quali struttura di supporto alla funzionalità agricola (quindi come tali con possibilità di adattamento specifiche, relazionate alla funzione svolta dagli agricoltori) e quali infrastruttura per la mobilità dolce di fruizione del territorio, aperta al passaggio pubblico, escludendone una trasformazione dei sedimi e valorizzandone la qualità paesaggistica.	
			<b>Rete delle strade bianche</b>



2 - Chieri Km zero



- attività agricole
- insediamenti a destinazione extra-agricola
- nuclei di riferimento per l'organizzazione dell'attività agricola

- sistema di boschi, fasce ripariali e macchie
- aree dei prati a sfalcio, stabili,
- aree dei frutteti
- aree dei vigneti
- aree per le coltivazioni da frutto, orticole



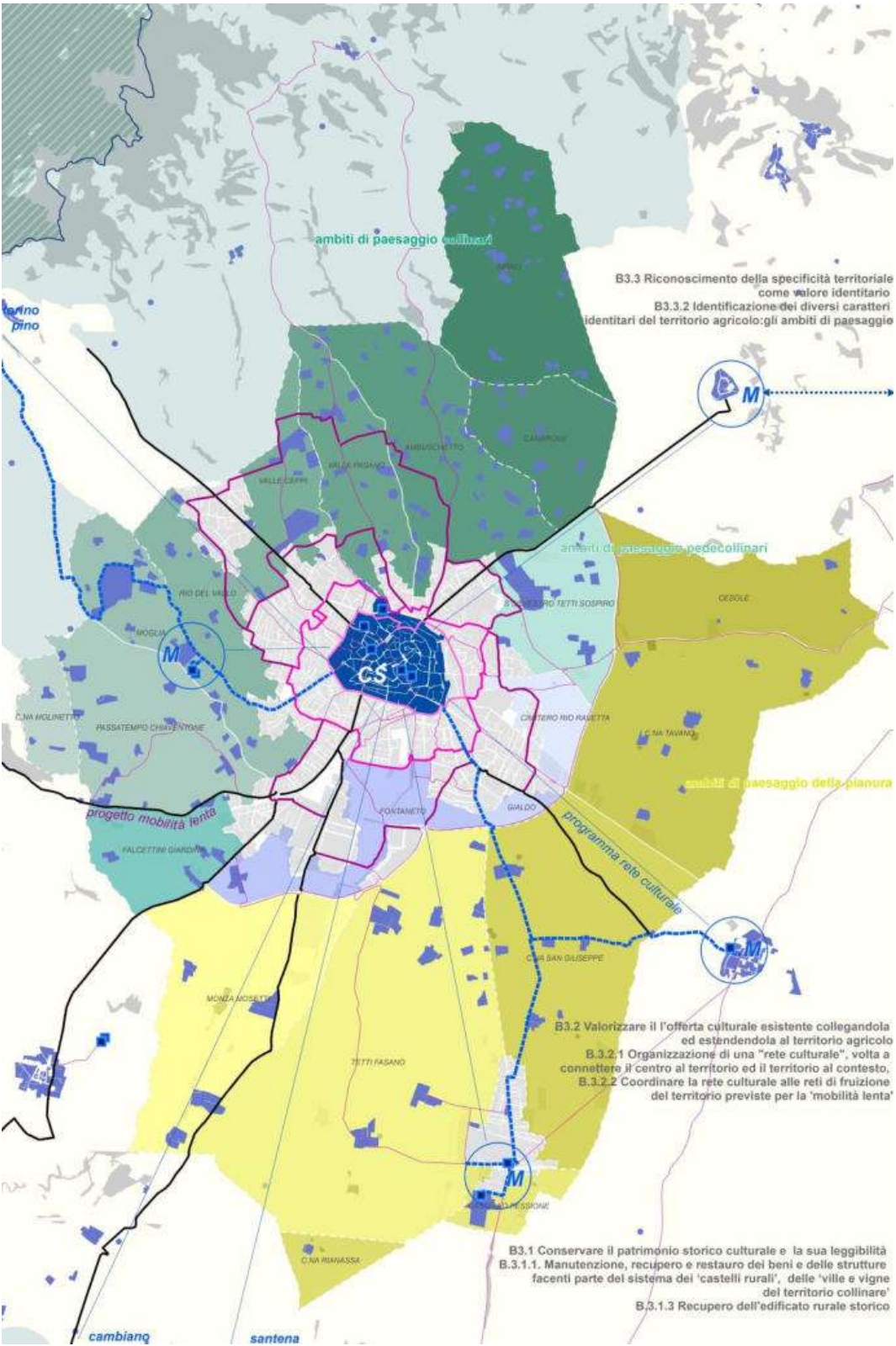
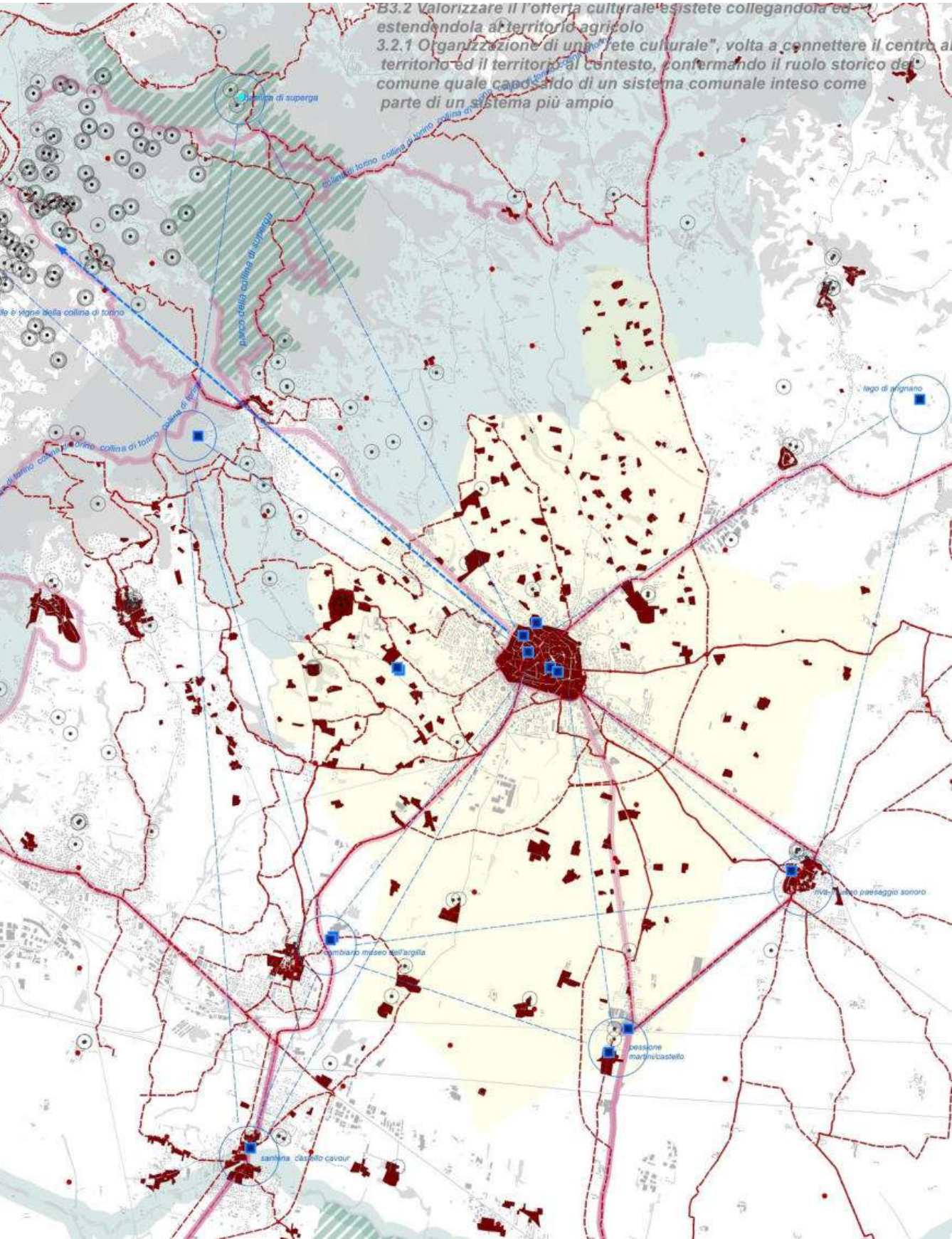
3- Chieri patto d’identità

strategia volta alla valorizzazione della specificità del paesaggio chierese, per uno sviluppo sostenibile e multifunzionale del territorio agricolo nel rispetto del senso di identità territoriale, della caratterizzazione dei luoghi e dei paesaggi, della difesa del suolo e del rispetto dei valori culturali e ambientali presenti, in ordine ad una governance condivisa con il contesto dei comuni di CMT e dell’Alto Astigiano..

LINEA STRATEGICA	obiettivi	azioni	LUOGHI E RETI																																																												
<div>Chieri patto d'identità</div> <div>qualificare l'immagine di un territorio che fornisce prodotti di qualità attraverso:</div> <div><div>- la conservazione della strutture che l'hanno organizzato</div><div>- la promozione della la sua riconoscibilità e fruizione</div></div>	<b>3.1 Conservare il patrimonio storico culturale e la sua leggibilità</b> con il riconoscimento dei sistemi e delle reti di beni di valore storico-documentario, per la conservazione e la tutela attiva, nel quadro delle indicazioni del PPR, sia con il rispetto del valore storico-culturale delle strutture che con le esigenze di trasformazione proprie di un economia vitale e in continua evoluzione	3.1.1. <b>Manutenzione, recupero e restauro</b> dei beni e delle strutture facenti parte del sistema dei ‘castelli rurali’ (Fontaneto, Mosi e Mosetti, Fortemaggiore), delle ‘ <i>ville e vigne del territorio collinare</i> ’, da operare attraverso il recupero degli edifici e dei loro contesti sia a verde (giardini, parchi) che rurali, la valorizzazione e la tutela degli elementi di maggior valore, il riuso per funzioni compatibili, prioritariamente volte a sostenere la multifunzionalità agricola ed a contenere ri-usi esclusivamente residenziali																																																													
		3.1.2 <b>Recupero dell'edificato rurale storico</b> , mediante conservazione e recupero tipologico del diffuso edificato storico minore, la gestione della qualità degli interventi edilizi nuovi e del recupero dell'esistente legato alle attività agricole o extra-agricole presenti, lo sviluppo delle funzioni legate ad un agricoltura multifunzionale, in particolare nel recupero delle strutture tradizionali, per attività diverse e compatibili quali la ricettività, il contenimento e la disciplina degli usi esclusivamente residenziali e delle trasformazioni ad essi collegate.																																																													
	<b>3.2 Valorizzare il l'offerta culturale esistente collegandola ed estendendola al territorio agricolo</b> , mediante la costruzione di una rete di collegamenti tra le principali mete locali supportate dal sistema della mobilità lenta e relazionate al sistema delle mete del contesto territoriale, definito a partire dai comuni del patto d'identità	3.2.1 <b>Organizzazione di una "rete culturale"</b> , volta a <b>connettere il centro al territorio ed il territorio al contesto, confermando il ruolo storico del comune quale caposaldo di un sistema comunale inteso come parte di un sistema più ampio</b> , ripercorrendo la viabilità storica, su cui conservare i tratti di maggior panoramicità (evitando la costruzione di manufatti impattanti), definendo alcuni percorsi interpretativi dei processi di acculturazione del territorio (organizzazione delle cellule dei poderi, sistema dei catelli agricoli fortificati, vigne e ville della collina) e di collegamento tra tutti i luoghi di interesse culturale e identitari della storia locale, in particolare alla rete delle cascine e dei relativi bacini e peschiere, con la formazione di piantate e zone d'ombra, punti di sosta e collegamenti protetti.	<b>Rete della mobilità lenta:</b> <ul style="list-style-type: none"><li><b>le radiali di collegamento</b></li><li><b>i circuiti</b></li></ul>																																																												
		3.2.2 Coordinamento della ‘rete culturale’ alle <b>reti di fruizione del territorio previste per la 'mobilità lenta'</b> . Organizzazione della struttura della rete in relazione alla funzionalità con proposta di circuiti radiali, anelli e percorsi tematici: <ul style="list-style-type: none"><li><b>le radiali di collegamento</b> con il contesto lungo la viabilità storica principale e con le frazioni e località principali : pessione, airali, madonna della scala.</li><li><b>I circuiti:</b><ul style="list-style-type: none"><li><b>anello verde</b>, lungo i viali che racchiudono le aree centrali e di centro storico e che si raccordano con le percorrenze libere entro l'area storica centrale</li><li><b>rete di distribuzione nell'area urbana</b>, destinata a supportate la funzionalità oltrechè la fruibilità dei tessuti degli ambiti urbani e della rete dei servizi</li><li><b>anelli esterni di collegamento delle aree periurbane della pianura</b> (parco agricolo) e collinari con il sistema urbano e destinati a supportare la fruizione del sistema extraurbano da parte della comunità residente</li><li><b>percorsi tematici</b> di collegamento con le mete della rete culturale, volti a strutturare i collegamenti della rete culturale locale e di area vasta nel quadro delle reti più vaste del patto di identità</li></ul></li></ul>																																																													
	<b>3.3 Riconoscimento della specificità territoriale come valore identitario</b> , attraverso l'individuazione ed il raggiungimento di obiettivi di qualità paesistica per ambito paesistico	3.3.1 <b>Conservazione delle componenti paesaggistiche</b> che supportano la leggibilità e il riconoscimento del patrimonio rurale, ovvero i contesti (dei beni o di interesse paesaggistico), aree e percorsi (tratti panoramici) che permettono ancora di leggere e comprendere il paesaggio agrario antico, e delle reti che ne determinavano le relazioni (percorsi storici) su cui esercitare un controllo più attento ed evitare la realizzazione di trasformazioni impattanti dal punto di vista percettivo.	<b>Gli ambiti di paesaggio</b> <table><tr><td>collina nord</td><td>10C</td><td>ambuschetto</td></tr><tr><td></td><td>2C</td><td>canarone</td></tr><tr><td></td><td>3C</td><td>valle pasano</td></tr><tr><td></td><td>4C</td><td>valle ceppi</td></tr><tr><td></td><td>9C</td><td>airali</td></tr><tr><td>collina ovest</td><td>1CO</td><td>c.na molinetto</td></tr><tr><td></td><td>6CO</td><td>rio del vallo</td></tr><tr><td></td><td>7CO</td><td>moglia</td></tr><tr><td></td><td>8CO</td><td>passatempo</td></tr><tr><td>pedecollina</td><td>11D</td><td>falcettini</td></tr><tr><td></td><td>5D</td><td>san silvestro</td></tr><tr><td>periurbano</td><td>12PU</td><td>gialdo</td></tr><tr><td></td><td>13PU</td><td>fontaneto</td></tr><tr><td></td><td>14PU</td><td>rio ravetta</td></tr><tr><td>pianura est</td><td>19P</td><td>cesole-canile</td></tr><tr><td></td><td>20P</td><td>c.na tavano</td></tr><tr><td>pianura sud</td><td>16P</td><td>tetti fasano</td></tr><tr><td></td><td>17P</td><td>cas.di pessione</td></tr><tr><td></td><td>18P</td><td>livorna</td></tr><tr><td></td><td>20P</td><td>mosi-mosetti</td></tr></table>	collina nord	10C	ambuschetto		2C	canarone		3C	valle pasano		4C	valle ceppi		9C	airali	collina ovest	1CO	c.na molinetto		6CO	rio del vallo		7CO	moglia		8CO	passatempo	pedecollina	11D	falcettini		5D	san silvestro	periurbano	12PU	gialdo		13PU	fontaneto		14PU	rio ravetta	pianura est	19P	cesole-canile		20P	c.na tavano	pianura sud	16P	tetti fasano		17P	cas.di pessione		18P	livorna		20P	mosi-mosetti
		collina nord		10C	ambuschetto																																																										
	2C	canarone																																																													
	3C	valle pasano																																																													
	4C	valle ceppi																																																													
	9C	airali																																																													
collina ovest	1CO	c.na molinetto																																																													
	6CO	rio del vallo																																																													
	7CO	moglia																																																													
	8CO	passatempo																																																													
pedecollina	11D	falcettini																																																													
	5D	san silvestro																																																													
periurbano	12PU	gialdo																																																													
	13PU	fontaneto																																																													
	14PU	rio ravetta																																																													
pianura est	19P	cesole-canile																																																													
	20P	c.na tavano																																																													
pianura sud	16P	tetti fasano																																																													
	17P	cas.di pessione																																																													
	18P	livorna																																																													
	20P	mosi-mosetti																																																													
	3.3.2 Identificazione dei diversi caratteri identitari del territorio agricolo, espressi attraverso indicazioni specifiche <b>per gli</b> ambiti <b>di paesaggio</b> ed individuazione a partire da esse degli obiettivi di qualità paesistica specifici da perseguire negli interventi puntuali come nelle azioni di rete. Le <b>indicazioni specifiche per le diverse tipologie di ambiti di paesaggio</b> , sono volte alla : <ul style="list-style-type: none"><li>definizione delle indicazioni normative di dettaglio delle NTA</li><li>valutazione della verifica di sostenibilità ambientale operata dalla VAS</li><li>valutazione in fase attuativa delle scelte progettuali in tutti i casi in cui possano porsi alternative</li></ul>																																																														



3- Chieri patto d'identità: rete culturale ed integrazione nel contesto territoriale e nel sistema di fruizione





B - MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' E DELLA RESILIENZA DELLE AREE URBANE				
L'asse strategico è orientato al rafforzamento del ruolo del centro a livello sovra-comunale, al miglioramento della funzionalità dell'armatura urbana, al rafforzamento della capacità attrattiva delle attività commerciali legate al territorio, al miglioramento dei contesti abitativi in chiave di sostenibilità e qualificazione dei tessuti, ed alla conservazione e consolidamento del comparto produttivo post-tessile.				
linee strategiche			obiettivi	azioni
B4	Chieri sostenibile - Innovare e rigenerare la città consolidata	4.1	contenere il consumo di suolo per adattare e completare la città esistente	delimitare le aree urbane e il margine della città articolare i tessuti esistenti a prevalente destinazione residenziale individuare gli interventi diretti a completare la struttura urbana esistente
		4.2	perseguire il riequilibrio delle funzioni e delle dotazioni al fine di costruire 'micro-centralità' nuove e/o potenziare quelle latenti	definire schemi di assetto strategico per ambiti urbani individuare nuove micro-centralità adottare una significativa flessibilità nei cambi d'uso
		4.3	mitigare le situazioni di malessere abitativo, promuovere progetti innovativi ed incoraggiare un mercato edilizio di qualità, e rispondere ai fabbisogni emergenti di edilizia sociale	promuovere interventi di trasformazione necessari a migliorare le risolvere situazioni di abbandono e/o degrado in atto
		4.4	consolidare il senso di appartenenza al territorio e ai caratteri testimoniali insiti nel patrimonio storico-culturale della città	identificare e diversificare le aree di interesse storico-culturale e documentario delle aree urbane confermare e completare i riconoscimenti dell'insieme delle aree di interesse storico-culturale e documentario nelle aree extraurbane promuovere gli spazi pubblici quali veicoli di identificazione e di riconoscibilità dei diversi luoghi che connotano gli ambiti urbani
		4.5	qualificare il patrimonio edilizio, in ordine a nuovi modelli dell'abitare collettivo e autonomo	potenziare la trasformazione urbanistica ed edilizia dei tessuti urbani attraverso incentivi per la qualificazioni degli organismi edilizi adottare nuovi modelli di intervento edilizio diffuso ed applicabile tutte le tipologie di interventi, che applichi i requisiti ambientali minimi
		4.6	incrementare la capacità di adattamento e di resilienza dell'ambiente urbano	definire misure prestazionali per il contrasto al cambiamento climatico
B5	Chieri accessibile- Migliorare e organizzare l'accessibilità urbana	5.1	migliorare e organizzare l'accessibilità urbana	migliorare il servizio TPL a sostegno dei collegamenti da/verso Torino supportare il maggior utilizzo dei mezzi pubblici urbani ed extraurbani (linee bus, rete ferroviaria) incentivare il trasporto urbano pubblico e privato elettrico integrare e qualificare i nodi delle due stazioni di Chieri e Pessione recepire la previsione della Tangest del PTC2/CMT recepire della bretella collinare nord da definire mediante misure di mitigazione e compatibilizzazione in funzione delle aree attraversate
		5.2	potenziare la 'mobilità lenta'	valorizzare gli assi portanti urbani lungo la viabilità urbana valorizzare gli assi urbani commerciali dei quartieri estendere la città di zone 30 urbana
		5.3	riorganizzare e gerarchizzare la circolazione urbana	sviluppare la logica del 'quartiere pedonabile' nell'ambito della città a 30 Km/h contenere e fluidificare il traffico di attraversamento con il potenziamento della funzionalità del realizzazione di un anello di distribuzione
		5.4	razionalizzare l'articolazione e la funzionalità dei parcheggi	organizzare e specializzare il sistema della sosta, in relazione alla prossimità delle funzioni polarizzanti ed alle rete TPL migliorare qualitativamente e funzionalmente le sistemazioni delle aree parcheggio
B6	Chieri per tutti - Riorganizzare potenziare e qualificare il sistema dei servizi e qualificare la rete degli spazi pubblici	6.1	consolidare il ruolo sovra-locale del comune	valorizzare i poli urbani di servizi di livello sovralocale e di riferimento per le dotazioni urbane
		6.2	consolidare e qualificare l'identità dei diversi ambiti urbani	'costruire' delle micro-centralità degli ambiti urbani
		6.3	qualificare il tessuto connettivo degli spazi pubblici al servizio delle attività culturali, sociali, commerciali ed economiche della città	qualificare gli 'assi e viali urbani di accesso' realizzare un 'anello verde' di distribuzione migliorare l'utilizzo delle piazze del centro storico valorizzare la rete di collegamento dall'anello verde alle aree pedonalizzate sviluppare progettualità specifiche di iniziativa pubblica/privata nell'ambito del progetto spazi pubblici,
		6.4	migliorare la dotazione del verde pubblico in sinergia con il potenziamento della rete ecologica urbana	realizzare la 'rete verde urbana' collegata alla "rete ecologica locale" formare nuove polarità del verde urbano – progetto nuovi parchi urbani consolidare ed espandere l'attuale parco del Fontaneto con il progetto parco agricolo
		6.5	migliorare la connettività ciclo-pedonale dal centro storico agli ambiti urbani ed al territorio esterno	qualificare la rete di connettività ciclopedonale, rete per la mobilità lenta
		6.6	migliorare l'efficacia dei servizi diminuendo i costi manutentivi e gestionali	progettare il riordino delle attività sportive valorizzare e coinvolgere il sistema dei servizi nel progetto di 'rete culturale'
B7	Chieri post-tessile - Sostenere, adeguare e potenziare i comparti produttivi esistenti	7.1	sostenere il sistema chierese nel suo ruolo di cerniera tra il contesto torinese-cuneese-astigiano	.consolidare e potenziare il polo del Fontaneto attraverso azioni diversificate nell'ambito delle aree già previste consolidare e potenziare il polo Martini e Rossi di Pessione
		7.2	supportare la permanenza delle attività industriali e artigianali esistenti internamente al tessuto urbano	individuare aree di salvaguardia per eventuali completamenti dei poli produttivi esistenti confermare e sostenere le esigenze produttive delle attività esistenti, puntualmente individuate in area urbana con interventi diretti o convenzionati di gestione delle attività esistenti
		7.3	riconvertire progressivamente le attività produttive inserite nel tessuto urbano	sviluppare aree caratterizzate da processi di mixité ove sperimentare forme aggregative di residenzialità e lavoro, e/o servizi e lavoro recuperare le aree dismesse (aree ex Bpr inattuate) mediante progetti specifici con destinazioni volte sia al completamento del tessuto residenziale, sia a favorire processi di mixité urbana
		7.4	conservare, contenere, e compatibilizzare le attività isolate nei tessuti urbani e/o nel territorio agricolo	congelare le aree produttive esistenti isolate o marginali, in area urbana o extraurbana, destinate alla cessazione sul medio-lungo periodo e alla rilocalizzazione o al recupero
		7.5	consolidare il sistema terziario e terziario commerciale esistente in coordinamento con la formazione del Distretto urbano del commercio	completare il percorso programmatico del DUC in corso confermare e contenere le attuali destinazioni terziarie commerciali, con discipline adeguate a consentirne l'agevole gestione delle attività presenti e/o la conversione in direzione sempre terziaria o di servizio
		7.6	modificare il modello insediativo e gestionale del sistema produttivo aumentandone le capacità di adattamento, resilienza e la sicurezza	definire misure prestazionali, che supportino la gestione sostenibile e lo sviluppo delle attività produttive, che saranno da applicare sempre nella gestione ordinaria e straordinaria dei tessuti produttivi in funzione delle tipologie di intervento e che attengono



4- Chieri sostenibile

è orientata **innovare e rigenerare la città consolidata** attraverso le sue diverse declinazioni ed è volta a rafforzare l’inclusività e la qualità della vita a partire dal confort ambientale, economico e sociale, configurando scenari di riuso e rifunzionalizzazione del territorio che favoriscano lo sviluppo dell’identità urbane e di quartiere. Essa deve tendere a sviluppare azioni che apportino un sensibile miglioramento del benessere ambientale, un incremento della resilienza del sistema abitativo ai cambiamenti climatici ed un contenimento del consumo delle risorse non riproducibili, incrementando quali-quantitativamente la città pubblica...

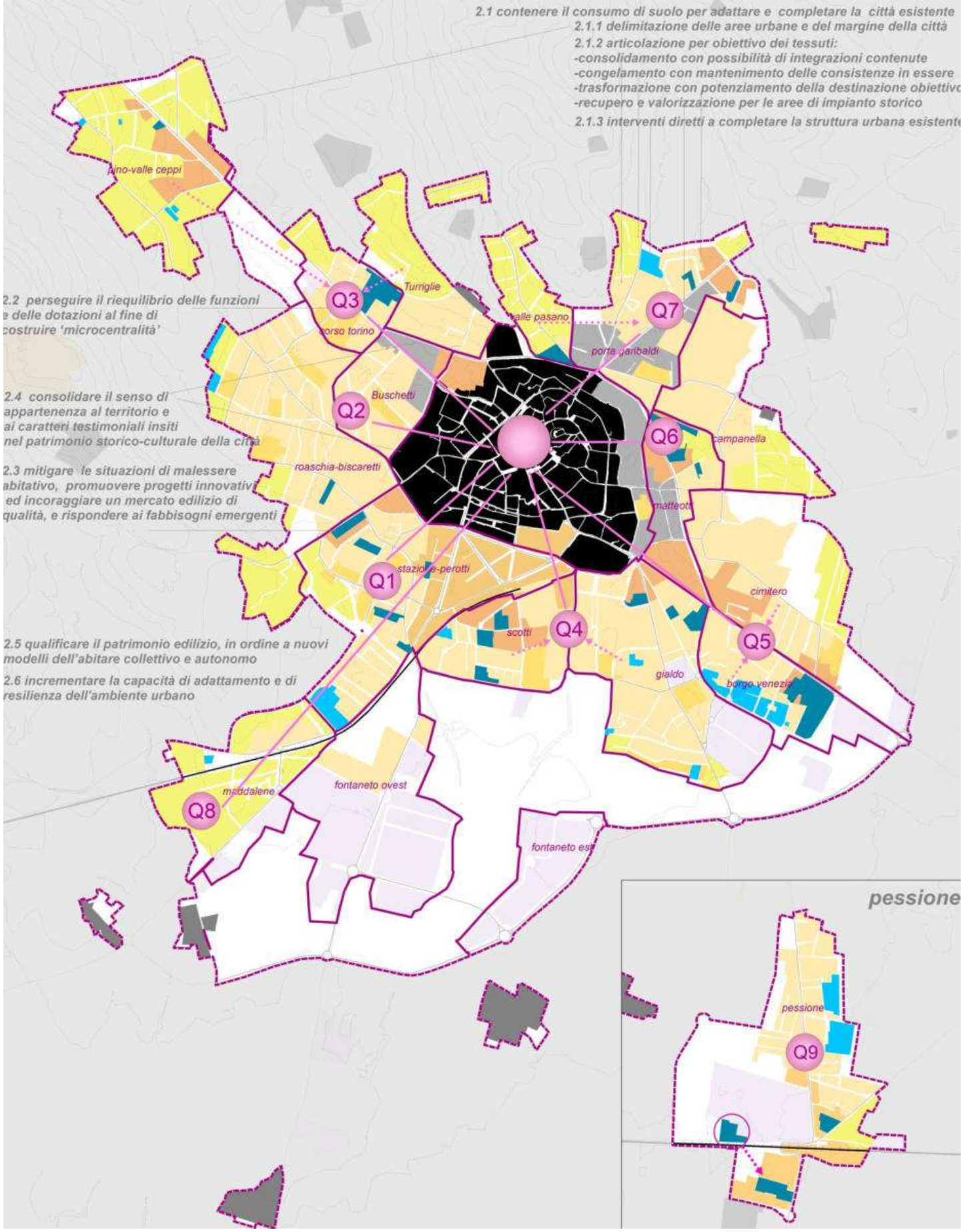
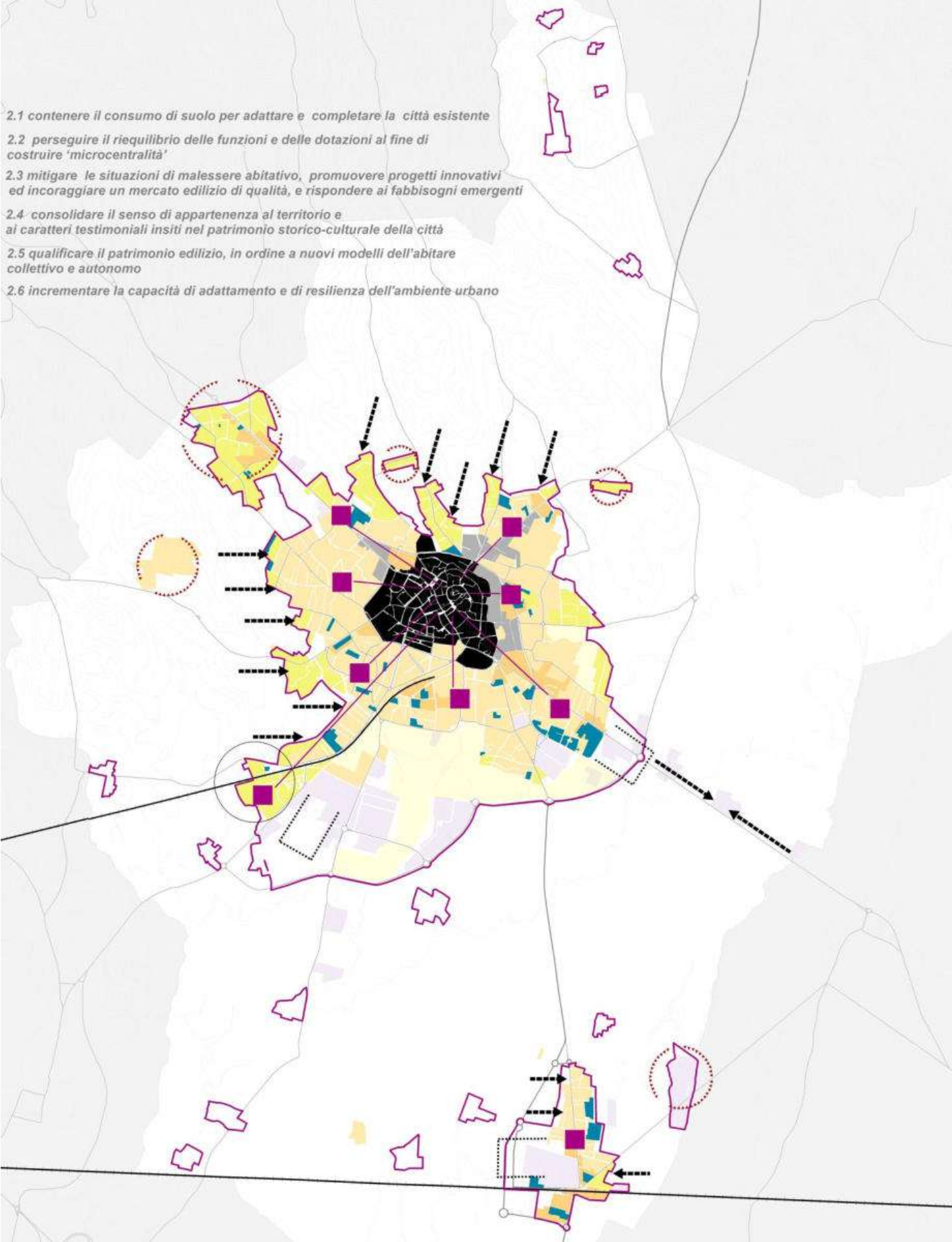
LINEA STRATEGICA	obiettivi	azioni	LUOGHI E RETI
Chieri sostenibile	4.1 contenere il consumo di suolo per adattare e completare la città esistente con criteri di compattamento, riordino, di ricomposizione degli isolati, con azioni sui margini urbani escludendo le aree collinari, utilizzando soluzioni flessibili nelle scelte e nell’attuazione, finalizzate a promuovere nuove forme dell’abitare sia privato che sociale.	4.1.1 delimitazione delle <b>aree urbane</b> e del <b>margin</b> e della città all’interno del quale potranno avvenire tutte e solo le trasformazioni del sistema produttivo e residenziale e dove si attueranno le politiche generali per il miglioramento della qualità urbana in raccordo al territori agricolo.	Area urbana
		4.1.2 articolazione dei <b>tessuti esistenti a prevalente destinazione residenziale</b> in tipologie rapportate agli orientamenti generali che seguono ed a quelli specifici dell’ambito urbano di appartenenza: <ul style="list-style-type: none"><li>consolidamento della destinazione con possibilità di integrazioni per indice o percentuale contenute</li><li>congelamento con mantenimento delle consistenze in essere</li><li>trasformazione con potenziamento della destinazione obiettivo sia attraverso azioni diffuse che mirate (aree di riqualificazione e rigenerazione)</li><li>recupero e valorizzazione delle destinazioni per le aree di impianto storico</li></ul> a partire dalla revisione dell’attuale zonizzazione	
		4.1.3 individuazione degli <b>interventi diretti a qualificare e completare la struttura urbana esistente</b> , all’interno del perimetro dell’area urbana riconosciuta, lungo i margini esterni ove discontinui e destrutturati, e sempre a conferma di scelte già attivate ed in larga misura in corso, riducendo al minimo la realizzazione di nuove infrastrutture ed operando per contenere l’esigenza di mobilità urbana, condizionando gli interventi al raggiungimento di specifiche prestazioni ambientali e funzionali in ordine alle dotazioni di spazi comuni e di verde: <ul style="list-style-type: none"><li>area delle Maddalene confermando le ultime aree vigenti e inattuate, chiudendo il disegno urbano mediante la semplificazione del sistema infrastrutturale previsto da v.perotti e v. einaudi e rammagliando gli isolati e le strade ad est, con individuazione di un’area a progetto strategico PM5 porta ovest - Maddalene,</li><li>area del Gialdo completamento con parziali revisioni dell’assetto della previsione in essere, al fine di potenziare le connessioni con il sistema dei servizi esistenti nell’ambito Gialdo/Porta Venezia, con individuazione di un’area a progetto strategico PM4 porta est – Porta Venezia,per la qualificazione dell’asse della via Padana nel tratto di ingresso in città con diversificazione e ridefinizione delle funzioni</li><li>frazione di Pessione, due aree di completamento del sistema urbano verso est in continuità ed a completamento della residenza esistente ed a potenziamento del sistema dei servizi, supportate da un sistema integrativo per l’accessibilità.</li><li>alcune piccole aree di completamento del sistema urbano di margine e/o interne</li></ul>	Luoghi del completamento e progetti strategici <ul style="list-style-type: none"><li>PM5 Porta ovest -Maddalene</li><li>PM4 Porta est – Borgo Venezia</li><li>PM6- bypass Pessione</li></ul>
	4.2 perseguire il riequilibrio delle funzioni e delle dotazioni al fine di costruire ‘microcentralità’ nuove e/o potenziare quelle latenti, a supporto della qualità urbana dell’abitare e del riconoscimento identitario nei quartieri	4.2.1 definizione di <b>schemi di assetto degli ambiti urbani</b> volti anche all’individuazione delle riequilibrio funzionale ed all’individuazione delle micro-centralità , ed in specifico: U1, U2/U15, U3, U4/U12/U14, U5/U10, U6/U8, U7, U9/U11, U16, U17/U18, U13.. Le indicazioni degli schemi di assetto sono volte alla : <ul style="list-style-type: none"><li>definizione delle indicazioni normative di dettaglio delle NTA</li><li>valutazione della sostenibilità ambientale operata dalla VAS,</li><li>valutazione in fase attuativa delle scelte progettuali in tutti i casi in cui possano porsi alternative.</li></ul>	Rete delle micro-centralità <ul style="list-style-type: none"><li>Q1 stazione</li><li>Q2 biscaretti-roaschia</li><li>Q3 torino</li><li>Q4 scotti -quarini</li><li>Q5 borgo venezia</li><li>Q6 matteotti</li><li>Q7 porta garibaldi</li><li>Q8 le maddalene</li><li>Q9 pessione:</li></ul>
		4.2.2 individuazione delle <b>micro-centralità</b> degli ambiti urbani attraverso le dotazioni reperibili, degli spazi pubblici disponibili e riqualificabili , delle relazioni funzionali e fisiche da attivare, delle aree private coinvolgibili a supporto e definibili come : <ul style="list-style-type: none"><li>Q1 stazione (v. Sisto IV-V. G. Perotti: area Pertile, area a servizi nuova, centro di culto testimoni di Geova, collegamento al sistema stazione)</li><li>Q2 biscaretti-roaschia (v. Santena/v. Roaschia/v Trofarello: area della chiesa di S. L. Gonzaga, servizi limitrofi, area Bp1 in trasformazione)</li><li>Q3 torino (v. Torino-v- Moncalvo: tratto della v. Torino a maggiore densità commerciale)</li><li>Q4 scotti (v. Vittone- p. Quarini: collegamento Scotti - area mercatale – contenimento e qualificazione spazi park e mercato, ampliamento plesso Quarini, formazione fronte a commerciale )</li><li>Q5 borgo venezia (V. Padana inferiore, v Bersezio, v. Polesine): collegamento servizi commerciali, culto e sistema scolastico</li><li>Q6 matteotti (asse c. Matteotti tra v. don Gnocchi, v. Gramsci) : spazio pubblico lineare di cerniera tra ambiti cimitero e centro</li><li>Q7 porta garibaldi (asse v. Andezeno tra v. Scanderberg e v Gobetti): spazio pubblico lineare di cerniera tra ambito Andezeno e polo di San Silvestro</li><li>Q8 le maddalene (viale f.lli Cervi) : spazio pubblico centrale, dotazioni di servizi privati, collegamento al Palafenera, collegamento al quartiere ovest</li><li>Q9 pessione: (v.Martini e Rossi tra le v. Monte Adamello e Asiago): recupero dello spazio pubblico della strada, post depotenziamento dei flussi interni, collegamento spazi parrocchiali</li></ul>	
		4.2.3 adozione di una <b>significativa flessibilità nei cambi d’uso</b> volta a favorire i luoghi o gli assi della socialità e dell’incontro esterni alle aree del centro storico, orientandole ad una multifunzionalità di servizi privati e pubblici ed ad una compresenza di destinazioni; asse di v Fasano, v Roma, v. Diaz, s. Padana inf., v.le Cappuccini, c. Matteotti, v. Torino), ed in generale a potenziare la funzionalità dei tessuti consolidati, compatibilmente con i limiti dettati dalle esigenze settoriali (acustica, inquinamenti, accessibilità)	



LINEA STRATEGICA	obiettivi	azioni	LUOGHI E RETI
	<b>4.3 mitigare le situazioni di malessere abitativo, promuovere progetti innovativi ed incoraggiare un mercato edilizio di qualità, e rispondere ai fabbisogni emergenti di edilizia sociale,</b> nel quadro di interventi coordinati e flessibili, in aree strategiche per la città, integrati tra pubblico e privato, con riconversione degli usi, rigenerazione sociale e ricomposizione edilizia e architettonica	4.3.1. <b><i>promuovere interventi di trasformazione</i></b> necessari a migliorare le risolvere situazioni di abbandono e/o degrado in atto, a riconvertire strutture interessate da funzioni incompatibili, oppure atti a recuperare la funzionalità urbana ed rispondere al fabbisogno abitativo privato e di edilizia sociale senza compromettere nuovi suoli. Si individuano come <b><i>aree di riqualificazione e rigenerazione residenziale TR</i></b> , derivanti da : <ul style="list-style-type: none"><li>• aree derivanti dalla <b><i>previsioni previgenti (ex Bpr)</i></b> confermate e ridefinite connotate da dimensione contenuta, trasformabilità agevole, attuabilità diretta e/o convenzionata, vocate ad interventi integrati a residenza e servizi locali quali: aree afferenti ai siti produttivi dismessi (ex Bpr) area Vergnano lungo v. Torino, Civera lungo v. Buozzi, Cartotecnica di v Andezeno, Piovano di v. Q sella, Semados e Lovecchio di v Biscaretti, Eidos c. Matteotti, Piccini, v. Don Gnocchi, Gibici di v.Perrone</li><li>• aree afferenti altre <b><i>attività dismesse o in zona impropria</i></b>, cui viene proposta la riconversione, quali: Enel di viale Cappuccini, tre aree in zona v. Lazzaretti e Gastaldi, due aree in v. XXV aprile, area della Cavourese in v. della Fornace, due aree produttive di v. Montu e v. Moro, due aree tra v. Avolio e v. Andezeno</li></ul>	<b><i>I luoghi della riqualificazione e rigenerazione TR</i></b>
	<b>4.4 consolidare il senso di appartenenza al territorio e ai caratteri testimoniali insiti nel patrimonio storico-culturale della città</b> attraverso la conservazione dei caratteri distintivi dell'insediamento storico e la qualificazione dello spazio pubblico	4.4.1 identificazione e diversificazione delle <b><i>aree di interesse storico-culturale e documentario delle aree urbane</i></b> in coerenza con quanto già in area extraurbana, recuperando il patrimonio documentario residuo ed intercluso nelle aree di sviluppo della città tra gli anni '50/'90, operandone una tutela non vincolistica, ma volta alla valorizzazione dei diversi ambiti urbani 4.4.2 conferma e completamento dei riconoscimenti dell'insieme delle <b><i>aree di interesse storico-culturale e documentario</i></b> nelle aree extraurbane in coerenza agli obiettivi di qualità paesistica per gli ambiti paesistici identificati. 4.4.3 promozione degli <b>spazi pubblici</b> quali veicoli di identificazione e di riconoscibilità dei diversi luoghi che connotano gli ambiti urbani: progetto piazze (p. Mazzini. Cavour, Duomo, Umberto I , Mosso, Trieste, della Meridiana, parco San Giorgio), progetto spazi pubblici (p. Europa, P. Dante, p. Pellico, v. Andezeno/v.di Vittorio....)	<b><i>I luoghi della città pubblica -progetto piazze del centro storico -progetto ambiti di riqualificazione degli spazi pubblici e di relazione</i></b>
		4.4.4 promozione di progetti per il recupero dei <b>grandi contenitori</b> storici degli ordini religiosi ricadenti in Centro storico per funzioni legate servizi, interesse generali (culturali, sociali, assistenziali), istruzione, residenzialità sociale e/o collettiva con valorizzazione degli spazi a verde rendendoli permeabili, alla fruizione e multifunzionali	<b><i>Luoghi del recupero: progetti strategici PS4, PS5, PS6 grandi contenitori in centro storico</i></b>
	<b>4.5 qualificare il patrimonio edilizio, in ordine a nuovi modelli dell'abitare collettivo e autonomo,</b> rispondendo contestualmente al potenziamento della resilienza del sistema abitativo, con particolare attenzione al patrimonio compreso tra gli anni' 50 e '80 del secolo scorso	4.5.1 potenziare la trasformazione urbanistica ed edilizia dei tessuti urbani attraverso <b><i>incentivi per la qualificazioni degli organismi edilizi</i></b> con eventuali premialità volumetriche in coerenza ed integrazione alle normative nazionali, volti a promuovere le sostituzioni, orientati ad una consistente riconversione energetica dell'organismo edilizio, al miglioramento tipologico ed architettonico dei fronti, soprattutto verso lo spazio pubblico, al potenziamento della dotazione e della qualità del verde privato, alla qualificazione degli spazi pertinenziali e del sistema di accessibilità, al miglioramento delle dotazioni infrastrutturali (reti), nel rispetto delle tipologie e dell'inserimento nel contesto ambientale e paesistico. 4.5.2 adozione di nuovi modelli di intervento edilizio diffuso ed applicabile tutte le tipologie di interventi, che applichi i <b><i>requisiti ambientali minimi</i></b> richiesti dalle discipline ambientali ed indotte dai cambiamenti in corso e declini i <b><i>requisiti necessari per i diversi ambiti urbani</i></b> in ordine a dotazioni di servizi, sistema del verde, sviluppo delle energie rinnovabili, ciclo delle acque, ciclo dei rifiuti, indotti dalle diagnosi sul sistema urbano, mediante la definizione di <b><i>'buone pratiche'</i></b> caratterizzate da soluzioni 'green' e da forme flessibili per l'abitare	
	<b>4.6 incrementare la capacità di adattamento e di resilienza dell'ambiente urbano</b> con misure da applicare sul tessuto edilizio, alle infrastrutture e alle aree libere per rendere più sostenibile e bilanciato il "metabolismo della città" (consumo delle risorse e smaltimento dei rifiuti)	4.6.1 Definire <b><i>misure prestazionali per il contenimento degli effetti del cambiamento climatico</i></b> , che supportino ed incentivino un progressivo superamento del concetto di cessione di standard come unica soluzione possibile per sviluppo e qualificazione del sistema insediativo, integrandoli e/o sostituendoli con prestazioni specifiche volte alla costruzione di un'infrastruttura ambientale urbana ed extraurbana che difenda e valorizzi il territorio e governi il metabolismo urbano. Prestazioni che saranno da applicare sempre nella gestione ordinaria e straordinaria dei tessuti in funzione delle tipologie di intervento e che attengano a: <ul style="list-style-type: none"><li>• il contenimento del consumo della <b><i>risorsa acqua</i></b>, con sistemi per la raccolta, la gestione, il risparmio dei consumi domestici ed industriali; all'adeguamento e potenziamento delle reti anche finalizzate alla mitigazione degli eventi metereologici acuti; potenziamento delle rete duale fognaria e realizzazione di impianti di depurazione maggiormente sostenibili ( fitodepurazione), sia per le aree prive di rete che a supporto della rete esistente,</li><li>• il contenimento delle <b><i>superfici impermeabilizzate</i></b> e la loro progressiva 'desigillazione" per il contenimento dell'effetto 'isola di calore', mediante applicazione di parametri di controllo quali l'indice di permeabilità Ipf o di copertura vegetazionale Icv volti alla riduzione dell'impronta ecologica e/o alla desigillazione o depavimentazione di aree pavimentate (parcheggi piazzali) e/o riduzione con formazione di aree verdi intercalate per la raccolta acque meteoriche (rain garden/aiuole per arbusti/alberi)</li><li>• il potenziamento della <b><i>dotazione arborea</i></b> dello spazio sia pubblico che privato con effetto assorbimento CO2 e effetto riduzione isola di calore mediante applicazione di parametri, quali indice di copertura vegetale (Icv) e/o indice di capacità di assorbimento di CO2 (Ica), o definizione di requisiti specifici localizzati</li><li>• la gestione del <b><i>rischio idrogeologico connesso con il sistema delle acque</i></b>, attraverso la gestione delle acque meteoriche per la riduzione dei fenomeni di allagamento con applicazione dell' "invarianza idraulica"</li><li>• la <b><i>gestione del rischio idraulico</i></b> in relazione alla gestione della rete di superficie in funzione di un approfondimento specifico della disciplina per le aree urbane al fine di individuare con maggiore precisione le soglie applicative dei diversi interventi per la gestione del patrimonio esistente e dei relativi fisiologici cambi d'uso.</li><li>• il <b><i>contenimento energetico e produzione di energia da rinnovabili</i></b> ad integrazione delle misure fiscali già operanti con agevolazione per la formazione di comunità energetiche locali , con richiesta di aumento della quota di FER nel mix energetico per tutti gli interventi , potenziamento delle dotazioni di sistemi centralizzati di accumulo e potenziamento delle dotazioni di colonnine di ricarica entrambi ad uso pubblico o di comunità. Ciò potrà avvenire favorendo con incentivi volumetrici e mediante densificazioni edilizia la formazione delle comunità energetiche locali in particolare nelle aree urbane (aree dei PEEP, ma anche comprensori privati, condomini e gruppi di condomini), nuclei e frazioni del territorio agricolo</li><li>• il riuso di aree compromesse e/o di aree ad usi produttivi per la creazione di <b><i>campi fotovoltaici</i></b> per la produzione di energia verde</li><li>• il potenziamento delle capacità di <b><i>riciclo e recupero del rifiuto speciale inerte</i></b> derivante dalle trasformazioni edilizie urbane</li><li>• il contenimento di inquinamenti specifici : elettrosmog, inquinamento acustico, inquinamento luminoso, e specifiche per gli inquinamenti industriali.</li><li>• la riduzione dell'<b><i>esposizione al rumore della popolazione</i></b> con mitigazione delle situazioni di conflitto mediante riduzione dei livelli emissivi o dei livelli presunti riscontrabili (in funzione del ruolo svolto dalla destinazione dell'intervento)</li></ul>	



4- Chieri sostenibile - le aree urbane insieme e dettaglio



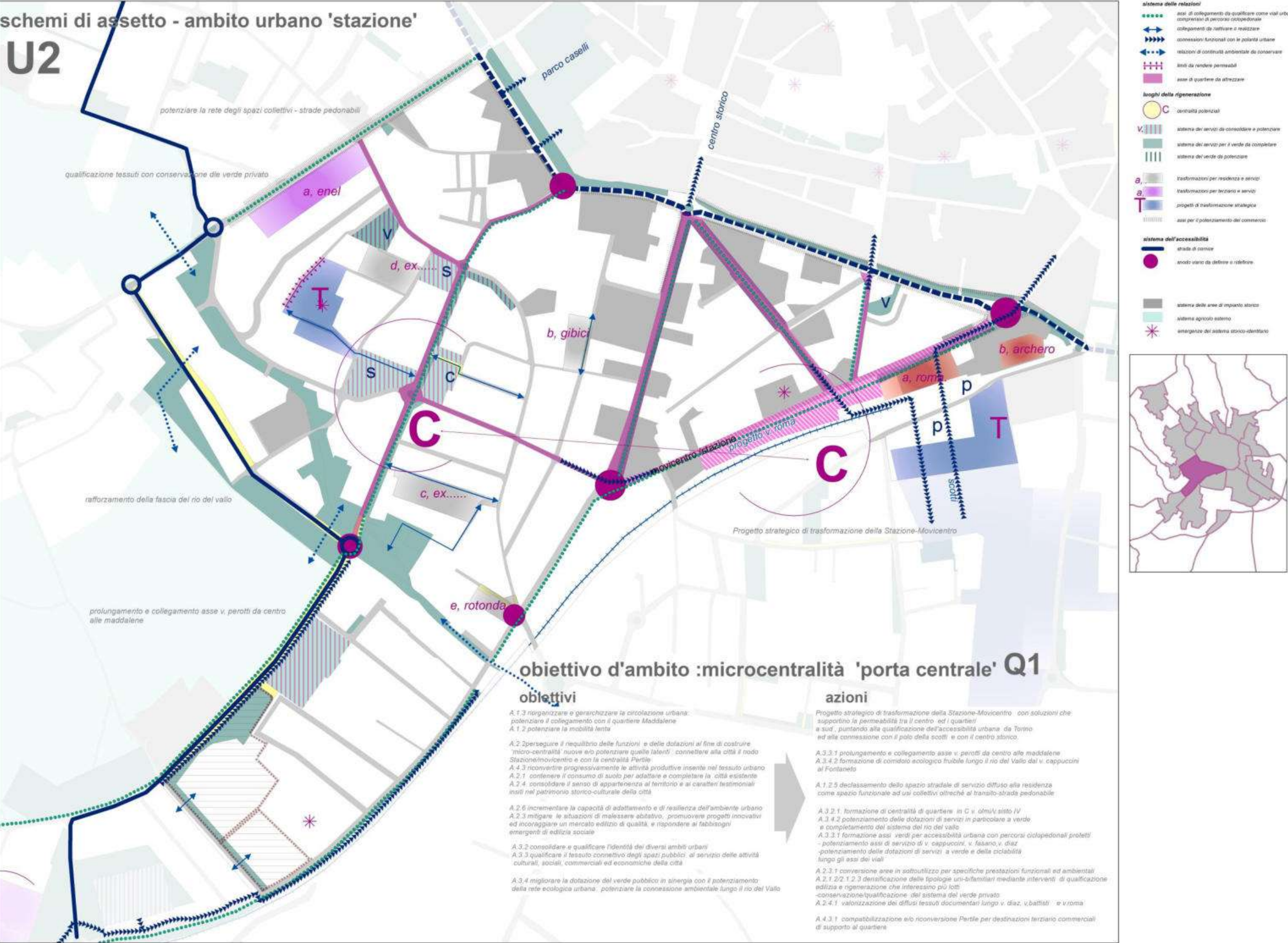


4- Chieri sostenibile - suggerimenti progettuali per ambiti urbani

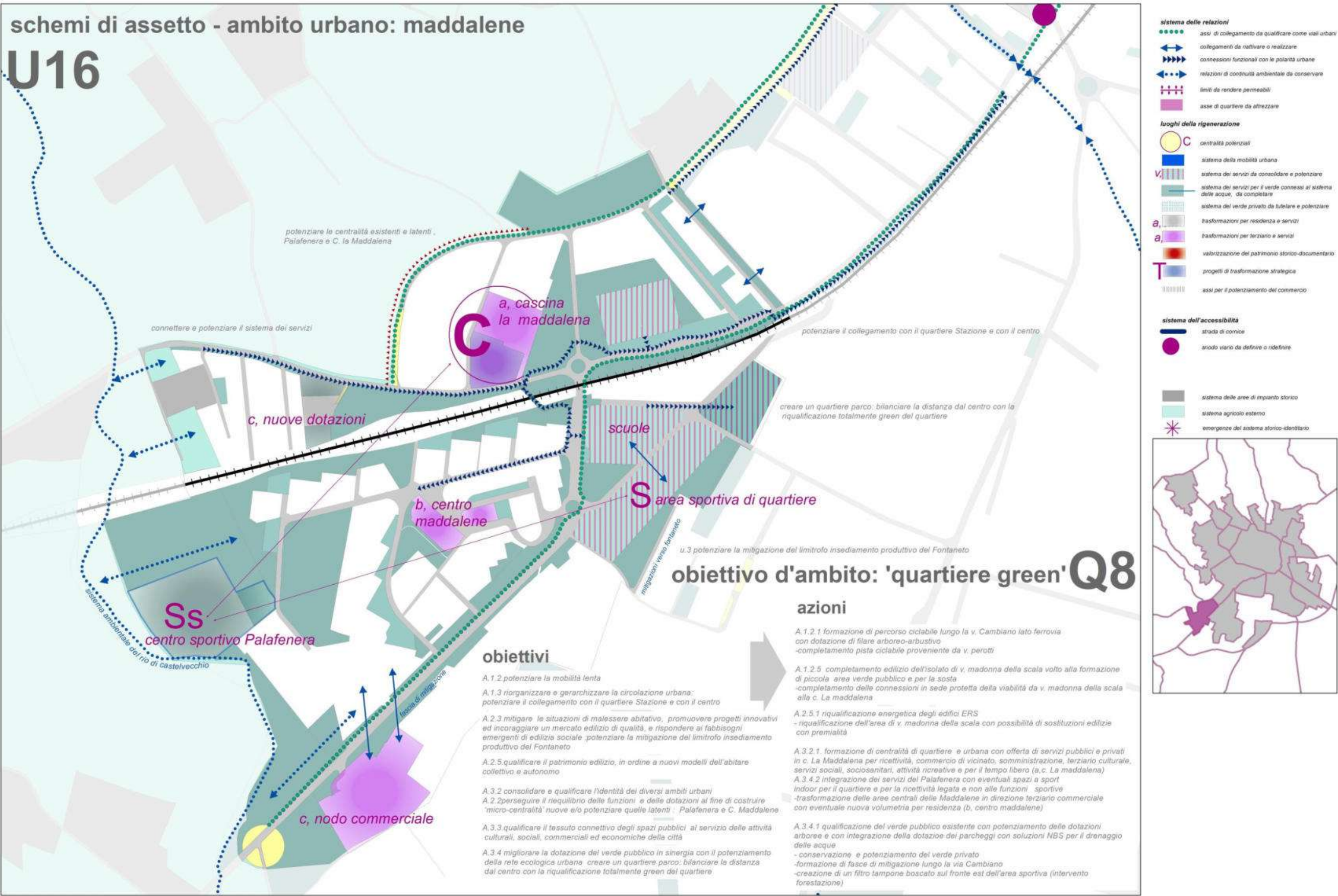
Esemplificazione di possibile schema di assetto strategico per ambiti urbani volti a supportare la formazione delle microcentralità ed a orientare gli indirizzi delle trasformazioni (obiettivo 4.2. proposti anche in forma aggregata rapportandosi all'individuazione delle micro-centralità di cui alle sigle Q1,2...)

Essi declinano per ambito gli obiettivi strategici della città avendo un minimo comune denominatore (obiettivo d'ambito).

Sono funzionali a: organizzare la progettualità pubblica, valutarne le priorità, orientare la progettualità privata nelle conversioni d'uso e nella dismissione delle aree a servizi, valutare le compensazioni e mitigazioni degli interventi puntuali









5- Chieri accessibile

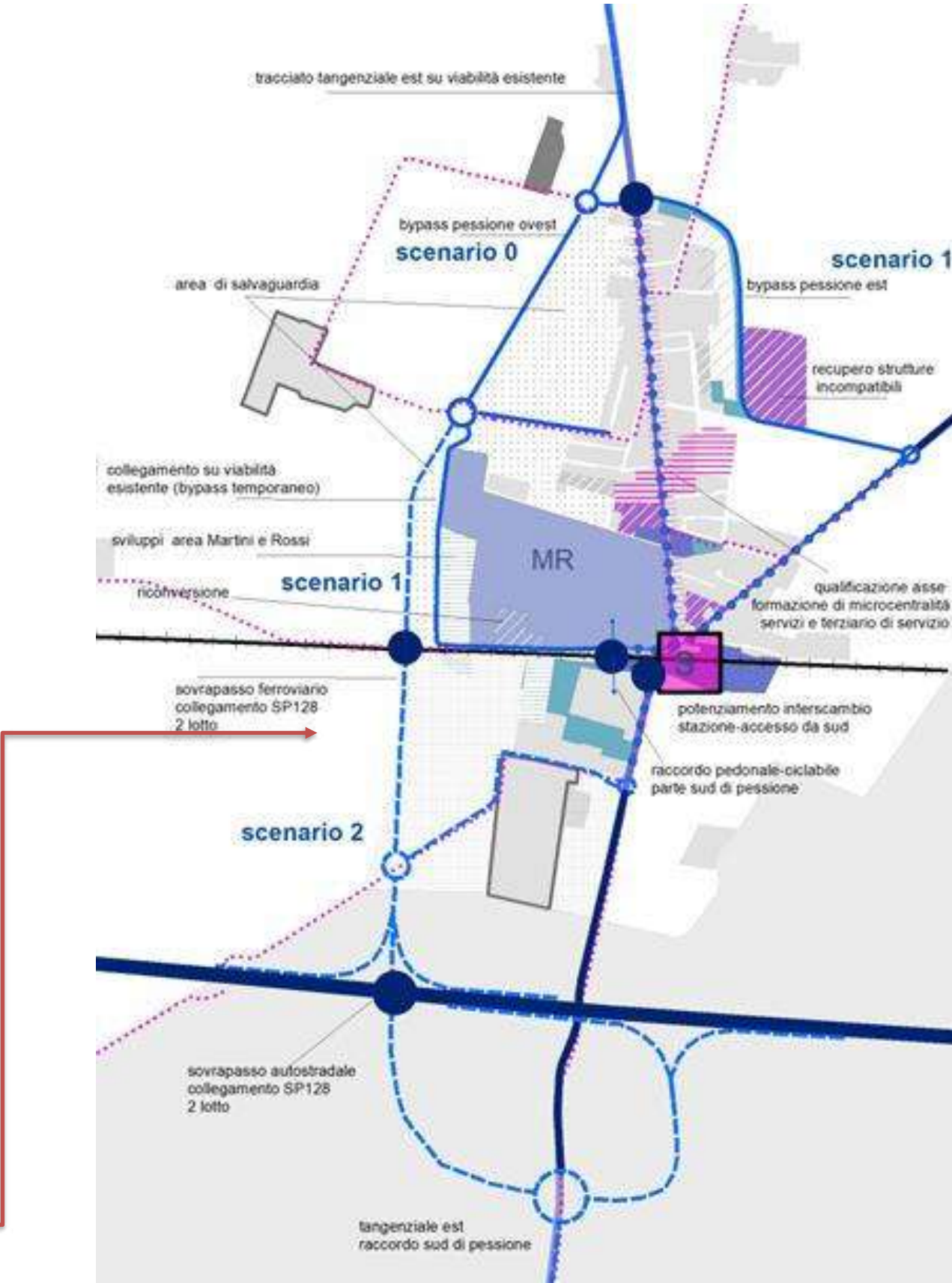
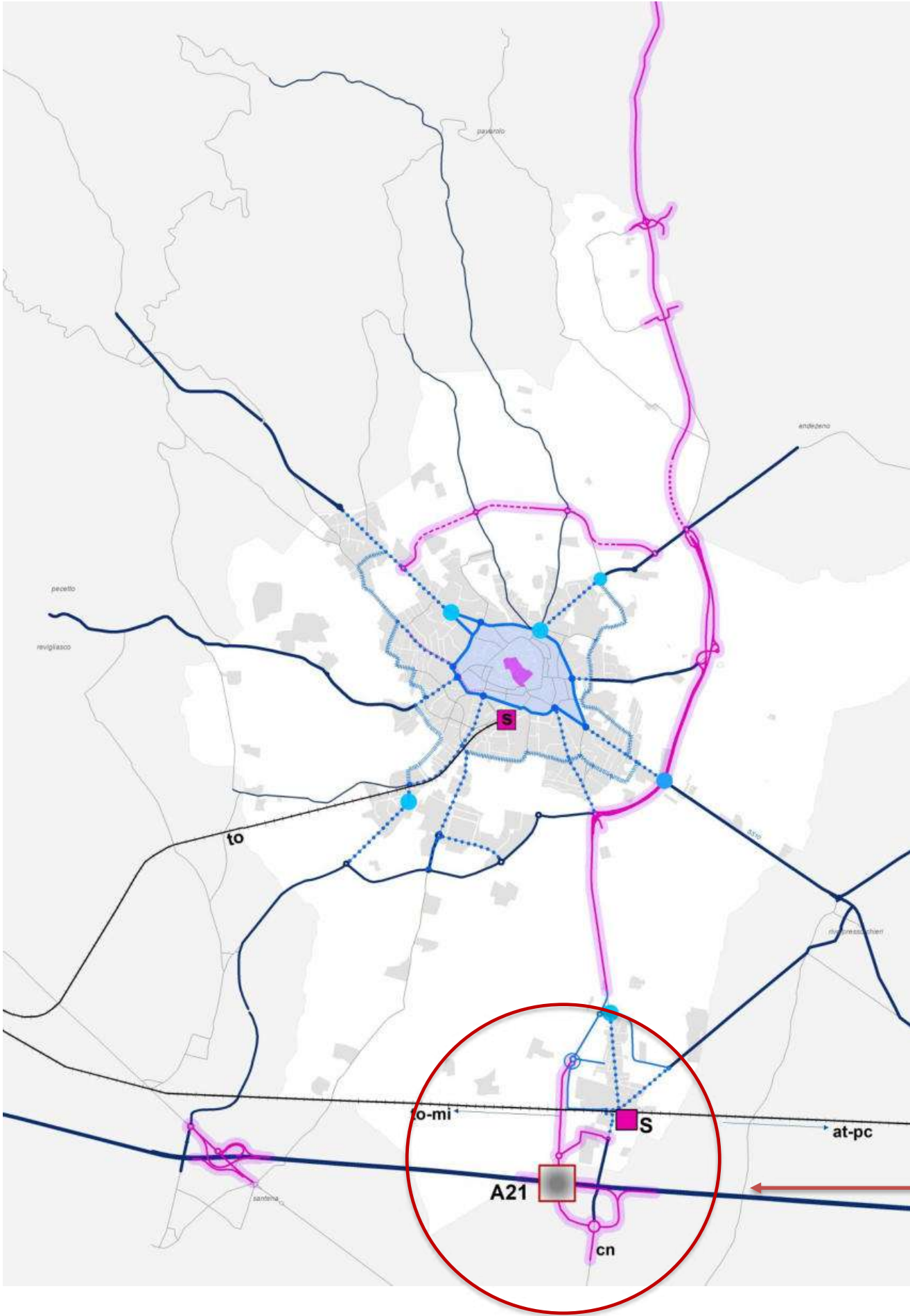
Migliorare e organizzare l'accessibilità urbana per il rafforzamento del ruolo del centro a livello sovra-comunale, per la risoluzione delle problematiche di connessione sovralocale, per il miglioramento della funzionalità dell'armatura urbana rispetto sia all'assetto delle strutture quanto al sistema delle centralità, per il rafforzamento della capacità attrattiva delle attività economiche e culturali legate al territorio, per il miglioramento dei contesti abitativi in chiave di sostenibilità, funzionalità e qualificazione dei tessuti, per la conservazione e consolidamento del comparto produttivo nella transizione dal sistema del tessile

LINEA STRATEGICA	obiettivi	azioni	LUOGHI E RETI
<b>Chieri accessibile</b>  -supportare un sistema dell'accessibilità più efficiente che utilizza gli aspetti positivi di ciascuna modalità di spostamento  -ridurre i flussi veicolari aumentando l'accessibilità urbana ed a gestire i flussi di attraversamento nelle aree centrali;  - ripensare alle strade da infrastrutture di connessione a spazi pubblici  -migliorare gli accessi e le porte della città, con una ri-organizzazione della distribuzione interna ed razionalizzazione delle aree per la sosta  -ridurre i tempi di percorrenza pedonale/ciclabile per una mobilità inclusiva che riduca le distanze sociali e valorizzi i quartieri della città  -rendere più sicura e migliorare la fruizione con la separazione della mobilità ciclopedonale da quella veicolare.	<b>5.1 migliorare e organizzare l'accessibilità urbana</b> riducendo i flussi veicolari di attraversamento, riorganizzando il sistema di distribuzione dall'esterno verso l'interno e potenziando in sicurezza la mobilità ciclopedonale	5.1.1 <b>migliorare il servizio TPL</b> a sostegno dei collegamenti da/verso Torino con interventi per: <ul style="list-style-type: none"><li>• potenziare il collegamento con la stazione, agevolare il collegamento con il parcheggio di interscambio</li><li>• potenziamento del servizio ad uso metropolitana leggera de collegamento esistente (sfm1 del GTT) con implementazione delle fermate in specifico alle Maddalene</li><li>• adeguare il collegamento della linea 30</li></ul>	
		5.1.2 supportare il maggior utilizzo dei mezzi pubblici urbani ed extraurbani (linee bus, rete ferroviaria) con interventi per: <ul style="list-style-type: none"><li>• coordinare il progetto della rete ciclopedonale con le attestamenti selezionati delle linee del TPL dotandole di parcheggi e di servizi di noleggi per biciclette</li><li>• potenziare il collegamento della frazione di Airali (navetta on demand)</li></ul>	
		5.1.3 incentivare il trasporto urbano pubblico e privato elettrico con formazione di programmi di realizzazione di colonnine di ricarica su spazi pubblici e incentivazione all'introduzione nel privato sia di punti di ricarica che di punti di accumulazione, mediante agevolazioni normative	
		5.1.4 integrare e qualificare i nodi delle due <b>stazioni di Chieri e Pessione</b> con interventi per: <ul style="list-style-type: none"><li>• qualificare sotto il profilo ambientale e potenziare il parcheggio di interscambio di Pessione, decentrandolo anche a sud della linea per recuperare spazi urbani funzionali alla qualificazione della frazione</li><li>• completare il Movicentro come polo della mobilità sostenibile (bike sharing , dispositivi micro-mobilità, agevolazione per la sosta e per il noleggio delle biciclette e/o di altri mezzi di spostamento similari)</li><li>• integrare e qualificare gli spazi e le dotazioni di servizi diversi delle stazioni di Chieri e Pessione</li><li>• connettere le dotazioni della stazione di Chieri con il progetto strategico Scotti, rendendo la struttura della stazione permeabile ai flussi di attraversamento pedonale della città, e qualificandone le modalità di attraversamento</li><li>• connettere le dotazioni della stazione di Pessione con la qualificazione urbana della frazione, completando ed integrando il processo di localizzazione di funzioni di servizio private e non</li><li>• coordinare e connettere il progetto della rete ciclopedonale (Biciplan) con le stazioni di Chieri e Pessione</li></ul>	<b>Luoghi dell'accessibilità-progetti strategici</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>PM1 stazione -movicentro</b></li><li>• <b>PM2 stazione di pessione</b></li><li>• <b>PM5 porta ovest -maddalene</b></li><li>• <b>PM4 porta est –borgo venezia</b></li></ul>
		5.1.5 recepire se confermata dalla pianificazione sovraordinata la previsione della <b>Gronda Est</b> (sostitutiva della Tangenziale est) del PTC2/CMT in direzione della A21, ponendo condizioni e criteri per la compatibilizzazione dell'opera a livello comunale di cui a seguire: <ul style="list-style-type: none"><li>• condivisione e definizione di un tracciato compatibile con la morfologia dei luoghi con particolare attenzione al tratto di interramento a nord di Sant' Anna, definito tutto a partire da un progetto di inserimento paesaggistico dei sedimi dell'opera</li><li>• individuazione dei punti di lungo tutto il tracciato in ordine sia alla possibilità di accesso viabilistico quanto al contenimento delle opere accessorie sulla viabilità secondaria</li><li>• definizione e precisa individuazione delle misure di sostenibilità, mitigazione e compensazione ambientale necessarie per il piano, da concordare con ente gestore e da prevedere nelle verifiche di impatto dell'opera</li><li>• completamento del bypass per abitato di Pessione con sovrappasso (o sottopasso) ferroviario e contestuale riqualificazione dell'asse stradale della v. Martini e Rossi, garantendogli funzionalità coordinata alla Gronda est ma autonomia nei tempi e nelle realizzazioni, con formazioni di scenari progressivi</li><li>• utilizzo prioritario dei sedimi esistenti della tangenziale, con qualificazione e formazione di percorso ciclopedonale autonomo complanare: la greenway</li><li>• utilizzo e potenziamento dei sedimi esistenti della SP128 come alternativa a nuovi tracciati in area agricola</li></ul>	<b>Tangenziale est</b> <b>Coordinamento con le ultime proposte di CMT</b>
		5.1.6 recepire se confermata dalla pianificazione sovraordinata la previsione del bypass a nord di Chieri, bretella collinare di collegamento est -ovest tra le vie Torino ed Andezeno, ponendo condizioni e criteri per la compatibilizzazione dell'opera a livello comunale di cui a seguire: <ul style="list-style-type: none"><li>• condivisione e definizione di un tracciato compatibile con la morfologia dei luoghi con ampie porzioni interrate, definito a partire da un progetto di inserimento paesaggistico dei sedimi dell'opera</li><li>• individuazione dei punti di innesto ovest su via Torino ed est su via Andezeno, quest'ultimo coerenza e con la garanzia di accessibilità alla Tangest nelle due direzioni nord- Chivasso, sud- Poirino</li><li>• definizione e precisa individuazione delle misure di sostenibilità, mitigazione e compensazione ambientale necessarie per il piano, da concordare con ente gestore e da prevedere nelle verifiche di impatto dell'opera</li></ul>	<b>Bypass nord</b> <b>Coordinamento con le ultime proposte di CMT</b>
		5.1.7 consolidare la funzionalità prioritariamente agricola e di distribuzione della <b>strada del Fontaneto</b> , operando sia con funzioni regolative che con sistemazioni del sedime volte a disincentivarne un utilizzo per i flussi di attraversamento, da contenere invece nell'ambito della Tangenziale stante anche le proposte di revisione in essere per gli svincoli autostradali presso Cambiano.	

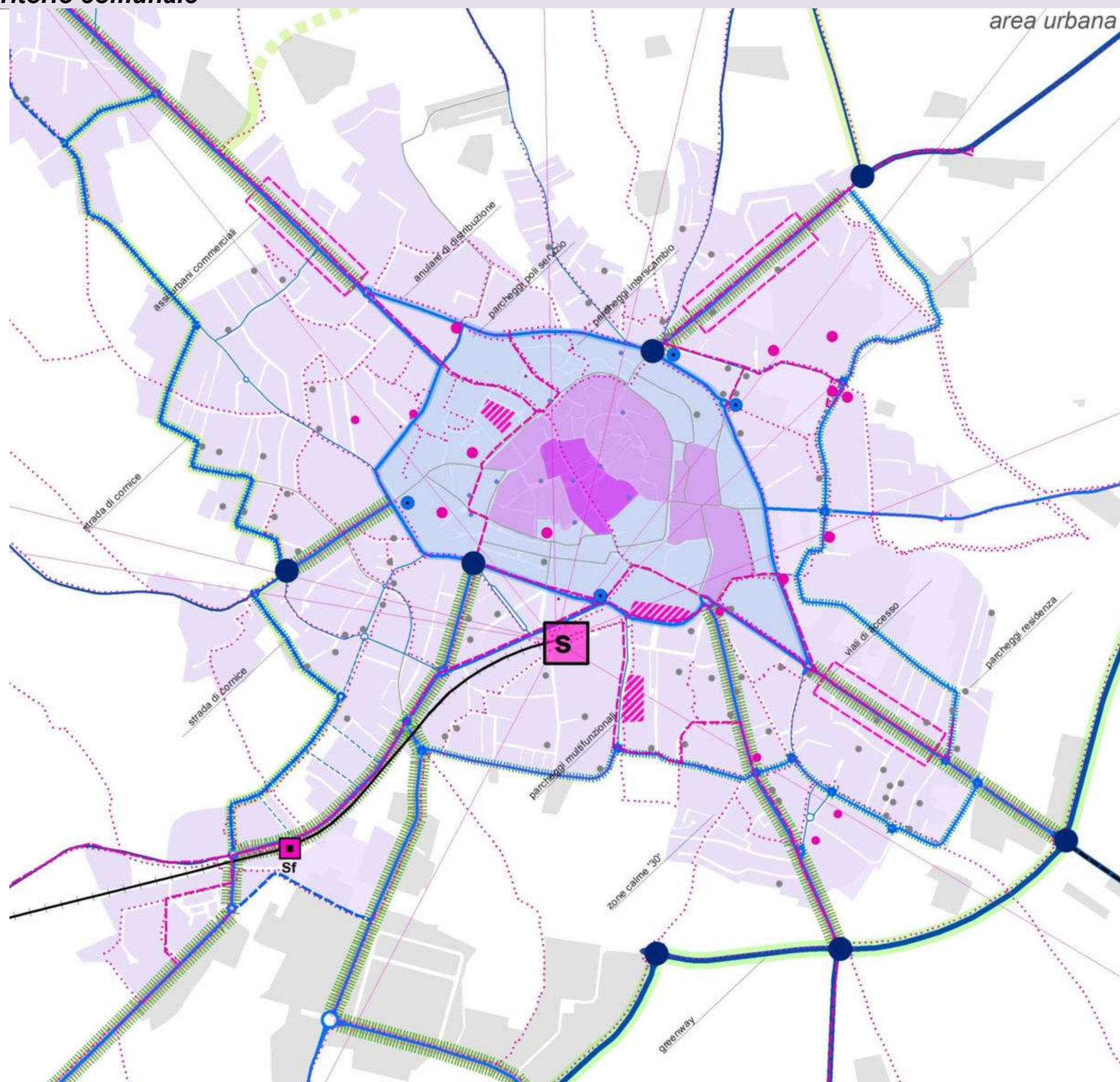


LINEA STRATEGICA	obiettivi	azioni	LUOGHI E RETI
	<b>5.2 potenziare la ‘mobilità lenta’</b> con la realizzazione di una rete di percorsi ciclopedonali protetti, che permettano il collegamento in continuità e sicurezza dalle aree residenziali ai servizi, alle attrezzature sportive e culturali ed agli assi commerciali principali, e che siano collegati con il sistema extra-urbano delle reti di CMT	5.2.1 valorizzazione <b>assi portanti urbani lungo la viabilità urbana</b> con sistemazioni specifiche dei sedimi esistenti volte prioritariamente alla fruibilità pedonale e ciclabile protetta, alla formazione di una sistema verde di connettività , e con accorgimenti per garantire una percorrenza veicolare lenta, mediante: <ul style="list-style-type: none"><li>• completamento e collegamento in rete dei percorsi <b>di mobilità lenta, ciclopedonale extraurbana</b>, per la connessione dei principali nodi, in sede preferibilmente autonoma e/o protetta, dotata -ove possibile- di sistemazioni a verde dei sedimi e delle fasce contigue con funzione sia di qualificazione che di potenziamento della rete del verde</li><li>• individuazione di una rete di percorsi protetti per il collegamento con le scuole nell’ambito della mobilità sostenibile scolastica, che supportino sia la progettualità di un sistema ‘Pedibus’, sia l'utilizzo autonomo da parte della comunità</li></ul>	<b>Rete della mobilità lenta</b>
		5.2.2 valorizzazione <b>assi urbani commerciali</b> dei quartieri con potenziamento del ruolo di strade di tipo urbano-commerciale mediante sistemazioni specifiche dei sedimi esistenti volte prioritariamente alla fruibilità pedonale e ciclabile protetta, alla formazione di una sistema verde di connettività e di accorgimenti per garantire una percorrenza veicolare lenta, in specifico per v. Andezeno, v. Torino, v. Padana inferiore	
		5.2.3 estensione alla città di <b>zone 30 urbana</b> , con sviluppo di ulteriori quote a spazio pedonale e/o a ZTL, oltre quella attualmente prevista in CS, per garantire maggior sicurezza e supportare un uso diverso della viabilità minore interna agli ambiti urbani di distribuzione residenziale.	
		5.2.4 Sviluppare la logica del ‘ <b>quartiere pedonabile</b> ’ nell’ambito della città a 30, con la trasformazione e progressiva delle strade di servizio alla residenza (da individuare in termini spaziali e mediante interventi programmatici) in spazi pubblici fruibili e sicuri, accessibili ai soli residenti ed ai mezzi di servizio, verdi, attrezzati, gestiti in convenzione dei frontisti.	
	<b>5.3 riorganizzare e gerarchizzare la circolazione urbana</b> con diverso trattamento dei sedimi, in modo da distinguere e separare i diversi flussi e le utenze, garantendo funzionalità nello scorrimento, accessibilità ai poli urbani ed al centro, sicurezza nell'utilizzo e/o nella fruizione delle aree residenziali ed accesso ai servizi locali in coerenza con il PGTU	5.3.1 Contenimento e fluidificazione <b>del traffico di attraversamento</b> con il potenziamento della funzionalità del realizzazione di un <b>anello di distribuzione</b> sulla circolare delle mura del centro storico opportunamente agganciato al <b>sistema delle radiali</b> in grado raccogliere e redistribuire i flussi provenienti da nord/nord-ovest e diretti a sud/est e nord/est <ul style="list-style-type: none"><li>• qualificazione dell'<b>anello di distribuzione</b>, veicolare ma non solo , <b>in correlazione con il progetto anello verde</b> , dei c. Buozzi, Matteotti, e delle v.Fasano, Battisti, Riba per la percorrenza fluida attorno al centro, a servizio dei poli (ospedaliero, scolastico, sportivo) attrezzato con poche intersezioni regolamentate con la viabilità secondaria, agganciato al sistema dei parcheggi di attestamento diffusi lungo il tracciato, con netta separazione della fruibilità ciclopedonale su entrambe le direzioni, prevedendo la qualificazione funzionale e urbanistica di alcuni nodi, la formazione di circuito ciclabile in sede protetta, tutto ove possibile, la qualificazione formale</li><li>• qualificazione delle radiali storiche di accesso <b>mediante la formazione dei viali di accesso</b> alla città (via Torino, Andezeno, Padana inferiore, Rossi di Montelera, strada Cambiano) con completamento dei viali, potenziamento delle dotazioni di verde di arredo, qualificazione degli incroci, formazione di passaggi/percorsi pedonali, qualificazione formale delle viste prospettiche</li><li>• formazione dei <b>parcheggi di attestamento</b> legati alle polarità ed ai nodi funzionali maggiori: ospedale, scuole, centro, stazione-intercambio ferro/gomma, con riprogettazione e qualificazione dei collegamento pedonali al centro, miglioramento o realizzazione dell’arredo a verde</li><li>• formazione di <b>percorsi di cornice</b> a margine dei tessuti urbani, sempre su sedimi esistenti o con brevi tratti già previsti in completamento, con interventi di qualificazione volti ad allontanare il traffico dal sistema residenziale e drenare in quota parte i flussi in ingresso da nord-ovest/syud ovest e da nord-est/sud-est, coinvolgendo i tratti:<ul style="list-style-type: none"><li>- ad ovest: da via Roaschia a viale Cappuccini, da viale Cappuccini a strada Cambiano, da strada Cambiano a strada Padana</li><li>- ad est: da via Andezeno al Cimitero, dal cimitero a strada Padana</li></ul></li></ul>	<b>Rete dei luoghi e degli spazi pubblici lineari:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>anello di distribuzione</b></li><li>• <b>viali di accesso</b></li><li>• <b>percorso di cornice</b></li></ul> <b>Progetto riqualificazione v.Torino, Buozzi, Matteotti, Padana inf.</b>
	<b>5.4 razionalizzare l’articolazione e la funzionalità dei parcheggi</b> finalizzata ad maggior utilizzo delle aree pubbliche per destinazioni diverse ovvero commerciali, culturali, fieristiche, mercatali e aggregative in coerenza con le proposte del PGTU	5.4.1 Organizzazione e specializzazione del <b>sistema della sosta</b> , in relazione alla prossimità delle funzioni polarizzanti ed alle rete TPL, mobilità lenta, , articolati in: <ul style="list-style-type: none"><li>• Parcheggi interscambio lungo anulare di distribuzione per scambio auto/bicicletta o mezzo analogo</li><li>• Parcheggi multifunzionali da qualificare e riorganizzare consentendone un sostenibile utilizzo per altre funzioni ove non a pieno regime</li><li>• Parcheggi dei poli di servizi e del commercio</li><li>• Parcheggi in centro storico per residenti da qualificare e compatibilizzare, ove non su strada</li><li>• Parcheggi per residenza nei quartieri da qualificare su parametri prestazionali ambientali</li></ul>	
		5.4.2 miglioramento qualitativo e funzionale delle sistemazioni delle aree parcheggio con parziali desigillazioni, aumento delle dotazioni arboree, soluzioni NBS per il drenaggio ed il recupero delle acque .....	











6- Chieri per tutti

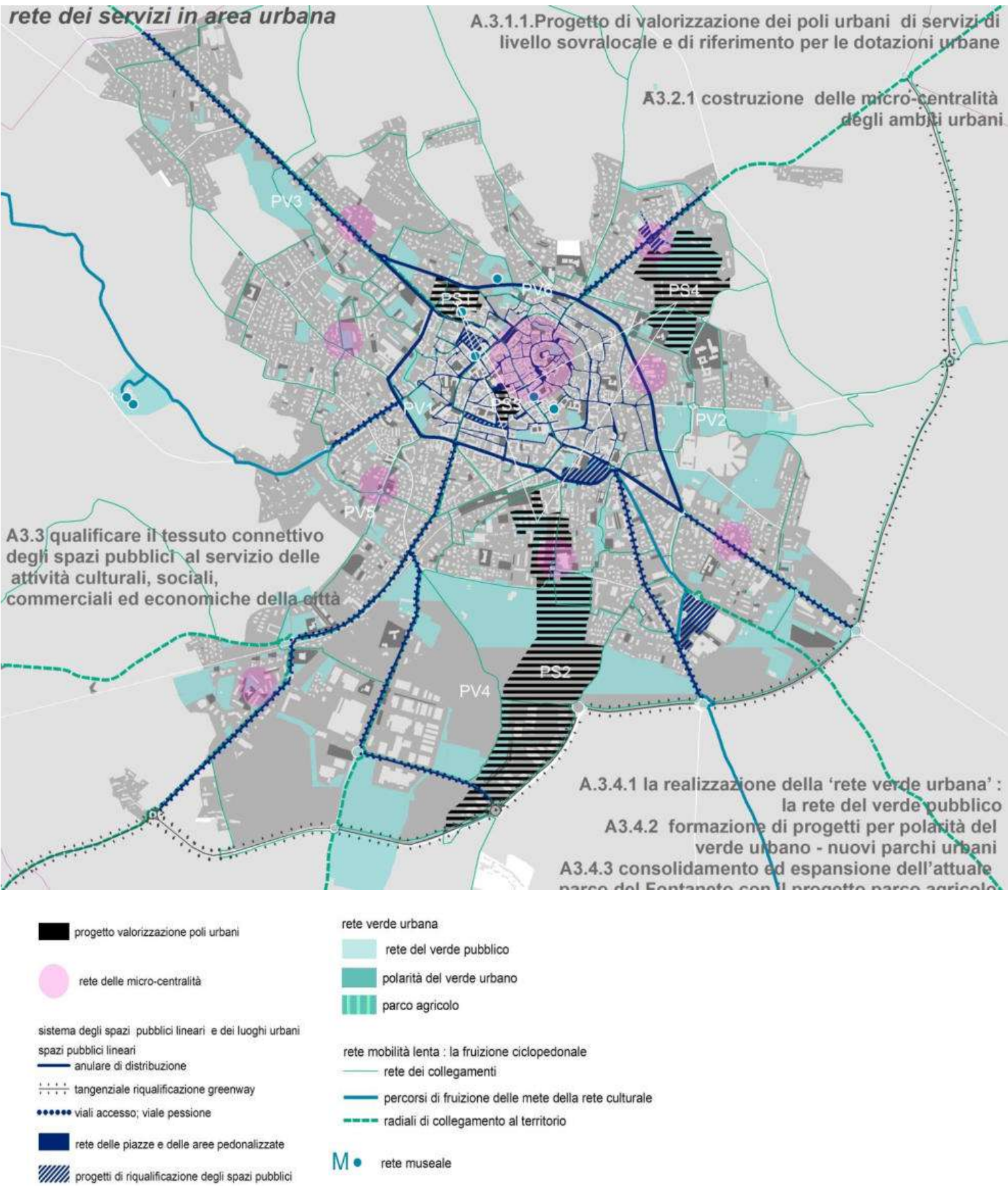
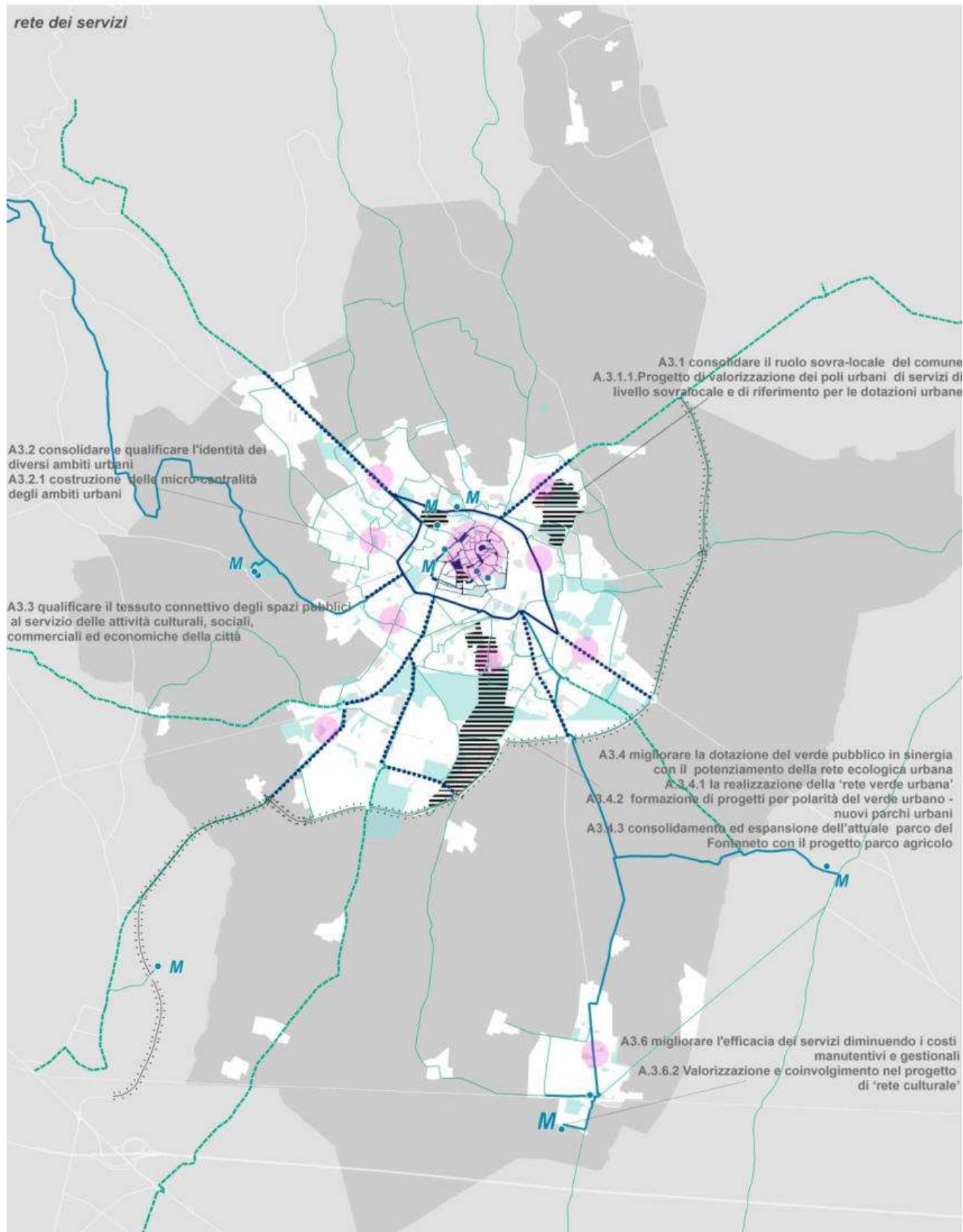
**Riorganizzare potenziare e qualificare il sistema dei servizi e qualificare la rete degli spazi pubblici**,la strategia è volta al consolidamento e potenziamento del sistema delle dotazioni esistenti per garantire la diffusione di una rete equilibrata di attrezzature e servizi, implementare programmi funzionali insediati, adeguare la rete dei sotto servizi potenziando le infrastrutture digitali e favorire l'aggregazione funzionale per la realizzazione di cluster funzionali innovativi tra: scuole, parchi, sport, salute, puntando a migliorarne l'organizzazione, l'efficacia e l'efficienza.

LINEA STRATEGICA	obiettivi	azioni	LUOGHI E RETI
<b>Chieri per tutti</b>  conferma dei servizi e delle dotazioni esistenti, puntando a migliorarne l'organizzazione, l'efficacia e l'efficienza attraverso il:  - consolidamento e la sostenibilità dei poli di interesse sovralocale del centro (scuole, socio-sanitari, musei)  -qualificazione della fruizione dello spazio pubblico urbano per sostenere e favorire le attività commerciali ed i servizi privati diffusi esternamente al centro storico  - aumento delle dotazioni ecologiche per contrastare gli effetti delle modifiche climatiche (zone d'ombra/isole di calore)  - ‘messa in rete’ e il miglioramento dell'accesso ai servizi anche con modalità ‘smart’  - promozione di una gestione integrata dei servizi per migliorare le prestazioni, diminuire i costi  - promozione di una partecipazione delle imprese e delle associazioni alla gestione dei servizi, in particolare relativi al verde	<b>6.1 consolidare il ruolo sovra-locale del comune</b> con il potenziamento dei servizi, il miglioramento del sistema degli accessi urbani, il potenziamento delle prestazioni valorizzandone le sinergie ed i collegamento al contesto territoriale	6.1.1. <b>Progetto di valorizzazione dei poli urbani</b> di servizi di livello sovralocale e di riferimento per le dotazioni urbane: Per l'illustrazione completa vedere capitolo 6.4 <b>PS1 - Polo Tabasso</b> , progetto di rigenerazione dell'area ex Cotonificio Tabasso in corso, vincolato, quale polo di produzione e fruizione culturale e della ‘multifunzionalità terziaria’. Progetto di iniziativa pubblica che interessa sia le aree del complesso industriale che gli spazi facenti parte del compendio ‘Tabasso’, e che verrà reso operativo mediante l’attuazione dello Studio unitario d’ambito che a partire dal parere positivo della Sovrintendenza, definirà l'organizzazione delle destinazioni e della funzionalità dell’intera area.  <b>PS2 -Bioparco Scotti- Fontaneto</b> , un progetto multifunzionale che vuole mettere insieme cioè ‘far lavorare insieme’ il pubblico ed il privato con l'obiettivo di recuperare il polo a servizi della Scotti e di far ripartire il polo produttivo del Fontaneto2 (est). La regia pubblico-privato è alla base di un progetto traducibile in un <b>Masterplan</b> (progetto pilota, progetto d’insieme, non uno strumento attuativo ma uno strumento per definire accordi e convenzioni) che definisca obiettivi, funzioni e prestazioni ambientali, senza irrigidirne le azioni in una norma aprioristica e difficilmente applicabile, ma anche senza derogare alle esigenze di fondo dei due poli urbani coinvolti .  <b>PS3 -Polo dello sport ‘San Silvestro’</b> he prevede il potenziamento e completamento dell'ampia area sportiva di livello sovracomunale con integrazione del nuovo impianto della piscina .  <b>PS4 - Polo dell’‘Ospedale Maggiore’</b> , progetto che riguarda l'orizzonte del futuro polo ospedaliero di Cambiano rispetto al quale la funzionalità della grande struttura attuale in Chieri dovrà progressivamente, e per parti, essere ripensata, non per togliere alla città una funzione importante come il presidio sanitario, che resterà prendendo la forma che sarà ritenuta piu opportuna (lungo degenza, assistenza specialistica, centro analisi, assistenza per la terza età...), ma per garantire un adeguamento degli spazi attuali in coerenza con l'evolversi delle funzioni.	<b>Luoghi :poli urbani -progetti strategici</b>  <b>PS1 Tabasso</b> <b>PS2 Bioparco -Scotti--Fontaneto</b>  <b>PS3 Polo dello sport ‘San Silvestro’</b>  <b>PS4 Polo socio-sanitario ‘Ospedale maggiore’</b>
	<b>6.2 consolidare e qualificare l'identità dei diversi ambiti urbani</b> definendo il sistema degli spazi pubblici e delle aree a servizi di appoggio alle nuove micro-centralità urbane	6.2.1 costruzione delle <b>microcentralità</b> (sigla Q1,...) degli ambiti urbani attraverso il recupero, integrazione, e/o nuova formazione di spazi a servizi e spazi pubblici, delle relazioni funzionali e fisiche da attivare, a partire dal riconoscimento effettuato con gli ambiti urbani : Q1 stazione -perotti, Q2 biscaretti-roaschia, Q3 torino, ecc. Si propone l'applicazione di una strategia aggregativa, un “clustering” funzionale di alcune tipologie di servizi quali istruzione, strutture sportive, parchi e aree verdi, e/o spazi per la cura e la salute, che consenta un utilizzo razionale ed efficiente del suolo finalizzato alla concentrazione degli insediamenti e alla conseguente valorizzazione degli spazi liberi. Lo sviluppo delle micro-centralità è volto a a favorire una concentrazione di funzioni aggregate in luoghi già sede di funzioni importanti per la vivibilità urbana(nodi del trasporto pubblico, del tempo libero, dell’istruzione, dei servizi privati e del commercio),potenziando la qualità del tessuto costruito e la rete di spazi liberi accessibili a tutti, nel rispetto dell’identità, delle eventuali memorie storiche degli ambiti urbani. Le scuole, gli spazi dello sport (indoor e outdoor), i parchi e giardini pubblici, vengono messi a sistema per formare nuovi clusters multifunzionali capaci di attivare e organizzare delle micro-centralità a scala locale rafforzando la costruzione del senso di comunità senza perdere il riferimento al centro storico.	<b>microcentralità</b> <b>Q1- stazione -perotti</b> <b>Q2- biscaretti-roaschia (?)</b> <b>Q3 - torino turriglie</b> <b>Q4 – scotti</b> <b>Q5 - borgo venezia-gialdo</b> <b>Q6 – cimitero-campanella</b> <b>Q7 – porta garibaldi-andezeno</b> <b>Q8 – maddalene</b> <b>Q9 - pessione</b>
	<b>6.3 qualificare il tessuto connettivo degli spazi pubblici al servizio delle attività culturali, sociali, commerciali ed economiche della città</b> con la riqualificazione dei luoghi urbani e degli spazi pubblici 'lineari' sia interni che esterni al centro storico	6.3.1 qualificazione degli <b>‘assi e viali urbani di accesso’</b> dall'anello verde di distribuzione in direzione delle radiali storiche di collegamento con il territorio : vie Andezeno, Torino, Padana Inferiore, Rossi di Montelera, Cambiano e viale Cappuccini con interventi che agevolino la doppia funzionalità su sedimi distinti, veicolare e pedonale, e che valorizzino l'accesso al centro mediante la formazione di viali.	<b>Rete dei luoghi e degli spazi pubblici lineari</b>
		6.3.2 formazione di un <b>‘anello verde’</b> di distribuzione, multifunzionale quindi a doppio uso, veicolare e ciclopedonale, con sedimi distinti, protetti e continui, che offrano comodi e larghi percorsi pedonali, viali e diffusi spazi a verde, attrezzature urbane di base, piccole zone a parcheggio, su cui permettere ed incentivare allestimenti anche per attività estemporanee e limitate nel tempo;	<b>luogo: anello verde</b>
		6.3.3 miglioramento dell'utilizzo delle <b>piazze del centro storico</b> con pedonalizzazione, riduzione dei parcheggi, a favore di una estensione delle attività legate al tempo libero, o al commercio (dehors, attività legato allo street food...) con possibile gestione privata degli spazi pubblici, per rispondere in futuro a problematiche relative al distanziamento sociale	<b>Luoghi:piazze del centro storico</b>
		6.3.4 valorizzazione della <b>rete di collegamento dall'anello verde alle aree pedonalizzate</b> con interventi volti alla tutela della fruizione pedonale, all’integrazione di percorsi promiscui tali da rendere l'intera rete una parte fondamentale nel sistema della mobilità lenta urbana, quale snodo dei collegamenti tra i diversi ambiti urbani	<b>Rete della mobilità dolce</b>
		6.3.5 sviluppo di progettualità specifiche nell'ambito del <b>progetto spazi pubblici</b> , mirate, di iniziativa pubblica e privata, volte alla <b>riqualificazione di spazi pubblici</b> esistenti, nodali ed attualmente problematici quali :piazza Dante e parcheggio, piazza Europa e mercato, via Pellico e ospedale, parcheggi e spazi di relazione del Gialdo,via Andezeno e polo sportivo, Pessione.	<b>Rete degli spazi pubblici e di relazione</b>



LINEA STRATEGICA	obiettivi	azioni	LUOGHI E RETI
		6.3.6 coordinamento e coinvolgimento degli enti religiosi per il recupero dei <b>grandi contenitori</b> presenti diffusamente in centro storico per usi pubblici o parzialmente pubblici (per fasce temporali) dei volumi ove dismessi per creazione di spazi per residenzialità sociale per fasce sensibili (social housing per anziani autosufficienti, giovani coppie, studenti, stranieri) con incentivi di valorizzazione volti a supportare l'iniziativa degli enti e per il recupero degli spazi a verde ad essi connessi di valore storico-culturale ea ambientale rilevante nell'ambito sia della REC che del sistema di valorizzazione culturale della città.	<b>Progetti strategici grandi contenitori: PS5.PS6- PS7</b>
	<b>6.4 migliorare la dotazione del verde pubblico in sinergia con il potenziamento della rete ecologica urbana</b> con l'implementazione nel sistema urbano dei servizi per il verde	6.4.1 la realizzazione della <b>‘rete verde urbana’</b> collegata alla "rete ecologica locale" di cui alla strategia Chieri verde che veda come ricadute rispetto agli spazi pubblici per il verde: <ul style="list-style-type: none"><li>– <i>parchi pubblici</i> , con funzioni ricreative e/o sportive, ma prevalentemente a verde, su cui potenziare il verde arborato, per ampliare le zone d'ombra in ambito urbano e mitigare gli effetti del sistema costruito sull'ambiente;</li><li>– <i>progetti di rete</i> costituiti dalla continuità di alberate, viali, e siepi lungo i principali assi di connessioni ciclo-pedonali di cui alle precedenti azioni 6.3.1, 6.3.2 , sul sistema diffuso del verde di arredo e sulla rete residuale della acque, anche con funzione di separazione e protezione, per favorire la mobilità lenta e dare continuità al verde.</li><li>– <i>fasce di mitigazione e di forestazione</i>, con formazione di siepi nella fascia di transizione con le aree aperte, da realizzare sulle aree pubbliche e private di margine alla città e/o di mitigazione per le aree produttive in situazioni di conflitto, internamente alle stesse e/o con formazione di piccoli "<i>boschi planiziali</i>" con funzione di contrasto al riscaldamento climatico e aumento delle aree d'ombra vicino all'insediamento, su aree pubbliche o private rese disponibili mediante dismissione.</li></ul>	<b>Rete verde urbana</b>
		6.4.2 formazione di <b>polarità del verde urbano – progetto nuovi parchi urbani</b> con potenziamento di aree esistenti e/o individuazione di nuove aree in spazi liberi interni all'area urbana o di margine, non ulteriormente compromissibili, ovvero: PV1 parco del Tepice di collegamento nord-ovest tra gli ambiti urbani Pino-Valle Ceppi, Roaschia Biscaretti e centro storico, PV3 Parco Caselli con potenziamento delle previsioni in essere nelle aree Caselli e Mosso collegato al progetto PV1, PV2 parco della memoria per valorizzare gli ampi spazi di tutela attorno al cimitero e creazione di una fascia di transizione verso l'ambito perirubano, PV5 e PV6 fasce di qualificazione dei rii Pasano, Ambuschetto-Ravetta e del Vallo per realizzare spazi di collegamento ecologico e funzionale interne agli ambiti urbani	<b>Luoghi del verde urbano</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>PV1 parco Caselli</b></li><li>• <b>PV2 Parco della Memoria</b></li><li>• <b>PV3 ParcoTepice</b></li><li>• <b>PV4 Parco agricolo</b></li><li>• <b>PV5 Fascia del rio del Vallo</b></li><li>• <b>PV6Fascia del rio Pasano</b></li></ul>
		6.4.3 consolidamento ed espansione dell'attuale parco del Fontaneto di cui al <b>Masterplan vigente ‘Parco agrario Gioncheto – Fontaneto’</b> con il <b>progetto parco agricolo PV4</b> estendendolo a sud del comparto produttivo fino alla strada Fontaneto ed integrandolo nel più ampio sistema delle aree agricole periurbane EU, in ordine ad un utilizzo multifunzionale con particolare attenzione alla valorizzazione ambientale ed fruizione per il tempo libero con collegamento a progetti di rifunionalizzazione di aree di margine, già peraltro previsti nell'ambito del Masterplan e connettendolo al progetto del Bioparco Scotti-Fontenato.	<b>PV4 -Parco agricolo</b>
	<b>6.5 migliorare la connettività ciclo-pedonale dal centro storico agli ambiti urbani ed al territorio esterno</b> con individuazione di viabilità prioritariamente dedicata allo spazio ciclopedonale e formazione di attraversamenti protetti in corrispondenza dei luoghi di centralità	6.5.1 <b>qualificazione della rete di connettività ciclopedonale, rete per la mobilità lenta, interna ed esterna</b> rispetto all'area urbana, coordinata con la rete verde e con la rete culturale, organizzata in relazione alla funzionalità con circuiti radiali, anelli e percorsi tematici (vedi anche azione 3.2.2): <ul style="list-style-type: none"><li>• <i>radiali di collegamento</i> con il contesto lungo la viabilità storica principale e con le frazioni e località principali</li><li>• <i>circuiti</i>:<ul style="list-style-type: none"><li>• anello verde</li><li>• anelli di distribuzione degli ambiti urbani, concentrici</li><li>• anelli esterni di collegamento delle aree periurbane della pianura (parco agricolo) e collinari con il sistema urbano e</li></ul></li><li>• <i>percorsi tematici</i> di collegamento con le mete della rete culturale</li><li>• greenway della tangenziale</li></ul>	<b>Rete della mobilità dolce</b>
	<b>6.6 migliorare l'efficacia dei servizi diminuendo i costi manutentivi e gestionali</b> con una rio-organizzazione anche coordinando le associazioni e richiamando i gestori ad una cooperazione nell'utilizzo delle strutture e delle infrastrutture legate alla fruizione sia locale che esterna	6.6.1 progetto di <b>riordino delle attività sportive</b> sulle tre aree principali di San Silvestro, San Giacomo, e Palafenera-Maddalene con la realizzazione di percorsi protetti colleghino i tre nuclei in modo integrato alla rete di mobilità lenta urbana, tale da permettere un'accessibilità sicura ed intercambiabile tra le diverse strutture, mediante: <ul style="list-style-type: none"><li>– potenziamento del polo di San Silvestro quale polo principale ,</li><li>– qualificazione e potenziamento con sviluppo del verde del campo di San Giacomo,</li><li>– qualificazione e potenziamento del sito del Palafenera in coerenza con la valorizzazione del quartiere delle Maddalene</li></ul> 6.6.2 Valorizzazione e coinvolgimento nel progetto di <b>‘rete culturale’</b> della <b>rete museale</b> esistente (Museo del Tessile, mostra archeologica, casa Martini, Museo etnografico, Museo di storia naturale, Centro visite don Bosco) e prevista (centro culturale interno al progetto Tabasso ed nuovi spazi espositivi ) per una fruizione diffusa dei beni sul territorio, con la predisposizione di "percorsi tematici" , con una gestione estesa alle aree della collina di Torino e/o alla gestione della rete verde cittadina, anche in sinergia con i privati, in appoggio alle attività commerciali, alla ristorazione e alla promozione dei prodotti agro-alimentari, ad alle attività culturali.	<b>PS3-Polo dello sport ‘San Silvestro’ Polo San Giacomo Palafenera Maddalene</b>







7- Chieri post tessile

**Sostenere, adeguare e potenziare i comparti produttivi esistenti**, supportando la transizione del settore produttivo e commerciale verso un modello più sostenibile e competitivo, in cui il distretto commerciale del centro storico funga da catalizzatore per il tessuto imprenditoriale produttivo a cui è storicamente e strettamente connesso, potenziandone le dotazioni di servizi e l'adeguamento energetico, mitigandone gli impatti ambientali e favorendo le scelte volte a migliorarne l'accessibilità dalla rete autostradale e conservando o modificando i modelli localizzativi in funzione della sostenibilità dei contesti..

LINEA STRATEGICA	obiettivi	azioni	LUOGHI E RETI
<b>Chieri post tessile</b>  sostenere i processi di trasformazione industriale attraverso il :  - supporto ai processi di innovazione tecnologica, 'rivoluzione verde e transizione ecologica' per insediamento di attività qualificate a tecnologia avanzata  -consolidamento delle interdipendenze tra il settore produttivo e quello dei servizi e del terziario, e tra il settore produttivo e quello agricolo  - sviluppo di una città produttiva che avvicini, integri e compatibilizzi le attività della residenza, del lavoro e dei servizi ove la somma delle differenze crei maggiore attrattività  -valorizzazione e qualificazione dei comparti monosettoriali già urbanizzati e strategicamente collocati  - agevolazione della massima flessibilità interna per le riconversioni funzionali in ordine all'esigenza di rispondere a modificazioni anche rapide degli assetti produttivi  - miglioramento dell'accessibilità senza sovraccaricare la mobilità urbana	<b>7.1 sostenere il sistema chierese nel suo ruolo di cerniera tra il contesto torinese-cuneese-astigiano</b> con la conferma e il completamento del polo produttivo del Fontaneto e del polo Martini e Rossi di Pessione	<b>7.1.1.consolidamento e potenziamento del polo del Fontaneto</b> attraverso azioni diversificate nell'ambito delle aree già previste, individuando possibilità di : <ul style="list-style-type: none"><li>completamento delle aree previste interne al sistema infrastrutturale esistente, su cui implementare la qualità delle dotazioni funzionali in coerenza con l'assetto già definito con : eventuali aumenti dei rapporti di copertura e/o nelle densità; interventi diretti nei completamenti e SUE in caso di modificazioni dell'esistente quando vengono coinvolte più di una proprietà/attività o in presenza di SF oltre 1ha</li><li>possibilità di trasformazione delle aree ad ovest del comparto produttivo, residenziali marginali, mediante riconversione progressiva a terziario e/o con intervento unitario a destinazione produttiva</li><li>completamento di alcune aree intercluse (lungo v. Ferrario) o diversamente destinate (lungo v.Cafasso) con realizzazione di fasce di mitigazione in funzione sia del quartiere Maddalene ad ovest che delle aree agricole a sud</li><li>adeguamento dimensionale e formazione di viale lungo la v. Fontaneto da v. Cafasso a v. Q Sella con adeguamento dell'innesto alla v. Cambiano oltre il sottopasso ferroviario mediante rotonda</li><li>formazione di fascia di compensazione continua arborata sul margine su da realizzare contestualmente alle aree di completamento previste nell'intero polo</li><li>coordinamento al progetto PS4 – Bioparco Scotti- Fontaneto</li></ul>	<b>Progetto strategico PS2 Bioparco Scotti- Fontaneto</b>
		<b>7.1.2.consolidamento e potenziamento del polo Martini e Rossi di Pessione</b> attraverso azioni di: <ul style="list-style-type: none"><li>completamento delle aree previste e destinate all'impianto esistente in ordine alla disciplina attuale</li><li>realizzazione della viabilità di collegamento dalla rotonda di attestamento della bretella nord di Pessione (lungo via Castelguelfo) fino all'innesto sulla v. Fortemaggiore lungo ferrovia con modificazione dello snodo di innesto sul sovrappasso ferroviario attuale.</li><li>possibilità di completamento del sito produttivo coinvolgendo le aree ad ovest dello stabilimento intercluse tra lo stesso e la viabilità prevista, da destinare esclusivamente all'ampliamento dell'attività esistente</li><li>possibilità di trasformazione delle aree a sud/ovest del comparto produttivo, residenziali marginali, mediante riconversione progressiva a terziario e/o con intervento unitario a destinazione produttiva</li><li>formazione di fascia di compensazione con soluzioni arboree da definire sul margine nord della stabilimento a tutela delle aree residenziali della frazione da realizzare contestualmente ai futuri completamenti</li></ul>	
		<b>7.1.3 individuazione delle aree di salvaguardia</b> per eventuali completamenti del polo del Fontaneto tra v. Ferrario e la tangenziale e s. Fontaneto, e tra lo stabilimento Martini e Rossi e la futura circonvallazione ovest di Pessione (parte della Tangest) da conservare ad usi agricoli, escludendone la compromissione mediante strutture edificate.	
	<b>7.2 supportare lo sviluppo delle attività industriali e artigianali esistenti internamente al tessuto urbano</b>	<b>7.2.1 Conferma e sostegno alle esigenze produttive delle attività esistenti</b> , puntualmente individuate in area urbana con interventi diretti o convenzionati di gestione delle attività esistenti, di: <ul style="list-style-type: none"><li>ampliamento/completamento dell'esistente con eventuali densificazioni da precisare per ogni sito</li><li>miglioramento accessibilità</li><li>aumento delle dotazioni e qualificazione delle fasce di bordo.</li></ul>	
		<b>7.2.2 sviluppo di aree caratterizzate da processi di mixité</b> ove sperimentare forme aggregative di residenzialità e lavoro, e/o servizi e lavoro, promuovendo localmente la presenza di attività produttive compatibili di tipo artigianale e/o attività terziarie, nelle aree individuate da: <ul style="list-style-type: none"><li>siti di accesso da sud/est e sud/ovest all'area urbana , oggetto di progetti strategici</li><li>tessuti già caratterizzati da presenza diffusa di attività non residenziali, e/o connotate da presenza di aree ex produttive in dismissione, e funzionali al consolidamento dei progetti delle micro-centralità</li></ul>	<b>Luoghi del produttivo :progetti strategici</b> <b>-PM4 porta est borgo venezia</b> <b>-PM5 porta ovest maddalene</b>
	<b>7.3 riconvertire progressivamente le attività produttive inserite nel tessuto urbano</b> con il recupero delle aree orientato a potenziare la funzionalità urbana, rispondere al fabbisogno pregresso, potenziare i servizi ecosistemici urbani	<b>7.3.1 Recupero delle aree dismesse (aree ex Bpr inattuate)</b> mediante progetti specifici con destinazioni volte sia al completamento del tessuto residenziale, sia a favorire processi di mixité urbana ove sperimentare forme aggregative di residenzialità e lavoro, e/o servizi e lavoro, mediante interventi sempre convenzionati che prevedano specifiche quantità in conversione funzionale, dotazioni di servizi declinate in funzione della trasformazione, prestazioni ambientali specifiche legate alla dotazione di servizi ecosistemici per il verde e/o per la gestione delle acque, modifiche e/o qualificazione dell'accessibilità	
	<b>7.4 conservare, contenere, e compatibilizzare le attività isolate nei tessuti urbani e/o nel territorio agricolo</b>	<b>7.4.1 Aree da produttive esistenti 'congelate'</b> , destinate alla cessazione sul medio-lungo periodo e alla rilocalizzazione o al recupero, isolate o marginali, in area urbana o extraurbana, per le quali si adottano soluzioni necessariamente a 'doppio binario': <ul style="list-style-type: none"><li>mantenimento delle attività produttive agevolando le necessità di riconversione e rispondendo comunque alle esigenze aziendali fin quando presenti, nel quadro di una più rigida compatibilizzazione alle condizioni ambientali locali, prevedendo quindi in relazione agli interventi misure compensative e di mitigazione</li><li>riconversione residenziale o rilocalizzazione, in caso di chiusura, con progetti di qualificazione con ampi spazi pubblici, con premialità fiscali e/o volumetriche in caso di rilocalizzazione delle attività produttive all'interno del contesto comunale</li></ul>	

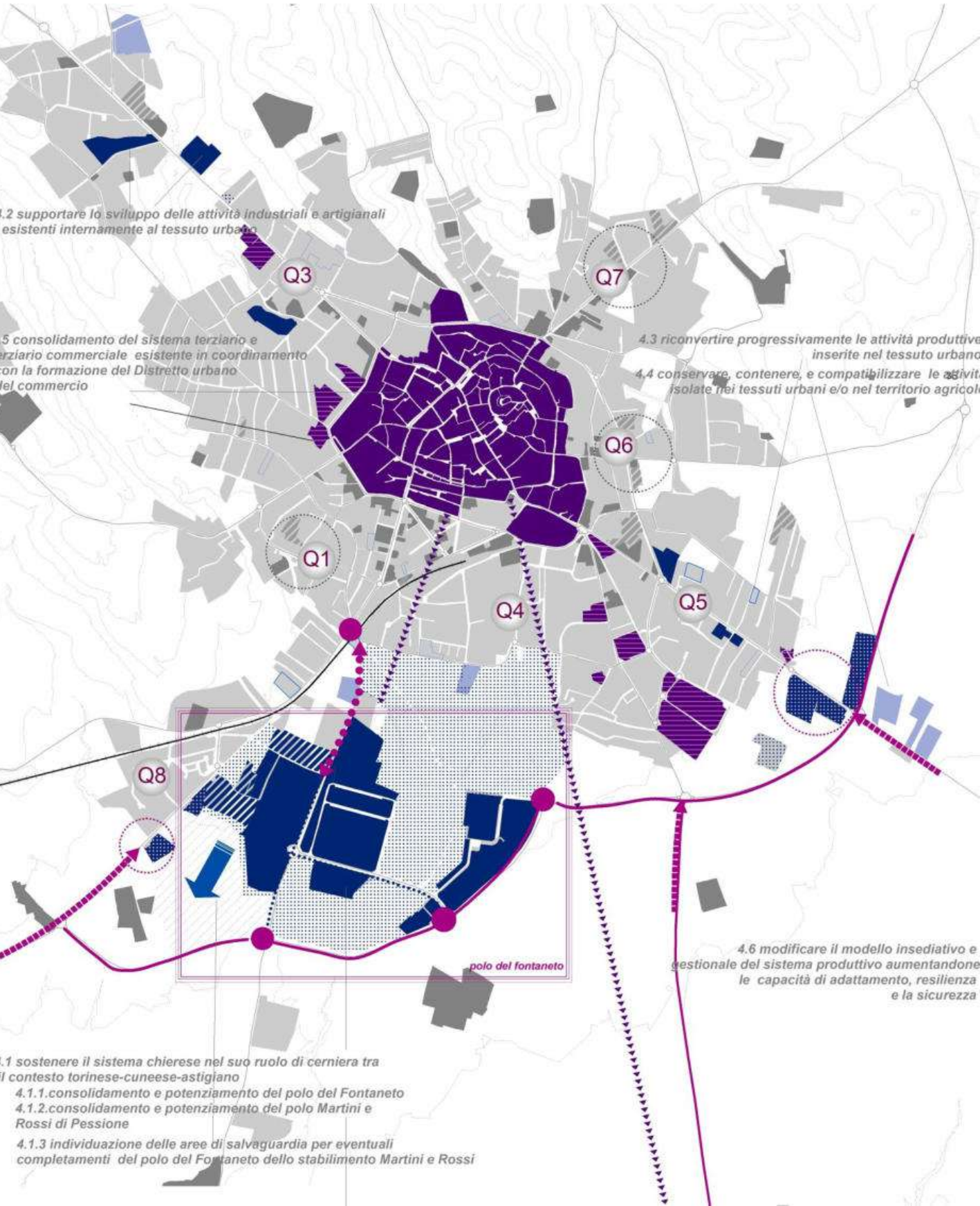


LINEA STRATEGICA	obiettivi	azioni	LUOGHI E RETI
	<b>7.5 consolidamento del sistema terziario e terziario commerciale esistente in coordinamento con la formazione del</b> Distretto urbano del commercio	<b>7.5.1 Completamento del percorso programmatico del DUC</b> in corso volto a dare impulso alla crescita delle attività legate al commercio ,ed ai relativi livelli occupazionali, a consolidare l'identità di distretto attraverso la formazione di un Brand locale, a promuovere la qualificazione dei luoghi del commercio, a supportare lo sviluppo di un turismo di prossimità, le cui ricadute prevedono: <ul style="list-style-type: none"><li>- definire le progettualità specifiche rivolte agli spazi per il commercio nell'ambito del progetto di Rete dei luoghi e degli spazi pubblici lineari</li><li>- modificare la disciplina e la regolamentazione delle attività commerciali</li><li>- definire maggiore flessibilità funzionale nelle destinazioni delle aree del centro storico</li><li>- supportare lo sviluppo della mobilità dolce quale soluzione prioritaria per l'accessibilità</li><li>- individuare soluzioni legate ad incentivi fiscali che possano incentivare lo sviluppo del distretto</li><li>- agevolare l'insediamento di attività legate alla produzione del territorio e/o alla ricettività</li></ul>	
		<b>7.5.2 conferma e contenimento delle attuali destinazioni terziarie commerciali</b> , con discipline adeguate a consentirne l'agevole gestione delle attività presenti e/o la conversione in direzione sempre terziaria o di servizio, introducendo la destinazione commerciale esclusivamente nei tessuti di trasformazione volti a supportare la formazione delle micro-centralità, ed escludendola dalle altre parti del tessuto urbano (fatto salvo il DUC) per le quali saranno comunque ammessi gli esercizi di vicinato ai sensi della normativa commerciale vigente.	
	<b>7.6 modificare il modello insediativo e gestionale del sistema produttivo aumentandone le capacità di adattamento, resilienza e la sicurezza</b> con misure da applicare sul tessuto produttivo, alle infrastrutture e alle aree libere per rendere più sostenibile e bilanciato il urbano	<b>7.6.1</b> Definire <i>misure prestazionali</i> , che supportino la gestione sostenibile e lo sviluppo delle attività produttive, che saranno da applicare sempre nella gestione ordinaria e straordinaria dei tessuti produttivi in funzione delle tipologie di intervento e che attengono, <u>oltre quanto già esposto al precedente punto strategia A 2.6.1</u> , a: <ul style="list-style-type: none"><li>• prevedere sempre nel caso di nuove strutture la <b>completa autonomia energetica</b> per illuminazione e riscaldamento, optando per le energie rinnovabili maggiormente coerenti con le attività previste e operando il massimo contenimento dei consumi di energia relativa al ciclo produttivo</li><li>• sviluppare sempre forme di produzione di energie rinnovabili in tutti gli interventi che eccedano il risanamento conservativo, mediante l'utilizzo obbligato di tutte le <b>coperture che eccedano i 500 mq per campi fotovoltaici</b> destinati a coprire al minimo l'autoconsumo per riscaldamento ed illuminazione e destinando a verde le restanti quote di copertura</li><li>• operando obbligatoriamente sempre il <b>riciclo e recupero del rifiuto speciale inerte</b> derivante dalle eventuali trasformazioni edilizie urbane</li><li>• <b>desigillare le eventuali superfici esistenti pavimentate</b> che eccedono i limiti definiti dall'invarianza, supportando l'operazione con incentivi premiali da applicare nella quantificazione delle superfici utili</li><li>• definire sempre <b>il bilancio emissivo per la quantificazione della necessaria dotazione arborea</b> destinata all'assorbimento da realizzare in situ o in aree della rete ecologica in tutti gli interventi che eccedano il risanamento conservativo</li><li>• definire idonee aree per operare ove possibile il <b>compostaggio delle parti umide</b> del ciclo produttivo in situ</li><li>• adottare escludendo esternalità sul contesto</li></ul>	



7- Chieri post tessile

A4- Chieri post tessile



Polo di Pessione





## 6. IL PROGETTO DEL PIANO

### 6.1. Assetto della Proposta Tecnica di Progetto preliminare

Lo Schema di Piano, che è rappresentata nella tavola a scala 1:10.000, costituisce la rappresentazione sul territorio delle strategie configurate nel 'Quadro Strategico' e coordinate con i condizionamenti emersi dal *Quadro interpretativo* del territorio, in conformità con l'adeguamento al PPR.

Il ruolo dello Schema è quello di definire lo schema organizzativo e funzionale del territorio comunale, lasciando spazio al confronto, ma definendo con chiarezza la struttura del Piano, in particolare assumendo i condizionamenti posti dall'adeguamento al Ppr e dall'insieme degli altri vincoli esistenti.

La tavola costituirà il riferimento per la redazione del Progetto Preliminare e la base di discussione sulle scelte da condividere e validare in sede di 1° Conferenza di Copianificazione, ed è accompagnata dalle tavole in scala 1:5000 (organizzazione del territorio) relative all'organizzazione del territorio che rendono più comprensibile la struttura definita dallo Schema di Piano.

Le tavole non sono conformative in questa fase, ad eccezione di quanto viene indicato in Delibera ai sensi dell'art 58 c.2 della LR56/77, che costituisce oggetto della salvaguardia della PTPP, come di seguito precisato ed evidenziato nel testo normativo che accompagna la PTPP.

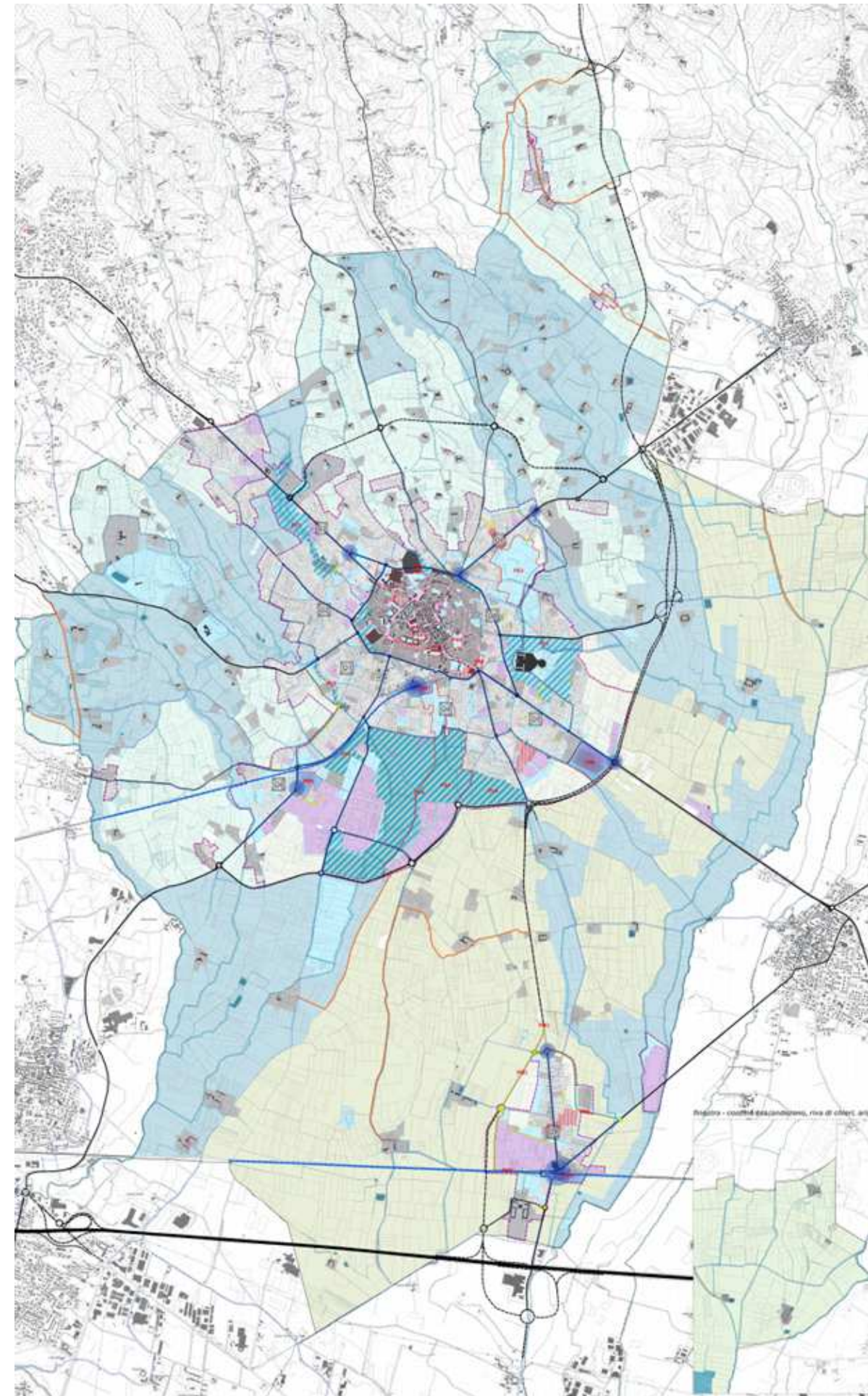
gli elementi di fondo del piano illustrati nei paragrafi che seguono sono costituiti da:

- il limite dell'area urbana
- la struttura dell'accessibilità urbana e territoriale
- i condizionamenti : il PPR e i limiti idrogeologici
- l'organizzazione del territorio :
  - organizzazione dell'area urbana :
    - la città storica,
    - la città consolidata,
    - la città da rigenerare,
    - la città del lavoro,
    - la città pubblica
  - organizzazione delle aree agricole:
    - agricole di pianura,
    - agricole di collina e pedecollina,
    - agricole di connessione ecologica,
    - agricole periurbane
- i progetti del piano:
  - progetti di rete : Rete ecologica locale
  - progetti strategici.

Come anticipato la PTPP porrà la **salvaguardia** ai sensi dell'art 58 della LR56/77 unicamente su quattro aspetti specifici, rispetto ai quali l'amministrazione ritiene necessario disporre fin da subito dei nuovi dispositivi in ragione di necessità legate alla gestione del Piano vigente .

I temi sono:

- le distanze da tenere rispetto agli **allevamenti intensivi** di cui all'art 34 comma 1 scheda normativa Ee, delle NTA della PTPP
- le tutele derivanti dalla lettura paesistico percettiva relativamente alle aree agricole collinari e di pianura, ovvero i **'contesti paesaggistici'** di cui all'art. 24 delle NTA della PTPP
- l'eliminazione della possibilità di **trasferimenti volumetrici** (di cui all'attuale art 21 del PRG vigente), con l'applicazione dell'art.10 c.4 delle NTA della PTPP
- disciplina per la tutela idrogeologica di cui al Titolo VII Capo I – Norme per la tutela idrogeologica.









6.1.1 Il limite delle aree urbane

La Variante in funzione degli obiettivi prima evidenziati sul consumo di suolo definisce il "margine delle aree urbane" entro il quale sarà possibile sviluppare le strategie di rigenerazione e sviluppo delle attività urbane e produttive; esso rappresenta il limite al di là del quale si potranno configurare solo le attività agricole o riconoscere situazioni esistenti di tipo extra-agricolo. Un margine che prende forma e su cui è necessario qualificare sia lo spazio edificato che quello agricolo, e rendere riconoscibile la compattezza delle aree urbane che disegnano la città attuale. L'assetto urbano prospettato dal PRG vigente si è in pratica completato, al netto di alcuni tasselli residui e coerenti che si ritiene di confermare, sia dal punto di vista dell'organizzazione funzionale, come anche nella formulazione dell'immagine riconoscibile della città. In questo senso, il 'limite delle aree urbane' è uno specifico condizionamento allo sviluppo operativo del Piano; esso è costruito in modo da permettere il buon funzionamento del sistema della mobilità (accessi, parcheggi e attestamenti, sistema dei trasporti e dei servizi), e l'articolazione delle 'infrastrutture ambientali' indispensabili al miglioramento della qualità della vita (sistema delle aree verdi, sistema dei percorsi ciclo-pedonali, fasce di contenimento dei fattori inquinanti, reti ecologiche minute).

La Variante intende confermare la struttura delineata dal Piano vigente, agendo sui suoi margini, mantenendo la sua compattezza e qualificando il margine in funzione di un miglioramento della viabilità, con la formazione di viali, fasce verdi a 'bosco', con una funzione ecologica volta al benessere della città.

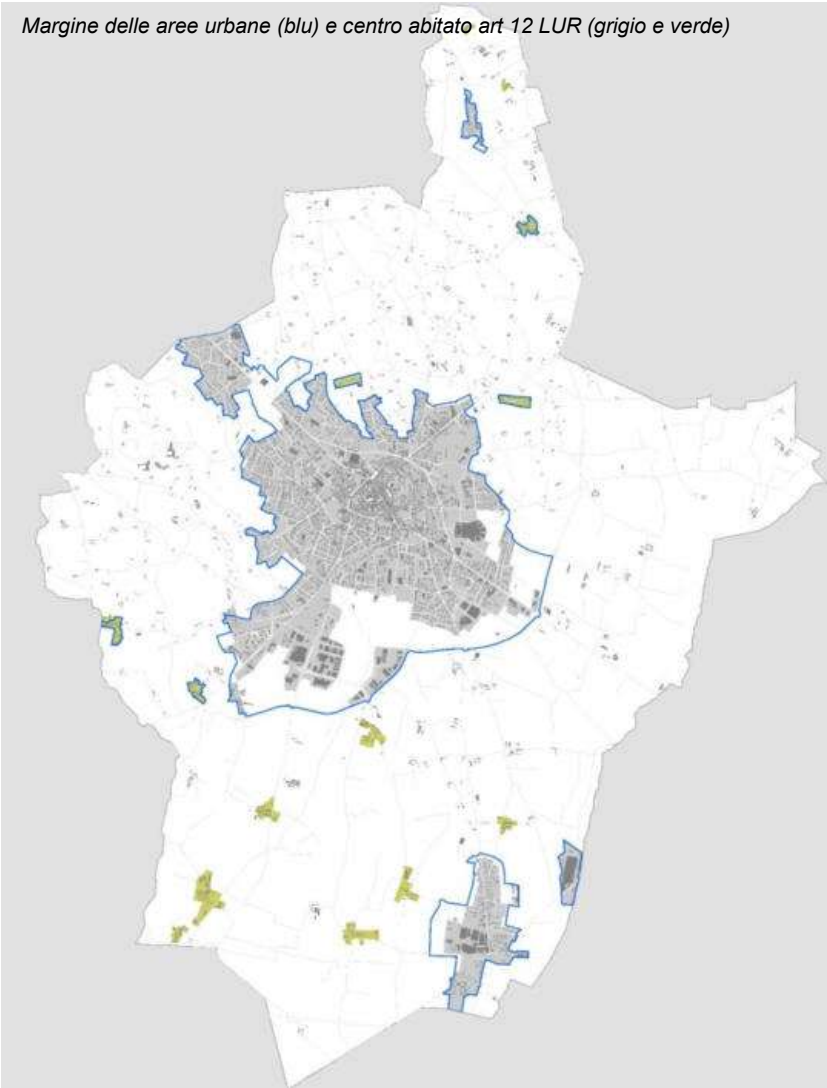
La struttura urbana, come emerge dal *Quadro interpretativo*, si organizza nella sua configurazione storica e attuale essenzialmente attorno al nucleo centrale sviluppato intorno al centro storico, con aree interne non troppo caratterizzate, se non per le parti collinari, che rappresentano un *continuum* edificato (dall'ingresso da Torino fino al Gialdo da nord-ovest a sud e da Porta Venezia fino al Murè da sud a nord-est ), mentre meno incisiva è la presenza delle frazioni che si limitano a Pessione e Airali, connotate da una spiccata diversità strutturale funzionale. La configurazione del limite permette di definire, in larga misura come conferme delle attuali previsioni, alcune aree di completamento residenziale che rispondono al fabbisogno abitativo ed alla conferma del residuo del PRG vigente.

Il margine delle aree urbane del concentrico è individuato come nella planimetria semplificata che segue , e nella tavola P8 della PTPP. Si evidenzia la volontà della PTPP di portare all'interno delle aree urbane sia il Parco agrario del Fontaneto (PV4) che la più parte delle aree agricole periurbane. Eu al fine di governare alcune scelte di fondo volte alla formazione della Rete ecologica locale -REL, all'individuazione di aree di atterraggio per la strategia di desigillazione e riqualificazione del territorio agricolo (capannoni), come anche per supportare il potenziamento del sistema energetico (aree di attrazione) delle energie sostenibili agevolandone le possibilità localizzative, in alternativa ad altre parti del territorio decisamente meno 'vocate' ambientalmente e paesaggisticamente quali collina e pedecollina.

Il margine descritto si configura come perimetro dell'"**area urbana**" disciplinato dalla variante all'art 28 delle NTA; gli spazi agricoli interclusi nel perimetro urbano sono destinati ad accogliere misure compensative per il riequilibrio ecologico degli interventi urbani, alle attività agro-forestali con preclusione alla realizzazione di nuove attrezzature agricole (che non siano di contenute dimensioni e/o legate agli orti) ed alla fruizione e tempo libero.

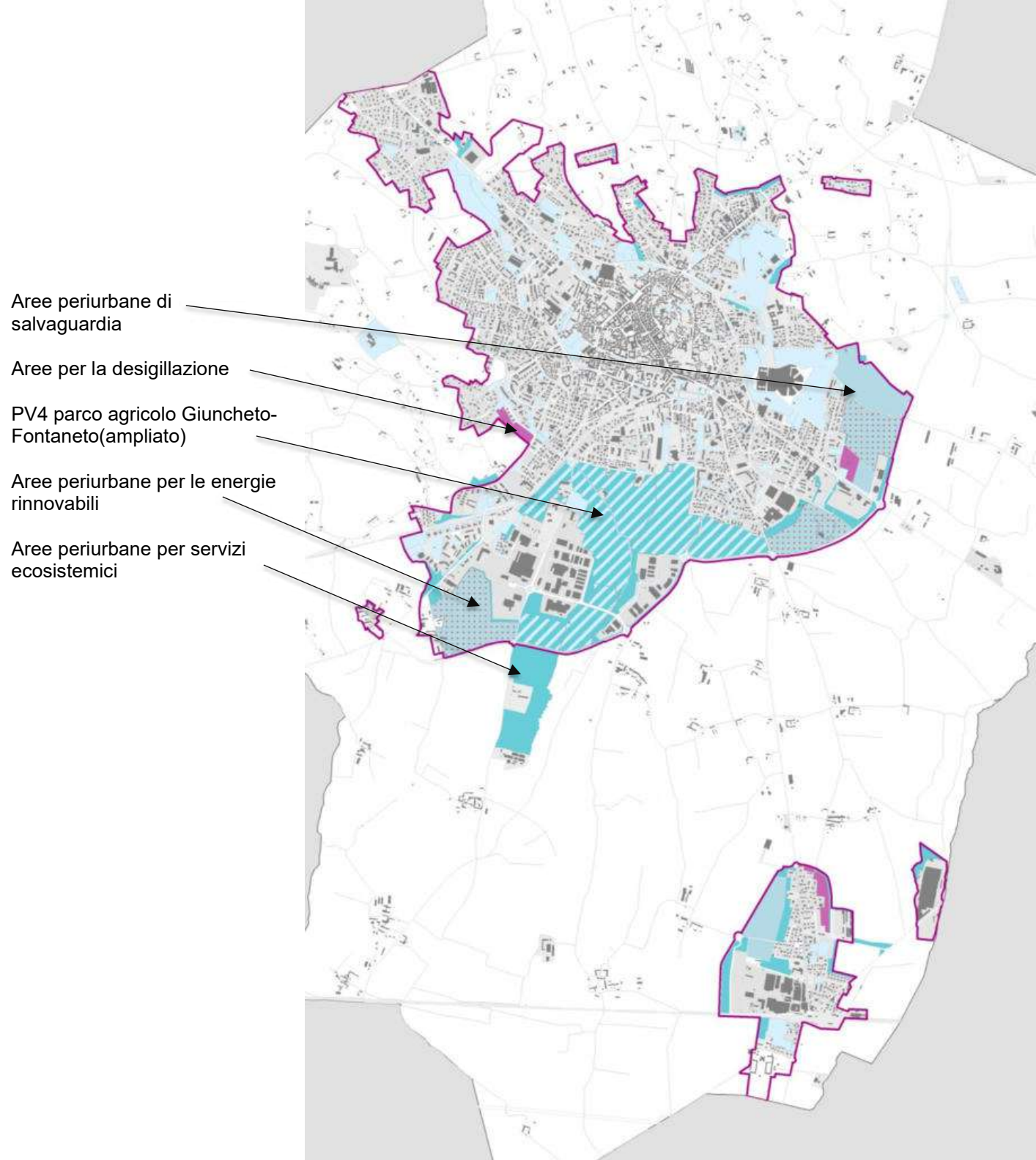
La loro funzione è anche quella di accogliere le **aree di atterraggio** (Eu-d) per il trasferimenti di cubatura derivante esclusivamente da recuperi di manufatti in zona agricola in applicazione dagli indirizzi regionali più recenti e/o da zone improprie extraurbane. Esso rappresenta un implicito limite alle possibilità di sviluppo ammissibili con le Varianti parziali. Il perimetro "dell'area urbana" non è modificabile se non in sede di Variante generale e/o in presenza di accordi destinati ad attuare i progetti strategici del Piano e/o per esigenze di interesse pubblico.

Margine delle aree urbane (blu) e centro abitato art 12 LUR (grigio e verde)



Il riconoscimento del margine supporta per le parti ormai definite, senza ovviamente coincidere, la determinazione del 'centro abitato' (di cui all'art. 12 LUR), tenendo conto che esso rappresenta, a differenza di quello di legge, un atto di progetto e non solo un riconoscimento. L'immagine che segue rappresenta inoltre i due limiti '*area urbana*' e '*centro abitato*' ponendoli a confronto; i limiti attengono a due regimi normativi diversi ed anche a due figure concettuali diverse: il centro abitato riconosce una situazione di fatto, mentre l'area urbana definisce un regime progettuale. Tuttavia pur partendo da questo presupposto inequivocabile essi vengono in molti punti a coincidere proprio in ragione delle scelte progettuali di contenimento operate della PTPP. E' quindi confermato il riconoscimento per le frazioni ed i nuclei esterni maggiori, a bassa caratterizzazione urbana, un carattere di 'urbanità' volta a garantirne la polifunzionalità attuale, i cui margini riprendono i confini edificati, lasciando spazi liberi interclusi di dimensioni estremamente contenute.

Area urbana e aree agricole periurbane , una profonda fascia cuscinetto per la transizione





### 6.1.2 La struttura dell'accessibilità territoriale ed urbana

La Variante persegue due obiettivi paralleli rispetto all'assetto territoriale ed urbano per il sistema infrastrutturale legato all'accessibilità, ovvero:

**a**, per il **sistema dei collegamenti territoriali**, intendente confermare, completare ed adattare la visione di lungo periodo definita dalla strumento in vigore, strutturando il sistema di accessibilità territoriale in modo coordinato con la programmazione di CMT .La pianificazione del PTC2 di CMT, è attualmente in fase di revisione per trasformare l'attuale PTC2 nel Piano Territoriale Generale di Città Metropolitana (PTGM, di cui è stata operata l'adozione del documenti preliminari con DCM n. 66 del 22.12.2022). Più in specifico è in fase di affinamento lo studio per la Gronda est ( coincidente nel tratto chierese con l' *anulare esterna* del vigente PTC2) che dopo l'avvento del PUMS di CMT ha sostituito l'intervento della prevista Tangenziale Est(PTC2) senza peraltro disattenderne il tracciato.

Si accolgono quindi come indicazioni prevalenti (ai sensi della disciplina ad oggi in vigore del PTC2), gli elementi derivanti dalla pianificazione sovraordinata, indicando in questa fase 'fluida' di co-pianificazione, le opzioni proposte per:

- il **tratto nord chierese della Gronda est**, ovvero le soluzioni di cui alle attuali proposte, che si ritengono maggiormente coerenti con la pianificazioni urbanistica comunale vigente e con la presente PTPP;
- il **bypass a nord** (il bypass tra via Torino e strada Andezeno) già prevista nel PTC2, indicando la soluzione frutto delle piu recenti concertazioni con Città Metropolitana in merito al raccordo con la Tangenziale di Chieri e con la futura Gronda Est.
- il **tratto sud della Gronda est**, ovvero il tratto in corrispondenza della frazione di Pessione e degli incroci con la linea ferroviaria e con l'autostrada (tratto tangenziale sud di Torino), che viene inserito nella Variante e si integra con lo studio per la Gronda est,
- il **tracciato del tratto sud della Gronda est approvato con la Variante semplificata semplificata n. 5** (giugno 2022) del comune di Chieri, che ha definito il primo lotto del bypass della frazione di Pessione. In questo caso si tratta di una previsione in essere già condivisa e definita che viene a pieno titolo a costituire parte della PTPP.

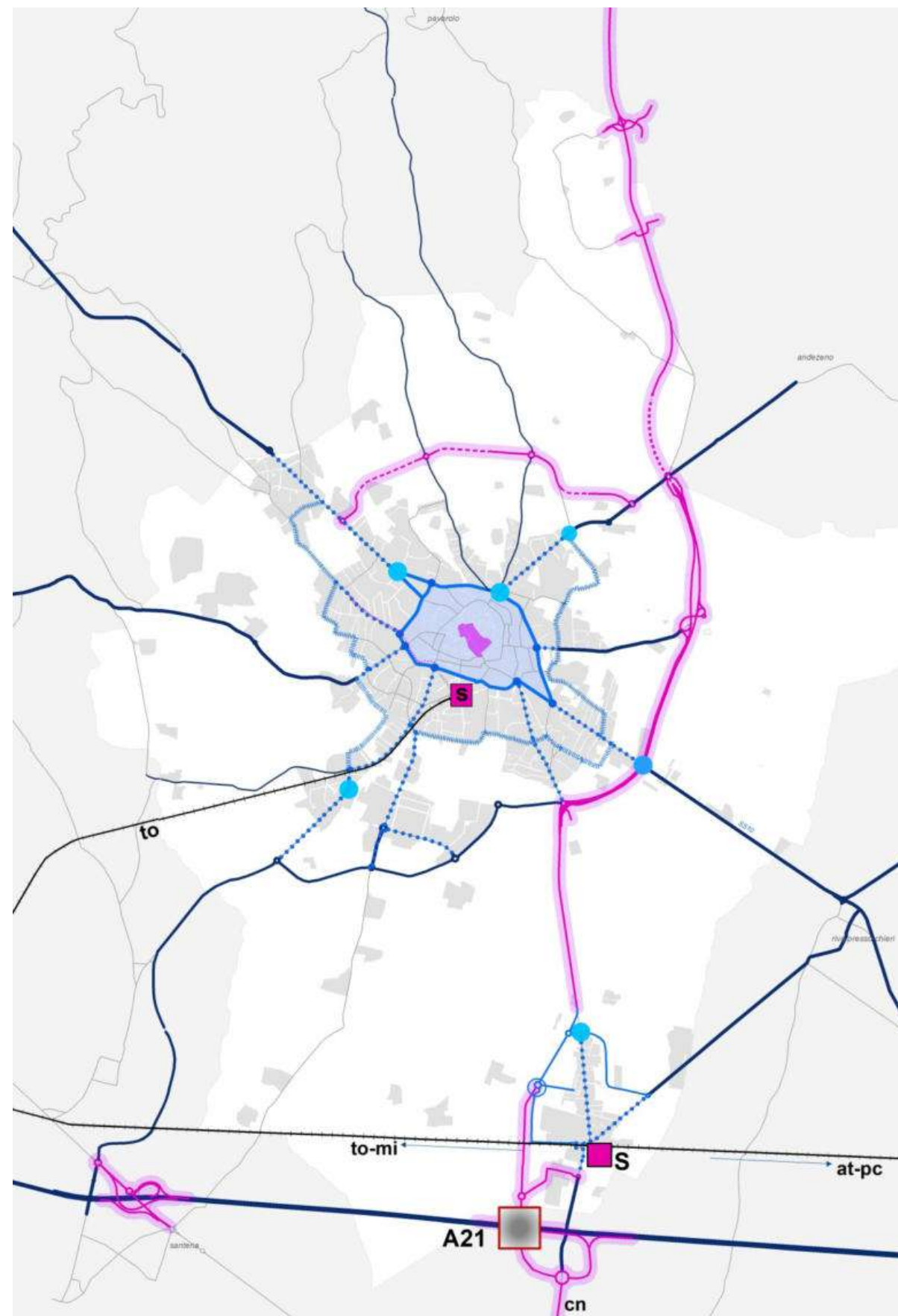
L'immagine a lato sintetizza i quattro assi di aggancio al sistema territoriale con i diversi ruoli assunti:

- in viola le modifiche di recepimento delle infrastrutture indicate dal PTC2 e dal PTR, che legano Chieri al sistema autostradale a sud e tangenziale a nord
- in azzurro i tracciati già condivisi che fanno parte del disegno della PTPP ed in specifico il bypass di Pessione di cui alla Variante Semplificata 5

**b**, per il **sistema dell'accessibilità urbana** si definiscono a partire dal sistema soprarichiamato le modifiche alla rete esistente volte a completare e rendere funzionale il sistema urbano in coerenza con il recente Piano generale del traffico urbano (PGTU, DCC n. 73 del 27/6/2023). Sono quindi previsti due ordini di modifiche all'assetto attuale:

-modifiche di tipo funzionale volte a riconoscere i ruoli che i tracciati urbani hanno acquisito con la pianificazione recente (PGTU) con alcune opzioni integrative volte a migliorare le prestazioni dei tracciati ed a relazionare le scelte alle indicazioni per i tessuti urbani attraversati . Ne deriva quindi un assetto della rete che prevede funzioni e interventi (pubblici) per la qualificazione degli assi principali ed alcuni assi secondari, di cui a seguire:

- viali di accesso con la qualificazione delle radiali storiche di accesso alla città (via Torino, Andezeno, Padana inferiore, Rossi di Montelera, strada Cambiano) con completamento dei viali, potenziamento delle dotazioni di verde di arredo, qualificazione degli incroci, formazione di passaggi/percorsi pedonali, qualificazione formale delle viste prospettiche
- qualificazione dell'**anello di distribuzione**, veicolare e ciclopeditoneale , **in correlazione con il progetto della rete ecologica dell'anello verde**, dei c. Buoizzi, Matteotti, e delle v.Fasano, Battisti, Riba per la percorrenza fluida attorno al centro, a servizio dei poli (ospedaliero, scolastico, sportivo) attrezzato con poche intersezioni regolamentate con la viabilità secondaria, agganciato al sistema dei parcheggi di attestamento diffusi lungo il tracciato, con netta separazione della fruibilità ciclopeditoneale su entrambe le direzioni, prevedendo la qualificazione funzionale e urbanistica di alcuni nodi, la formazione di circuito ciclabile in sede protetta, tutto ove possibile, la qualificazione formale
- formazione dei **parcheggi di attestamento** legati alle polarità ed ai nodi funzionali maggiori: ospedale, scuole, centro, stazione-intercambio ferro/gomma, con riprogettazione e qualificazione dei collegamento pedonali al centro, miglioramento o realizzazione dell'arredo a verde
- individuazione dei **percorsi di cornice** a margine dei tessuti urbani, sempre su sedimi esistenti o con brevi tratti già previsti in completamento, con interventi di qualificazione volti ad allontanare il traffico dal sistema residenziale e drenare in quota parte i flussi in ingresso da nord-ovest/sud ovest e da nord-est/sud-est, coinvolgendo i tratti:
  - ad ovest: da via Roaschia a viale Cappuccini, da viale Cappuccini a strada Cambiano, da strada Cambiano a strada Padana
  - ad est: da via Andezeno al Cimitero, dal cimitero a strada Padana





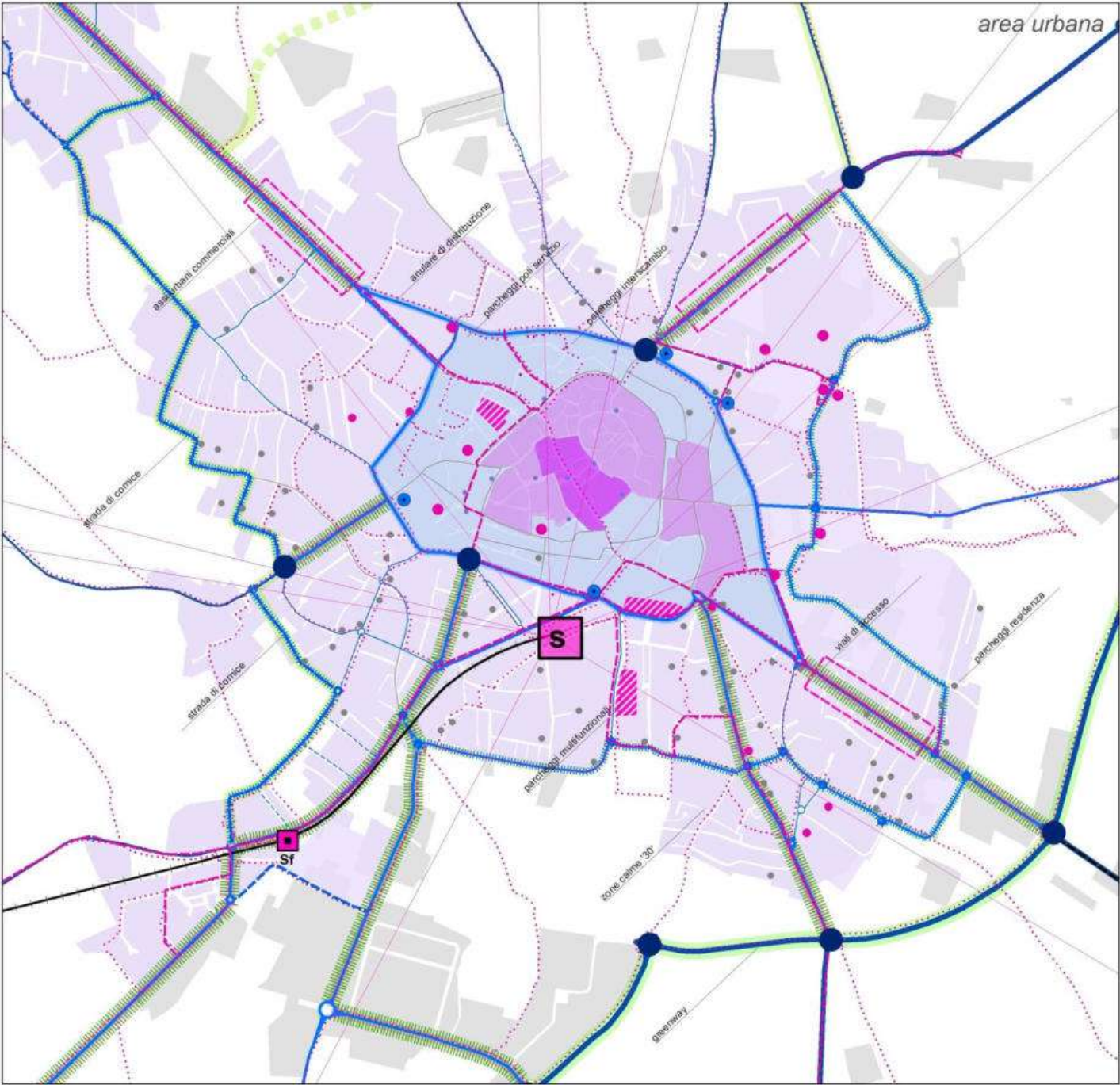
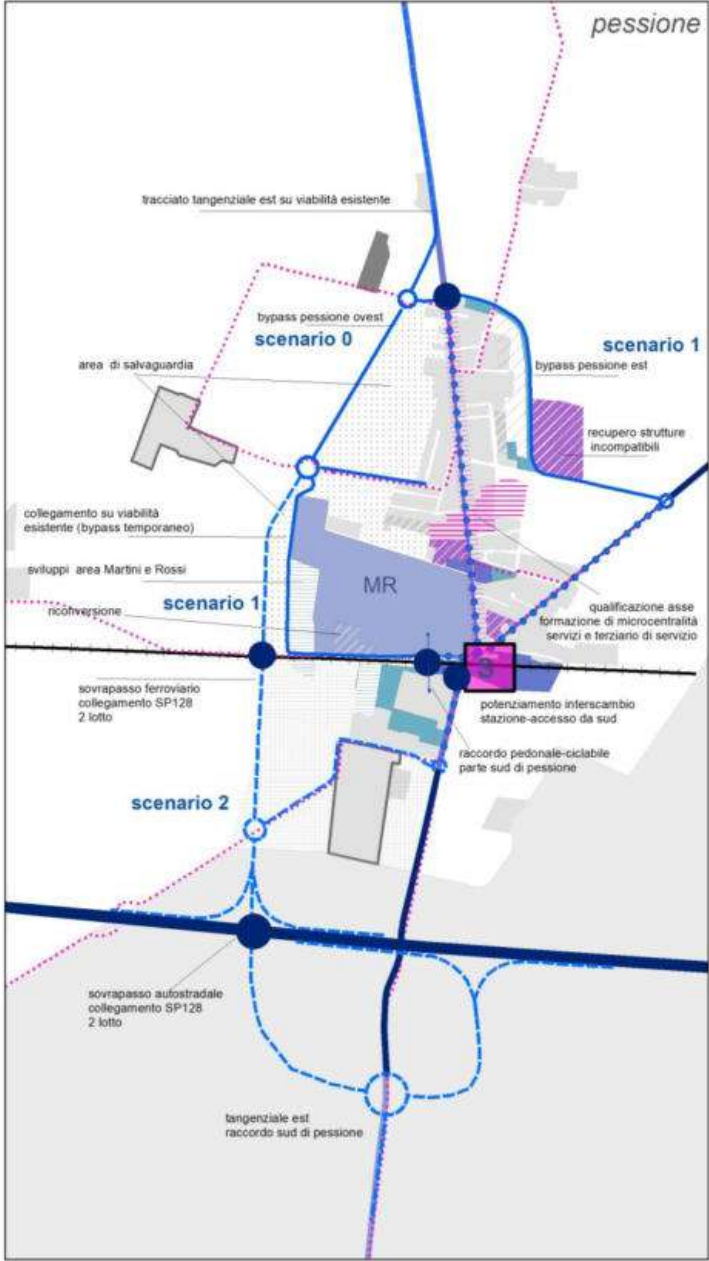
-*modifiche di tipo strutturale* alla rete con inserimento di brevi raccordi mancanti (in area urbana) e/o con modifica di altri.

L'intervento di maggior significato afferente a questa tipologia , peraltro in linea anch'esso con lo studio in corso per la Gronda est (ove viene considerato come opera accessoria), è il bypass est di Pessione volto ad alleggerire il traffico sull'asse centrale ed a servire la zona est della frazione ove sono in fase attuativa interventi trasformativi ed ove se ne prevedono con al PTPP ulteriori. L'intervento si colloca nel solco della Variante Semplificata 5 in ordine ad una revisione complessiva dei transiti veicolari e si autonomizza rispetto all'intervento della Gronda est (che vede ben due sovra-passi necessari) per l'autostrada e la ferrovia.

L'intervento si configura integrativo rispetto a quello della Gronda est, e può essere attivato in forma autonoma e preliminare rispetto al completamento della stessa, completamento che richiederà un impiego di risorse e di energie assai più ingente presentando quindi incertezze e criticità già riscontrate nel corso dei decenni passati.

Si tratta quindi di una soluzione che mette insieme il bypass ovest funzionale all'azienda Martini e Rossi, progetto di realistica realizzabilità, comprensivo dell'attivazione di un tracciato in larga misura esistente per riconnettersi al sovrappasso ferroviario esistente, con il bypass est anch'esso connesso ad interventi ragionevolmente attuabili che consente di collegare la SP128 con la SP120 per Riva di Chieri : l'insieme dei due interventi potrebbe sul breve-medio periodo consentire l'alleggerimento drastico dei flussi interni all'abitato, in attesa dell'assetto complessivo che potrà essere dato solo dalla Gronda est completata.

I restanti interventi costituiscono integrazione ed adeguamento della rete di distribuzione esistente .



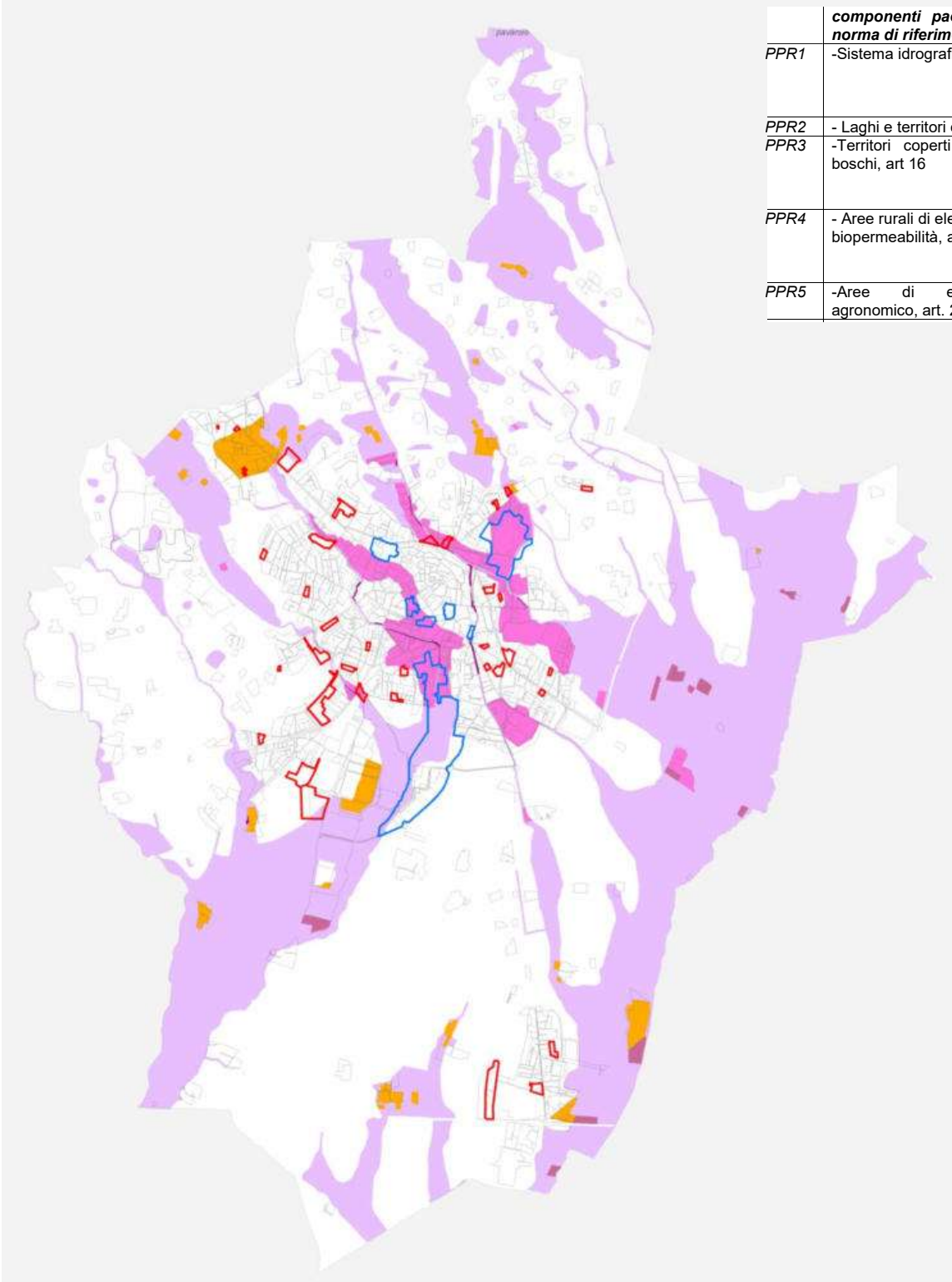


6.2 i condizionamenti : il PPR e i limiti idrogeologici

La variante vede due condizionamenti di fondo:

- i limiti di tipo idrogeologico** che vengono conservati e confermati rispetto a quanto ad oggi in vigore. Chieri è infatti adeguata dal 2018 con l'approvazione definitiva della VS15 al PAI, . Il quadro del dissesto e la Carta di sintesi che ne deriva restano quindi invariati . la recente revisione della vecchia circolare 7LAP con la recente DGR 24 marzo 2025, n. 8-905 (Approvazione dei "Criteri e indirizzi in materia di difesa del suolo e pianificazione territoriale e urbanistica", quale documento unico di aggiornamento e sostituzione dei vigenti atti e provvedimenti adottati sul tema a livello regionale) .ammettono la possibilità di conservare la situazione in essere nelle condizioni in cui si trova il PRG in Variante di Chieri.  
Dal punto di vista strettamente normativo si è comunque operato un ‘avvicinamento’ ai contenuti della DGR 8-905/25 che, pur nel rigoroso rispetto delle condizioni imposte dalla Carta di sintesi vigente, propone alcune rettifiche che iniziano il processo di futuro adeguamento alla nuova disciplina.

- L'adeguamento al PPR** che induce una serie di misure e di attenzioni derivanti dalla disciplina dello strumento sovraordinato e rese applicabili a livello comunale mediante la lettura complessa operata a partire dal Tavolo propedeutico. Preme specificare, come si evince anche dal testo normativo, che una volta definite le componenti paesaggistiche , la variante le ingloba all'interno del proprio apparato normativo cercando di limitare la 'sovrapposizione normativa, ma incorporandole e facendole diventare una parte del corpus cartografico e normativo. Si allega in tal senso un estratto della formulazione normativa di quanto affermato ,  
Sarà la 1° conferenza a valutare la coerenza e compatibilità della normativa definita con gli assunti del PPR e permetterne quindi un affinamento successivo. La stessa conferenza verificherà anche le trasformazioni permettendo di arrivare al Progetto Preliminare con un assetto di scelte condiviso.



Carta di sintesi vigente (escluse classi I e II) con sovrapposti gli interventi trasformativi del Piano

	componenti paesaggistiche PPR- norma di riferimento del PPR	zone e/o componenti di Piano e norma di riferimento del PRG
PPR1	-Sistema idrografico, art.14	art.34 Ec aree agricole di connessione ecologica art.39 Aree e beni soggetti a vincoli paesaggistici e ambientali, c.3)
PPR2	- Laghi e territori contermini, art 15	art 26 Componenti e contesti paesaggistici
PPR3	-Territori coperti da foreste e da boschi, art 16	art 34 Aree agricole art.39 Aree e beni soggetti a vincoli paesaggistici e ambientali, c.5) art 42 Rete ecologica locale
PPR4	- Aree rurali di elevata biopermeabilità, art. 19	art 34 Aree agricole art 26 Componenti e contesti paesaggistici, c.4) aree di interesse naturalistico art 42 Rete ecologica locale
PPR5	-Aree di elevato interesse agronomico, art. 20	art.34 Ee aree agricole della parte piana del territorio

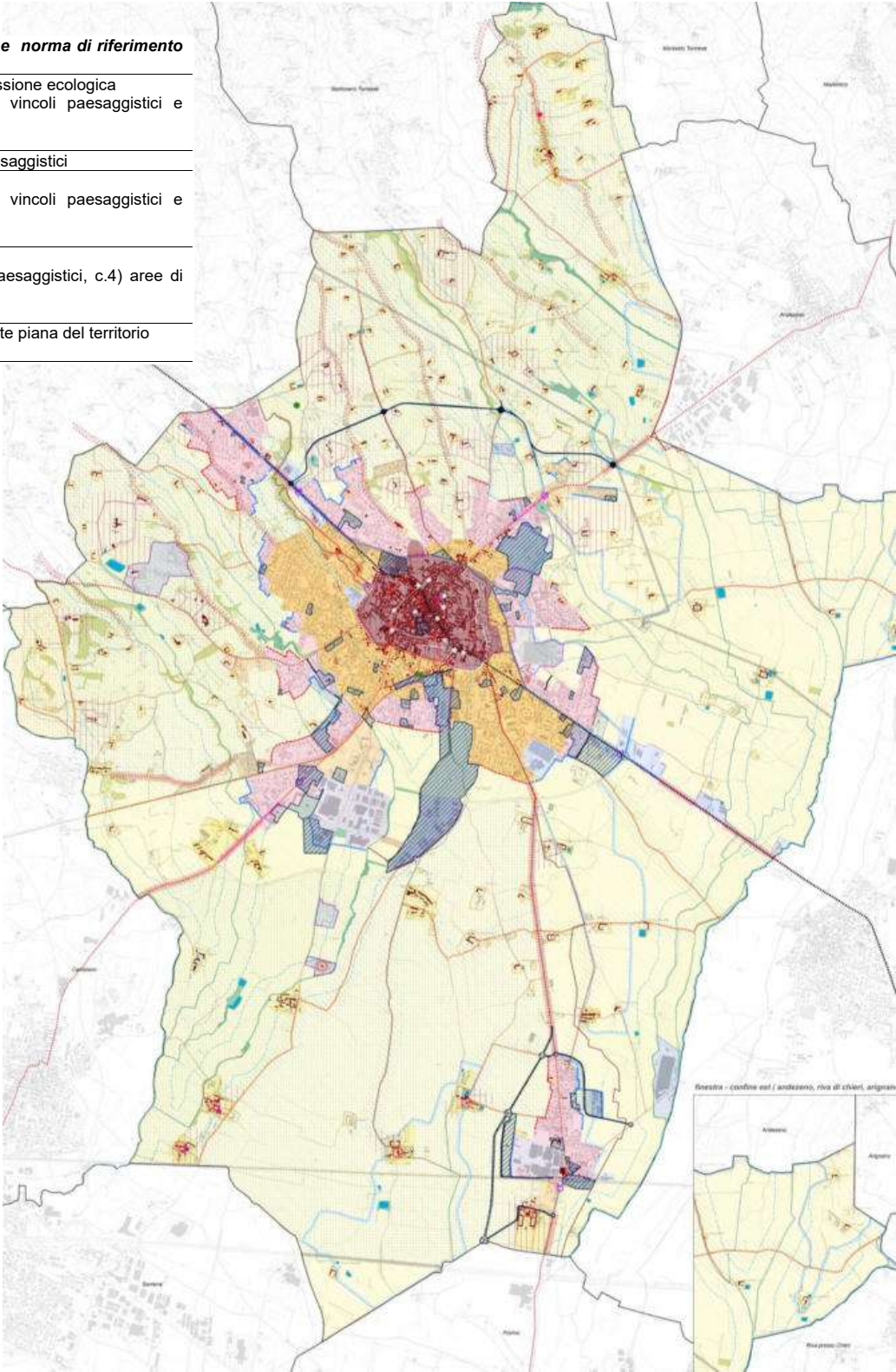


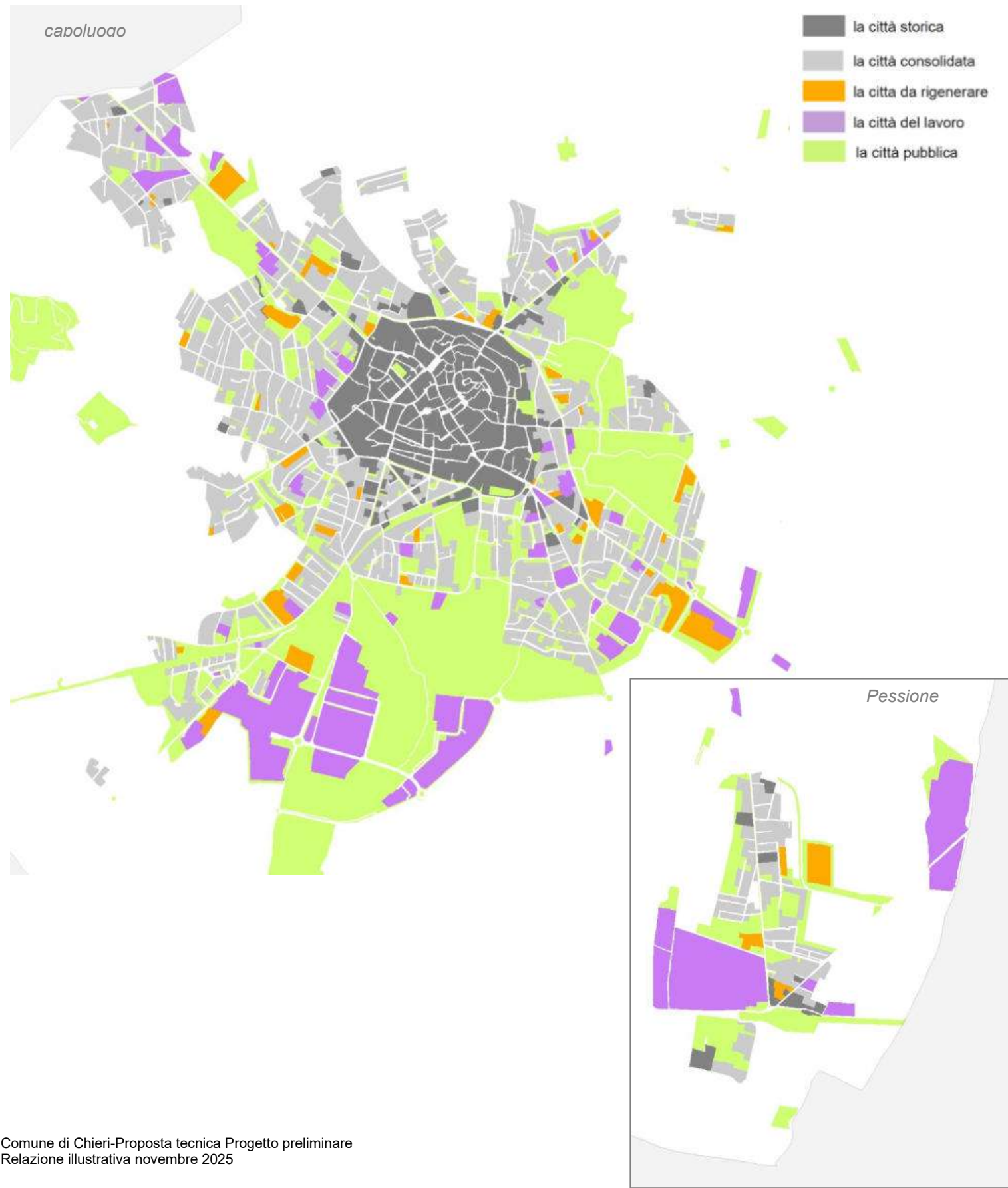
Tavola PPR4- confronto PPR e trasformazioni della Variante



6.3 Organizzazione del territorio

6.3.1 Organizzazione dell'area urbana

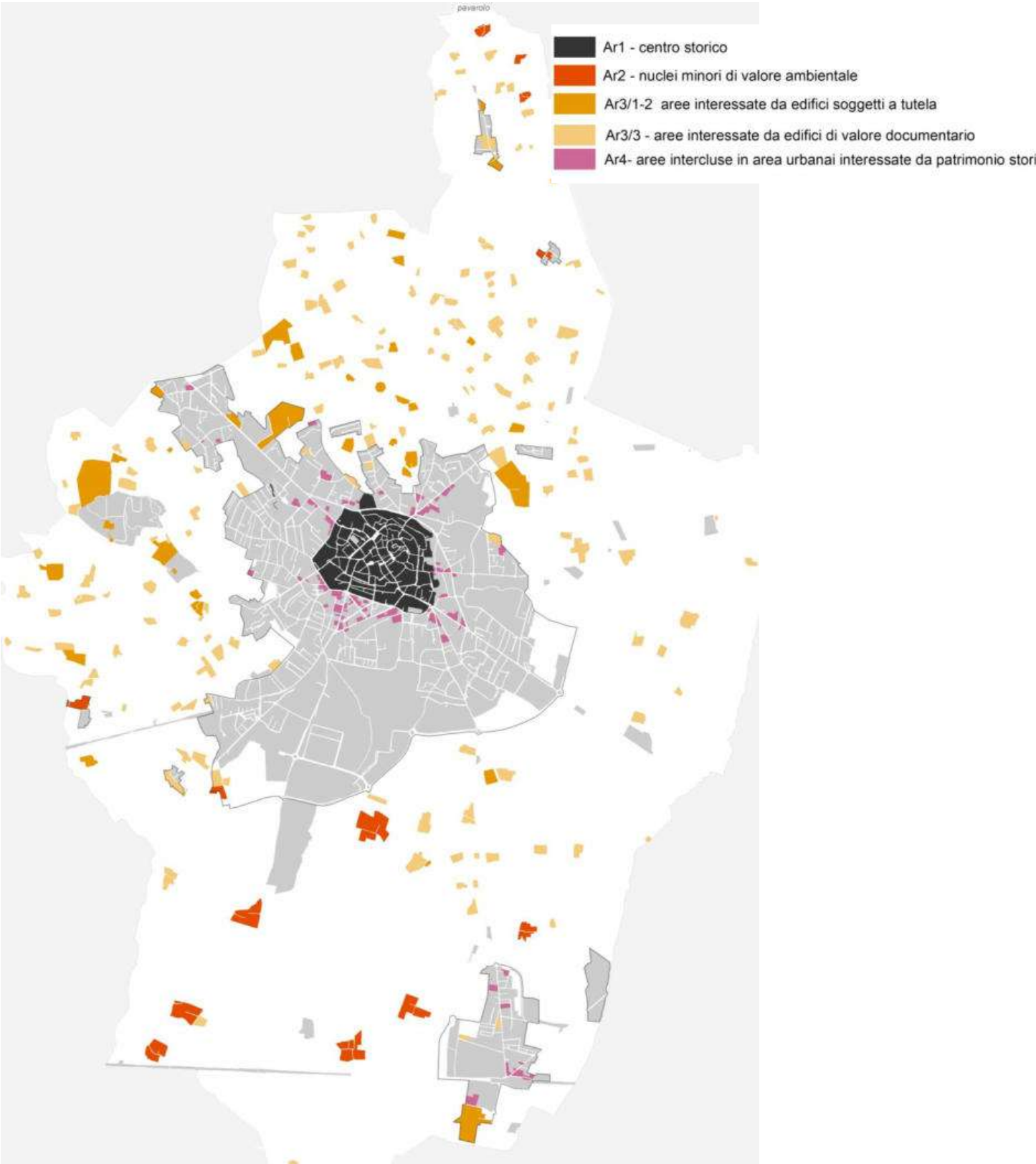
L'area urbana (vedi punto 6.1) di Chieri si presenta come un sistema urbanizzato definito ed identificabile, con assetto strutturale compatto e sviluppi arteriali lungo le radiali di accesso ormai consolidati dal secolo scorso, che costituiscono parti vere e proprie della città (Strada Andezeno, Via Torino, Maddalene). Essa presenta modesti spazi interni liberi ed offre un'adeguata dotazione di superficie a servizi (vedi schede analisi cap.3). Possiamo distinguere al suo interno le diverse tipologie morfologiche dei tessuti che la Variante intende trattare in modo differenziato.



6.3.1.1 la città storica

Sono cinque le sottocategorie che attengono al patrimonio di interesse storico-culturale, in continuità ed integrazione rispetto al PRG vigente di cui per esplicita volontà hanno conservato le formulazioni identificative. Le prime quattro sono già presenti nello strumento attuale e vengono perfezionate ed integrate (Ar1 e Ar3), mentre viene introdotta la Ar4 che attiene al patrimonio di impianto storico esterno al centro storico ma interno all'area urbana ed in specifico ai tessuti recenti che la definiscono, dislocandosi in genere lungo le radiali storiche di accesso.

- Ar1, Centro storico
- Ar2 - nuclei minori di valore ambientale
- Ar3/1-2 aree interessate da edifici soggetti a tutela,
- Ar3/3 - aree interessate da edifici di valore documentario
- Ar4- aree intercluse in area urbana interessate da patrimonio storico





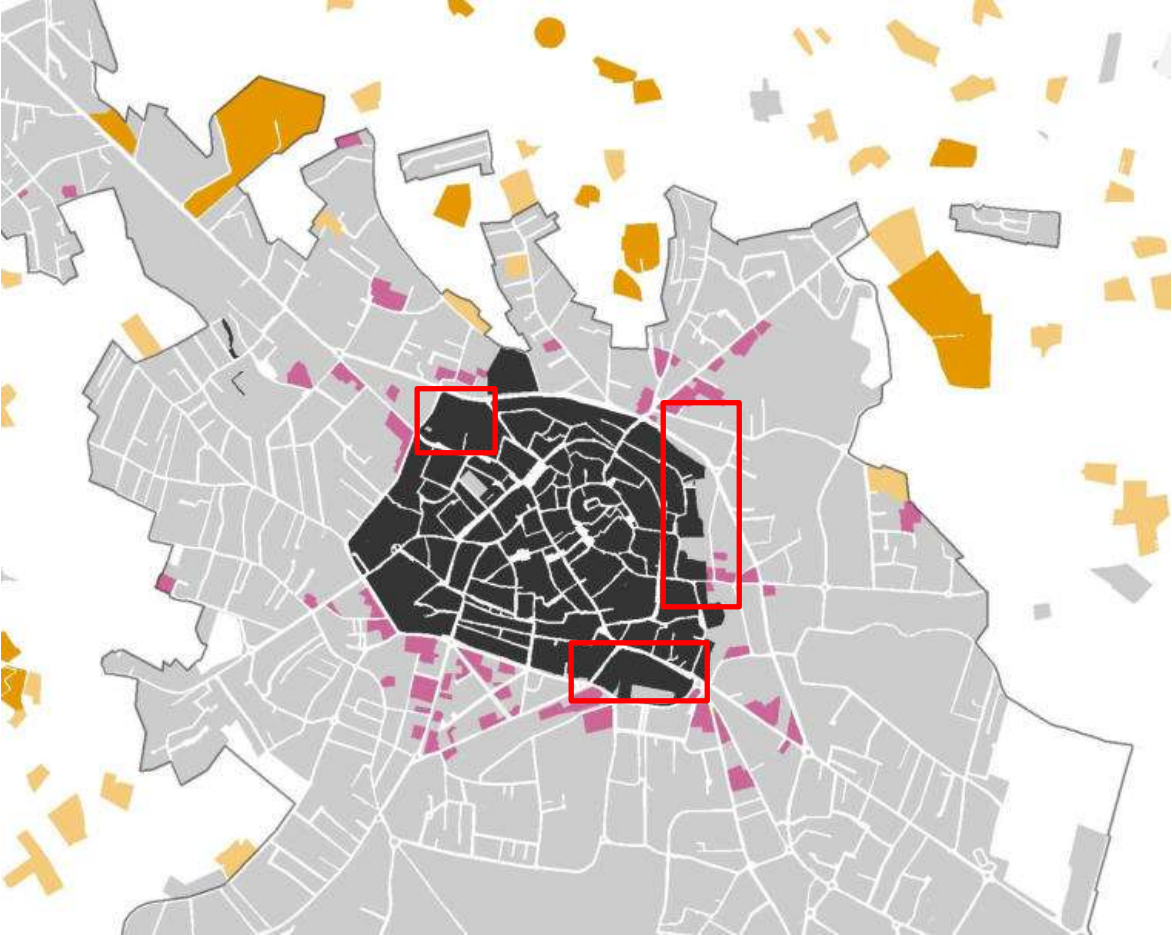
Come visibile in sintesi nell'immagine che precede la diffusione delle aree di impianto storico Ar3(Ar3/1, AR3/2, Ar3/3) è decisamente importante a conferma di un processo di acculturazione antico conservatosi nei secoli. La variante, come si è detto, prevalentemente conferma ed integra detto patrimonio.

La disciplina che segue ai riconoscimenti confermati è definita in ordine a :

- una semplificazione delle norme e flessibilità nelle destinazioni d'uso , senza ridurre in alcun modo il livello di tutela
- un riconoscimento delle aree di impianto storico ricadenti nel sistema urbano recente (Ar4)
- l'individuazione di progetti di miglioramento degli spazi pubblici di incentivo all'investimento privato.
- l'ampliamento del perimetro del centro storico fino alle 'mura antiche'

La proposta importante della PTPP è quindi legata all'ampliamento del centro storico, la cui estensione viene riportata al sistema della 3° cerchia muraria cioè alle mura del XIV sec. (vedi allegato A8) andando a ricomprendere le aree storicamente e funzionalmente connesse al centro storico attuale.

La PTPP individua quindi sia una disciplina ordinaria che andrà a sostituire ed integrare quella attuale, con l'obiettivo di ridurre al minimo indispensabile lo strumento del Piano di Recupero per consentire, pur nel rispetto del livello di tutela attuale, l'operatività diretta ed autonoma dei cittadini. Il PdR viene conservato per gli interventi strategici di recupero dei grandi contenitori e naturalmente è sempre applicabile quando ne venisse ravvisata la necessità o l'esigenza da parte degli operatori e del comune.



6.3.1.2 la città consolidata e la città da trasformare

Per la città consolidata, il cui assetto è ormai definito, le regole devono mirare soprattutto a processi di ri-funzionalizzazione con miglioramento energetico e qualificazione ambientale del tessuto edilizio esistente con l'introduzione di nuove tecnologie, nel rispetto delle tipologie presenti che hanno definito l'attuale impianto urbanistico (condomini, edifici mono/bi famigliari con giardino).consentendo trasformazioni volte a qualificarne non solo l'organismo edilizio quanto anche l'impianto urbano.

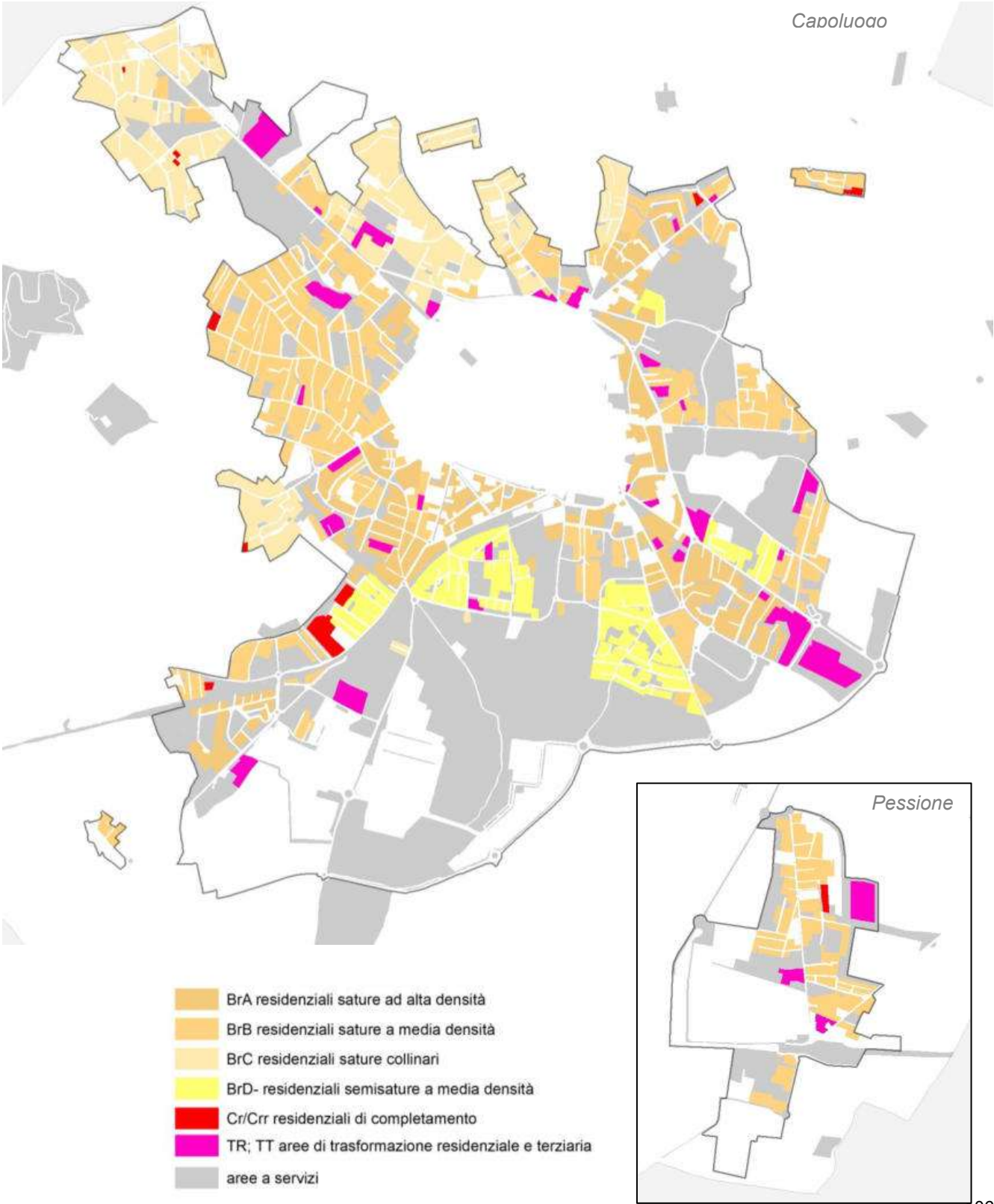
Nelle zone consolidate è possibile ammettere dei potenziamenti volumetrici, sia per incentivare gli interventi di qualificazione, sia per nuove esigenze abitative che potrebbero delinearsi, quali: la necessità di ampliare il numero degli alloggi, di disporre di spazi accessori e/o per usi comuni, agendo cioè sugli 'spazi intermedi' che hanno assunto un ruolo significativo durante l'esperienza pandemica, che in futuro potranno essere richiesti, sia per le parti edilizie che per gli spazi esterni.

Gli aumenti sono variabili in funzione della tipologia di zona e sono crescenti in rapporto alla prestazione ambientale che l'intervento potrà offrire, cercando di contenere comunque l'estensione della superficie coperta a vantaggio del sistema del verde privato, che dovrà essere potenziato, ed agendo quindi prevalentemente sull'impronta

La città consolidata che viene confermata si articola in quattro zone riferite alle zone consolidate, in cui si ritiene di mantenere la struttura urbanistica e organizzativa del tessuto:

- BrA aree residenziali sature ad alta densità,
- BrB aree residenziali sature a media densità.
- BrC aree residenziali sature in area collinare
- BrD aree residenziali semisature a media densità

Solo le zone BrD sono dotate di IF, mentre nelle altre zone gli interventi attengono ad ampliamenti percentuali di volumi edilizi esistenti.





La *città da trasformare* attiene alle aree di completamento C ed alle aree di trasformazione T.

Le prime sono in numero molto contenuto (assorbono infatti meno del 10% della Capacità insediativa teorica di cui al cap.7) e costituiscono conferma di aree del vigente strumento i cui iter sono da tempo in discussione e la cui convalida, essendo in situazioni compatibili e coerenti con il sistema dei condizionamenti, è un atto doveroso.

Esse sono costituite dalle aree Cr e Crr le prime a strumento attuativo, le seconde a titolo diretto eventualmente convenzionato. Si tratta di aree in genere poste ai margini degli insediamenti esistenti, le quali svolgono essenzialmente un ruolo di ricucitura dei tessuti edificati esistenti, attuabili con titoli diretti o convenzionati, che prevedano la realizzazione di margini verdi alla città o il completamento di aree a servizi; le volumetrie ammesse sono coerenti con il tessuto con cui si confrontano e gli edifici dovranno rispondere ad alcune prestazioni (allineamenti, tipologie di zona) per dare continuità morfologica al contesto di appartenenza, con previsioni di eventuali restrizioni, in relazione alle problematiche ambientali individuate.

Le seconde sono invece le aree di trasformazione dell'esistente di tipo TR e TT, in larga misura afferenti ad aree ex produttive (ex aree Brp), da lungo tempo dismesse e/o a situazioni di degrado e/o tali da necessitare un complessivo ripensamento dei tessuti. Si tratta quindi di progetti puntuali o complessi in funzione dei tessuti coinvolti, tutti comunque nell'area urbana, che in qualche caso diventano anche *progetti strategici* in funzione della rilevanza che assumono nello schema del Piano in relazione alla funzionalità urbana.

Le aree TR ovvero quelle volte alla trasformazione residenziale e assorbono circa il 14% della CIRT. Una quota parimenti rilevante attiene invece alle aree TT la cui trasformazione è volta a destinazione terziarie.

Le aree T sono costituite da aree compromesse, in cui gli interventi sono diretti al miglioramento complessivo delle strutture esistenti, con un potenziamento delle aree a servizio, un incremento del verde e su cui promuovere anche attività e/o interventi orientati a ridurre il disagio sociale e/o a rispondere a carenze e bisogni per le utenze più deboli mediante la localizzazione in alcune di queste aree degli interventi rivolti all'edilizia sociale (ERS).

Per ognuna di queste aree sono definite regole in relazione alle esigenze e alla morfologia del contesto in cui sono collocate; nonché le priorità da soddisfare fissate in apposite schede; le prestazioni richieste permetteranno una discreta flessibilità per permettere accordi tra i diversi proprietari e/o investitori presenti in sede di progetto attuativo. Sono aree da governare con strumenti attuativi, anche coordinati dal Comune, a cui possono partecipare i proprietari, come anche i gestori e/o realizzatori dell'intervento, capaci di avviare processi di riorganizzazione, ed in cui il P.R.G. fissa obiettivi e priorità di interventi, che potranno essere precisati in sede di progettazione esecutiva. Il ricorso allo strumento attuativo SUE avviene per la loro complessità, e deve essere supportato da indicazioni chiaramente orientate ad obiettivi ed a prestazioni da raggiungere (funzionali, ma anche ambientali e paesaggistiche), evitando la realizzazione di aree a standard che siano marginali ed inutili, definendo le misure di mitigazione anche individuando aree di ricaduta esterne (per la realizzazione della REL).

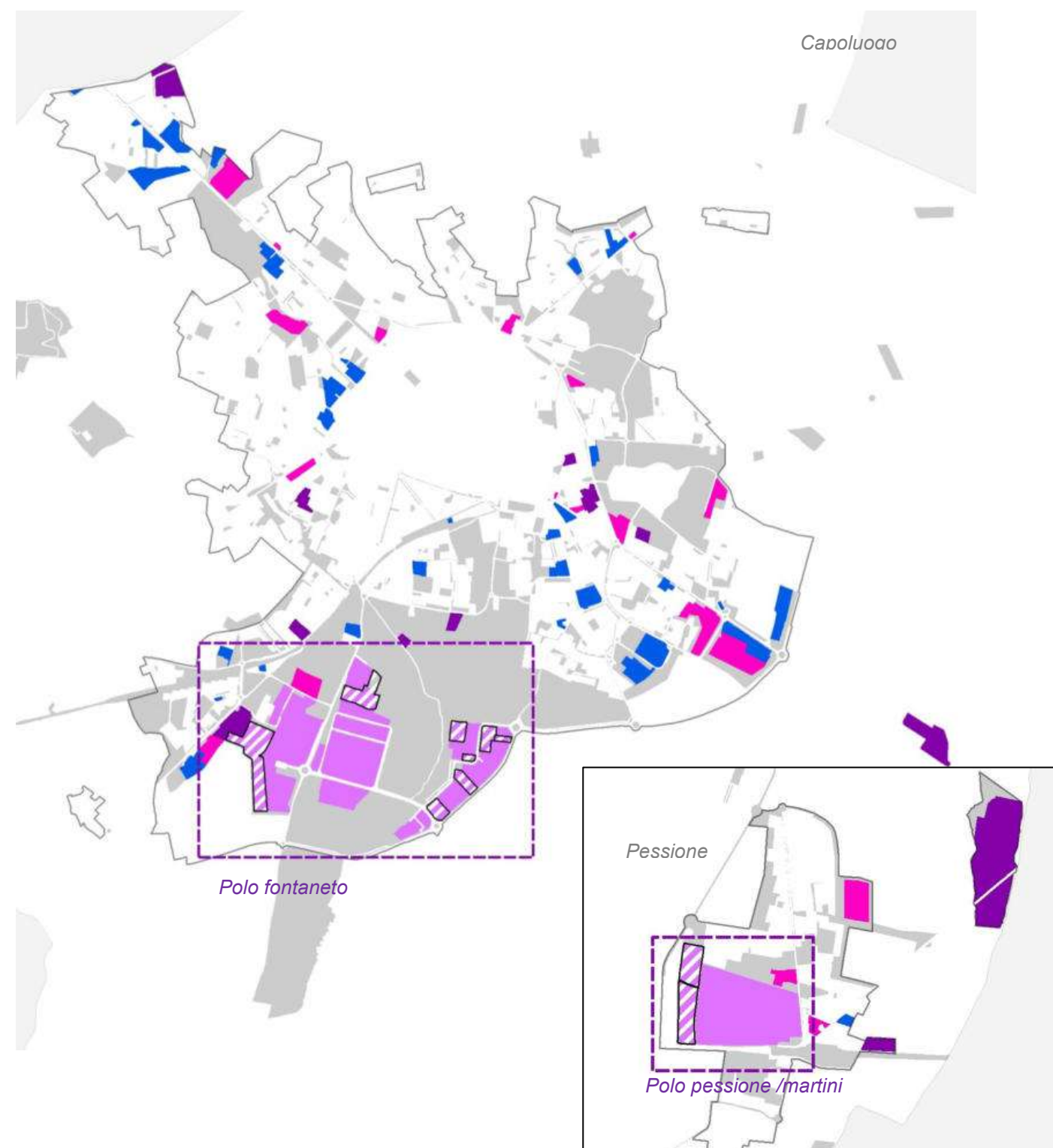
#### 6.3.1.3 la città del lavoro

Essa è organizzata sui due principali comparti e su un sistema diffuso, ovvero:

- i due comparti comparto del Fontaneto e il comparto dei Pessione /Martini, ovvero *aree industriali ed artigianali di completamento*. Il primo comparto è semi saturo, mentre il secondo è attualmente saturo "(zone D1): si prevedono completamenti e modificazioni necessarie a conservare e consolidare le attività produttive esistenti e permettere la localizzazione di nuove attività produttive (Fontaneto);
- *aree industriali ed artigianali esistenti consolidate*, ricadenti nei tessuti urbani, isolate (zone DB) che attengono ad attività storiche e in esercizio, rispetto alle quali, si rilevano delle compatibilità funzionali adeguate o adeguabili che vengono confermate per il loro valore economico con una disciplina a 'doppio binario' che permette la continuità delle attività e delle esigenze necessarie a mantenerla, e, l'opportunità in caso di rilocalizzazione di attivare progetti di riconversione dell'area per usi urbani.

Complessivamente si prevede un ampliamento e/o la conferma di oltre 15% delle superfici fondiari attualmente esistenti (corca 92 ha), quindi con un significativo impegno del Piano a supportare lo sviluppo del settore produttivo da parte del Piano, con interventi di completamento che come appare sono più incisivi rispetto al completamento residenziale, ma sono volutamente orientati a creare delle condizioni ottimali per le aziende presenti (ampliamenti in fregio al Fontaneto ovest) e a consentire il completamento del Fontaneto est anche con progetti strategici quale il PS2 Bioparco Scotti Fontaneto, di cui a seguire.

La città del lavoro comprende anche il sistema del terziario prevalentemente di tipo commerciale ove riconosciuto in forma autonoma e non frammisto ai tessuti. Le aree di espansione non vengono previste su suoli liberi ma esclusivamente come trasformazioni dell'esistente diversamente destinato. In tal senso esse incidono quindi nella misura del 42% su un totale di circa 51 ha classificati.





#### 6.3.1.4 la città pubblica

La città ha una dotazione di spazi pubblici variamente destinati a servizi di livello locale (cfr cap.7 e vedi immagine in testo dove in blu sono i servizi art 22 e in azzurro i servizi art 21) che assolvono pienamente alle esigenze della popolazione attuale con un dotazione per abitante superiore al minimo di legge (27 mq /ab circa) che presenta, come spesso accade, un deficit apparente e non funzionale, solo rispetto ai servizi scolastici, e generali bilanciati dalle dotazioni integrative del verde (oltre 15 mq/ab). La rete dei parcheggi è diffusa e mai completamente satura negli utilizzi (6,3 mq/ab circa con livelli di utilizzo nelle aree centrali che solo raramente raggiungono il 100% come rileva il PGTU). Le dotazioni di servizi generali sono diversificate e distribuite coprendo uno spettro piuttosto ampio, dai servizi amministrativi a quelli sanitari, con presenza di servizi specifici per il comparto agricolo e per il comparto culturale, supportate anche da dotazioni sovralocali di specifico interesse (ospedale, comparto fieristico, parco fluviale), che però risultano lievemente sottodimensionate rispetto agli standard di legge (16 mq/ab).

Ammettendo quindi che la dotazione quantitativa non costituisca un problema almeno per l'art. 21, la Variante si sofferma sulla necessità di miglioramento della qualità ed efficienza delle dotazioni sia dal punto di vista funzionale che ambientale, che in prospettiva dovranno necessariamente confrontarsi e riorganizzarsi con la transizione digitale (che può configurare anche dei modelli organizzativi diversi anche nei servizi locali) e in quella ecologica che prevede di assumere "i servizi ecosistemici" derivabili dalle risorse naturali come elementi di dotazione infrastrutturale al servizio della città.

Una missione che la Variante richiama nella formazione di diversi progetti strategici ma che dovrà assumere un carattere programmatico riferito alla gestione dei singoli settori all'interno delle politiche complessive del Comune.

Il piano si impegna a preservare le aree esistenti, ne reperisce di nuove, mettendole a sistema in un tessuto connettivo qualificato. La proposta del Piano affronta quindi il tema dello spazio pubblico da due diverse angolature:

- da un lato garantendo la **qualificazione dell'esistente con discipline prestazionali** e con regole perequative che ne consentano il completamento per le parti in trasformazione,
- dall'altro con un approccio **progettuale e programmatico volto alla realizzazione delle opere pubbliche in modo progressivo**, con tipologie di intervento pre-definite volte a migliorare la qualità della rete, la valorizzazione delle potenzialità latenti.

Il sistema dei servizi si articola in :

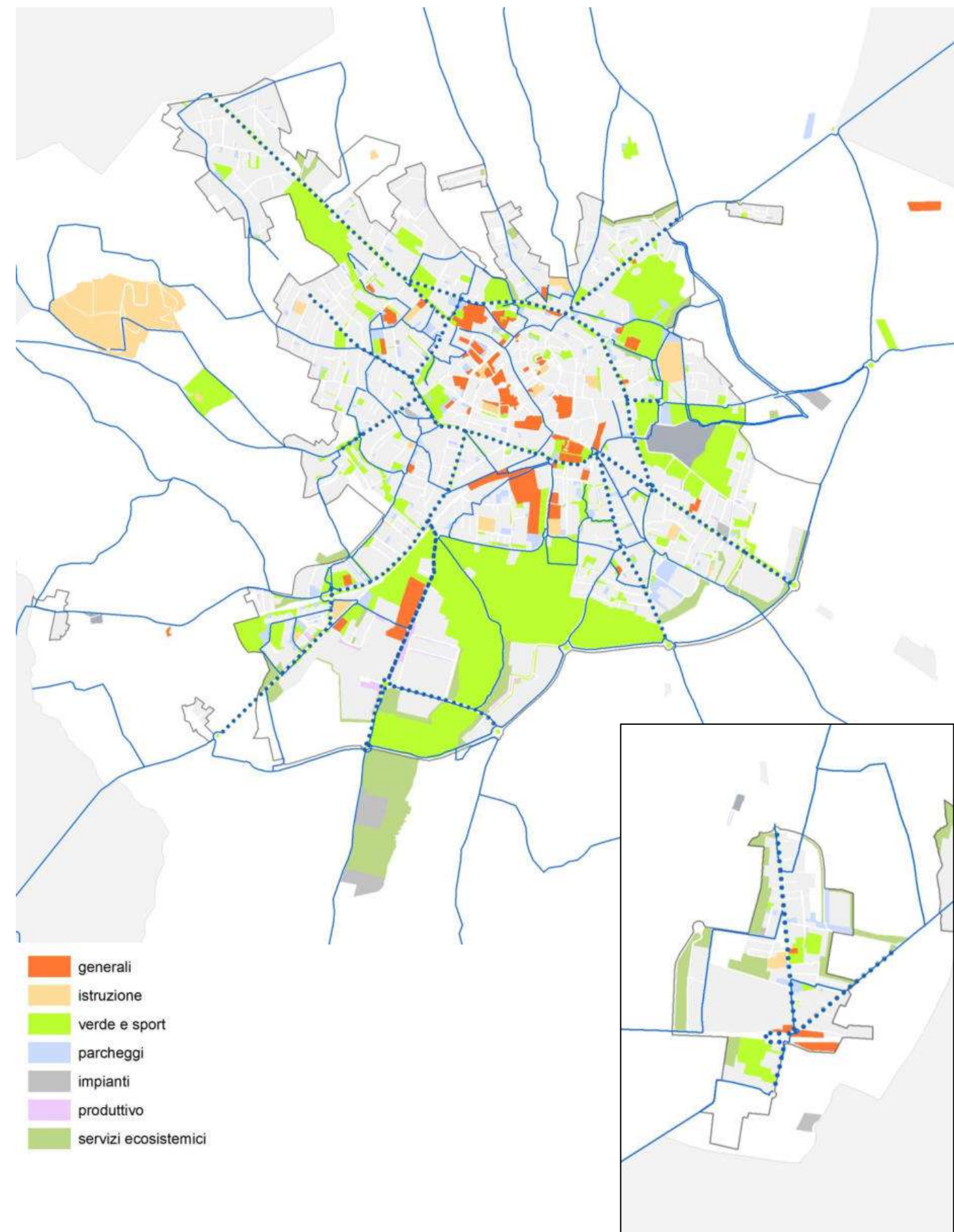
a, **servizi sovra-comunali**, in gran parte localizzati in area centrale, su cui avviare progetti di valorizzazione e potenziamento, in accordo con gli Enti preposti, e da integrare con il centro storico della città, aumentandone il ruolo di centro polifunzionale, con apposite progettualità pubbliche,

b, **microcentralità** da rafforzare, completare e migliorare con progetti specifici composti da strutture diversificate, sempre accompagnati da ampi spazi a verde 'di socializzazione' e 'verde arborato' in funzione di servizio ecosistemico, e di facile accessibilità con una mobilità 'lenta': su di essi è necessario proporre una verifica delle funzioni attualmente ancora in cerca di 'localizzazione' da organizzare anche nella prospettiva non solo patrimoniale, ma funzionale per avere un 'presidio' per ogni parte della città e dei diversi quartieri e da operare con l'apporto costruttivo dell'associazionismo e della popolazione locale.

c, un **sistema connettivo gli spazi pubblici di relazione** innervato nella città, capace di mettere a sistema tutti i nodi della città facilitando i flussi pedonali e ciclabili, in spazi gradevoli e sicuri, strutturato in particolare sulla **città storica** che deve qualificare le sue piazze, con un **'progetto piazze'** specifico e gli spazi di avvicinamento e distribuzione con un progetto specifico che possa portare anche ad eventuali maggiori pedonalizzazioni ma che in generale si orienti verso soluzioni che possano permettere alle attività commerciali di 'aprirsi' verso l'esterno, e che possano migliorare la **'mobilità lenta'** verso il centro dai quartieri più periferici; sulla formazione di una rete di **piste ciclabili** nei singoli contesti residenziali protette dal traffico veicolare di raccordo dei luoghi pubblici nei diversi quartieri.

d, sulla realizzazione di un **sistema del verde**, che costituisca una vera e propria **infrastruttura**, da realizzare e gestire come una 'dotazione di standard' in applicazione per l'ambito urbano del progetto della REL, rete ecologica locale. Esso si configura a sostegno della **'mobilità lenta'** facilitando e permettendo una circolazione interna alla città in piena sicurezza, ma anche con i necessari spazi sosta ombreggiati, filtri vegetali, che aumentino il potenziale di vegetazione arborea

dell'ambito urbano. Il sistema del verde si configura e si articola attraverso diverse azioni sia pubbliche che private, contribuendo a rendere più resiliente l'area urbana ai cambiamenti climatici, con il supporto di diverse componenti descritte nella REL.





### 6.3.2 Organizzazione delle aree agricole

L'assetto organizzativo del *territorio agricolo* ha fatto proprie le differenze riscontrate in precedenza nel *Quadro Interpretativo* in funzione sia dei caratteri morfologici del paesaggio agrario e dell'articolazione in Ambiti paesaggistici locali, per orientare il ruolo che tali aree possono svolgere nel supporto all'economia agricola, nella formazione della Rete Ecologica Locale (REL), e non di meno nel contrasto ai cambiamenti climatici.

Il territorio agricolo è stato articolato in categorie diverse in funzione del ruolo ecologico che possono svolgere, per ognuna delle quali si definiscono specifiche attenzioni. Il riconoscimento declina le indicazioni del Ppr e si integra con i dispositivi normativi in essere con il Piano attuale.

Le aree agricole costituiscono gli *'ambiti portanti della Rete ecologica Locale (REL)*, per i quali deve essere mantenuta un'elevata permeabilità con contenute superfici impermeabilizzate, con il massimo potenziamento possibile della *'rete minuta diffusa'* della REL, (filari, siepi, vegetazione ripariali, masse arborate sui confini dei lotti, lungo il sistema della viabilità anche interpoderale). In generale le aree agricole costituiscono la struttura delle connessioni ecologiche evidenziate e richieste ai fini della costruzione della Rete ecologica di Città Metropolitana e più in generale regionale.

In particolare la Variante distingue:

- zone *Ee Aree agricole di pianura*, che interessano le 'aree di maggior valore agronomico' (in applicazione dell' art. 20 del Ppr) ove le attività agricole sono le destinazioni prioritarie e gli interventi devono essere volti alla conservazione della risorsa costituita dalla piana agricola. Presentano un patrimonio storico connesso al sistema delle cascine, dei nuclei e dei castelli di pianura (Fortemaggiore, Mosi, Mosetti, Castलगuelfo, Pessione e Tetti Fasano). Sono aree di elevata permeabilità e strettamente integrate con il reticolo delle acque, e con la raccolta della risorsa in falda profonda, sebbene a modesta dotazione ecologica; per le quali obiettivo è il sostegno delle attività agricole e della produzione di prodotti di qualità e l'incentivo ad una maggior dotazione ecologica.

- zone *Ef aree agricole di collina e di pedecollina*, sono costituite anche in attuazione dei dispositivi delle ' le aree di elevata bio-permeabilità' di cui all'art.19 del Ppr, in cui la modellazione dei terreni è necessariamente marcata e sono caratterizzate dal passaggio del paesaggio della pianura a quello della collina della dorsale Torinese, con una maggiore dotazione ecologica data dalla vegetazione a filari e macchie che si connette al sistema delle acque minori e dei rii collinari. Sono caratterizzate dalla presenza di insediamenti storici estremamente diffusi tra cui emerge il sistema delle Ville ma non di meno quello dei cascinali diffusi. Per queste aree l'obiettivo è mantenere l'attività agricola, governare gli usi extra-agricoli prioritariamente residenziali, il sistema vegetazionale esistente, il recupero delle strutture storiche, compatibilmente alla formazione di nuovi centri aziendali che non debbono alterare la leggibilità del sistema storico e supportare lo sviluppo di un'agricoltura già oggi volta alla polifunzionalità.

-zone *Ec, agricole di connessione ecologica legate al sistema delle acque dei rii maggiori (Rio di Santena Rio Vaiors, rio di Castelveccchio, Rio del Vallo, Rio Pasano, Rio Tepice, Rio Ambuschetto, Rio delle sabbie)* con aree agricole a modesta infrastrutturazione nella parte di piana ma ricche di insediamenti sui fondovalle collinari. Esse costituiscono il principale riferimento locale per la Rete ecologica di cui all'art. 42 del Ppr e del PTC2 di cui rappresenta anche componente di valore ambientale, paesaggistico e fruitivo ai sensi dell'art 14, nella parte di pianura come fascia fluviale allargata. Aree di elevata bio-permeabilità di cui all'art.19 del Ppr; caratterizzate da habitat fluviali e da eco-mosaico con alternanza di prati, pascoli e macchie boscate. Nelle parti di pianura sono quasi prive di insediamenti. In esse le attività agricole devono essere volte al consolidamento della funzione ecologica delle connessioni ecologiche sovralocali al fine di favorire la biodiversità agronomica.

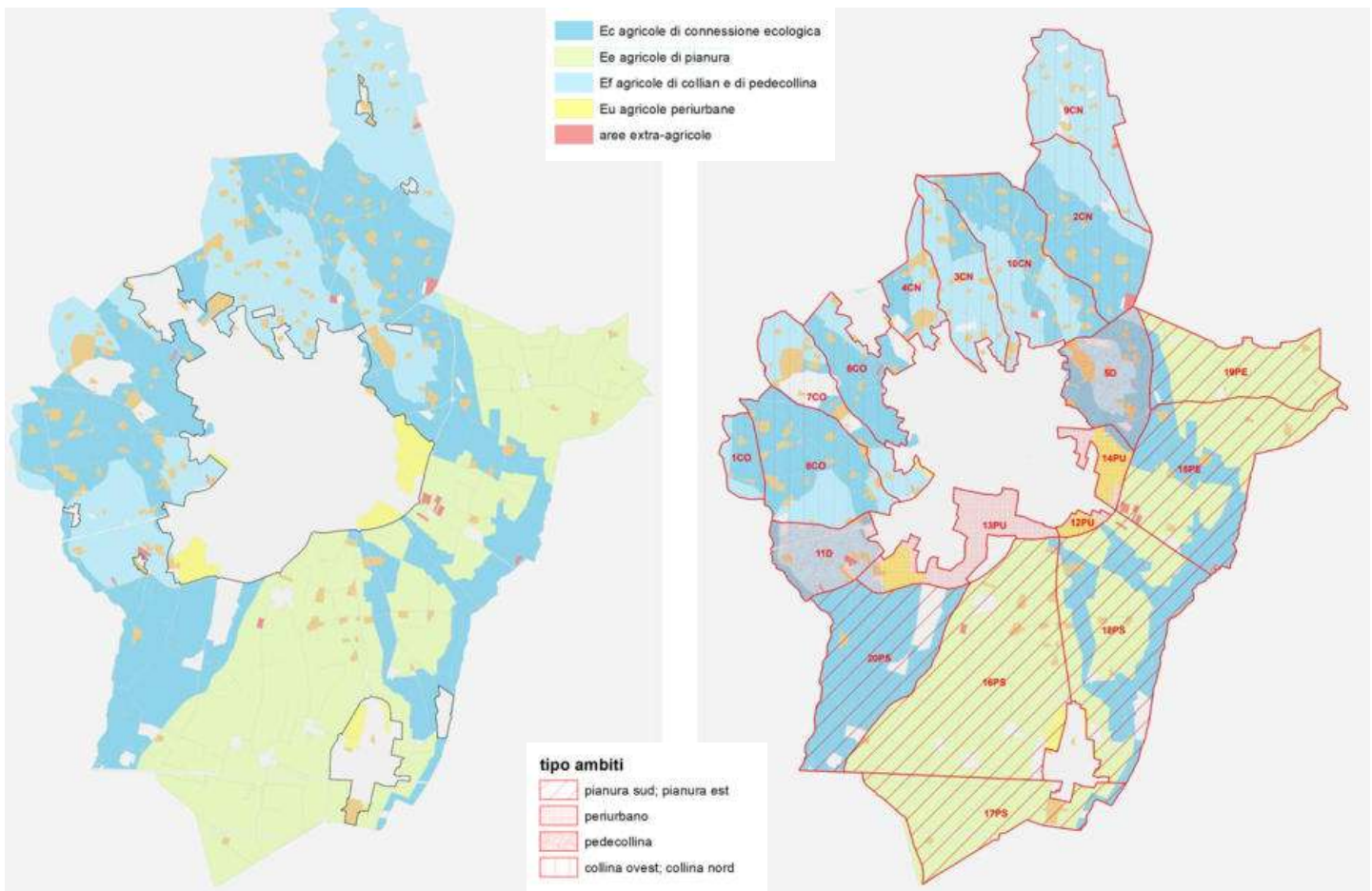
In termini generali la Variante intende conservare e potenziare la qualità del paesaggio agrario, limitando strettamente gli interventi ad utilizzi esclusivamente agricoli; favorendo il recupero del patrimonio esistente e la realizzazione delle nuove strutture prevalentemente nell'ambito dell'area aziendale, per evitare la dispersione di nuove attrezzature di supporto alle aziende. Il cospicuo patrimonio storico diffuso nelle aree agricole appare particolarmente importante, come si evince dal colore rosso della tavola, che distingue le aree di interesse storico, la Variante individua, sia le cascine di interesse valutandone gli edifici di particolare valore su cui intervenire con modalità prevalentemente conservative, sia il diffuso patrimonio di impianto con valore documentario su cui intervenire con modalità meno restrittive, ma attente alla conservazione dei caratteri tipologici..

La gestione del patrimonio edilizio considera necessariamente tutte le strutture, di modeste dimensioni, che nel tempo hanno acquisito funzioni prettamente residenziali o destinate ad altri usi localizzate all'esterno dai nuclei frazionali, che saranno riconosciute e confermate, con gli usi attuali sebbene dovranno rispettare le indicazioni di tipo ambientale in sintonia con il paesaggio storico e agrario in cui sono inserite. In particolare sono individuate tipologicamente e normativamente (non identificate cartograficamente) le aree Ex, extra-agricole, ovvero

- aree ed edifici extra-agricoli a destinazione residenziale o produttiva (Ex-r, autoreferenti)
- aree ed edifici extra-agricoli a destinazione produttiva specificamente individuati (Ex-p),
- aree dei cimiteri per animali di affezione (Ex-a),
- aree per attività di allevamento, custodia e addestramento degli animali d'affezione (Ex-c)
- aree per attività di maneggio (Ex-m),
- aree per strutture florivaistiche (Ex-f)
- aree agricole ad edificabilità limitata (Ex-s),

Ad esse si affiancano i contenitori dismessi dagli usi agricoli, che, ove non abbiano un valore storico-documentario, ed attengano a superfetazioni e/o elementi incongrui nel paesaggio rurale potranno invece essere eliminati e recuperati in termini di volumetria/ superficie nei limiti della normativa recente nelle aree urbane consolidate e/o di completamento, previa 'desigillazione' e recupero delle aree ad usi agricoli.

L'immagine che segue illustra a destra l'articolazione degli ambiti paesaggistici locali quali declinazione delle diverse aree agricole a specificazione delle peculiarità locali.



### 6.4 I progetti del Piano

I 'Progetti Strategici' attengono a temi e situazioni complesse che richiedono il coordinamento di più soggetti e che in generale si riferiscono alla valorizzazione, alla connessione in rete delle risorse, al recupero di situazioni compromesse o alla qualificazione di spazi pubblici. Sono riferiti ad ambiti, di particolare complessità o rilevanza, che coinvolgono aree ampie e/o aree in situazione di particolare vulnerabilità, in contesti fortemente eterogenei, su cui è necessario definire interventi incisivi di trasformazione e/o riqualificazione, con il coordinamento di una pluralità di soggetti e forme di finanziamento.

I Progetti Strategici potranno essere oggetto di interventi pubblici e privati mediante:

- Piani Particolareggiati, Piani di Recupero o Piani Tecnici di Opere ed attrezzature di iniziativa Pubblica,
- strumenti di programmazione economico-finanziaria mediante accesso a fondi di programmazione sovranazionale o nazionale,
- *'progetto unitario di coordinamento'* di iniziativa pubblica e/o privata, in funzione dei degli obiettivi e della programmazione periodica dell'amministrazione.

Il *'progetto unitario di coordinamento'*, strumento non previsto dalla normativa urbanistica, si configura come quadro di orientamento delle scelte per amministrazione e privati e può essere predisposto dal Comune e/o da uno o più proprietari o che rappresentino oltre la metà delle aree complessivamente coinvolte. Il progetto verrà fatto proprio dall'amministrazione e costituirà indicazione prescrittiva per la definizione dei successivi SUE o titoli diretti. Gli elaborati del progetto dovranno individuare i principali contenuti programmatici e progettuali che guideranno la trasformazione urbanistica. Esso sarà oggetto di una procedura di concertazione con i soggetti privati da definire ai sensi dell'art. 12bis, commi 4 e 5 della L.R.56/77 e s.m.i. e di un processo partecipativo con la popolazione con le modalità definite dall'amministrazione.



I contenuti del '*progetto unitario di coordinamento*' dovranno definire:

- gli obiettivi da raggiungere in termini di miglioramento della qualità ambientale, paesistica e fruitiva, nonché la rispondenza al Quadro strategico del Piano;
- le esigenze a partire dall'analisi delle situazioni critiche dal punto di vista ambientale e funzionale e le risorse da valorizzare;
- i soggetti interessati e quelli interessabili, definendone le attese, i punti di forza e di debolezza;
- le azioni da porre in essere, in un arco di tempo definito individuando priorità e connessioni spazio temporali necessarie per la miglior utilizzazione delle risorse coinvolte;
- gli strumenti attuativi, la partizione territoriale eventuale e le fasi temporali;
- le possibili risorse economiche e finanziarie disponibili e/o da acquisire, con particolare riferimento ai programmi di finanziamento regionale, nazionali o europei;
- la verifica di compatibilità ambientale, con la definizione delle misure mitigative e compensative di cui all'art.16;
- le modalità gestionali post-intervento, comprensive dei costi e dei soggetti delegati alla gestione;
- la definizione dei risultati attesi e delle azioni di monitoraggio per le valutazioni preventive;
- le azioni divulgative, formative e educative necessari e complementari alle azioni di salvaguardia e valorizzazione delle risorse, anche al fine di realizzare sinergie inter-istituzionali e la partecipazione sociale ai processi di valorizzazione;
- le convenzioni e gli impegni tra le parti sia per la realizzazione delle opere che per la loro gestione.

I progetti Proposti sono 5, a cui si aggiunge il Progetto della Rete Ecologica Locale trattata separatamente al cap.7.3 :

#### Progetti di rete

A) *REL - Rete ecologica locale, di cui all'art 41 ed al capitolo successivo, con i suoi progetti delle aree a parco urbano*

- PV1 parco Tepice
- PV2 Parco della memoria
- PV3 parco Caselli
- PV4 parco agrario
- PV5 fascia del rio Pasano
- PV6 fascia del rio del Vallo

B) *Rete dei luoghi urbani e spazi pubblici lineari*

C) *Rete delle microcentralità*

#### Progetti strategici

D) Progetto accessibilità

- PM1 stazione movicentro
- PM2 stazione di Pessione
- PM3 bypass Pessione est
- PM4 porta est- borgo Venezia
- PM5 porta ovest – Maddalene
- PM6 bypass Pessione ovest
- PM7 asse di attraversamento

E) Progetto aree pubbliche

- PS1 Tabasso
- PS2 Bioparco Scotti –Fontaneto
- PS3 Polo dello sport
- PS4 Polo dell'Ospedale Maggiore
- PS 5-6-7 Grandi contenitori

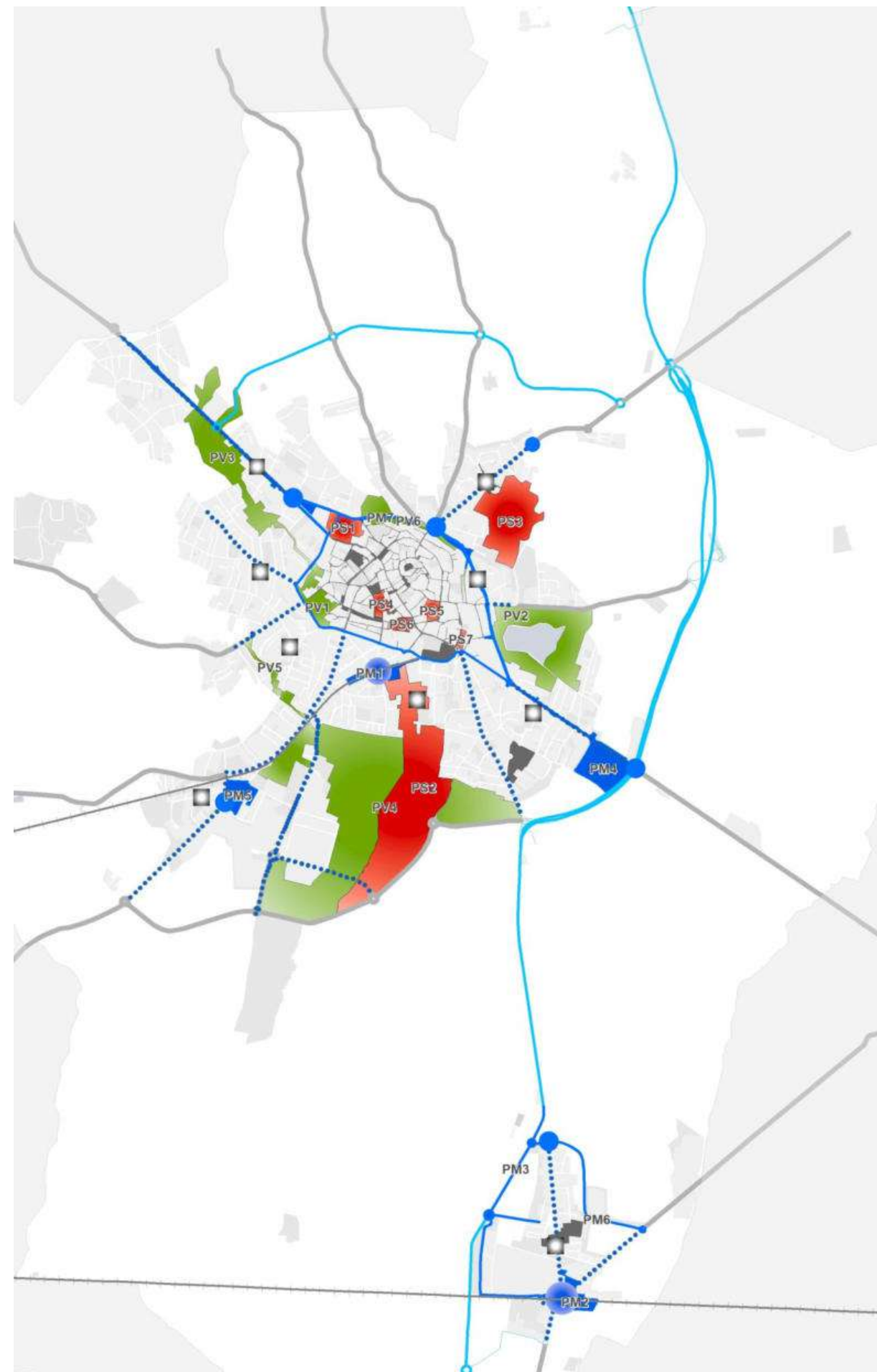
#### *Progetto Rete dei luoghi urbani e spazi pubblici lineari*

Il progetto nasce dalla considerazione la città è dotata quantitativamente di numerose aree pubbliche e da un sistema viario organizzato su una viabilità spesso sufficiente ad organizzare una netta divisione tra flussi veicolari e flussi ciclopeditoni. Un sistema però di bassa qualità fruitiva a quasi ad esclusivo favore dell'automobile. L'ipotesi è di avviare un cospicuo intervento di rigenerazione dello spazio pubblico che induca modelli di uso urbano innovativi, atto a riattivare anche il processo di recupero della città storica, valorizzandone gli assi di accesso.

Il progetto propone un piano di investimenti per "*l'allestimento*" dei sedimi pubblici con l'obiettivo di:

- migliorare la connettività tra gli spazi a servizi;
- potenziare il sistema del verde arborato in modo capillare sull'area urbana, sia con la formazione di "piccoli boschi di quartiere" sia con la formazione di un connettivo (viali e formazioni lineari), con un piano adattamento climatico per la città,
- separazione del traffico veicolare da quello pedonale, e formazione di ampie zone a 30 con percorsi pedonali protetti;
- permette un uso integrato tra spazio pubblico e attività private legate al commercio e al terziario,
- diffondere il sistema della fiera in tutta la città e connettere la città agli itinerari turistici e per il tempo libero dell'area metropolitana.

Nella pagina a fianco lo schema complessivo dei progetti del Piano.





In generale il progetto deve prevedere la configurazione di alcuni **progetti- tipo** da applicare sulla città con un programma di interventi definiti dal Comune, con priorità poste in relazione alle urgenze o alle necessità più immediate per risolvere le criticità più marcate. Tali spazi potranno essere dati anche in gestione ai privati in funzione di un uso promiscuo dello spazio, attraverso apposite convenzioni, che sollevino il comune dalla costosa attività gestionale e manutentiva. Il comune potrebbe definire dei progetti-tipo che potranno, anche, essere oggetto di un **progetto partecipato** dai quartieri o dagli utenti stessi, ad esempio dalle scuole, per poter rispondere alle istanze dei cittadini che potranno usufruirne e dei soggetti che dovranno gestirle.

In termini generali i **progetti tipo** dovranno riguardare:

- il trattamento dei *percorsi ciclopedonali protetti e separati* dalla viabilità veicolare, con ampie e continue zone d'ombra e di rinfrescamento, secondo dei modelli, anche diversificati, da definire in funzione della regolamentazione del traffico, alle diverse caratteristiche dei sedimi, e alla loro relazione con gli assetti commerciali;
- *il trattamento del verde* da realizzare secondo modelli volti alla maggiore efficienza del servizio al minor costo gestionale e manutentivo possibile, considerandolo un vero e proprio progetto *'di paesaggio del verde urbano'* che possa soddisfare un significativo contrasto ai cambiamenti climatici, con modalità di diffusione sull'intera rete, e aumentare la fruizione del verde in tutte le sue valenze (protezione dal sole, esperienziali, di salubrità, di bellezza), anche attraverso tipologie di intervento differenziate in relazione al tipo di spazio pubblico che si vuole allestire, tenendo anche conto delle valenze del contesto storico in cui ci si colloca;
- progetti di *allestimento dello spazio pubblico* in funzione di un allargamento degli spazi commerciali e dei pubblici esercizi verso lo spazio esterno, capace di ridurre i problemi che oggi gli esercenti devono affrontare per il distanziamento sociale, ed in grado di accogliere spazi articolati per le manifestazioni e/o per i mercati, che eventualmente necessitino di allargarsi e creare percorsi più agevoli ed integrati con gli spazi commerciali.
- definizione delle attrezzature "smart" da connettere alla fruizione dello spazio pubblico (car o bike sharing...)

Con la progettazione degli interventi tipo deve essere definito un *progetto gestionale*, che possa programmare e promuovere delle 'gestioni convenzionate' da parte dei privati, o associazioni (associazioni di via per esempio) in cambio di un utilizzo integrato tra pubblico-privato, alleggerendo i costi dell'occupazione di suolo pubblico o di altre imposte.

#### Progetto rete delle microcentralità

Il progetto ,collegato direttamente al precedente, prevede che ogni *'quartiere'* della città possa essere dotato di un *'centro di servizi'* complementare ed integrato con il sistema complessivo delle dotazioni urbane, cche permetta di costruire delle centralità diffuse e complementari (non alternative) al centro storico, con lo scopo di avere sempre dei servizi privati , degli spazi pubblici ed uno spazio verde, in grado di essere utilizzati per scopi diversi, e gestiti da parte di un servizio pubblico chiaramente identificato o da parte di associazioni e/o privati legati ad attività specifiche. L'idea è di avere un servizio, anche specialistico e sempre diverso, che però assolva anche alla funzione *'di presidio'* ovvero di controllo e gestione delle diverse aree pubbliche esistenti, e/o funga da accesso smart all'intero sistema dei servizi urbani (informazioni, prenotazioni...) e di permettere che gli spazi possano nel tempo ed in misura flessibile essere utilizzati dal sistema dei servizi (scuola, sociale, sanità, amministrazione, accesso remoto ai servizi) in funzione del mutare delle esigenze.

In questa direzione il Piano conferma quindi le aree a servizi e le strutture disponibili esistenti, ed ove possibile le potenzia, ma l'attuazione del progetto passa attraverso una riprogrammazione gestionale dei servizi, pensando che la localizzazione di qualsiasi nuova offerta di servizi pubblici dovrà comportare il contestuale *farsi carico della gestione dell'area*, in termini di controllo e di supportare lo sviluppo e la permanenza di servizi di *'base'* per la popolazione residente.

In questo senso le nuove o rinnovate centralità possono facilmente essere prese in carico ed integrate anche ad attività private (bar, ristorazione, palestre ...) agevolando la *'moltiplicazione'* dei servizi che richiedono una sostanziale prossimità per tutta la popolazione (verde, spazi di socializzazione.... ), come peraltro era proprio della città e dei suoi quartieri e che ha permesso di strutturare la rete oggi disponibile, rete che richiede ora sostanzialmente una qualificazione delle dotazioni indispensabili a soddisfare le dinamiche sociali ed economiche in corso.

#### Progetto Rete ecologica

Il Piano promuove l'attuazione della REL, in applicazione dei dispositivi del PTC/2 ed in applicazione della Rete di Connessione Paesaggistica del PPR. Tutti gli interventi di trasformazione previsti dal Piano, concorrono alla realizzazione ed al potenziamento della REL, anche attraverso le misure di compensazione delle presenti norme. Essa organizza la propria struttura in: elementi strutturali della rete, con le relative porzioni contigue, ambiti di connessione ecologica, ambiti di possibile espansione, cui il Piano aggiunge la rete della mobilità lenta.

La REL prende forma attraverso la definizione delle zone e delle indicazioni del Piano ovvero

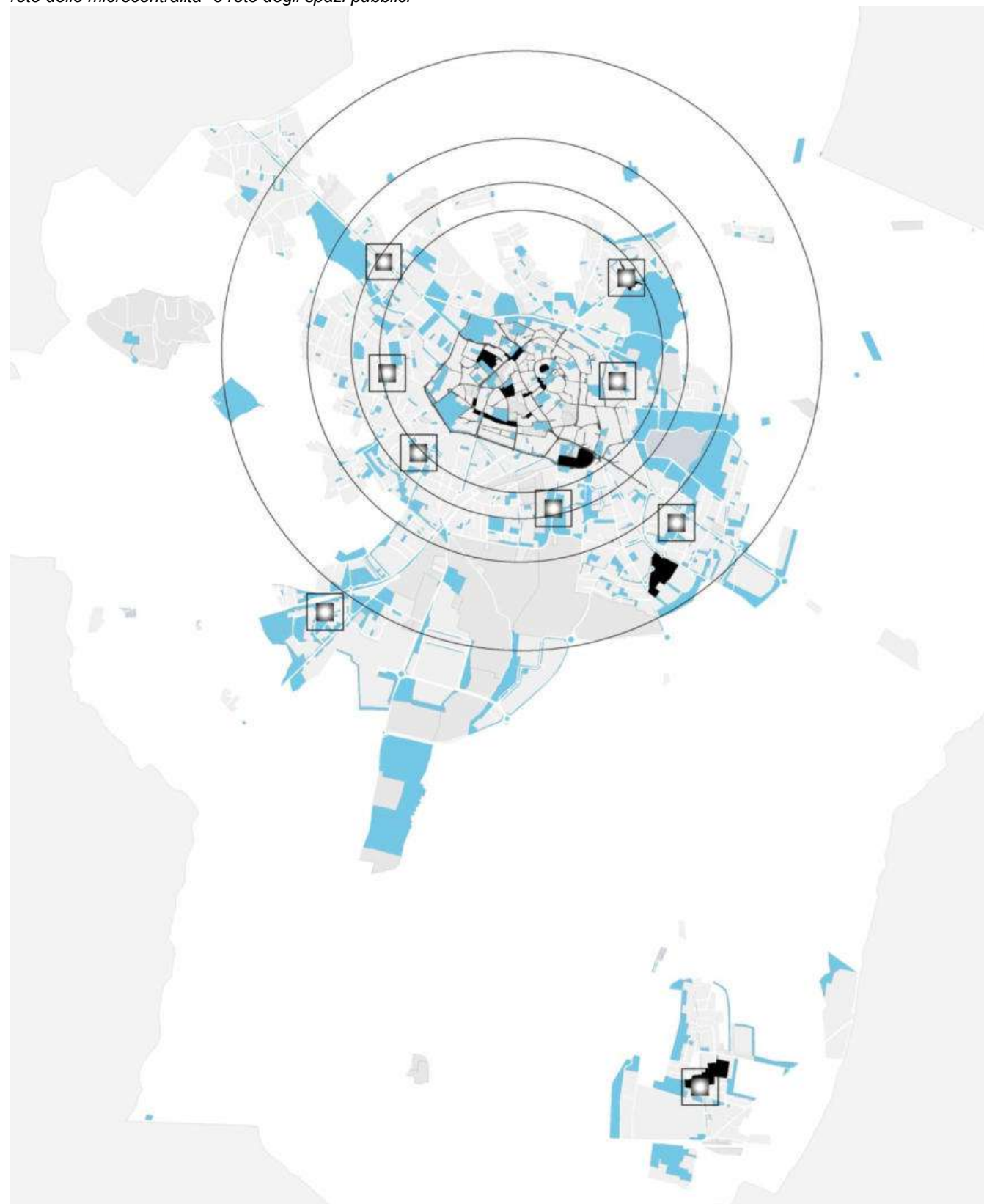
##### elementi strutturali della rete

- *'nodi ecologici', aree di concentrazione di elementi di valore ecologico* , ovvero ambiti generatori di biodiversità, nei quali preservare e proteggere gli habitat di maggior valore presenti e su cui realizzare programmi educativi e fruitivi orientati all'educazione ambientale. I
- *sistema delle acque*, formato dalla rete dei rii che innervano il territorio di cui al precedente art 39
- *stepping stone* legate ai microbacini con macchie isolate ( bacini del sistema irriguo agricolo, diffusi sia in pianura che in collina) al sistema delle acque, al sistema boscato, al sistema dei filari da mantenere, potenziare e ripristinare.
- *rete minuta diffusa* che comprende il sistema delle acque formato da stagni, pozze, canali, e dalla rete dei filari e delle siepi.

##### aree prioritarie di espansione della rete (APE): ambiti di connessione ecologica

- *cunei verdi*, ricadenti in aree Ec, che costituiscono ambiti di connessione principale, determinanti per la connettività sovracomunale, comprensive delle aree demaniali in esse ricadenti;
- *connessioni funzionali secondarie in appoggio alle aste principali del sistema delle acque*, formate dal sistema dei rii e dei canali , dei filari comprensive di macchie arboree e/o stagni e specchi d'acqua,
- *servizi compensativi e/o ecosistemici (Srvm)*, fasce di mitigazione e aree di forestazione volti ad ampliare la dotazione di servizi ecosistemici comunali e costituiscono parte della rete ecologica in area urbana'

rete delle microcentralità- e rete degli spazi pubblici





#### ambiti di possibile espansione della rete

- *aree agricole a connettività diffusa* Ef, Eu, Ea, Ef - aree agricole parte collinare e pedecollinare, Eu - aree agricole periurbane, Ee - aree agricole parte piana del territorio,
- *sistema diffuso del verde urbano*, volto ad ampliare la dotazione di servizi ecosistemici comunali che comprende verde con sistemazioni a basso impatto a carattere ricreativo o di sostegno alle attività urbane, ivi disciplinate e di seguito richiamate:
  - servizi per il verde pubblico, i progetti per i parchi urbani:
    - *PV1 parco Tepice, dalla via Torino fino al Parco Caselli, integrando un sistema del verde esistente e di connessione con il sistema collinare*
    - *PV2 Parco della memoria, qualificando spazi liberi e non diversamente utilizzabili attorno al cimitero, polo semicentrale della città, creando un luogo di passeggio e quiete in un punto particolarmente 'trafficato e frequentato della città*
    - *PV3 parco Caselli, il parco del centro storico, più vocato a funzioni legate a manifestazioni, cultura e associazionismo che al verde in quanto tale, ma che raccoglie la memoria di un percorso antico*
    - *PV4 parco agricolo comprendente il parco agrario del Giuncheto-Fontaneto di cui al Masterplan vigente, oasi naturale e rurale ai confini della città, passo importante già compiuto anni fa dalla città ma nei fatti non ancora decollato*
    - *PV5 fascia del rio Pasano, e PV6 fascia del rio del Vallo, due fasce minori importanti per ricordare il segno delle acque e portare il verde dentro la città, da valorizzare come boschi urbani*
- verde privato
- *rete della mobilità lenta*, quale infrastruttura di connessione interna e verso l'esterno, con funzione polivalente, di connettività tra i nodi della rete ecologica, dei beni culturali, e delle aree per lo sport e le attività all'aria aperta, di cui al precedente art.37.

Le aree di cui al precedente comma, sono atte ad accogliere:

- la realizzazione di interventi diretti all'educazione, formazione ed informazione sull'uso sostenibile delle risorse naturali, nonché alla promozione delle attività ricreative e fruibili compatibili con gli obiettivi di tutela;
- le attività di promozione e di incentivo all'agricoltura per il miglioramento della funzionalità e della biodiversità, con particolare riferimento ai servizi ecosistemici;
- il potenziamento delle aree verdi di servizio alla comunità;
- la formazione di progetti europei riguardanti la realizzazione di infrastrutture verdi e la ricaduta delle misure del PSR.

La REL costituisce *infrastruttura ambientale* del Comune, e come tale, gli interventi diretti alla sua attuazione, con le modalità di cui ai successivi commi, sono da considerare come parte degli servizi pubblici art.37, la cui attuazione può avvenire anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione

Ai fini dell'attuazione della REL costituiscono aree di ricaduta per le compensazioni ambientali derivate da interventi di trasformazione, di cui agli articoli 11, non altrimenti realizzabili, le aree appartenenti al:

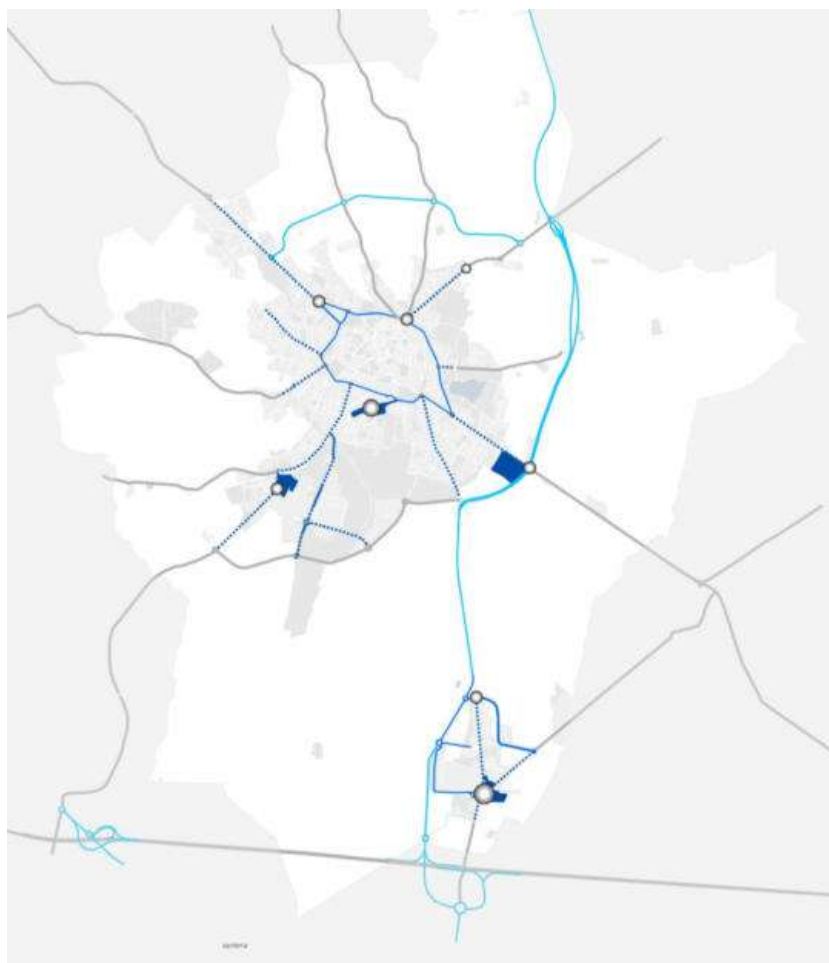
- sistema delle acque,
- Ec cunei verdi,
- Eu, Ef, aree agricole degli ambiti di connessione,
- Connessioni funzionali secondarie
- Srvn per servizi compensativi e/o ecosistemici,
- Varchi di connessione.

#### Progetto strategico accessibilità

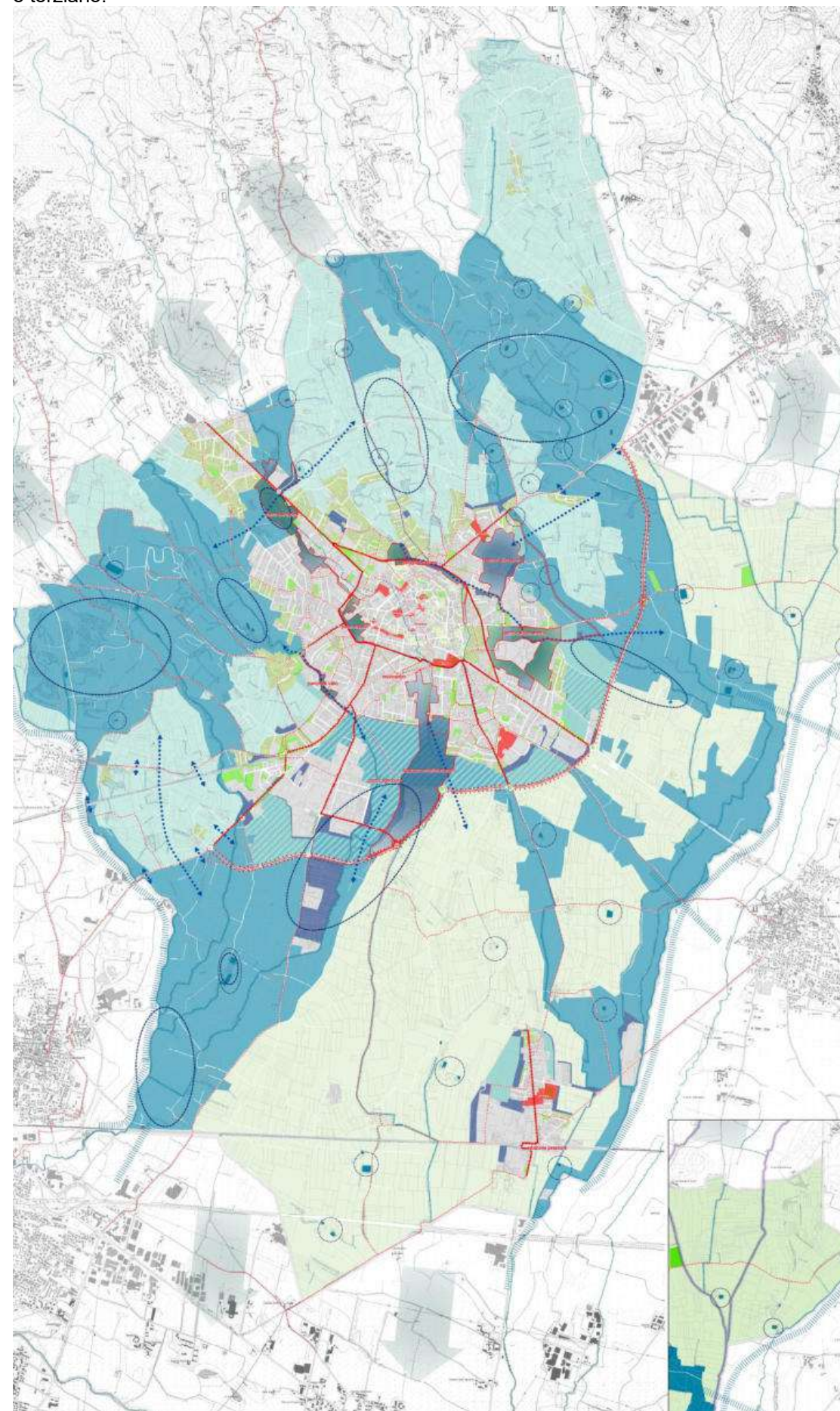
Il progetto si articola su due linee parallele ma integrate: gli interventi infrastrutturali per l'accesso e l'attraversamento urbano e la valorizzazione del sistema degli accessi urbani in quanto luoghi di significato identitario con progettualità specifiche che diventano interventi di trasformazione urbana:

le due porte Est ed Ovest, importanti in quanto occasioni per riqualificare due accessi alla città importanti seppure privi di identità. Quello da sud-ovest che acquisterà importanza in relazione allo sviluppo del polo ospedaliero di Cambiano, quello est che è già la porta di accesso dall'autostrada

I progetti locali sottendono quindi a importanti trasformazioni urbane prevalentemente legate al



sistema dei servizi e del terziario svolgono il doppio ruolo di nodi del sistema accessibilità e nuovi luoghi urbani per servizi e terziario.



Progetto della REL rete ecologica locale (tavola P8 del Piano)



#### 6.4.1 I progetti strategici puntuali

Il Piano imposta in fase di PTPP i **progetto di valorizzazione dei poli urbani** di servizi di livello sovralocale e di riferimento per le dotazioni urbane, ritenendo di procedere ad un progressivo affinamento in sede di Progetto Preliminare. Si tratta di quattro progetti

.

**PS1 - Polo Tabasso**, progetto di rigenerazione dell'area ex Cotonificio Tabasso in corso, vincolato, quale polo di produzione e fruizione culturale e della 'multifunzionalità terziaria'. Progetto di iniziativa pubblica che interessa sia le aree del complesso industriale che gli spazi facenti parte del compendio 'Tabasso', e che verrà reso operativo mediante l'attuazione dello Studio unitario d'ambito che a partire dal parere positivo della Sovrintendenza, definirà l'organizzazione delle destinazioni e della funzionalità dell'intera area. Si configura come 'porta' del centro storico, snodo di raccordo con il sistema dell'accessibilità urbana e di collegamento con il territorio, e dovrà permettere la formazione di una vasta area polifunzionale (servizi, terziario, residenza) di accoglienza all'ingresso in città, in cui le destinazioni pubbliche saranno coerenti e sinergiche rispetto ad interventi privati e prevedranno un ampio mix funzionale, nel quadro di un'esperienza 'pilota' dal punto di vista delle prestazioni ambientali in applicazione delle misure per energia e per il clima : -attività di produzione, esposizione e fruizione culturale ( connesse a Biblioteca e Archivio Storico del Comune), allestimenti museali volti ad accogliere mostre e/o collezioni dell'ampio patrimonio cittadino, - attività per l'incontro e le manifestazioni e spettacoli culturali e commerciali (mercato coperto, sale polifunzionali), attività terziarie quali uffici, spazi per coworking, per startup, residenza privata, collettiva nella formulazione del co-housing (anziani, giovani), dello studentato, sociale (nella formulazione fissa e/o a rotazione per la risposta alle fasi emergenziali), pubblici esercizi, spazi per la sosta (parcheggio di attestamento) ed a supporto della distribuzione dei flussi pedonali-ciclabili.

**PS2-Bioparco Scotti- Fontaneto**, un progetto multifunzionale che vuole mettere insieme cioè 'far lavorare insieme' il pubblico ed il privato con l'obiettivo di recuperare il polo a servizi della Scotti e di far ripartire il polo produttivo del Fontaneto2 (est). La regia pubblico-privato è alla base di un progetto traducibile in un **Masterplan o Progetto pilota**, (progetto d'insieme, non uno strumento attuativo ma uno strumento per definire accordi e convenzioni) che definisca obiettivi, funzioni e prestazioni ambientali, senza irrigidirne le azioni in una norma aprioristica e difficilmente applicabile, ma anche senza derogare alle esigenze di fondo dei due poli urbani coinvolti ovvero:

- un attestamento alla Scotti per agganciarsi alla città ed all'accessibilità da Torino, dall'aeroporto e dal territorio (regionale -interregionale con FFSS) e per sviluppare spazi per terziario avanzato, per la ricerca, per la comunicazione (spazi di lavoro, per associazioni ma anche per l'incontro ed il tempo libero e naturalmente per l'accoglienza - ricettività) , il tutto all'interno dello spazio a verde che già è stato pensato. Una scelta che si impone di non disattendere ma integrare quanto già in corso (concorso, progetti) ampliandone le funzioni e aprendosi all'insediamento di attività private nell'ottica della formazione di uno spazio urbano aggregativo.
- un attestamento al Fontaneto2, dove ci sono ancora molti spazi liberi, che permetta di fare ciò che non si fa alla Scotti ovvero dare spazio all'hardware, alla parte produttiva e/o tecnologica (dalla produzione industriale alla tecnologia dei data-center, al settore green e/o alla produzione innovativa legata al territorio agricolo) che necessità di dimensioni e accessibilità diversa rispetto alla Scotti, ma che come condizione possa agire sui due siti con le forme e le scelte progettuali che verranno ritenute più opportune,
- un fil rouge non solo simbolico ma fisico che unisca la Scotti al Fontaneto passando per il Parco (si tratta di 10 minuti a piedi), senza produrne alterazioni, ne perderne la vocazione multifunzionale agricola-tempo libero, ma rendendolo l'elemento che unisce invece di separare, dotandolo di un allestimento ambientale che accompagni la scelta funzionale (percorsi, alberate, disegno del paesaggio) e che possa anche accogliere sperimentazioni legate al settore agricolo ed al settore green/energie sostenibili, qualora esso costituisca parte dell'insediamento nei due poli precedenti.

Rendere il Fontaneto e la Scotti un unico polo produttivo di nuova generazione, accessibile rapidamente a piedi dal centro storico e altrettanto rapidamente da Torino o dal territorio significa operare su due fronti definendo:

- **Funzioni da individuare e collegare e promuovere:** terziario direzionale, ricettivo , culturale e per il tempo libero, industriale o artigianato innovativo e/o ad alto contenuto tecnologico, anche mediante incentivi (lieve aumento delle potenzialità al Fontaneto, riduzione delle dotazioni alla Scotti, agevolazioni procedurali, supporto e coordinamento nell'organizzazione della città pubblica e dei collegamenti diretti (navette, TPL).
- **Prestazioni ambientali non derogabili:** parco alla Scotti, conservazione tutela dello spazio verde del parco agricolo, che viene attraversato e non reciso, ma viene 'attraversato e frequentato' e visto con una parte della città e non una sua protesi esterna), spazi sosta da coordinare a nord con il Movicentro, formazione di percorsi di collegamento diretto e protetto con il Fontaneto, interventi di qualificazione ambientale in situ, progettazione volta alla sostenibilità energetica sfruttando in entrambi i siti le opportunità offerte dalle tipologie edilizie.

**PS3-Polo dello sport 'San Silvestro'**, che prevede il potenziamento e completamento dell'ampia area sportiva di livello sovracomunale con integrazione del nuovo impianto della piscina, con il consolidamento delle strutture attuali indoor ed outdoor negli spazi ancora liberi, con la qualificazione e l'integrazione ambientale delle fasce e dei percorsi di margine che lo collegano alla città ed al territorio (fascia del rio Ravetta), con la qualificazione delle aree di attestamento a parcheggio per l'utenza non locale, con il collegamento funzionale con il plesso dell'istituto Vittone/Monti, e con l'attivazione di un'accessibilità qualificata e maggiormente funzionale dal quartiere di porta Garibaldi (da v. Andezeno)

**- PS4 - Polo 'Ospedale Maggiore'**, progetto che riguarda l'orizzonte del futuro polo ospedaliero di Cambiano rispetto al quale la funzionalità della grande struttura attuale in Chieri dovrà progressivamente, e per parti, essere ripensata, non per togliere alla città una funzione importante come il presidio sanitario, che resterà prendendo la forma che sarà ritenuta più opportuna (lungo degenza, assistenza specialistica, centro analisi, assistenza per la terza età...), ma per garantire un adeguamento degli spazi attuali in coerenza con l'evolversi delle funzioni.

Le caratteristiche di quello che deve restare un polo di riferimento sono quindi connesse ad alcuni obiettivi di fondo:

- permanenza e priorità alle funzioni di servizio sanitario e socio assistenziale, connesso alla salute intesa in senso più ampio, legato al territorio ed ai servizi per la comunità e adeguato al sito ed all'accessibilità alle diverse funzioni,
- permeabilità e valorizzazione del complesso, parte storico e parte recente, con possibilità di riappropriazione da parte della città di un enorme isolato al momento chiuso ed anche di riprogettare le parti meno riuscite o più degradate della seconda metà del secolo scorso,
- introduzione di nuove funzioni del mix urbano considerando la posizione straordinaria rispetto al centro, senza escludere una modesta quota residenziale,
- operazione di apertura e collegamento con lo spazio pubblico che lo circonda , piazza Duomo, piazza Pellico,
- formazione di progetto unico 'funzionale e prestazionale' di riferimento, ma obbligatoriamente da definire per parti, non preventivamente blindate, ben consci che l'abbandono eventuale in attesa di un intervento unitario complesso ed esteso, può diventare un rischio per la città, ma anche che scelte poco attente alla tutela possono essere altrettanto pericolose. La norma detterà quindi i criteri e le regole generali per la riqualificazione che dovranno essere alla base di ogni futura scelta applicabile autonomamente nel dettaglio.
- operare mediante convenzionamenti e accordi pubblico privato, in cui la regia dell'operazione resti al Comune e/o agli enti che ne potrebbero gestire in futuro il presidio sanitario.

#### 6.5 L'articolazione normativa

Le norme del Piano vigente ben strutturate in tema di politiche di conservazione dei beni storici e di contesto paesistico, hanno subito nel tempo numerose modifiche che ne hanno amplificato la complessità, anche per effetto di discipline e procedure sovraordinate, che si sono nel tempo sovrapposte.

La Variante ha inteso, d'intesa con amministrazione e uffici, riordinare l'intera materia eliminando disposti non più attuali e/o comunque gestiti da altri strumenti (tra cui il Regolamento edilizio del 2018, i Criteri del commercio...) nell'ambito di un'unica disciplina, cercando modificare le misure che hanno avuto difficoltà ad essere applicate o stanno rallentando le fasi attuative.

Un'operazione di semplificazione che è maturata anche da alcune considerazioni di fondo che riguardano le evoluzioni auspicabili di modernizzazione della funzionalità regolativa dell'Amministrazione Pubblica: non vi è dubbio che le regole sono rivolte in prima istanza a qualificare e rigenerare il patrimonio edilizio esistente, ma anche a porre le basi per facilitare e attrarre gli investimenti sul territorio comunale. Nel momento in cui si ipotizzano e auspicano cambiamenti sostanziali, le regole poste alla base dell'articolato normativo hanno teso a dare ampia libertà alle destinazioni d'uso (che attualmente risultano troppo specifiche e direttive) nel solco di quanto indicato dalle Linee guida per il PTGM e nel rispetto di due condizioni: la compatibilità con la salvaguardia del patrimonio storico e la netta separazione tra la polifunzionalità urbana e/o industriale e la conservazione del territorio aperto ad usi esclusivamente volti all'attività agricoli.

La città è ormai definita, organizzata e risponde con ampio margine alle dotazioni di spazi e attrezzature pubbliche, per cui le regole devono tendere verso tre prospettive:

- la manutenzione **della città consolidata**, su cui è necessario semplificare ed orientare le regole in termini prestazionali per migliorare il risparmio energetico e il confort abitativo per gli organismi edilizi esistenti nel rispetto dell'attuale organizzazione urbanistica, con aumenti volumetrici di adattamento per le nuove esigenze delle famiglie, alle esigenze che emergeranno anche a seguito delle riflessioni sulla fase attuale di crisi sanitaria,
- la gestione **della città da completare** e da trasformare con interventi diretti a rigenerare aree destrutturate e/o a meglio definire i margini dell'urbanizzato, in cui le regole sono principalmente dirette ad aumentare la resilienza del territorio urbano con interventi compensativi consistenti in particolare nella formazione 'margini verdi' tra città e campagna; a contribuire all'allestimento degli spazi pubblici oggi già disponibili, ma non completati e spesso sottoutilizzati; a fornire alcuni nuovi spazi per servizi.
- la qualificazione **della città pubblica**, quale infrastruttura di carattere connettivo a sostegno del miglioramento del contesto abitativo, commerciale e lavorativo, anche per ampliare gli spazi necessari al distanziamento sociale ed a potenziare il sistema del verde per fronteggiare i cambiamenti climatici.

Si tratta quindi di un **testo normativo nuovo**, e non di una rettifica di quello in vigore, in funzione della diversa impostazione del piano, della datazione del testo attuale in vigore risalente alla fine degli anni '90, dell'esigenza di introdurre adeguamenti a norme sovraordinate (PPR, PTCP), nonché della necessità di perfezionare ed innovare alcune scelte già in nuce nello strumento vigente quali quelle legate alla sostenibilità ambientale.



Gli aspetti prioritari cha hanno determinato il nuovo assetto e che quindi si ritrovano nel presente testo normativo, sono i seguenti:

- definizione di un **corpus normativo per la sostenibilità ambientale** che rappresenta una parte importante dell'apparato normativo letta attraverso la sua triplice ricaduta ovvero:
  - la **sostenibilità e la coerenza con il paesaggio**, figlia dell'adeguamento al PPR che comporta l'acquisizione della componente paesaggistica che viene introdotta nel piano in modo integrato per le diverse categorie normative del progetto di Piano.
  - la sostenibilità idrogeologica con una rilettura in chiave della recente DGR maggio 2025 ( revisione della 7LAP) del testo normativo vigente, senza però incidere sull'assetto del Quadro del dissesto e della Carta di sintesi
  - la sostenibilità ambientale in senso piu stretto con una serie di norme prestazionali che attengono ai temi diventati prioritari quindi contenimento impronta, desigillazioni e/o conservazione del verde, implementazione della vegetazione per ridurre l'effetto meteoclimatico, il rapporto con la risorsa acqua, ma anche prestazioni che attengono allo sviluppo sociale (problema casa, problema accessibilità urbana degli spazi pubblici)
  - 
  - inserimento di normative volte ad incentivare manutenzione, recupero, riuso ma soprattutto **qualificazione della città consolidata e del patrimonio edilizio esistente** sia di impianto storico che dei tessuti recenti,
- Aggiornamento dell'apparato normativo attraverso la riorganizzazione ed il raccordo ai dispositivi comunali e sovraordinati** ovvero il regolamento edilizio, i criteri per il commercio e le normative nazionali e regionali di riferimento,
- individuazione delle modalità per la **qualificazione della città pubblica**, quale infrastruttura di carattere connettivo a sostegno del miglioramento del contesto abitativo, commerciale e lavorativo,

Segue la struttura delle norme di cui all'elaborato specifico ‘ Norme di attuazione’.

TITOLO I - FINALITÀ E CONTENUTO DEL P.R.G.C. Art. 1 - Finalità e contenuto del P.R.G.C. Art. 2 – Elaborati del P.R.G.C. Art. 3 – Validità ed efficacia del P.R.G.C. TITOLO II - NORME GENERALI. Art. 4 – Articolazione ed attuazione del P.R.G.C. Art. 5 – Rapporto con la pianificazione sovraordinata e la disciplina di settore Art. 6 – Opere di urbanizzazione primaria e secondaria Art. 7 – Standards urbanistici Art. 8 – Coordinamento con la disciplina relativa al commercio ed alle attività di somministrazione TITOLO III – ATTUAZIONE E GESTIONE DEL P.R.G.C. Art. 9 – Strumenti urbanistici attuativi ed attuazione diretta ART.10 Norme per edificabilità: condizioni e dotazioni necessarie Art. 11 – Misure di compensazione e mitigazione TITOLO IV – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI Art. 12 – Parametri urbanistici ed edilizi :coordinamento al Regolamento edilizio
TITOLO V – INTERVENTI PREVISTI E LORO MODALITA' DI ATTUAZIONE Art. 13 – Tipi di intervento TITOLO VI - USI DEL TERRITORIO Art. 14 – Usi urbani ed extraurbani , caratteristiche Art. 15 – Modifica delle destinazioni d'uso
TITOLO VII - MISURE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E PAESISTICA Art 16 Principi ed obiettivi di sostenibilità CAPO I- Norme per la tutela idrogeologica Art. 17 - Prescrizioni per le classi di pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzo urbanistico. Art. 18 - Limitazioni d'uso derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico Art .19 - Esondazioni e dissesti morfologici lungo le aste dei corsi d’acqua – Interventi ammessi Art. 20 - Norma per la tutela idrogeologica Art.21 - Disposizioni per la realizzazione delle opere di interesse pubblico in zone soggette a pericolosità geologica Art. 22 - Tutela del territorio collinare Capo II Prestazioni per la tutela paesaggistica art.23 Adeguamento al Piano paesaggistico regionale art.24 Componenti e contesti paesaggistici art. 25 condizioni per le trasformazioni e l'inserimento paesistico degli interventi CAPO III- prestazioni per la sostenibilità ambientale Art. 26 – Requisiti prestazionali per la sostenibilità ambientale CAPO IV - misure di perequazione urbanistica Art. 27 – Perequazione urbanistica
TITOLO VIII AREE DI INTERVENTO E MODALITA' ATTUATIVE art.28 Aree urbane e aree agricole Capo I NORME PER IL TERRITORIO URBANO

art.29 insediamenti, nuclei ed edifici di carattere storico-artistico e/o ambientale documentario Art. 30 Aree consolidate a prevalente destinazione residenziale Art. 31 Aree residenziali di completamento Art. 32 Aree di riqualificazione e rigenerazione Art. 33 Aree produttive e terziarie . Capo II NORME PER IL TERRITORIO AGRICOLO Art. 34 Aree agricole Capo III-NORME per le reti e per i servizi Art. 35 – Sistema dell'accessibilità: infrastrutture viabilistiche e fasce di rispetto Art. 36– Sistema degli spazi pubblici lineari e della mobilità lenta Art.37 Sistema dei servizi Art.38 sistema degli impianti e dei sottoservizi
TITOLO IX -VINCOLI SOVRAORDINATI art.39 Beni culturali e beni paesaggistici DEFINIZIONE Art. 40 – Fasce ed aree di rispetto
TITOLO x PROGETTI DEL PIANO ART. 41 RETE ECOLOGICA LOCALE Art. 42 Progetti strategici
TITOLO XI – NORME TRANSITORIE E FINALI art. 43 Deroghe art.44 Disposizioni transitorie



57.I BILANCI DELLA VARIANTE

7.1 Bilancio della capacità insediativa

Capitolo si articola in :

- 1. valutazione del fabbisogno
- 2. bilancio della Capacità insediativa teorica

7.1.1..Valutazione del fabbisogno

Per quanto riguarda la **dotazione di abitazioni** per rispondere al disagio abitativo, Chieri è al momento dotata di 571 alloggi per l'edilizia sociale, di cui 59 in proprietà del comune ed i restanti di Proprietà dell'agenzia territoriale della Casa, tutti gestiti al momento da ATC.



Il patrimonio disponibile tuttavia non è tutto in uso, in quanto una parte nella misura dell'7% circa versa in situazioni di degrado tale da non poter essere utilizzato. Del patrimonio disponibile inoltre una quota del 10% viene utilizzata da persone anziane, mentre il restante 90% è utilizzato da famiglie. La distribuzione è relativamente equilibrata in area urbana e vede escluse solo le aree del centro storico e quelle collinari ed agricola. La diffusione è meno frequente nei quartieri di Andezeno, Murè e in frazione di Pessione. Solo nel quartiere delle Maddalene si configura come un insediamento compatto e monofunzionale

Il *fabbisogno abitativo* è registrato dal bando del 2022 per l'assegnazione di alloggi di edilizia sociale, dal quale sono emerse 152 domande che hanno di fatto aggiornato la situazione precedente che vedeva 231 domande con 180 situazioni insoddisfatte, con una quota molto modesta di assegnazioni avvenute, stante il contenuto numero di alloggi resi disponibili . Le riassegnazioni sono quindi sempre in numero molto esiguo ogni anno (5 nel 2018, 2 nel 2020), con conseguente impossibilità di riuscire a ridurre la lista di attesa.

Una situazione di fabbisogno importante, già registrata da Città metropolitana e da Regione Piemonte che collocano Chieri tra i primi comuni con un indice di fabbisogno abitativo sociale (Ifas) superiore a 3% (pari a 3,4 %<sup>1</sup>) a fronte di una situazione al 2022 con:

- domande insoddisfatte 152
- famiglie in disagio abitativo 20
- famiglie assistite economicamente 185
- famiglie in morosità incolpevole assegnatari di case popolari 111
- sfratti convalidati per morosità 36

Il disagio abitativo è tuttavia diminuito negli ultimi 10 anni, passando da un indice di 5,98 del 2014 a quello attuale pari a 3,54. I dati dell'osservatorio abitativo sociale di Citta Metropolitana sul periodo storico 2006/2022 relativi all'Indicatore sul fabbisogno abitativo (If) descrivono una situazione altalenante, ma quasi sempre su valori considerarti medio alti e alti, come da tabella che segue.

Anni	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
If	5,31	5,63	5,47	6,58	6,88	6,29	4,17	5,05	5,98	5,62	1,88	2,03	5,67	3,61	3,05	3.54

Si tratta quindi progressivamente di consolidare e potenziare la dotazione, esistente anche in vista di un perdurante ulteriore deterioramento delle possibilità economiche della popolazione nelle sue fasce deboli tipiche, ma anche in quelle che stanno perdendo disponibilità economica negli ultimi anni (famiglie del ceto medio, anziani, famiglie giovani), ampliando l'offerta di edilizia convenzionata e l'offerta di soluzioni a supporto delle famiglie giovani e degli studenti..

La valutazione del fabbisogno abitativo residenziale deriva da alcune componenti essenziali, ovvero:

- a, la componente demografica in funzione delle *proiezioni operabili sulla dinamiche della popolazione* residente e delle famiglie nel periodo di validità del piano,
- b, la componente legata agli *incrementi o agli abbattimenti della domanda abitativa* in funzione di fattori specifici quali possono essere le condizioni abitative, lo stato conservativo del patrimonio edilizio esistente, i processi di terziarizzazione, il recupero del patrimonio non occupato, il mercato degli affitti,
- c, le esigenze abitative espresse dalle *fasce più deboli di edilizia sociale*.

a, dinamiche della popolazione

La popolazione di Chieri, come già illustrato, ha fatto registrare un andamento demografico in incremento sostanziale con valori molto rilevanti che si è arrestato al 2014 per poi proseguire con un progressivo contenuto decremento attestandosi su una sostanziale stagnazione: letta in termini positivi può essere vista come una 'stabilizzazione' in un momento di diffusa decrescita demografica.

Gli scenari possibili sono stati valutati in precedenza hanno messo in evidenza non solo le proiezioni, ma anche la necessità di rafforzare la struttura della popolazione, che sta invecchiando.

Da valutare anche le previsioni più recenti della Regione Piemonte che prevede negli scenari per l'AIT 14 di Chieri<sup>2</sup> una modestissima crescita al 2035 dell'ordine del +0,52% per l'intero AIT 14, dato certamente positivo rispetto ai diffusi scenari regressivi attuali di comuni di dimensioni demografiche analoghe, purtroppo non sintomatico di uno sviluppo duraturo o concreto.

Si decide di confermare alla luce della tenuta complessiva delle dinamiche demografiche comunali e della conferma da parte dei dati Istat regionali, l'ipotesi derivante dalla proiezione ventennale con sviluppo più consistente con la quale si arriverebbe ad avere un aumento di **+2208 famiglie**, in presenza di una possibile ripresa del settore produttivo e dei servizi e di un possibile diverso sviluppo del settore agro-alimentare,.

<sup>1</sup> Indice del fabbisogno ponderato sulle famiglie espresso in percentuale

<sup>2</sup> Previsioni demografiche osservatorio demografico territoriale piemontese per AIT 15 Carmagnola (2021)



Naturalmente il Piano deve guardare a scenari di lungo periodo ed in specifico alle tendenze evolutive della composizione delle famiglie, sempre meno numerose, ma anche alla stabilità della struttura della popolazione, che richiede una inversione di tendenza (più giovani).  
Si propone quindi di consolidare le proiezioni della popolazione nell'ipotesi , **con le quali si ottengono 18.752 famiglie (37880/2,02), cioè 2208 in più rispetto al 2024** sapendo che il dato potrebbe rivelarsi ottimistico, nell'ottica di un peggioramento ulteriore della congiuntura, ma che certamente verrà confermato in ordine alla riduzione della dimensione del nucleo familiare.

*b, incrementi o abbattimenti della domanda abitativa*

I fattori specifici che riteniamo influenzino in **incremento** il fabbisogno abitativo sono:

- *b1*, condizioni abitative non del tutto adeguate che possono portare ad un incremento della domanda abitativa di circa 80 abitazioni. Stimate dal censimento ultimo (Istat del 2011), in quanto abitazioni<sup>3</sup> prive di acqua potabile/senza servizi da rete urbana o senza impianto di riscaldamento o senza acqua calda, senza bagno senza impianti doccia /vasca sono riportate ad un'incidenza che, scontando un progressivo adeguamento avvenuto negli anni, viene valutata nella misura dello 0,5%, per un totale di circa 80 abitazioni.
- *b2*, processi di terziarizzazione ovvero di trasformazione di abitazioni in uffici, negozi, attività di servizio, che seppure non rappresentino una quota rilevante, sono valutabili sul decennio nella misura di circa al 2,2% del patrimonio complessivo delle abitazioni in uso al 2013 (cfr dato OMI nei nove anni tra 2013/2021) cioè circa 420 abitazioni, stimate al 2035, sul decennio futuro del PRG, che costituiscono fattore espulsione diffuso delle attività residenziali.
- *b3*, situazioni di 'sovraffollamento', non considerato nel significato storico di sovraffollamento quindi solo in termini igienico-sanitari, ma di sovraffollamento di funzioni nelle abitazioni e della contemporanea perdita di potere d'acquisto delle famiglie che con difficoltà riescono ad ampliare la propria dotazione. Il dato tiene quindi conto dei modelli abitativi che stanno cambiando, in particolare sotto l'effetto delle modalità d'uso introdotte in fase emergenziale durante la pandemia ed in buona parte conservate. I modelli d'uso hanno visto la necessità di accogliere tra gli usi domestici quelli volti allo smart-working, ed una contestuale maggiore richiesta di spazi a verde collettivo di prossimità/condominiale, richiedendo un maggiore superficie per abitante. La riflessione porta a stimare l'effetto di questo nuovo tipo di sovraffollamento con un incidenza di incremento del fabbisogno non superiore all'2% delle abitazioni occupate, ovvero circa 325 abitazioni (cfr dato Istat abitazioni 16235 \*0,02).

I fattori specifici che riteniamo influenzino in **abbattimento** il fabbisogno abitativo sono per contro:

- *b4*, Il fabbisogno abitativo può trovare risposta certamente per una quota nel patrimonio edilizio non utilizzato, che in funzione del dato Istat ('censimento permanente 2023') vede una quota del 13,5 % di non occupato e che potrebbe convogliare nel mercato degli affitti.. Disponibilità che però deve essere calmierata in relazione ai fattori che non rendono immediatamente disponibili sul mercato tali alloggi per molteplici ragioni quali il frazionamento proprietario, le difficoltà nel recupero delle strutture in relazione ai costi, la mancanza di adeguamento normativo ed impiantistico, la scarsissima appetibilità per le proprietà a fronte della complessa situazione legale nella gestione degli affitti e delle possibili morosità. Si stima in ogni caso che potranno contribuire nella misura cautelativa del 10% possa contribuire nei tempi di validità del PRG al soddisfacimento della domanda. Quindi possiamo dire che il soddisfacimento della domanda può avvenire per una quota pari a 254 alloggi (2354\*0,1) nell'ambito del patrimonio esistente non utilizzato.

In sintesi, per effetto delle dinamiche prima evidenziate (b1,b2,b3), si registra un fabbisogno di almeno 825 alloggi in più (80+420+325), di cui 254 possono trovare credibilmente risposta nel patrimonio esistente attraverso il mercato degli affitti, mentre la restante quota dovrà essere reperita mediante riqualificazione del patrimonio stesso e/o completamenti.

*c, richiesta di edilizia sociale*

In funzione delle considerazioni di cui al capitolo precedente, le richieste di alloggio sono numerose e in aumento, con l'aumentare delle situazioni di morosità e di fragilità da parte di famiglie che non rientrano nel profilo delle RS. La crescita d'immigrati nell'ultimo decennio è stata costante, con percentuali anche più alte che in provincia, che ha incrementato la domanda di abitazione sociale con richiesta di alloggi per famiglie numerose, anche se potremmo assistere ad una inversione di tendenza (visto il decremento delle nascite). La composizione attuale delle residenze sociali è per circa il 90% è relativo a famiglie mentre solo il 10% è relativo ad anziani soli. Come si è visto dal trend della dimensione delle famiglie analogamente anche per l'edilizia sociale il numero dei nuclei mono-persona tenderà ad aumentare sostenuto anche dall'aumento del livello di povertà e dall'aumento della popolazione.  
Oltre quindi all'esigenza di recupero dell'8% di alloggi vuoti da riqualificare (43 alloggi) per rispondere al disagio abitativo è necessario prevedere una nuova dotazione degli alloggi, che probabilmente potrà essere corroborata da nuovi investimenti anche sul PNRR, per ridurre il deficit di risposta rispetto all'offerta.

domande insoddisfatte	152
famiglie in disagio abitativo	20

famiglie assistite economicamente	185
famiglie in situazione di morosità incolpevole	111
sfratti per morosità	36
totale al 2022	504

stima sul periodo di validità del Piano	152
<b>totale di valutazione per il periodo di validità del Piano</b>	<b>656</b>

Una stima possibile del fabbisogno aggiuntivo indotto dall'edilizia sociale sul decennio di validità del piano potrebbe essere allora valutato nell'ordine di almeno altre 152 abitazioni in ragione del trend attuale delle richieste e del periodo di validità della Variante, arrivando ad un totale stimabile in **656 ab**.

*Sintesi del fabbisogno abitativo*

In relazione a quanto analizzato il fabbisogno abitativo può essere stimato in sintesi come nella tabella riepilogativa che segue, ovvero circa **3440 abitazioni**. Fabbisogno che dovrà confrontarsi con le scelte strategiche di cui al successivo capitolo sul dimensionamento al fine di essere calato nella dimensione operativa della Variante.

Sintesi Fabbisogno abitativo	
incrementi del fabbisogno	famiglie previste al 2030 (a)
	18.752
	abitazioni occupate (Tari 2019)
	-16.235
	fabbisogno indotto dalla stima delle dinamiche demografiche (a)
riduzione del fabbisogno	2.208
	fabbisogno indotto da rinnovamento (b1,b2, b3)
	825
	fabbisogno indotto da emergenza abitativa (c)
	656
	disponibilità patrimonio esistente (b4)
	-254
	fabbisogno di abitazioni
3.435	
stima per arr.	
3440	

<sup>3</sup> Abitazioni senza acqua potabile/senza servizi da rete urbana (dato rilevato al 2011 di 16 abitazioni) e/o senza impianto di riscaldamento (dato rilevato pari a 91 abitazioni) e/o senza acqua calda (dato rilevato pari a 78 ab). L'incidenza al 2011 era pari al 0,6%, per un totale di 90abitazioni



### 7.1.2 .Bilancio della Capacità insediativa teorica

Il bilancio della capacità insediativa teorica della Variante previsto secondo i dispositivi della LUR (art 20), viene stimato in sede di Proposta Tecnica in termini previsionali, a partire da una valutazione analitica.

La valutazione ha tenuto conto dei seguenti tre aspetti:

#### a, *indice volumetrico abitativo.*

L'indice utilizzato dal PRG vigente era stabilito in termini di dettaglio per distretti e per tipologie dei tessuti edilizi e si attestava su 120 mc/ab.

A partire dai dati rilevati rispetto al patrimonio abitativo nel suo complesso, si è individuato un valore medio sul comune pari a 53 mq/ab. In via cautelativa e sulla base del confronto operato anche con il dato Istat 2011, ultimo dato disponibile e confrontabile (40,8 mq/ab), si è quindi valutato di utilizzare due soli indici estesi al territorio nel suo insieme :

- il valore di 40 mq/ab per le aree di completamento e nuovo impianto,
- il valore di 53 mq/ab per tutto gli interventi di recupero sia in capoluogo che nelle aree esterne.

Valori superiori sono stati utilizzati esclusivamente per la stima degli apporti dovuti all'eventuale utilizzo della perequazione diffusa per la cessione di aree a servizi e/o la dotazione di servizi ecosistemici, valori incrementali rispetto alle possibilità previste dagli indici fondiari e territoriali, come da norme di zona.

#### b, *patrimonio edilizio residenziale consolidato.*

Il Piano non prevede indici fondiari per il tessuto consolidato (Br), a eccezione di una modestissima quota in BrD, contabilizzata in modo specifico con la valutazione dei lotti liberi e del residuo da IF, ma indici percentuali di incremento dell'esistente in funzione delle prestazioni fornite dal punto di vista funzionale, energetico ed ambientale.

La stima dell'eventuale incremento di CIRT dovuta alle possibilità introdotte dalla Variante deve tenere conto di alcuni aspetti peculiari :

- degli incentivi economici oggi previsti a livello nazionale, che quindi potrebbero indurre scelte di efficientamento energetico e/o riqualificazione funzionale nei casi di tessuti insediativi mono-bifamiliari inducendo quindi eventuali nuove unità abitative, difficilmente stimabili;
- della tipologia edilizia complessiva che presenta diffusi modelli condominiali, specie nelle aree centrali, per i quali effettivi aumenti della CIRT anche a fronte di processi di riqualificazione attivabili con la Variante sono quasi certamente esclusi;
- dell'impossibilità di conoscere la quota effettiva delle abitazioni sfitte, certamente in crescita stante la situazione economica di crisi, che possono costituire un '*vaso di espansione*' per la residenzialità futura;
- di un patrimonio edilizio esistente in larga misura in uso in cui il vuoto costituisce, con i limiti evidenziati in sede di analisi, di circa il 13,5% (Istat 2021). Si tratta quindi quantità nella media ma importanti, fisiologicamente connessa alle variazioni di utilizzo di un patrimonio complessivamente utilizzato e/o legate alle diverse situazioni di abbandono o dismissione, che quindi dovranno essere supportate per attivare processi di recupero diffuso;
- delle caratteristiche strutturali del patrimonio esistente la cui dimensione media delle unità abitative risulta maggiore di quella provinciale seppure non particolarmente elevata (95 mq/ab), con differenze significative in funzione delle localizzazioni e delle tipologie (appartamenti condominiali, case uni-bifamiliari, edificato di impianto storico). Non è ancora percepibile la risposta che il patrimonio edilizio esistente stia fornendo rispetto agli spazi abitativi in relazione alle trasformazioni indotte dai modelli d'uso modificatesi sia a seguito della fase pandemica che a seguito delle maggiori pressioni per l'adeguamento energetico ormai affermate e sostenute da politiche economiche. E' comunque credibile che le attività residenziali, sia urbane che suburbane, connesse allo smart-working richiederanno dimensioni maggiori o nuovi spazi di mediazione esterni all'abitazione. Nel contempo si sviluppa il fenomeno opposto legato ad un frazionamento rilevante a fronte delle modifiche demografiche del nucleo familiare e della contrazione della capacità di spesa (acquisto e affitto) ;
- delle rigidità oggettive che rallentano sempre l'immissione sul mercato del patrimonio esistente, e che riguardano: le condizioni conservative degli immobili, il regime proprietario, le mancate tutele per il contrasto alla morosità, il taglio degli alloggi, le modalità attuative previste dal PRG, ma anche l'accessibilità delle aree, il livello dell'offerta di alternative maggiormente praticabili e meno costose (per esempio i comuni limitrofi), le destinazioni previste ed i condizionamenti imposti.

Difficile è quindi operare una stima previsionale stante quanto premesso e stante la sostanziale diversità della formulazione normativa prevista per usi e trasformazioni rispetto al PRG vigente. Si è quindi optato per una stima percentuale largamente ottimistica pari al 50% delle superfici complessivamente individuate come non occupate e destinate a residenza (vedi capitoli analisi) che ha indotto, utilizzando il parametro di cui al punto a, il valore complessivo di circa +2402 ab (254711 mq /53\*0,5).

#### c, *capacità insediativa del PRG vigente.*

La CIRT residua del PRG vigente, stimata a partire dal non attuato residenziale attiene quindi ad una quota pari a circa il 5% della capacità originaria (vedi capitolo 3 tavola A4), risultando ad oggi quasi completamente esaurita seppure non si sia assolutamente raggiunto il target di abitanti previsto.

La CIRT originaria era infatti pari a 43571 e, con le lievi variazioni intercorse con le numerose varianti, si attesta oggi sui 43820 ab in concorrenza della VP35 del 2022 .

La stima operata in abitanti in proporzione a quanto residuale (quindi in funzione degli indici delle aree rimaste ) è pari 1384 ab.

Il valore della CIRT vigente viene quindi considerato esclusivamente ai fini della valutazione della quota aggiuntiva offerta dal PTC2 che stima possibile un aumento massimo della CIRT entro un +5% della CIRT prevista dallo strumento vigente quindi +5% oltre i 43820 ab ovvero 46011 ab. con un valore assoluto di abitanti insediabili pari a + 10146 rispetto agli attuali.

#### d, *proiezioni e trend demografici*

Le possibili modificazioni delle proiezioni demografiche al 2035 operate sui dati attuali (dicembre 2024, capitolo Dati socio-economici), con estrapolazioni lineari, mostrano incrementi che, se rapportati al ventennio 2013/2034, denunciano una sostanziale stabilità, mentre se riferiti al trentennio ammettono crescite più ampie (2003-2034), le quali tuttavia non paiono del tutto rapportabili al quadro regionale e nazionale, in decrescita, anche considerando la difficoltà attuale nel definire scenari credibili (vedi bilanci Ires 2024).

In quest'ottica, e nel quadro di una futura politica nazionale orientata al supporto dello sviluppo, è possibile che i progetti strategici e le modifiche proposte dalla Variante, se attivate, possano fungere da catalizzatore per un'inversione o quantomeno un miglioramento dei trend attuali, creando le condizioni di un consolidamento del ruolo centrale del Comune rispetto al territorio circostante e quindi convalidando le scelte amministrative che in tal senso sono orientate.

Ciò premesso, la stima della Capacità insediativa teorica ha quindi tenuto conto delle seguenti voci indotte dagli interventi assunti dalla Proposta Tecnica:

capacità derivante dalle zone di completamento

- **zone di completamento confermate dal PRGC vigente** (Cr, Crr): ovvero i lotti liberi ricompresi nel tessuto consolidato o ai suoi margini, che confermano previsioni in essere del PRG vigente in termini localizzativi, senza modificarne i parametri, fatte salve specifiche eccezioni, in quanto si pongono a valle di processi concertativi complessi ed al momento in itinere che richiedono una stabilità e continuità delle previsioni. La stima viene operata sul totale delle aree interessate in base alla SF(superficie fondiaria) ed all'indice di zona, utilizzando il parametro mq/ab nella misura dei 40 mq/ab (in coerenza con i valori del PRG vigente da cui tali aree discendono), **per un totale di +538 ab** (415+123 da tabella seguente).
- **zone BrD** consolidate intercluse su mappali completamente liberi, con capacità residua marginale, valutata in applicazione del disposto normativo che definisce per le Brd un IF pari a 0,6 mq/mq, escludendo SUE e/o titoli abilitativi in corso, aree parzialmente ricadenti su classi di pericolosità elevata(classi III), aree marginali o non costituenti possibilità realizzativa effettiva e le quote di potenzialità sviluppata inferiori ai 30 mq, **per un totale di +84 ab.**

capacità derivante dalle zone di trasformazione, rigenerazione e recupero dei tessuti urbani

- **zone di trasformazione per la rigenerazione delle aree del tessuto urbano già compromesse** (TR e riconversioni di usi misti nelle aree Br), in larga parte legate alla conferma di previsioni in essere (ex Bpr del PRG vigente inattuata), in parte di nuova introduzione sempre in relazione a situazioni di abbandono o sottoutilizzo. La stima viene operata sul totale delle aree interessate in base alla ST ed all'indice di zona, in alcuni, ma più in generale in base ai volumi esistenti e la trasformazione viene prevista nelle schede normative di dettaglio che accompagneranno il Progetto Preliminare. Si utilizza nella stima come parametro mq/ab il valore di 53 mq/ab derivato dagli approfondimenti sullo stato attuale del sistema residenziale in uso (dati Tari), **per un totale di +1896 ab** (1092+776 da tabella seguente)
- **zone di atterraggio delle volumetrie agricole** non più in uso di servizio all'agricoltura e non di impianto storico, in applicazione della LR16/2018. La scelta di applicare in termini concreti la LR ha condotto sia alla valutazione delle possibili quantità che potrebbero essere oggetto di desigillazione (circa 50000 mq potenziali), sia alla ridefinizione del parametro di conversione in termini più restrittivi nella misura del 25% della SC (non solo per le quantità in assoluto quanto anche per la definizione delle aree di atterraggio). Le aree di atterraggio, utilizzabili ai sensi di legge (cioè con Variante parziale art 17 c.5) vengono già previste nel conteggio della CIRT e localizzate in coerenza con le altre scelte di Piano nelle aree agricole periurbane, ovvero in aree servite o potenzialmente servibili dalle reti infrastrutturali. il tetto di CIRT viene fissato entro un massimo di +314 ab insediabili cui le future Variati dovranno fare riferimento.
- **recupero con cambio d'uso dei volumi agricoli abbandonati o dismessi**, a partire da una verifica che attiene per scelta ai complessi o cascine interamente in abbandono e non già a singole parti non utilizzate ricadenti in strutture complessivamente in uso. La verifica ha condotto all'individuazione di 22300 mq di SL circa per **420 ab**,

capacità derivante dalle zone di perequazione.

La perequazione viene applicata oltre che all'interno dei comparti di cui alle aree Cr e TR anche in modo diffuso al sistema dei servizi con le seguenti limitazioni :

- non viene applicata alle aree per servizi in Centro storico Ar1 o nelle aree di impianto storico Ar2, Ar3
- non si applica al verde di arredo stradale ed alle aree a verde di mitigazione e compensazione
- non si applica ai servizi art 22 (F)

La perequazione diffusa legata alle dotazioni dei servizi variamente destinati (verde, parcheggi, generali) viene attribuito un



indice pari a 0,10 mq/mq (vedi art 27 NTA) e che vengono stimati nella loro consistenza effettiva **per un totale di +402 ab su 16,0 ha circa**

capacità derivante dal recupero dell'edificato esistente

- **qualificazione e intensificazione nell'utilizzo del patrimonio esistente** con incentivi, in specifico riferito alle aree BrB e BrC. Si tratta di potenzialità di ampliamento che eccedono il fisiologico adeguamento igienico sanitario del 20% (applicato in tutte le Br) e che si applicano in forma incrementale in relazione a specifiche prestazioni ambientali che debbono essere fornite in sede attuativa relativamente a regolazione del consumo di suolo e della permeabilità, dotazione vegetazionale, potenziamento delle prestazioni energetiche, prestazioni per la sostenibilità sociale e l'accessibilità delle fasce sensibili. Tale capacità è stata stimata a partire dalla verifica dei Volumi/SL esistenti in quota percentuale in base alla norma di cui all'art 26, valutando la presenza di un solo incentivo su tutte le superfici, consci del fatto che esista un abbattimento implicito dei valori in sede attuativa per l'impossibilità di applicazione ovunque dell'incentivo a partire da ragioni tecniche o proprietarie di volta in volta diverse: valore valutato con i parametri mq/ab applicati per le altre voci, **per un totale di 475 ab**
- **recupero dell'esistente non in uso** per ragioni diverse, stimato a partire dal dato del '*non utilizzato*' derivato dal dato Istat (2021) e dall'analisi Tari (2021), considerato nella misura del 50% in funzioni delle ragioni esposte al precedente punto a), e misurato con i parametri mq/ab applicati per le altre voci, **per un totale di +2403 ab.**

La tabella che segue sintetizza i ragionamenti esposti, quantificandone i valori e gli abitanti insediabili/alloggi potenziali in base alle previsioni della Proposta tecnica.

La proposta del piano prevede uno sviluppo residenziale per circa 6500 abitanti teorici (6503), che porta la **CIRT a 42368 ab al 2035**, rispetto agli attuali 35865 abitanti, di cui circa il 90% derivante da processi di recupero o trasformazione dell'esistente poco più del 9% in aree di completamento. Gli abitanti previsti in aree libere sono quindi 662 cioè 1,8% della popolazione oggi residente.

La soluzione sintetizzata porta a fronte dei 6503 abitanti insediabili ad un aumento teorico di 3467 alloggi che in tal modo rispondono al fabbisogno presunto della città.

Rispetto ai dati della tabella che segue una quota pari a poco oltre 45000 mq corrispondenti a circa 693 alloggi (valutati sulla dimensione media di 65 mq) è prevista per ***l'edilizia sociale ERS***, come individuata nelle diverse proposte normative di zona (vedi schede di dettaglio). Il dimensionamento attuale risulta commisurato al fabbisogno previsto ed incide nella misura del 10,6% sul totale della CIT aggiuntiva prevista dalla Variante e nella misura dell'1,6% della CIRT complessiva. I valori di bilancio valori sono in linea con le possibilità ammesse dal Piano Territoriale di Coordinamento di CMT che ammette una maggiorazione possibile della CIT del PRG vigente dell'ordine del 5%, valore che sarebbe quindi pari a 46100 ab (43820\*1.05), restandone ampiamente al di sotto con una riduzione del -10% circa. Attenendosi a queste quantità non risulta quindi necessaria l'introduzione di una maggiorazione della CIT a fini ERS, come ammessa dal PTC2.

La quota maggiore di abitanti insediabili è localizzato su aree compromesse, ed è quindi indotto da interventi di riqualificazione e rigenerazione di parti della città consolidata (TR, Ar, Br) pari a 5881 abitanti.

Pur scontando una possibile sottostima del recupero del patrimonio esistente, che potrebbe essere maggiore in ragione di futuri sviluppi legati agli incentivi e/o alle dinamiche insediative, è evidente che gli interventi del Piano sono comunque sbilanciati in direzione di un marcato recupero e/o trasformazione anche incisiva dei tessuti già compromessi.

Resta quindi aperta una forbice ampia per il rispetto del PTC2 e un margine di flessibilità non inferiore al +/-30% in sede di dibattito in 1° conferenza di Co-pianificazione.

L'immagine riportata sintetizza le aree e/o i fabbricati richiamati nella valutazione previsionale della CIRT.



CIRT bilancio capacità insediativa teorica											
	ST	SF	SL	di cui ERS	SERVIZI	parametro volumetrico	AB	alloggi	CIT AB totali aggiuntivi e residenti	percentuale della CIRT	rapporto tra recupero e nuovo
	mq	mq	mq	mq	mq	mq/ab	num	mq/al			
patrimonio esistente utilizzato			1631257			53	35865	90	35865	84,7%	
previsione di nuove edificazioni con interventi di completamento e nuovo impianto				media 30% di SL							
Cr completamento residenziale in aree soggette a SUE	49415	29598	14448	4334	9225	40	415	161	622	1,47%	9,57%
Crr completamento residenziale ad intervento diretto o convenzionato	18870	13680	4905	0	2740	40	123	54			622
completamenti residuali in aree Brd (lotti liberi e capacità residua da IF)		20238	3375	0		40	84	38			
patrimonio edilizio residenziale esistente soggetto ad interventi di recupero variamente declinati con possibilità di cambio d'uso				media 20% di SL							
TR - trasformazione dell'esistente per usi residenziali	87731	59550	44720	7070	22565	40	1092	497	3003	7,09%	90,43%
TR -recupero dell'abbandono e delle dismissioni delle funzioni in aree specifiche urbane	78620	78620	41105	20915		53	776	457			5881
aree di atterraggio delle desigillazioni dell'incongruo o dimesso rurale recente	73640		12546	0	9250	40	314	139			
diritti edificatori attribuiti in regime perequativo	160778	160778	16078			40	402	179			
recupero del patrimonio rurale agricolo in abbandono/sottoutilizzo			22291		10500	53	420	248			
patrimonio edilizio residenziale esistente soggetto ad interventi di recupero variamente declinati senza cambio d'uso				10% di SL							
recupero del sottoutilizzo e non utilizzo in aree di tipo Ar1, BrA, BrB, BrC, BrD (al 50%)			127356	12736		53	2403	1415	2878	6,79%	
recupero del patrimonio esistente in aree BrB e BrC(aumenti percentuali)			25179	0		53	475	280			
BrB (incentivo +5%)			22739	0		53	429				
BrC (incentivi 2%)			2440	0		53	46				
totale	469054	362464	312002	45054	54280		42368	3467	6503	100,00%	100,00%
fabbisogno								3440			
popolazione residente 2025	35865										
capacità insediativa del PRG vigente VP35	43820										
aumento della CIRT del PRG vigente (approvaz PRG vigente- Rel III .43571 ab )	30,8%										
aumento della CIRT del PRG vigente (residenti al 2025 36.865)	22,2%										
limite massimo CIRT comprensiva della quota aggiuntiva +5% ammessa dal PTC/2 di CMT	46011										
aumento massimo della CIRT del vigente PRG ammesso	10146	28,29%									
CIRT della Variante	42368										
aumento in valore assoluto della CIRT	6503										
aumento previsto della CIRT	18,1%										
alloggi	3467										
di cui ERS (10,6% della CIRT aggiuntiva)	693										

previsione di nuove edificazioni con interventi di completamento e nuovo impianto

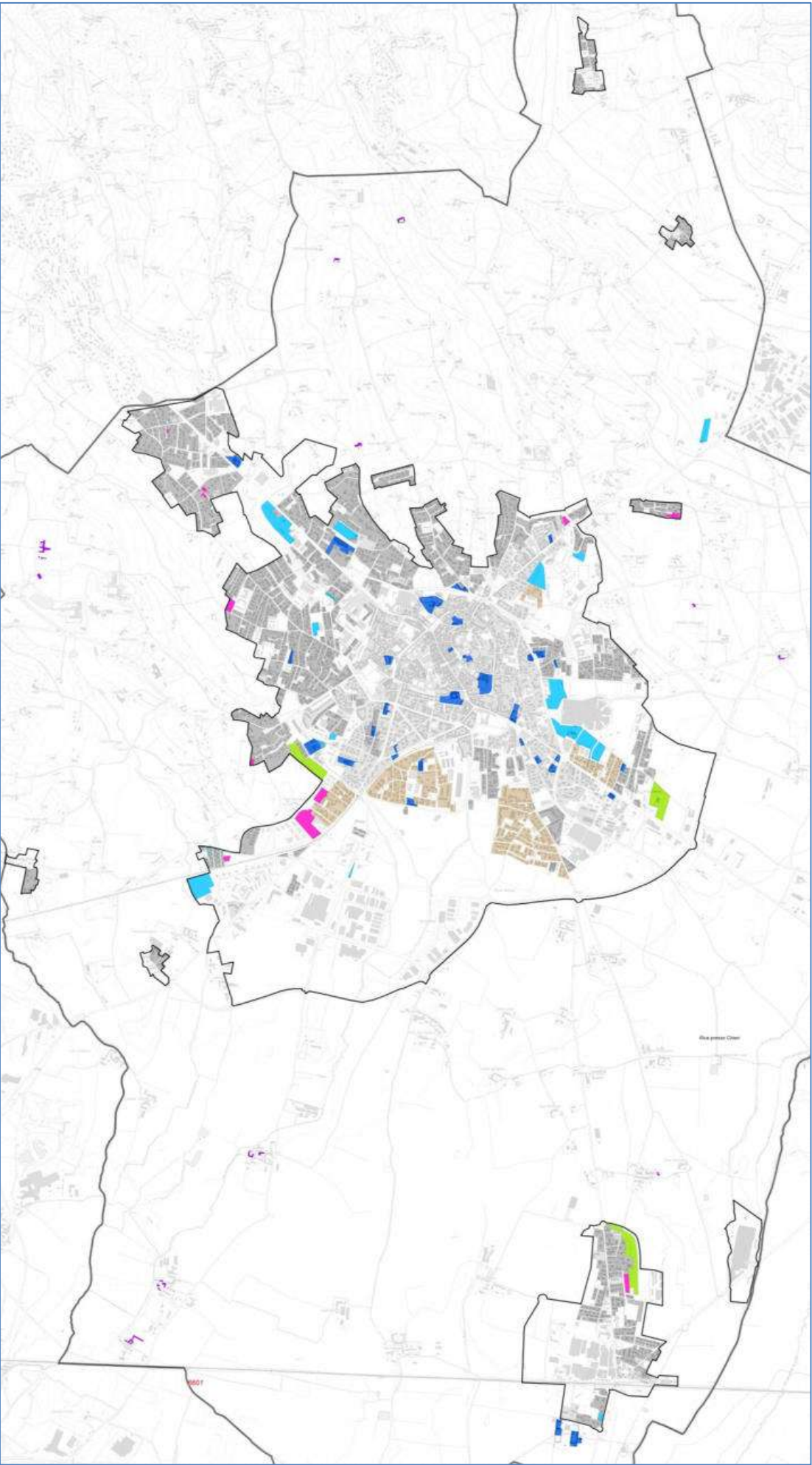
- Cr/Crr completamento residenziale
- completamenti residuali in aree Brd (lotti liberi e capacità residua da IF)

patrimonio edilizio residenziale esistente soggetto ad interventi di recupero variamente declinati senza cambio d'uso

- recupero del sottoutilizzo e non utilizzo in aree di tipo Ar1, BrA, BrB, BrC, BrD
- recupero del patrimonio esistente in aree BrB e BrC (aumenti percentuali)

patrimonio edilizio residenziale esistente soggetto ad interventi di recupero variamente declinati con possibilità di cambio d'uso

- TR -trasformazione residenziale
- TR -recupero dell'abbandono e delle dismissioni delle funzioni in aree specifiche urbane
- recupero del patrimonio rurale agricolo in abbandono/sottoutilizzo
- diritti edificatori attribuiti in regime perequativo
- aree di atterraggio delle desigillazioni dell'incongruo o dimesso rurale recente





7.2 Bilancio del consumo di suolo

Al fine di perseguire coerenti strategie di contenimento e diminuzione del consumo di suolo<sup>4</sup> e operare nel rispetto dell'art 31 c.10 del PTR, si è proceduto ad una valutazione del consumo di suolo esistente, come descritto nel Quadro conoscitivo in allegato, utilizzando una metodologia finalizzata anche al monitoraggio nel tempo dei processi di contenimento e di rigenerazione del tessuto compromesso, ai sensi della recente DGR 2-6683 del 2023.

Il Piano accoglie e persegue la strategie di contenimento dell'uso del suolo raccordandola con politiche di rigenerazione e riqualificazione dell'insediamento, riducendo drasticamente le previsioni urbanizzative su suoli agricoli, e contemporaneamente adeguando i propri criteri operativi in ordine della massima sostenibilità.

Richiamando sinteticamente quanto valutato in sede di analisi, si può affermare che il consumo di suolo CSU calcolato sulla base dell'uso reale del suolo su tutto il territorio comunale aggiornato al 2021 è di 1028 ettari, ed occupa circa il 18,9% del territorio comunale, contro il 15,1% del dato regionale allo stesso anno (monitoraggio consumo anno 2021).

Si tratta di una differenza dell'ordine del 25% circa legata eminentemente alla differente modalità di lettura stante che la situazione attuativa è sostanzialmente ferma, ed ha visto tra il 2013/15 ed il 2021 una crescita dello 0,6% sui sette anni trascorsi nel periodo 2013/.21

Tabella relativa la bilancio del consumo di suolo

dati al 2021 da uso suolo regione e da studio regionale 2013/15			
ST (ha)	5453		
	dato Regione 2013 (ha) CSU-R	dato Regione 2021(ha) CSU-R0	differenza
Csu	816	821	0,6%
Csi	82	102	24,4%
Csu+Csi	898	923	2,8%
% del Csu su ST comune	14,96%		
consumo massimo art 31 PTR (6%) in ha	48,96		
% su ST comune	0,90%		

Le possibilità di un ulteriore ampliamento della superficie di suolo consumata per i prossimi 10 anni di validità del Piano è di 48,98 ettari (pari allo 0,90 % del territorio comunale).

Il consumo di suolo delle previsioni complessive del Piano vigente non attuate è pari a poco meno di 41,6 ha, che costituiscono il 5% circa di incremento rispetto al valore del suolo consumato attuale (816 ha dato Monitoraggio al 2015), e poco oltre il 4 % rispetto al dato reale (1028 ha), quindi potrebbero essere confermabili quasi nella totalità. Naturalmente dopo circa un trentennio si è reso comunque necessario, come si è dato atto, operare una decisa revisione dei contenuti. I dati riportati alla tabella seguente e nella tavola P0 (qui riportata in formato ridotto) propongono i numeri della Variante generale organizzati nella logica della DGR2023.

Alla luce della revisione generale la presente proposta ha verificato e eliminato circa 21 ha ettari di suolo consumabile facente parte delle previsioni del PRGC vigente (circa 0,41% della ST comunale e poco meno del 2,8% del CSU/2015) e ne ha confermate, circa 19,37 ettari (0,35% della ST comunale e circa il 2,4% del CSU/2015), di cui circa il 73% (14,1 ettari) per usi produttivi e terziari e il restante 27% circa per il completamento residenziale (5,25 ha ), rispettivamente con un incidenza sul CSU/2015 pari per il produttivo al +1,7% e per il residenziale al +0,6%.

SINTESI DATI SUL CONSUMO DI SUOLO VARIANTE-VERIFICA ART 31 PTR			
	ha	% su CSU Regione 2013	
A- aree di nuova previsione su aree agricole o su aree attualmente destinate a servizi ricadenti nella soglia del 6%	12,49	1,5%	<6%
di cui residenziali	6,53	0,8%	
di cui produttivi, terziari	5,96	0,7%	
B-aree previste dallo strumento vigente non attuate e confermate a destinazione residenziale, produttiva, terziaria dalla Variante, escluse dalla soglia del 6%	19,37	2,4%	<6%
di cui residenziali	5,25	0,6%	
di cui produttivi, terziari	14,11	1,7%	
<b>totale</b>	<b>31,86</b>	<b>3,9%</b>	<b>&lt;6%</b>

previsioni stralciate del PRG vigente	20,78	2,5%
consumo di suolo da infrastrutture in previsione della Variante	11,08	1,4%
aree esistenti con suoli consumati oggetto di trasformazione	25,51	3,1%
aree per atterraggio desigillazioni da aree agricole	7,19	0,9%

Il bilancio del consumo complessivo della Variante si attesta quindi, ai sensi della normativa vigente, su una crescita del +1,5 % rientrante con ampio margine nel parametro di legge del 3%+3% per un totale di circa 12.5 ha complessivi di suoli non già pianificati rispetto al PRG vigente.

Oltre quanto previsto, vengono confermate le previsioni del vigente PRG per un totale di 19,37 ha come già detto, con incidenza pari al 2,4% sul CSU/2015.

Questo secondo dato porta ad un valore complessivo di consumo nuovo e confermato che resta comunque nei parametri vigenti attestandosi al +3,9%.

Si prospetta quindi un trend inferiore rispetto a quello residuo del piano in vigore, che aveva ancora in previsione un consumo del 5%, al netto ovviamente degli interventi di rigenerazione che sono a costo zero di consumo di suolo. Non è più significativo in quanto non rapportabile al CSU valutato al 2015 il consumo iniziale previsto dal PRG vigente che assommava al 6,78 % del ST comunale, mentre quello della Variante si attesta sullo 0,6% della ST (30,1/5454 ha).

La riduzione del consumo di suolo rispetto al solo residuo del Piano vigente (22,7 ha) è di circa il 2,8%.

Occorre inoltre considerare che rispetto al limite prefissato il Piano potrà disporre sul decennio di un contenuto, ma utile margine eventuale pari al 4,5% (6-1,4) oltre i 36 ha (valore stimato chiaramente sulla sola quota che incide sul consumo di suolo), che potranno essere impegnati mediante variante specifica (strutturale) per i progetti strategici qualora si rivelassero necessari.

Si evidenziano ai fini degli usi del suolo due ulteriori aspetti che connotano la Variante:

- la variante mette in gioco circa 25,5 ha per interventi di riqualificazione e rigenerazione a costo zero di consumo di suolo (pari allo 3,1% del consumo di suolo attuale), che sono superiori al totale delle aree di nuovo impianto su suoli non compromessi. Le tipologie di zone urbanistiche interessate sono diverse, ma tutte sottendono a processi volti a modificare usi e tessuti esistenti per renderli maggiormente coerenti al contesto per riqualificarne le consistenze edilizie spesso tipologicamente obsolete e funzionalmente inefficienti (TT e TR), oltrechè qualitativamente modeste, o per risolvere situazioni problematiche consolidate negli anni (Tabasso, Scotti).
- un impegno significativo di suolo ancorchè non rientrante nel CSU, è destinato alle infrastrutture, come CSI , con valori di consumi di suolo che, al netto delle modifiche ancora non del tutto definite per la Tangest, interessano circa **11,07 ha** così articolati:
  - nuovi interventi stradali (bretella nord, bretella est e bretella ovest di Pessione) per circa 6,1 ha,
  - interventi di modifica con ampliamenti o ridefinizioni di sedimi esistenti per 2,27 ha
  - nuovi tratti stradali urbani su suoli già compromessi per 1,2 ha
  - tratto in galleria bretella nord per 1,5 ha.

<sup>4</sup> Politiche europee: obiettivo consumo di suolo pari a "zero" nel 2050



**VERIFICA CONSUMO DI SUOLO**

consumo di suolo della proposta di Variante generale in applicazione art 31 PTR

**aree che determinano consumo di suolo**

aree di nuova previsione su aree agricole, libere o attualmente destinate a servizi incluse nella soglia del 6%

**aree che non determinano consumo di suolo**

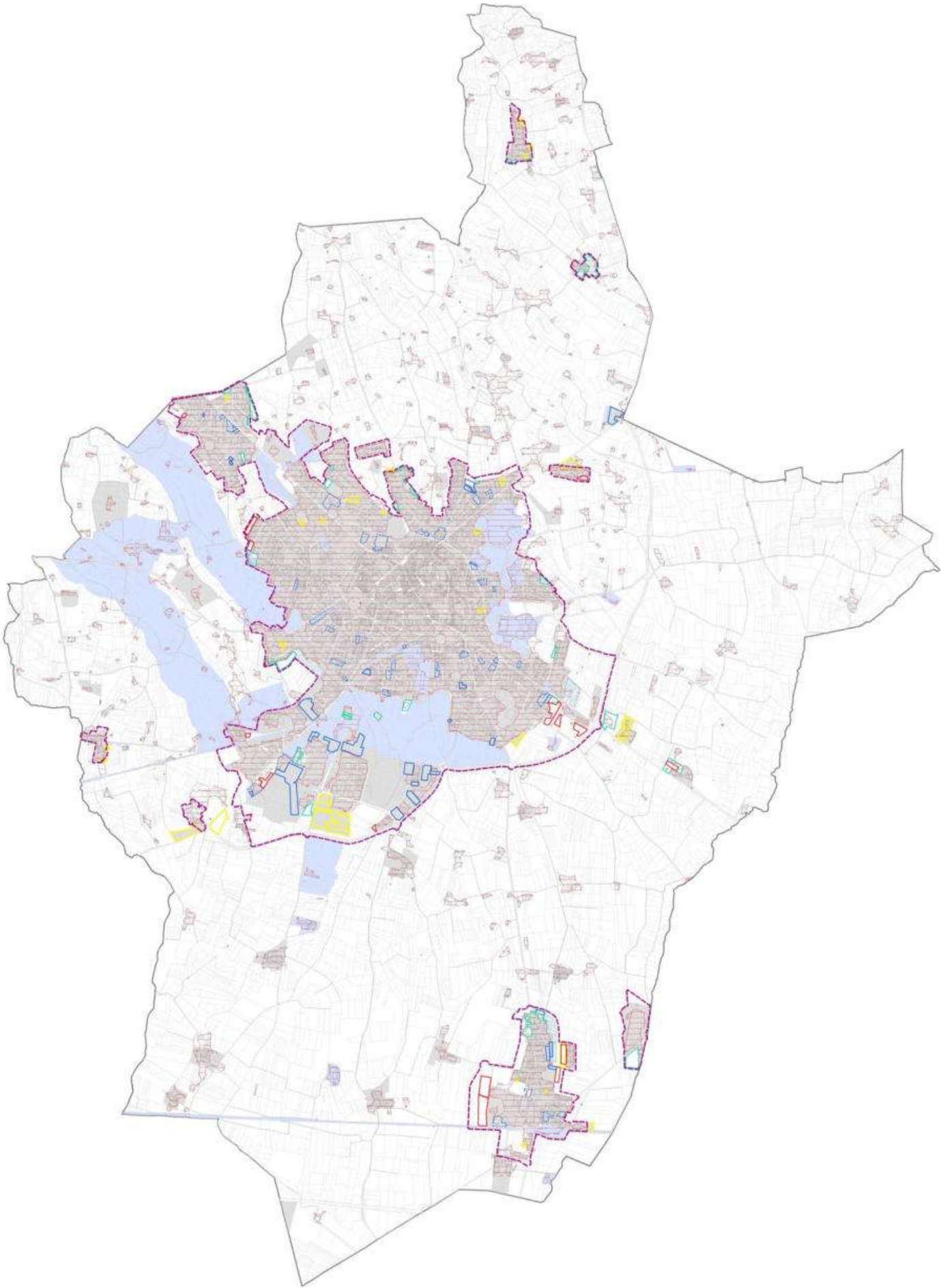
aree consolidate classificate dallo strumento vigente e confermate dalla Variante per trasformazioni residenziali, produttive o terziarie  
aree consolidate non classificate dallo strumento vigente, confermate nella consistenza attuale  
aree esistenti a servizi e viabilità, o previste in Variante  
aree previste dallo strumento vigente, non attuate e confermate dalla Variante per destinazioni residenziali, produttive o terziarie, escluse dalla soglia del 6%

**aree che non rientrano nella verifica del consumo di suolo**

suoli già compromessi oggetto di interventi trasformativi  
previsioni stralciate  
aree di atterraggio delle disgillazioni in area agricola

**consumo di suolo monitoraggio regionale 2021-23**

Su - suoli urbanizzati





7.3 Bilancio dei servizi

Il sistema dei servizi esistente sul territorio comunale presenta una situazione di sostanziale adeguatezza rispetto alle indicazioni di LUR.

Il bilancio delle dotazioni attuali, di cui alle tabelle del capitolo 3 ed alla tavola di analisi A5, mostra con chiarezza la situazione numerica dell'esistente, nonché il fabbisogno di cui agli art. 21 e 22 della LUR, anche in funzione al ruolo sovralocale del comune di Chieri.

A livello sovralocale occorre infatti considerare, in coerenza con le indicazioni del PTC2/CMT il comune quale centro ordinatore territoriale, centro medio dell'armatura urbana territoriale, le cui dotazioni di servizi sovralocali (art.22 LUR) dovranno collaborare alla copertura del fabbisogno di un bacino di utenza che si estenda al sub-ambito di appartenenza (chierese), mentre per i servizi di base (art. 21LUR) relativi al verde ed ai parcheggi è necessario considerare un target di abitanti aggiuntivi che utilizzano la città quotidianamente (city users).

L'ambito di gravitazione di Chieri viene quindi rapportato alla Zona Omogenea del PTC2 ovvero la n.2 di appartenenza che raccoglie una cospicua parte dei comuni collinari ad est/sud.est della dorsale della Collina di Torino, oltrechè il comune di Cambiano a sud. Si fa quindi riferimento alla popolazione complessiva ad essi riferita ovvero circa 36500 abitanti:

ambito AIT 2 di Chieri	
Popolazione residente	
Pino Torinese	8323
Baldissero Torinese	3708
Pavarolo	1169
Montaldo	712
Marentino	1306
Sciolze	1428
Cinzano	338
Andezeno	1989
Arignano	1085
Mombello	930
Moriondo	834
Riva presso Chieri	4738
Cambiano	5898
Pecetto Torinese	4071
<b>totale abitanti</b>	<b>36529</b>

I dati sui servizi (vedi cap.4) illustrano una situazione attuativa di sostanziale rispondenza ai fabbisogni della popolazione residente ed anche della popolazione del bacino d'utenza presunto. Le dotazioni ad oggi disponibili ‘sulla carta’ una disponibilità comunque pari al 32% degli abitanti dell’ambito, mentre risulta apparentemente carente quella art 22. Di fatto la situazione non è esattamente quella descritta dai numeri, inquanto il Chieri supporta piuttosto bene l’ambito di riferimento a livello di istruzione servizi generali (vedi dato disaggregato in tabella che segue che coprirebbe una popolazione di oltre 200000 ab). La carenza apparente è sulla carta rispetto ai servizi per il verde, che tuttavia viene percepita meno ( e di fatto è meno rilevante) stante la tipologia del contesto territoriale di appartenenza.

dotazione di progetto			
<b>popolazione chieri CIRT</b>		42368	
<i>art 21 popolazione equivalente con standard 25 mq/ab servizi progetto</i>		70377	
surplus art 21		28009	<b>76,7%</b>
<i>art 22 popolazione equivalente con standard 17,5 mq/ab servizi progetto</i>		86484	
surplus art 22		44116	
popolazione AIT (eccetto quota di Torino)		36529	
dotazione esistente			
popolazione chieri attuale		35865	
<i>art 21 popolazione equivalente con standard 25 mq/ab servizi esistenti</i>		47797	<b>134,2%</b>
surplus art 21		11932	<b>32,7%</b>
<i>art 22 popolazione equivalente con standard 17,5 mq/ab servizi esistenti</i>		35624	
<i>art 22 popolazione equivalente con standard solo istruzione e servizi generali 2,5 mq/ab -servizi esistenti</i>		206308	
surplus art 21		241	

Le previsioni della Variante, riportate in tabella alla pagina successiva, sono illustrate estrapolandole dalla proposta di cui alle tavole di piano, come visualizzato nell'immagine di sintesi riportata a seguire dopo la tabella. I dati previsionali confermano sostanzialmente l'assetto esistente ed individuano un significativo potenziamento della rete del verde urbano e delle dotazioni ecosistemiche, sia a livello locale che sovralocale .

Come spesso accade il dato deficitario è legato ai servizi per l'istruzione che risultano apparentemente carenti in parte in ragione di un inadeguato sistema di valutazione ed in parte perché effettivamente legati a dotazioni inadeguate degli spazi pertinenziali complessivi, seppure dal punto di vista degli spazi per la didattica le strutture risultino sufficienti ed idonee a coprire il fabbisogno effettivo.

Le scelte della Variante agiranno quindi solo marginalmente su questo aspetto non essendo previste rilocalizzazioni dei plessi scolastici, in particolare quelli superiori, ed essendo limitate e molto mirate le opzioni trasformative nelle attuali localizzazioni. Il deficit scolastico presente sia a livello locale che sovralocale è peraltro ampiamente bilanciato dalle dotazioni per servizi generali e per il verde/sport, il cui utilizzo a supporto della funzionalità formativa è da sempre avvenuta e sta avvenendo ancora in tempi recenti.

I primi dati vedono quindi una rispondenza adeguata, solo da consolidare con il Progetto Preliminare in ordine alle specifiche scelte che verranno condivise in Conferenza, ai parametri di legge, portando la dotazione complessiva art.21 a **41,5 mq/ab**, che consente un bacino di city users aggiuntivo e disponibile per il territorio di oltre 28000 ab. (vedi tabella precedente) , mentre la dotazione art.22 sale a **77 mq/ab** considerando un bacino di utenza abitanti che può raggiungere oltre 86000 ab garantendone l'ampia copertura.

In termini qualitativi, il sistema dei servizi della città pubblica si concentra, in coerenza con l'assetto del Quadro strategico, sui seguenti aspetti prioritari:

a, il *consolidamento della dotazione esistente* che nel complesso necessita solo di una parziale ricalibratura in funzione delle diverse situazioni territoriali, in particolare nella direzione del potenziamento di alcune centralità (poli sportivi, poli centrali, sistema del verde parco del Fontaneto e Bioparco Scotti-Fontaneto), con una valenza anche sovra locale, senza depauperare tuttavia le dotazioni diffuse dei diversi quartieri;

b, il *potenziamento sul lungo periodo dei servizi generali e per l'istruzione*, generalmente sufficienti e riconfermati, nella prospettiva strategica di realizzare un polo formativo, di ricerca e sviluppo di livello sovra zonale che possa essere riferito al settore agro-alimentare e/o alla tecnologia avanzata con l'appoggio presso l'area della Scotti in via prioritaria, ma anche fruendo degli spazi della Tabassoe ;

c, il *completamento del sistema del verde*, confermato e riorganizzato nella direzione di una maggiore connessione tra le aree, per aumentare l'effetto di rete e di connettività interna nella struttura urbana, con l'obiettivo di:

- sostenere la rete ecologica complessiva garantendo a livello urbano una continuità e pervasività del verde in collegamento con il sistema rurale esterno, mediante i sistemi lineari verdi in appoggio sul sistema delle acque interne, mediante la formazione delle fasce di mitigazione ed il progetto boschi ai limiti dell'urbano, e incentivando la formazione di aree verdi private nei processi di riqualificazione e rigenerazione,
- supportare le connessioni urbane del verde mediante interventi sugli spazi pubblici nel quadro del progetto strategico 'Spazi pubblici', con azioni volte sia a qualificare l'offerta dei servizi per sosta, per le percorrenze ciclopedonali, per gli spazi di socializzazione outdoor, che a riqualificare con soluzioni a verde i sedimi delle aree della viabilità e degli spazi pubblici,
- definire la rete verde urbana evitando di frammentare eccessivamente gli spazi, eventualmente adottando soluzioni manutentive, a carico dei privati che le cedono e/o realizzano;

d, l'*attivazione di meccanismi* per il potenziamento delle dotazioni previste, per quanto riguarda l'art.21, sia entro le aree di rigenerazione/completamento che in modo diffuso, di tipo perequativo senza costituire perenza di vincolo;

f, il *completamento del sistema dei parcheggi*, nel quadro dell'attuazione del PGU mediante il potenziamento della rete dei parcheggi di attestamento attorno al centro storico in relazione alla riorganizzazione dell'accessibilità urbana

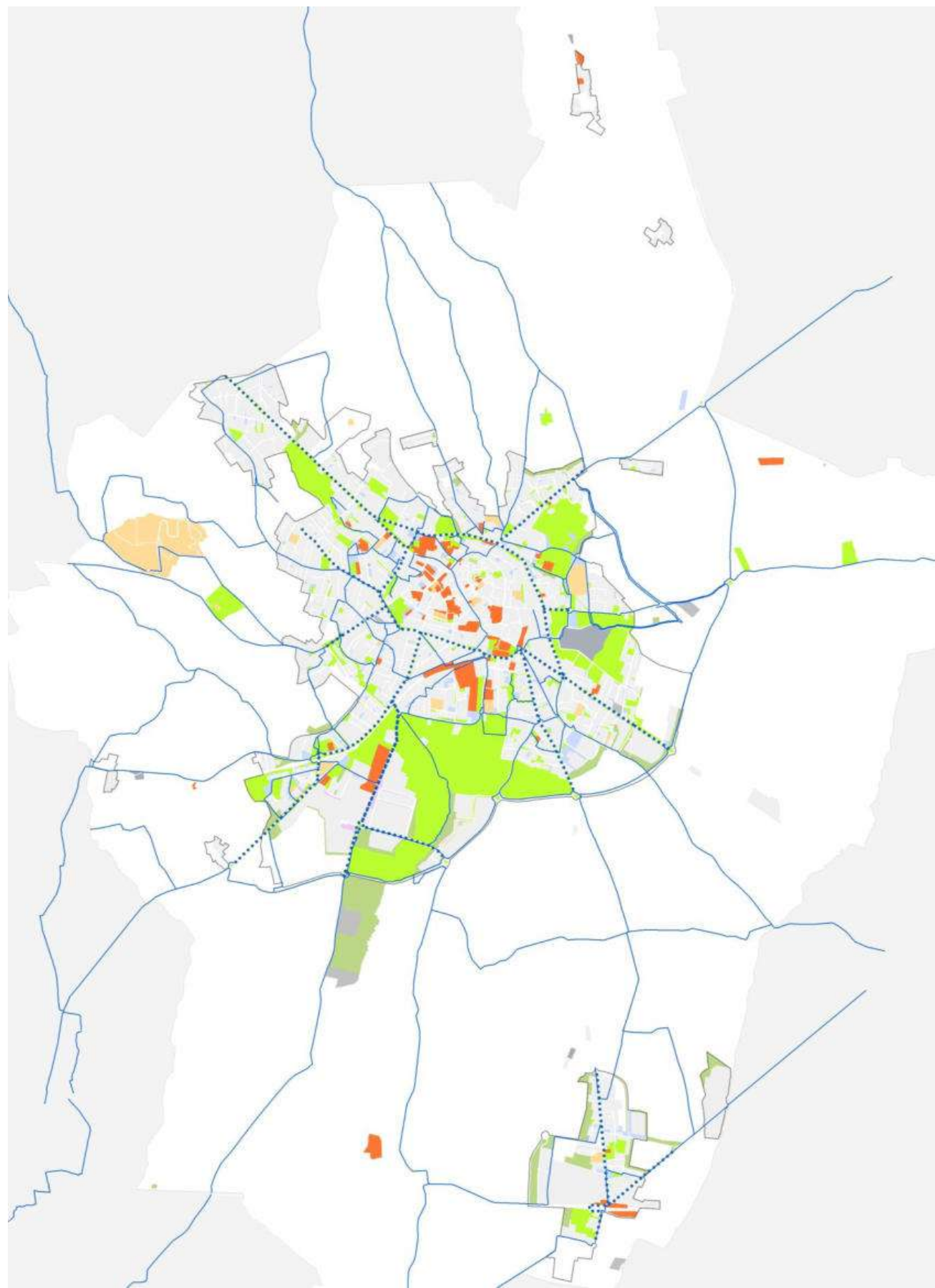


servizi art 21 della Proposta Tecnica di Progetto Pre		1	2	3	4	5	6	7	8	8		
		esistenti	%	progetto	%	tot PRG	fabbisogno su pop attuale (pop.es*9)	fabbisogno su progetto PRG vigente (pop.CIT*9)	deficit /surplus servizi esistenti (1-4)	mq/ab esistente (1/pop.es )	mq/ab prog (3/pop.CIRT)	standard
popolazione art 21 c.1/2 lett.a.b.c.d							35865	42368				
a,istruzione		108145		1848		109993	179325	211840	-71180	3,02	2,60	5
b,interesse comune		104434		25642		130076	179325	211840	-74891	2,91	3,07	5
c,verde, sport		688955		446125		1135080	448313	529600	240643	19,21	26,79	12,5
d,parcheggi		262428		87047		349475	89663	105920	172765	7,32	8,25	2,5
totale art 21 residenza		1163962	67,5%	560663	32,5%	1724625	896625	1059201	267337	32,45	40,71	25
art 21 c.2		produttivo	30965	89,0%	3839	11,0%	34805					
1	totale art 21		1194928	67,9%	564502	32,1%	1759429			33,32	41,53	

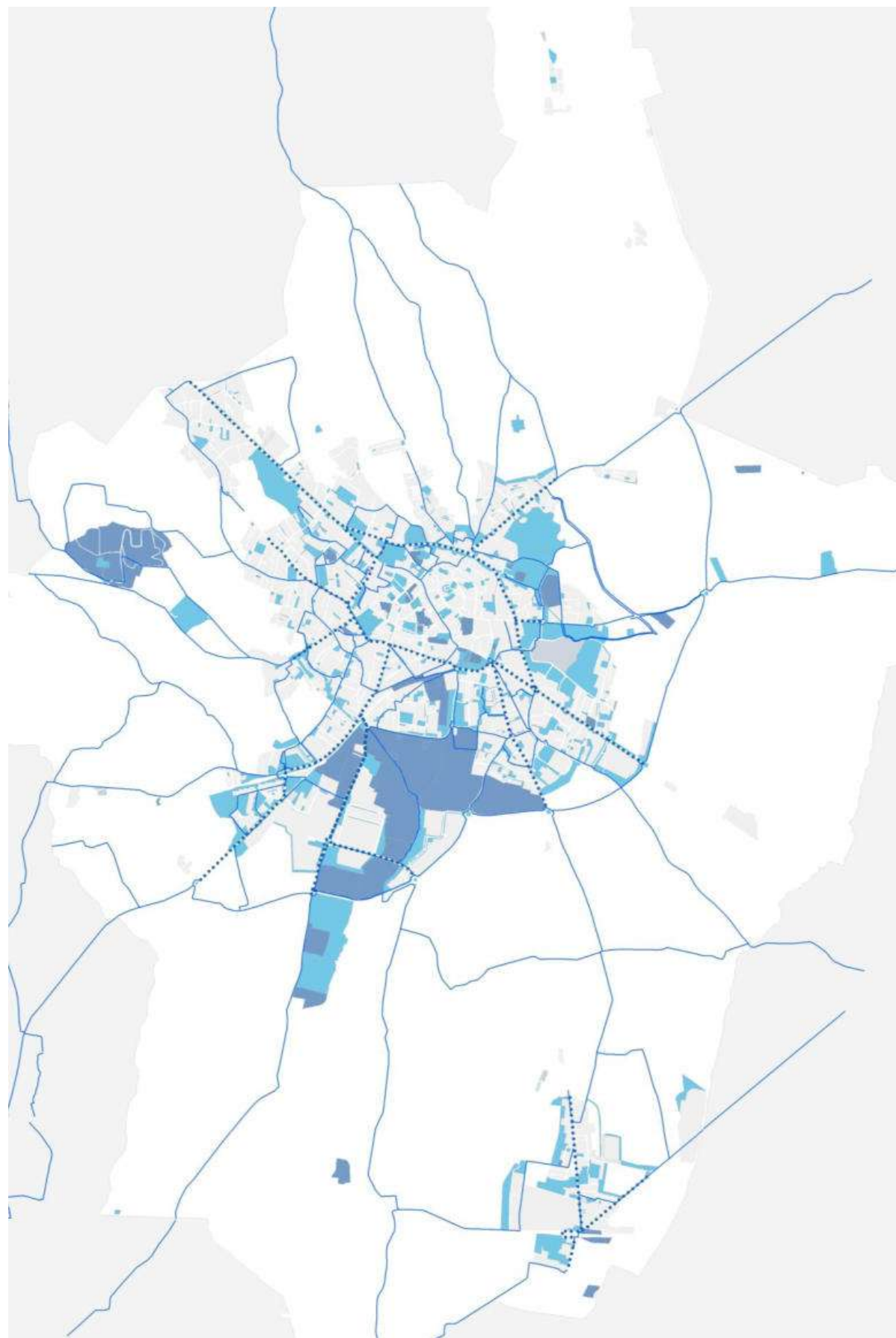
servizi art 22 della Proposta Tecnica di Progetto Pre		1		2		3	4	5	6	7	8	8
L.R.56/77		esistenti	%	progetto	%	tot PRG	fabbisogno su pop attuale (pop.es*5)	fabbisogno su progetto PRG vigente (pop.CIT*9)	deficit /surplus servizi esistenti (1-2)	mq/ab esis (1/pop.es)	mq/ab prog (3/pop.CIT)	standard
art. 22	istruzione superiore	320489	100,0%	0	0,0%	320489	53798	63552	266692	8,9	7,6	1,5
	socio-sanitari,generali	195282	97,7%	4546	2,3%	199827	35865	42368,0309	159417	5,4	4,7	1
	verde	107649	10,8%	885510	89,2%	993158	537975	635520,464	-430326	3,0	23,4	15
	<b>totale art 22</b>	623420	41,2%	890055	58,8%	1513475	627638	741441	-4218	17,4	35,7	17,5
	impianti tecnologici diversi, cimiteri	138069	92,8%	10705	7,2%	148774						
2	<b>totale impianti e servizi diversi</b>	138069	92,8%	10705	7,2%	148774						
1+2	<b>totale art 21 e 22</b>	1818347		1454557		3272904				50,7	77,2	

servizi legati alle dotazioni ecosistemiche ed al verde urbano della Proposta Tecnica di Progetto Preliminare (extra standard)											
		esistenti	progetto								
servizi ecosistemici		58016	567417	625433						1,6	13,4
verde di arredo e di qualificazione delle infrastrutture		42399	84932	127330						1,2	2,0
totale		100415	652349	752764						2,8	15,4





*Schema di assetto dei servizi della PTPP  
In verde il servizi per il verde  
In rosso i servizi generali  
In arancio i servizi per istruzione  
In azzurro i parcheggi*



*Articolazione dei servizi in art 21 (in azzurro) e art 22 (in blu)*



## 7.4 Verifiche per la Variante

La Variante deve operare le verifiche relative a:

- reiterazione dei vincoli legati al sistema dei servizi pubblici
- aree vincolate ‘non aedificandi’.

### 7.4.1 Reiterazione dei vincoli

La variante opererà in sede di Progetto Preliminare la definizione delle aree che saranno oggetto di reiterazione del vincolo a servizi pubblici.

La valutazione terrà conto delle *aree oggetto di vincolo per la disponibilità di sevizi pubblici, ovvero le aree non realizzate e previste dal PRG*. La scelta della Variante è partita dal presupposto di una valutazione attenta della situazione in essere e della disponibilità attuale e futura delle aree, nella consapevolezza di disporre per gli abitanti attuali di una quota per abitante più che adeguata. Si è quindi effettuata una ricognizione di tutte le aree destinate a servizi nel Piano vigente, distinguendo tra quelle già attuate a quelle ancora da attuare e, rispetto a questa seconda famiglia, distinguendo quelle ricadenti su aree già di proprietà pubblica, oppure inserite all'interno di strumenti urbanistici esecutivi previsti dal Piano, oppure ancora non ricadenti in nessuna di tali categorie, ovvero destinate all'esproprio.

Tale situazione che ha permesso il disegno dell'attuale proposta verrà perfezionata in sede di Progetto preliminare-

L'articolazione delle aree che concorrono alla reiterazione è la seguente:

*a, aree non preordinate all'esproprio:*

a1, aree pubbliche con servizi esistenti o in fase di completamento. Si tratta di aree già in disponibilità ed in funzione come servizi, la cui dotazione come si è visto è cospicua;

a2, aree per servizi non realizzate ma già ricadenti su aree pubbliche.

a3, aree per servizi di progetto, da realizzare mediante meccanismi perequativi nelle seguenti tre diverse situazioni

- ricadenti in strumenti attuativi attraverso l'utilizzo della perequazione di comparto (con gli indici territoriali ad essi attribuiti nelle schede di area) , meccanismo già in uso dal Piano vigente che applicato ai comparti ha reso possibile una progressiva cessione delle aree mediante l'attuazione delle diverse previsioni sia con SUE che con PdCC.
- ricadenti in aree urbane fuori dai comparti mediante un meccanismo perequativo diffuso con indicigià previsti in PTPP, di cui all'art 7 delle NTA e SL spostabile ove precisamente specificato.

Tutte le aree in perequazione concorrono alla determinazione della CIT.

### *b, aree preordinate all'esproprio*

Esse costituiscono vincoli veri e propri, preordinati all'esproprio e quindi soggetti a perenzione alla scadenza del quinquennio successivo alla entrata in vigore del piano, ed attengono a:

b1, aree che, all'esterno di quelle di cui alla lettera a il piano destina ad usi pubblici e che dovranno essere acquisite dal Comune nei primi cinque anni di validità del piano.

b2, aree che il piano prevede per la realizzazione di infrastrutture ed attrezzature da parte di soggetti diversi dal Comune e che dovranno essere acquisiti da parte dei soggetti stessi;

La scelta della perequazione ha permesso di contenere la reiterazione di vincoli preordinati all'esproprio.

Le motivazioni per la reiterazione del solo vincolo preordinato all'esproprio per i diversi assi stradali identificati sono legate alla necessita funzionali di completamento, allargamento o connessione della rete urbana, non venute meno con la presente Variante.

### 7.4.2 Aree vincolate ‘non aedificandi’

La LUR all'art 25 nel disciplinare l'edificazione in aree agricole mediante gli indici definiti impone contestualmente che le aree utilizzate ai fini edificatori restino vincolate a non aedificandi . Il vincolo è trascritto in apposito atto notarile.

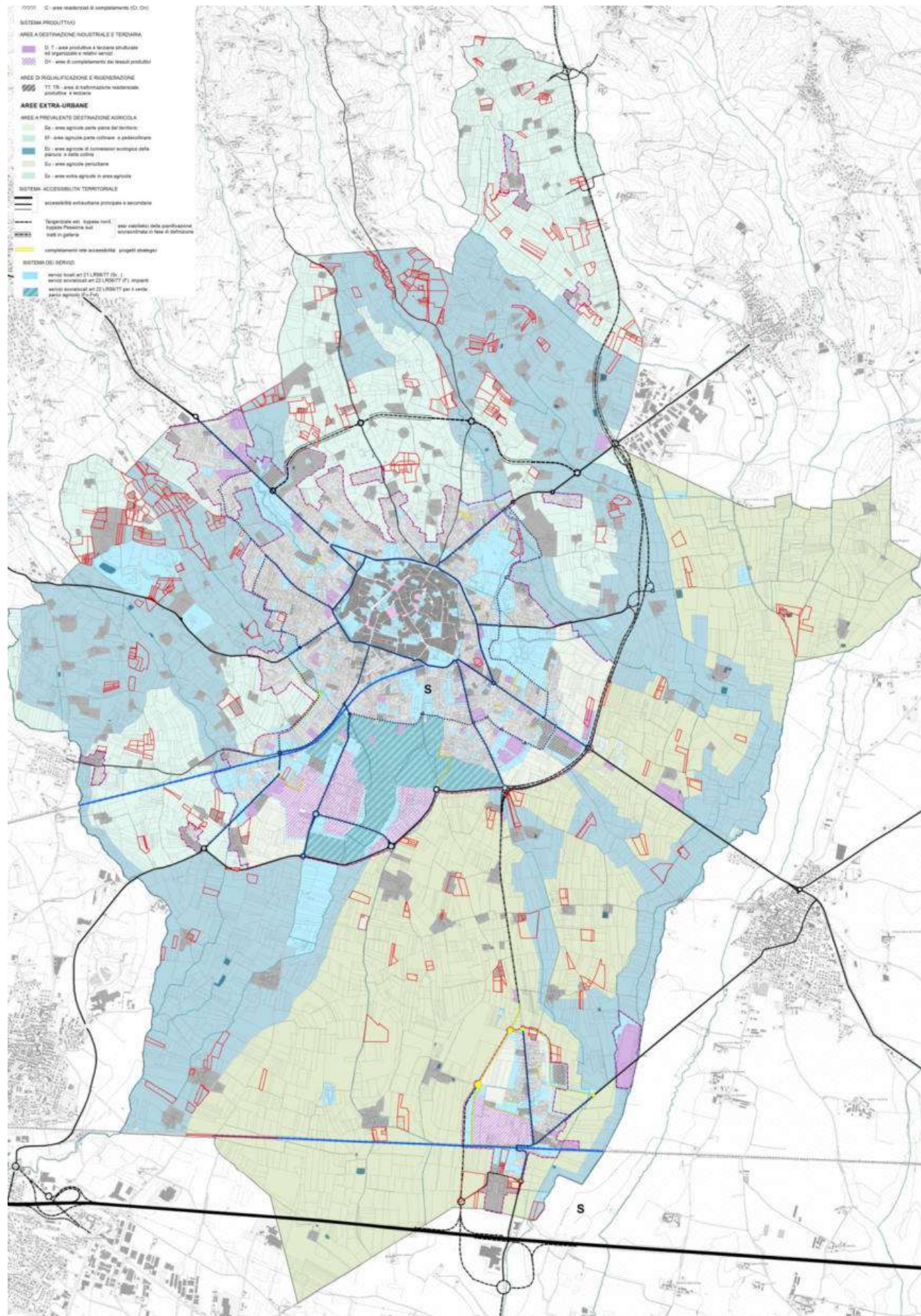
La LUR demanda ai comuni la raccolta ed individuazione territoriale di dette aree .

L'operazione ad oggi avviene con sistemi informatizzati. Il comune di Chieri a partire dal 2020 ha informatizzato in tal senso l'area Pianificazione e gestione del territorio sia in termini di cartografie che digitalizzazione delle pratiche edilizie ai fini della gestione delle pratiche edilizie da parte degli uffici come anche per l'accesso agli atti da parte dei cittadini.

Questa operazione ha creato la possibilità di risalire, censire e riportare su cartografia catastale e le aree non edificabili di cui all'art 25 della LUR.

La seguente immagine riporta i numerosi mappali sull'articolazione delle zone della PTPP evidenziandole in rosso.

Ne emerge una situazione che a parte un paio di marginali incroci non presenta alcuna interferenza tra le aree destinate alla trasformazione e le aree non aedificandi.





8. ELABORATI DI PIANO E DELLA PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE

Gli elaborati del Piano sono definiti all'art 14 della LR56/77, vengono riportati nel seguente elenco ragionato che evidenzia in grigio gli elaborati facenti parte della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare e quelli del Progetto Preliminare.

	<b>Titolo elaborati PTPP</b>	<b>scala</b>	<b>Elaborati PP</b>
	NTA -Norme di attuazione-Elementi essenziali		
	<b>Tavole Progetto</b>		
	P0 – Previsioni sovraordinate	scale diverse/15.000	
	P1 – Pianificazione contermine	1:25.000	
	P2 – Schema di Piano	1:10.000	
	P3a - Organizzazione del territorio: nord, centro, sud	1:5.000	
	P3b - Organizzazione del territorio e limitazioni idrogeologiche: nord, centro, sud	1:5.000	
	P4 Assetto dei vincoli: nord, centro, sud	1:5.000	
	P5 Centro abitato e pianificazione commerciale	1:10.000	
	P6a-h -Organizzazione del territorio urbanizzato (8 tavole)	1:2.000	In PP-Progetto Preliminare
	P7a/P7b – Centro storico (nord/sud)	1:1000	In PP-Progetto Preliminare
	P8 – Rete ecologica	1:10.000	
	<b>Tavole di adeguamento al PPR</b>		
	PPR.1 – Beni paesaggistici	1:10.000	
	PPR.2.1-Componenti paesaggistiche naturalistico-ambientali PR.2.2-Componenti paesaggistiche storico-culturali PPR.2.3-Componenti paesaggistiche percettivo-identitarie PPR.2.4-Componenti paesaggistiche morfologico-insediative	1:10.000	
	PPR.3- Percezione visiva	1:10.000	
	PPR.4.1–Confronto ipotesi Variante	1:10.000	
	<b>Elaborati geologici a supporto della Variante</b>		
	Certificazione sul quadro del dissesto		
	GA01 – Relazione geologica generale		
	GA02 – Misure di mitigazione e interventi consentiti nelle classi IIIb		
	GB01a/b/c - Carta di sintesi geologica per l'utilizzo urbanistico	1:5.000	
	Relazione illustrativa -elementi essenziali con i seguenti allegati		
	- Aspetti archeologici - Relazione		
	- Relazione processo partecipativo		
	Relazione di adeguamento al PPR con Relazione forestale -Allegato 1		
	Scheda dei dati urbani		
	<b>Tavole analisi</b>		
	A.1 - Valenze ambientali e rete ecologica :esistenti e potenziali	1:10.000	
	A.2a - Uso del suolo e capacità d'uso	1:10.000	
	A.2b - Consumo di suolo e piano vigente	1:10.000	
	A3a - Sistema delle acque	1:10.000	
	A3b - Sistema dei boschi	1:10.000	
	A.4 - PRG vigente :stato attuativo	1:5.500	
	A.5 - PRG vigente :stato attuativo dei servizi	1:5.000	
	A.6a - Proprietà pubbliche e servizi esistenti in area comunale	1:10.000	
	A.6b - Proprietà pubbliche e servizi esistenti in area del concentrico	1: 7.500	
	A.6c – Aree pubbliche e aree di uso pubblico	1:10.000	
	A.7a - Assetto accessibilità e mobilità veicolare	1:12.500	
	A.7b - Mobilità dolce e trasporto pubblico	1:12.500	
	A.8 - Sistema insediativo storico	1:10.000/5.000	
	A.9 - Morfologie ed usi dei tessuti urbani	1:10.000	
	A.10 - Densità urbane	1:5.000	
	A.11 - Microclima urbano	1:5.000	
	A12 - Reti e siti infrastrutturali	1:10.000	
	A13 - Aree dense libere, di transizione	1:10.000	
	A14a,b,c,d,e,f. – Approfondimenti archeologici	1:10.000	
	A14.a Aspetti archeologici - inquadramento generale	1:22.000/5.000	
	A14.b Aspetti archeologici - il centro storico	1:2.500	
	A14.c Aspetti archeologici - il territorio: quadrante nord	1:10.000	
	A14d Aspetti archeologici - il territorio: quadrante ovest	1:10.000	
	A14.e Aspetti archeologici - il territorio: quadrante est	1:10.000	

A14.f Aspetti archeologici - il territorio: quadrante sud	1:10.000	
A15 - Confronto morfologie del PPR e del PRG	1:10.000	
A16 - Sistema servizi e attività economiche	1:5.000/2.500	
A17 - Sintesi: Quadro interpretativo	1:10.000	
A18 Sintesi Quadro delle condizioni	1:10.000	

<b>Elaborati geologici vigenti</b>		
B1 - Relazione geologico-tecnica		
B1.1.- Carta geologico-strutturale: B1.1a, B1.1b, B1.1c	1:5.000	
B1.2 - Carta geomorfologica: B1.2a, B1.2b, B2c	1:5.000	
B1.3- Carta geoidrologica: B1.3a, B1.3b, B1.3c	1:5.000	
B1.4- Carta dell'energia del rilievo dei bacini idrografici afferenti il territorio comunale	1:20.000	
B1.5 -Carta delle opere di difesa idraulica censite	1:10.000	
B1.6 - Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni : B1.6a, B1.6b, B1.6c	1:5.000	
B1.7 -Carta geomorfologica dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore: : B1.7a, B1.7b, B1.7c	1:5.000	
<b>Elaborati geologici di analisi (approvati con la variante strutturale n. 14)</b>		
B1.1.- Carta geologico-strutturale: B1.1a, B1.1b, B1.1c	1:5.000	
B1.2 - Carta geomorfologica: B1.2a, B1.2b, B2c	1:5.000	
B1.3 - Carta geoidrologica: B1.3a, B1.3b, B1.3c	1:5.000	
B1.4 - Carta dell'energia del rilievo dei bacini idrografici afferenti il territorio comunale	1:20.000	
B1.5 - Carta delle opere di difesa idraulica censite	1:10.000	
B1.6 - Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni : B1.6a, B1.6b, B1.6c	1:5.000	
B1.7- Carta geomorfologica dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore: B1.7a, B1.7b, B1.7c	1:5.000	
<b>5 Elaborati idraulici di analisi (approvati con la variante strutturale n. 14)</b>		
REL.1 Relazione idraulica		
REL1a Allegati alla relazione idraulica		
2 - Carta del Piano Stralcio per l'assetto Idrogeologico (PAI) vigente	1:10.000	
3.1 - Carta di individuazione dei bacini e del reticolo idrografico	1:10.000	
3.2 - Carta di sintesi degli idrogrammi di piena	1:10.000	
4 - Carta di individuazione delle sezioni rilevate e degli interventi di sistemazione realizzati: 4.1, 4.2. 4.3	1:5.000	
5.1 - Schede sezioni e opere idrauliche rilevate	1:5.000	
5.2 - Sezioni idrauliche di approfondimento Rii Ravetta, Sabbia e Bealera del Molino zona a monte S.S. 10	1:500/5.000	
5.3 - Sezioni idrauliche di approfondimento Rio Asinago in località Pessione	1:500/5.000	
5.4 - Sezioni idrauliche di approfondimento Rio Tepice, Castelvecchio e Vajors in località Fontaneto	1:500/5.000	
5.5- Sezioni idrauliche di approfondimento Rivo Ravetta	1:500/5.000	
5.6 - Sezioni idrauliche di approfondimento Rio Pasano	1:500/5.000	
6- Carta della dinamica fluviale	1:5.000	
7- Carta di individuazione dei dissesti connessi con la dinamica fluviale: 7.1, 7.2. 7.3	1:5.000	
7.4 - Carta di confronto tra il Piano Stralcio per l'assetto Idrogeologico (PAI vigente) e la classificazione proposta dei dissesti connessi con la dinamica fluviale	1:25.000	

<b>Elaborati di VAS</b>		
Documento tecnico preliminare per la VAS		
Rapporto ambientale comprensivo di: - valutazione del <i>rischio industriale</i> ( DGR N.17-377/luglio2010)		In PP-Progetto Preliminare
Piano di monitoraggio		In PP-Progetto Preliminare
V1-Vulnerabilità ambientale	1:10.000	In PP-Progetto Preliminare
V2-Vulnerabilità territoriale	1:10.000	In PP-Progetto Preliminare
V3 – Aree di compensazione		
Rapporto ambientale sintesi non tecnica		In PP-Progetto Preliminare
Verifica della compatibilità acustica- aspetti metodologici		



ALLEGATO 1 - PRIMI DATI SOCIOECONOMICI

INDICE

ALLEGATO 1 - PRIMI DATI SOCIOECONOMICI ..... 127

1.DINAMICHE DEMOGRAFICHE ..... 128

1.1.Dinamiche popolazione ..... 128

1.2.Famiglie ..... 129

1.3.Popolazione straniera residente ..... 129

1.4. Struttura della popolazione..... 130

1.5. Confronto con i dati provinciali. .... 131

1.6. Sintesi ..... 133

1.7. Scenari evolutivi ..... 133

2. OCCUPAZIONE E ATTIVITÀ PRODUTTIVE ..... 134

2.1 Imprese e posti di lavoro ..... 134

2.2 Occupazione..... 136

2.3. Rapporto addetti/attivi ..... 136

2.4 Attività commerciali ..... 137

3. ORGANIZZAZIONE DEL SETTORE AGRICOLO ..... 138

3.1 La struttura esistente del settore ..... 138

3.2 L'evoluzione del settore..... 139

3.3 Gli ordinamenti colturali..... 140

3.4 Il settore degli allevamenti..... 140

4.IL PATRIMONIO ABITATIVO ..... 142



DINAMICHE SOCIO-ECONOMICHE

Il quadro di sintesi della situazione socio-economica comunale viene tratteggiato mediante la lettura comparata dei dati derivati dalle fonti ufficiali (ISTAT, banche dati Regionali, banche dati comunali) ed attiene ai seguenti aspetti:

Dinamiche demografiche

- andamento famiglie
- popolazione straniera residente
- struttura della popolazione
- confronto con i dati provinciali
- sintesi e scenari evolutivi

Occupazione e attività produttive

- Imprese e posti di lavoro
- Occupazione
- Rapporto addetti/attivi

Attività commerciali

- Situazione ante 2019, pre-pandemica
- Situazione attuale

Organizzazione del settore agricolo

- La struttura esistente del settore
- L'evoluzione del settore
- Gli ordinamenti colturali

Il patrimonio abitativo

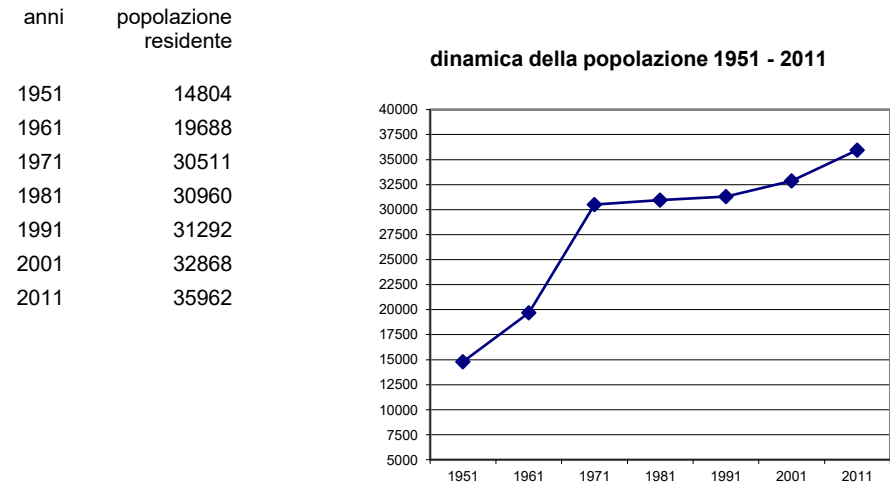
1.DINAMICHE DEMOGRAFICHE

1.1.Dinamiche popolazione

Dai dati dei censimenti decennali ISTAT (dal 1951 al 2011), la popolazione residente nel comune di Chieri risulta in crescita ininterrotta, anche se non costante. L'incremento più significativo l'ha registrato nel periodo 51-71 (+106%), cui ha fatto seguito un ventennio di assestamento (+2,6%) e una ripresa della crescita, più marcata nell'ultimo decennio. Nell'intero periodo la popolazione è più che raddoppiata, con un incremento del 143%.

La tabella ed il grafico che seguono riportano i dati della popolazione residente rilevata dai censimenti ISTAT dal 1951.

Dinamica della popolazione 1951-2011



I dati annuali rilevati dall'ISTAT (presso le anagrafi comunali fino al 2017 e in seguito seguendo una diversa metodologia di raccolta dati) ed elaborati dalla Regione Piemonte, disponibili dal 1991 e rappresentati nella tabella e nei grafici seguenti, consentono di cogliere in modo puntuale la dinamica, in particolare dell'ultimo periodo.

Dal 1991 al 2000 la popolazione residente cresce in modo costante per poi assumere un andamento altalenante, solo in parte dovuto agli aggiustamenti imposti da ISTAT negli anni censuari, comunque complessivamente in crescita fino al 2013 (+17,4% dal 1991).

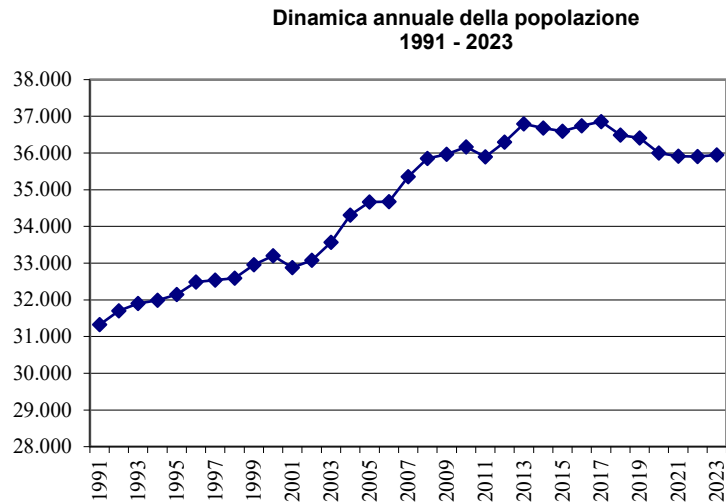
Dal 2013 al 2019 continua l'andamento altalenante ma con una crescita più lenta (+0,3%), che si interrompe nel 2020 con una diminuzione dell'1,4%, in parte attribuibile alla pandemia, per poi stabilizzarsi.

Dinamica annuale della popolazione 1991-2023

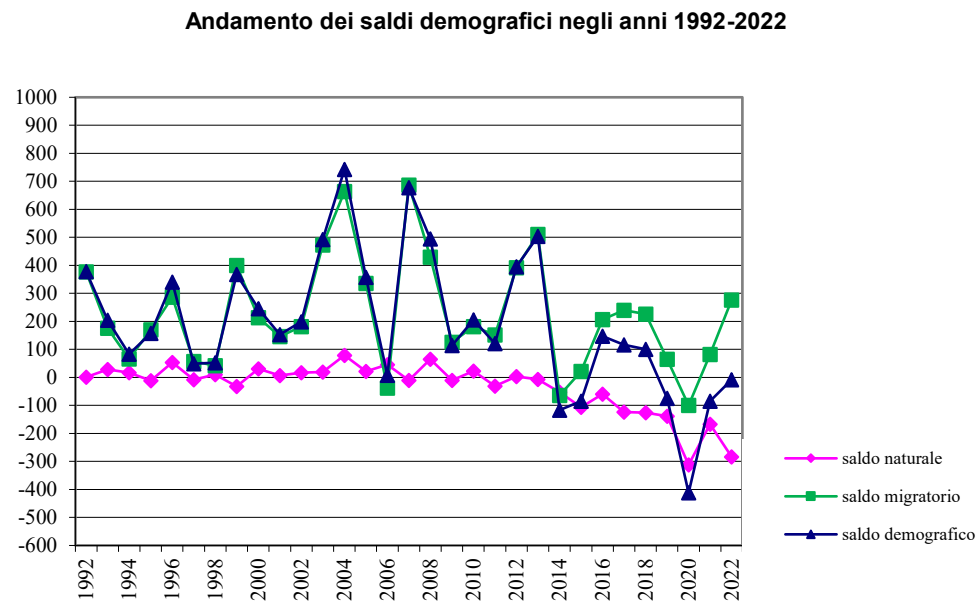
ANNI	Popolazione residente al 31/12			nati	morti	saldo naturale	immigrati	emigrati	aggiustamento statistico	saldo migratorio	saldo demografico
	maschi	femmine	totale								
1991	15.160	16.162	31.322	-	-	-	-	-	-	-	-
1992	15.329	16.371	31.700	273	272	1	1.009	632	-	377	378
1993	15.463	16.441	31.904	284	256	28	913	737	-	176	204
1994	15.462	16.525	31.987	272	255	17	915	849	-	66	83
1995	15.516	16.629	32.145	270	282	-12	1.087	917	-	170	158
1996	15.658	16.827	32.485	303	250	53	1.141	854	-	287	340
1997	15.716	16.818	32.534	294	302	-8	935	878	-	57	49
1998	15.749	16.837	32.586	290	280	10	917	875	-	42	52
1999	15.921	17.033	32.954	284	316	-32	1.187	787	-	400	368
2000	16.045	17.154	33.199	349	318	31	1.128	914	-	214	245
2001	15.870	17.008	32.878	318	311	7	925	779	-	146	153
2002	15.964	17.113	33.077	313	296	17	1.180	998	-	182	199
2003	16.216	17.353	33.569	321	302	19	1.420	947	-	473	492
2004	16.590	17.722	34.312	357	278	79	1.569	905	-	664	743
2005	16.754	17.915	34.669	336	315	21	1.339	1.003	-	336	357
2006	16.728	17.949	34.677	330	284	46	1.073	1.111	-	-38	8
2007	17.014	18.340	35.354	330	340	-10	1.724	1.037	-	687	677
2008	17.218	18.631	35.849	352	287	65	1.517	1.087	-	430	495
2009	17.267	18.696	35.963	338	349	-11	1.291	1.166	-	125	114
2010	17.374	18.794	36.168	341	318	23	1.318	1.136	-	182	205
2011	17.161	18.737	35.898	318	349	-31	1.392	1.240	-	152	121
2012	17.344	18.949	36.293	332	329	3	1.727	1.335	-	392	395
2013	17.535	19.262	36.797	303	310	-7	1.599	1.088	-	511	504
2014	17.499	19.181	36.680	325	378	-53	1.325	1.389	-	-64	-117
2015	17.474	19.121	36.595	287	394	-107	1.257	1.235	-	22	-85
2016	17.599	19.143	36.742	277	337	-60	1.397	1.190	-	207	147
2017	17.652	19.206	36.858	256	380	-124	1.464	1.224	-	240	116
2018	17.512	18.975	36.487	261	387	-126	1.423	1.197	-	226	100
2019	17.498	18.915	36.413	215	354	-139	1.397	1.339	7	65	-74
2020	17.295	18.706	36.001	213	525	-312	1.068	1.250	82	-100	-412
2021	17.279	18.637	35.916	240	407	-167	1.254	1.228	56	82	-85
2022	17.293	18.615	35.908	201	485	-284	1.487	1.164	-47	276	-8
2023	17.388	18.559	35.947	-	-	-	-	-	-	-	-
2024	17.346	18.519	35.865								

NB = I numeri in corsivo sono stati imposti dall'ISTAT a seguito di Censimenti o verifiche e non corrispondono alla differenza matematica tra la popolazione al 1° gennaio ed il saldo demografico dell'anno. In particolare dal 2018 ISTAT ha modificato la metodologia di raccolta dati e ha inserito l'aggiustamento statistico".





Questa evoluzione è il risultato di diversi fenomeni demografici. Dal grafico che segue si può notare come l'andamento della popolazione comunale sia stato influenzato da due fattori: il saldo naturale (differenza tra nati e morti) che ha fatto registrare risultati sostanzialmente stabili fino al 2015, attestandosi intorno allo zero (tra +50 e -50 circa) per poi mostrare costantemente valori negativi più rilevanti; e il saldo migratorio (differenza tra immigrati ed emigrati) che ha avuto un andamento prevalentemente positivo, anche se molto discontinuo, e che ha inciso in modo determinante sull'andamento demografico comunale.



### 1.2.Famiglie

Un altro aspetto rilevante è l'incremento del numero delle famiglie che, in base agli ultimi censimenti, è stato superiore a quello della popolazione (+19,4% a fronte di un aumento demografico del +9,4%) per effetto della riduzione della composizione media familiare che è passata dal 2,48 del 2001 al 2,27 del 2011. Come si può notare dalla seguente tabella il dato comunale è superiore alla media provinciale.

Numero di famiglie a Chieri e Provincia

	Chieri		CMT	
	2001	2011	2001	2011

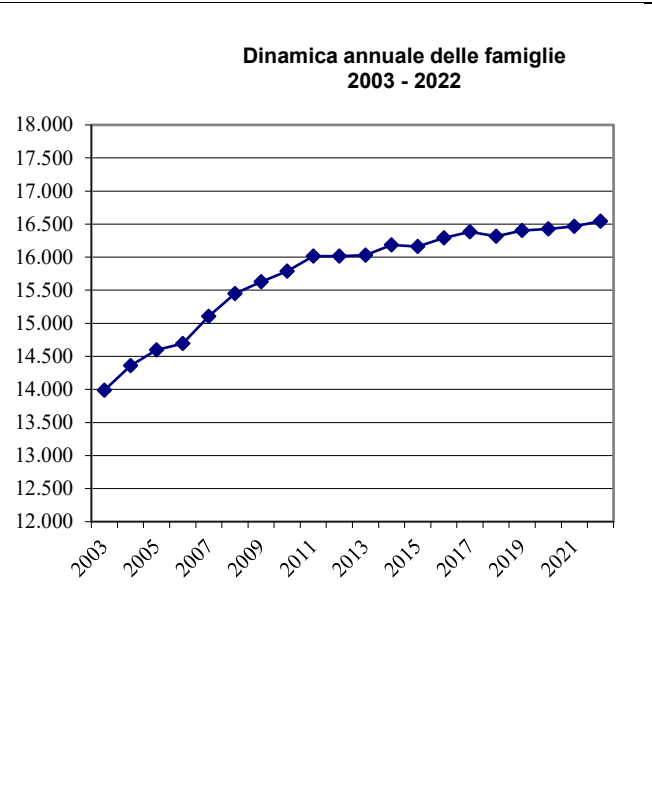
<sup>1</sup> I dati non coincidono con quelli dai censimenti sia per la diversa data e modalità di rilevamento, sia per gli "aggiustamenti" che ISTAT impone alle anagrafi comunali negli anni di censimento.

famiglie	13.156	15.710	924.665	1.014.190
dimensione media	2,48	2,27	2,32	2,20

I dati statistici annuali consentono di aggiornare e cogliere meglio la dinamica più recente delle famiglie. La tabella e il grafico sotto riportati mostrano l'evoluzione del numero e della dimensione media delle famiglie dal 2003 al 2022 (dati regione Piemonte disponibili dal 2003<sup>1</sup>), dove si può notare la rilevante crescita del numero di famiglie fino al 2011, cui ha fatto seguito una crescita più lenta.

Famiglie e componenti per anni

ANNI	Popolazione residente in famiglia	Famiglie	Dimensione media
2003	33.324	13.987	2,38
2004	34.106	14.362	2,37
2005	34.480	14.599	2,36
2006	34.496	14.696	2,35
2007	35.159	15.104	2,33
2008	35.660	15.448	2,31
2009	35.786	15.630	2,29
2010	35.969	15.790	2,28
2011	35.701	16.014	2,23
2012	36.102	16.017	2,25
2013	36.579	16.032	2,28
2014	36.455	16.186	2,25
2015	36.376	16.161	2,25
2016	36.524	16.292	2,24
2017	36.554	16.382	2,23
2018	36.176	16.317	2,22
2019	36.109	16.401	2,20
2020	35.710	16.428	2,17
2021	35.658	16.468	2,17
2022	35.629	16.544	2,15



Dal 2003 al 2022 la dimensione media continua a ridursi, con un'interruzione negli anni 2012-2013. Al 2022 risulta comunque una dimensione media di 2,15 ab/fam, superiore al dato medio provinciale (2,07 ab/fam) e regionale (2,10 ab/fam). Lo scenario previsto da ISTAT al 2035 per la Regione Piemonte è una riduzione ulteriore e rilevante della dimensione media a 2,1 ab/fam, quindi con un aumento del 7,9% del numero delle famiglie.

### 1.3.Popolazione straniera residente

La tabella e i grafici che seguono riportano la serie storica annuale<sup>2</sup> degli stranieri residenti a Chieri e in provincia di Torino. Dall'analisi dei dati si può notare che la presenza di stranieri è stata in continuo aumento fino al 2013 (non considerando l'interruzione del 2011 di cui si è già detto) mentre dal 2014 si rileva un andamento altalenante ma sostanzialmente stabile. I valori negativi degli anni 2020-2021 sono stati compensati dagli ultimi due anni, in crescita..

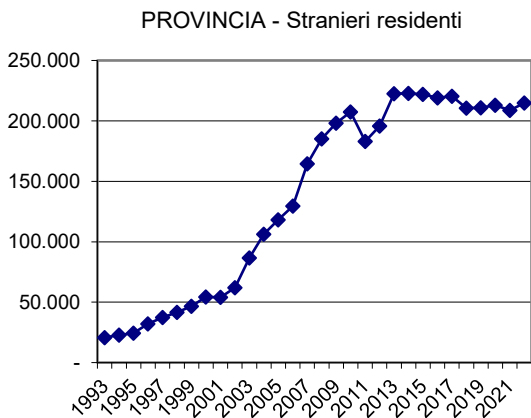
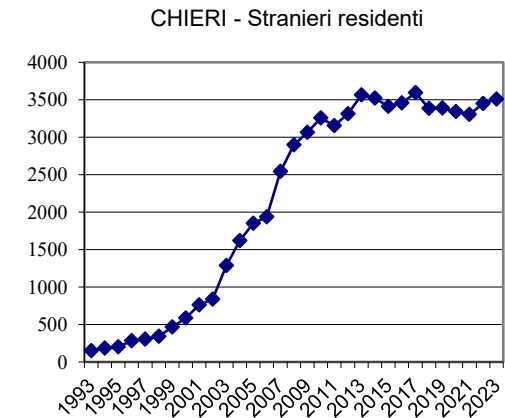
<sup>2</sup> Dati sistema statistico Regione Piemonte con l'eccezione dell'anno 2001 che, mancando dalla serie storica dei dati regionali, è stato preso dal censimento ISTAT



A livello provinciale è presente lo stesso andamento. L'incidenza percentuale degli stranieri sul totale della popolazione residente risulta superiore a quella comunale fino al 2003. Dal 2004 al 2013 il dato oscilla tra valori inferiori, uguali o superiori per poi tornare ad essere sempre superiore.

Presenza stranieri in Chieri e in provincia per anni

CHIERI			PROVINCIA		
Anno	Stranieri residenti	Stranieri per 100 abitanti	Anno	Stranieri residenti	Stranieri per 100 abitanti
1993	151	0,5	1993	20.687	0,9
1994	185	0,6	1994	22.766	1,0
1995	203	0,6	1995	24.346	1,1
1996	281	0,9	1996	32.091	1,4
1997	304	0,9	1997	37.311	1,7
1998	342	1,0	1998	41.500	1,9
1999	464	1,4	1999	46.708	2,1
2000	587	1,8	2000	54.214	2,4
2001	761	2,3	2001	53.976	2,5
2002	836	2,5	2002	62.084	2,9
2003	1.286	3,8	2003	86.728	4,0
2004	1.620	4,7	2004	106.276	4,8
2005	1.850	5,3	2005	118.284	5,3
2006	1.937	5,6	2006	129.533	5,8
2007	2.541	7,2	2007	164.592	7,2
2008	2.898	8,1	2008	185.073	8,1
2009	3.063	8,5	2009	198.249	8,6
2010	3.257	9,0	2010	207.488	9,0
2011	3.152	8,8	2011	183.071	8,2
2012	3.310	9,1	2012	195.806	8,7
2013	3.563	9,7	2013	222.419	9,7
2014	3.520	9,6	2014	222.744	9,7
2015	3.410	9,3	2015	221.961	9,7
2016	3.459	9,4	2016	219.034	9,6
2017	3.592	9,7	2017	220.403	9,7
2018	3.383	9,3	2018	210.554	9,4
2019	3.390	9,3	2019	210.973	9,5
2020	3.344	9,3	2020	213.042	9,6
2021	3.303	9,2	2021	208.871	9,5
2022	3.447	9,6	2022	214.860	9,7
2023	3.509	9,8			



1.4. Struttura della popolazione

La composizione della popolazione suddivisa per classi di età consente delle valutazioni sulla struttura della popolazione. La tabella che segue mostra la popolazione di Chieri suddivisa per classi quinquennali in tre diverse date, che permettono di vederne l'evoluzione. Viene anche indicato il peso percentuale di ogni classe rispetto al totale della popolazione.

Popolazione per classi di età, sesso nel 2001-2011-2022<sup>3</sup>

		2001			2011			2022		
		m	f	tot	m	f	tot	m	f	tot
da 0 a 4	v.a. %	839	757	1.596 4,86	892	779	1.671 4,65	580	590	1.170 3,26
da 5 a 9	v.a. %	766	713	1.479 4,50	865	855	1.720 4,78	753	699	1.452 4,04
da 10 a 14	v.a. %	758	708	1.466 4,46	880	821	1.701 4,73	901	819	1.720 4,79
da 15 a 19	v.a. %	733	704	1.437 4,37	869	793	1.662 4,62	921	867	1.788 4,98
da 20 a 24	v.a. %	886	828	1.714 5,21	860	883	1.743 4,85	937	832	1.769 4,93
da 25 a 29	v.a. %	1122	1157	2.279 6,93	873	863	1.736 4,83	963	809	1.772 4,93
da 30 a 34	v.a. %	1372	1407	2.779 8,46	1067	1034	2.101 5,84	886	923	1.809 5,04
da 35 a 39	v.a. %	1395	1431	2.826 8,60	1298	1423	2.721 7,57	941	914	1.855 5,17
da 40 a 44	v.a. %	1209	1226	2.435 7,41	1525	1589	3.114 8,66	989	1066	2.055 5,72
da 45 a 49	v.a. %	1158	1088	2.246 6,83	1444	1545	2.989 8,31	1290	1415	2.705 7,53
da 50 a 54	v.a. %	1098	1163	2.261 6,88	1211	1267	2.478 6,89	1469	1595	3.064 8,53
da 55 a 59	v.a. %	892	1069	1.961 5,97	1100	1112	2.212 6,15	1501	1539	3.040 8,47
da 60 a 64	v.a. %	1070	1159	2.229 6,78	1037	1174	2.211 6,15	1182	1310	2.492 6,94
da 65 a 69	v.a. %	872	985	1.857 5,65	834	1047	1.881 5,23	1070	1181	2.251 6,27
da 70 a 74	v.a. %	741	929	1.670 5,08	951	1140	2.091 5,81	950	1099	2.049 5,71
da 75 a 79	v.a. %	535	787	1.322 4,02	703	951	1.654 4,60	749	1066	1.815 5,05
da 80 a 84	v.a. %	243	412	655 1,99	495	771	1.266 3,52	671	914	1.585 4,41
85 e oltre	v.a. %	168	488	656 2,00	297	714	1.011 2,81	540	977	1.517 4,22
TOTALE		15.857	17.011	32.868	17.201	18.761	35.962	17.293	18.615	35.908

La crescita demografica è stata rilevante fino al 2010, per poi arrestarsi, mostrando una sostanziale stabilizzazione negli anni seguenti, ma la struttura della popolazione mostra invece un progressivo peggioramento, pur restando, come si vedrà, in una situazione migliore rispetto a quella provinciale.

Il 2001 mostra complessivamente una popolazione relativamente giovane.

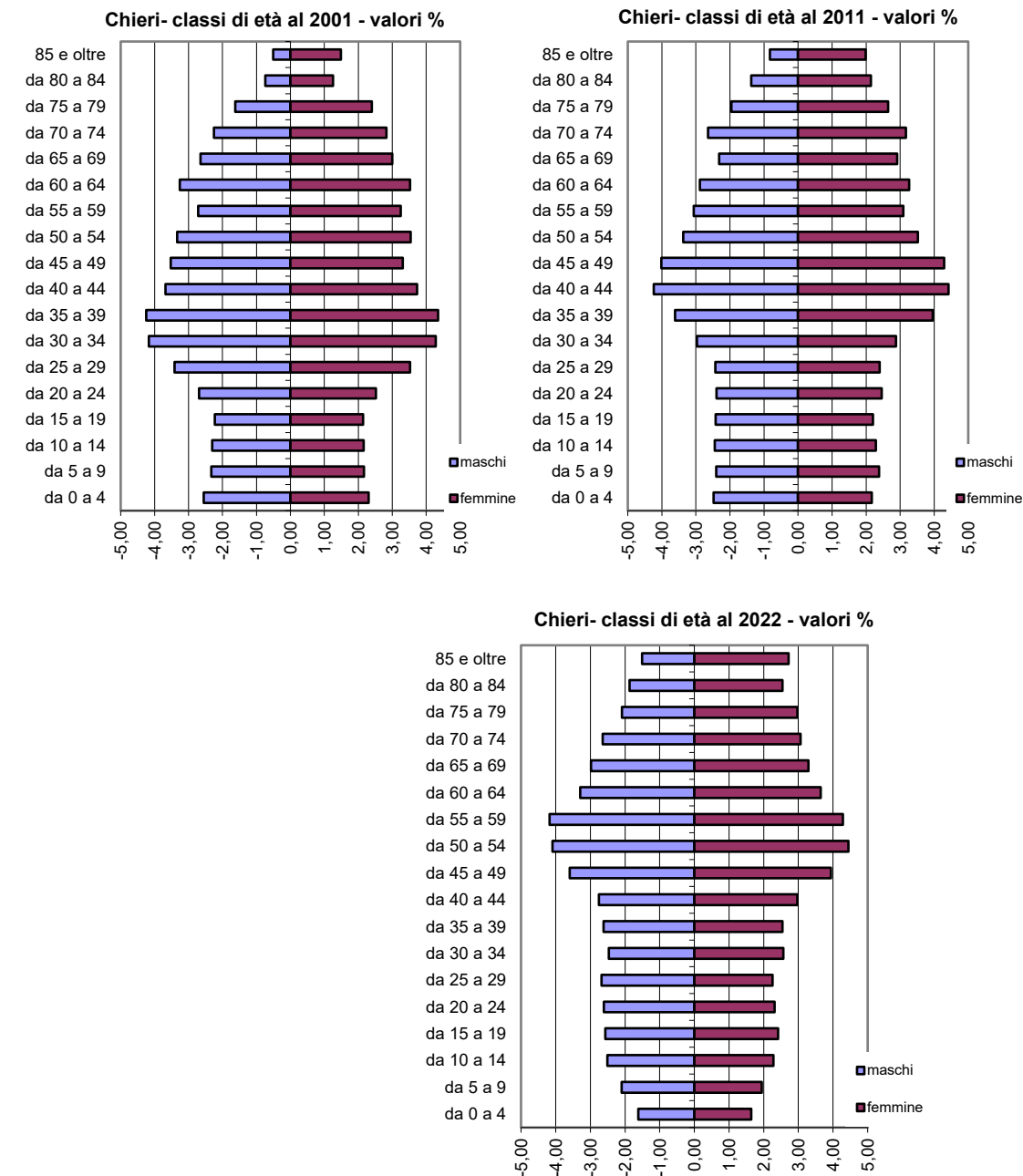
Al 2001 sono le classi 30-34 e 35-39 quelle con maggior peso % (rispettivamente 8,5% e 8,6%) e notevole è anche il peso dell'insieme delle classi 25-44 (31,4%) che rappresentano la popolazione lavorativa più giovane.

Al 2011, coerentemente con lo slittamento temporale, sono le classi 40-44 e 45- 49 quelle con maggior peso % (8,7% e 8,3%) ed emerge l'insieme delle classi 35-54 (31,4%).

Al 2022, con uno slittamento temporale di 11 anni, sono le classi 50-54 e 55-59 quelle con maggior peso % (8,2% e 8,7%) ed emerge l'insieme delle classi 40-59 (31,5%).

<sup>3</sup> | dati al 2001 e 2011 sono presi dai censimenti ISTAT; il dato al 2022 è preso dalla Regione Piemonte  
Comune di Chieri-Proposta tecnica Progetto preliminare  
Relazione illustrativa novembre 2025





In sintesi le classi 25-44 perdono progressivamente popolazione e peso percentuale evidenziando un processo di invecchiamento della popolazione. Il peso della popolazione con più di 74 anni è passato dall'8,0% del 2001, al 10,9% del 2011, all'13,7% del 2022. Considerando l'insieme della popolazione con più di 64 anni i pesi percentuali passano rispettivamente dal 18,7 al 22,0, al 25,7.

Le classi più giovani presentano valori in crescita nel primo periodo (in cui la crescita della popolazione complessiva è stata rilevante) e in diminuzione negli ultimi anni. Il peso dei giovani fino 14 anni è passato dal 13,8% del 2001 al 14,2% del 2011, al 12,1% del 2022. Considerando i giovani fino a 19 anni i pesi passano rispettivamente dal 18,2%, al 18,8%, al 17,1%.

Va anche evidenziato che, in valori assoluti, dal 2001 al 2022 perdono popolazione le classi giovanissime (0-9) e le classi centrali (25-44) mentre tutte le altre presentano valori positivi.

### 1.5. Confronto con i dati provinciali.

La struttura della popolazione provinciale si differenzia da quella comunale per i diversi pesi delle classi sul totale della popolazione, pur mostrando comportamenti simili.

Anche in Provincia al 2001 sono le classi 30-34 e 35-39 quelle con maggior peso % (entrambe con l'8,0%) e notevole è anche il peso dell'insieme delle classi 25-44 (30,4%) che rappresentano la popolazione lavorativa più giovane.

Al 2011, coerentemente con lo slittamento temporale, sono le classi 40-44 e 45-49 quelle con maggior peso % (8,2% e 7,9%) ed emerge l'insieme delle classi 35-54 (30,9%).

Al 2022, con uno slittamento temporale 11 anni, sono le classi 50-54 e 55-59 quelle con maggior peso (8,3% e 8,1%) ed emerge l'insieme delle classi 45-64 (31,0%).

Popolazione provinciale per fasce d'età, 2001-2011-2022

		2001			2011			2022		
		m	f	tot	m	f	tot	m	f	Tot
da 0 a 4	v.a.	46.223	43.690	89.913	51.756	48.496	100.252	37.069	35.361	72.430
	%			4,15			4,46			3,29
da 5 a 9	v.a.	44.347	41.953	86.300	50.755	47.922	98.677	45.163	42.540	87.703
	%			3,99			4,39			3,98
da 10 a 14	v.a.	45.207	42.541	87.748	49.592	46.646	96.238	51.923	48.485	100.408
	%			4,05			4,28			4,55
da 15 a 19	v.a.	47.748	45.372	93.120	48.420	45.173	93.593	52.881	49.083	101.964
	%			4,30			4,16			4,62
da 20 a 24	v.a.	57.805	55.594	113.399	50.681	48.596	99.277	54.257	49.093	103.350
	%			5,24			4,42			4,69
da 25 a 29	v.a.	79.542	77.000	156.542	55.611	56.174	111.785	56.273	51.306	107.579
	%			7,23			4,97			4,88
da 30 a 34	v.a.	87.826	85.953	173.779	66.815	68.645	135.460	60.034	56.790	116.824
	%			8,02			6,03			5,30
da 35 a 39	v.a.	86.490	86.475	172.965	85.943	87.022	172.965	60.259	59.890	120.149
	%			7,99			7,69			5,45
da 40 a 44	v.a.	77.167	78.449	155.616	91.435	93.285	184.720	66.491	67.674	134.165
	%			7,19			8,22			6,09
da 45 a 49	v.a.	73.001	75.695	148.696	87.611	90.834	178.445	82.486	84.550	167.036
	%			6,87			7,94			7,58
da 50 a 54	v.a.	78.125	82.092	160.217	77.002	81.023	158.025	89.799	92.840	182.639
	%			7,40			7,03			8,28
da 55 a 59	v.a.	69.511	72.991	142.502	70.683	75.497	146.180	87.305	91.706	179.011
	%			6,58			6,50			8,12
da 60 a 64	v.a.	74.591	79.264	153.855	72.459	79.073	151.532	73.986	80.593	154.579
	%			7,10			6,74			7,01
da 65 a 69	v.a.	62.192	70.289	132.481	62.213	68.814	131.027	65.474	72.632	138.106
	%			6,12			5,83			6,26
da 70 a 74	v.a.	50.879	65.067	115.946	63.133	73.069	136.202	60.441	70.853	131.294
	%			5,35			6,06			5,96
da 75 a 79	v.a.	34.494	53.348	87.842	47.075	61.223	108.298	51.475	63.025	114.500
	%			4,06			4,82			5,19
da 80 a 84	v.a.	16.364	30.317	46.681	31.166	49.400	80.566	41.671	56.588	98.259
	%			2,16			3,58			4,46
85 e oltre	v.a.	12.985	35.032	48.017	18.948	45.590	64.538	32.898	61.738	94.636
	%			2,22			2,87			4,29
TOTALE		1.044.497	1.121.122	2.165.619	1.081.298	1.166.482	2.247.780	1.069.885	1.134.747	2.204.632

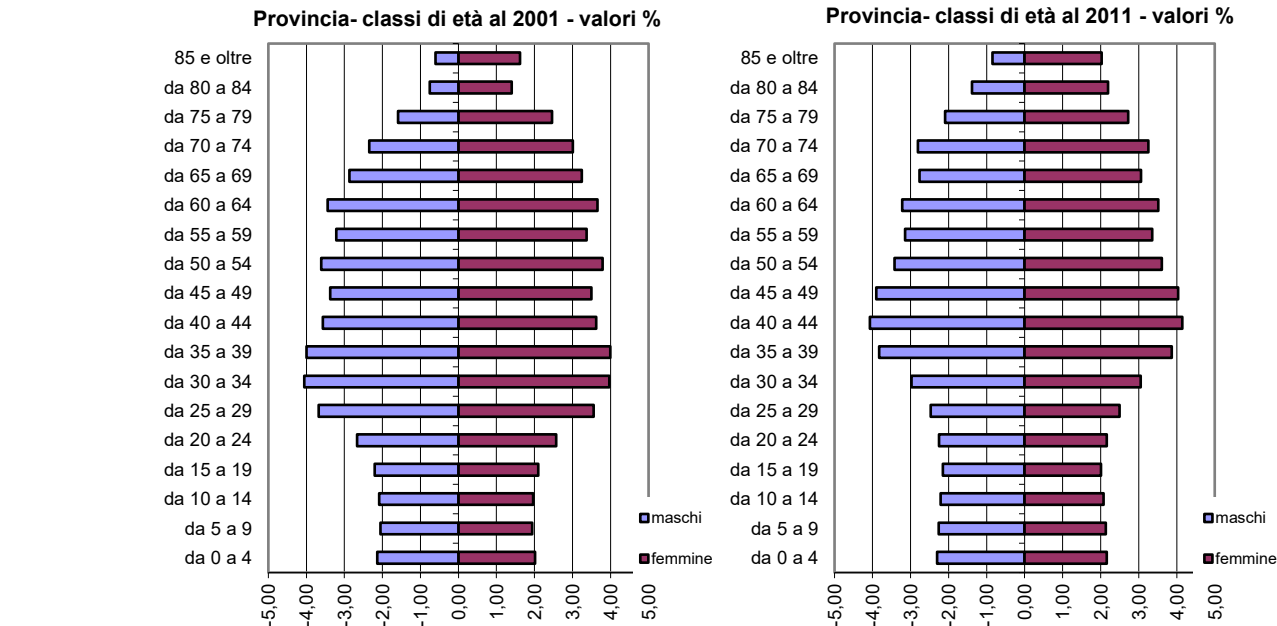
In sintesi anche a livello provinciale le classi 25-44 perdono progressivamente popolazione e peso percentuale evidenziando un processo di invecchiamento della popolazione. Il peso della popolazione con più di 74 anni è passato dall'8,4% del 2001, all'11,3% del 2011, al 13,9% del 2022. Considerando l'insieme della popolazione con più di 64 anni i pesi percentuali passano rispettivamente dal 19,9 al 23,2, al 26,2.

Le classi più giovani presentano valori in crescita nel primo periodo e in diminuzione negli ultimi anni. Il peso dei giovani fino 14 anni è passato dal 12,2% del 2001 al 13,1% del 2011, all'11,8% del 2022. Considerando i giovani fino a 19 anni i pesi passano rispettivamente dal 16,5%, al 17,3%, al 16,4%.

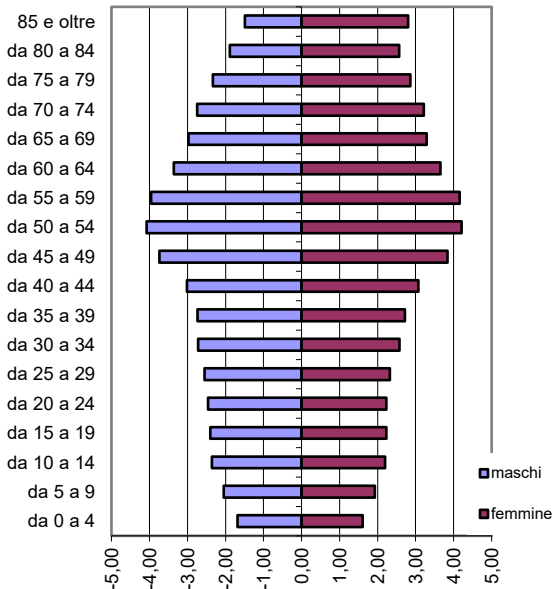
Va anche evidenziato che, in valori assoluti, dal 2001 al 2022 la classe 0-4 (-17.483 residenti) e le classi da 20 a 44 (-190.234) perdono popolazione in modo simile a quello che avviene a livello comunale, tutte le altre presentano valori positivi.

Come si vede i comportamenti di Comune e Provincia sono simili ma con pesi differenti sul totale della popolazione. La provincia presenta valori più bassi sia nelle classi giovani sia nelle classi centrali, mostrando quindi, nel complesso, una popolazione più anziana rispetto a Chieri, in tutte le date esaminate. I dati rispecchiano il quadro a livello regionale, in cui la natalità non garantisce la sostituzione demografica, nemmeno sotto spinta migratoria, con un progressivo declino della popolazione.





Provincia- classi di età al 2022 - valori %



In parte la crescita della popolazione è stata determinata dall’immigrazione. La tabella che segue riporta la suddivisione in classi d’età degli stranieri residenti e, benché non registri gli stranieri che hanno ottenuto la cittadinanza italiana, aiuta a capire la loro incidenza sulla struttura della popolazione.

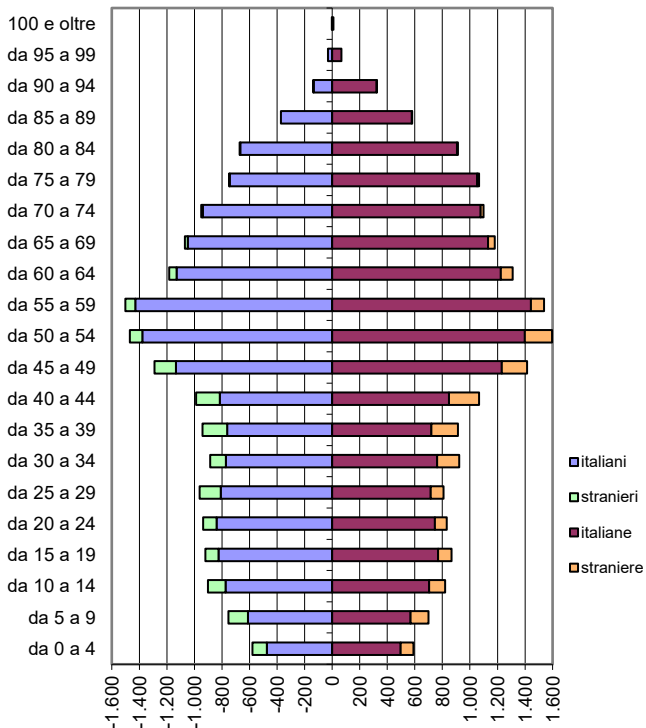
Il grafico, che distingue italiani e stranieri, permette di valutare l’”incidenza della popolazione straniera sul “ringiovanimento” della popolazione.

Stranieri per classi di età e sesso al 31 dicembre 2022

	Chieri			Provincia		
	m	f	tot	m	f	tot
da 0 a 4	105	92	197	6.192	5.878	12.070
da 5 a 9	142	131	273	7.246	6.753	13.999
da 10 a 14	128	116	244	6.566	6.088	12.654
da 15 a 19	96	99	195	5.247	4.379	9.626
da 20 a 24	98	86	184	6.824	4.795	11.619
da 25 a 29	153	94	247	9.629	7.715	17.344
da 30 a 34	114	160	274	10.737	10.484	21.221

	Chieri			Provincia		
	m	f	tot	m	f	tot
da 35 a 39	179	193	372	11.354	12.127	23.481
da 40 a 44	172	219	391	11.215	12.344	23.559
da 45 a 49	156	183	339	9.484	10.932	20.416
da 50 a 54	91	197	288	7.496	9.805	17.301
da 55 a 59	71	97	168	4.897	7.356	12.253
da 60 a 64	52	86	138	3.190	5.688	8.878
da 65 a 69	22	50	72	1.815	3.314	5.129
da 70 a 74	11	22	33	873	1.774	2.647
da 75 a 79	4	13	17	461	913	1.374
da 80 a 84	4	7	11	241	524	765
da 85 a 89	0	2	2	149	238	387
da 90 a 94	1	1	2	32	71	103
da 95 a 99	0	0	0	6	21	27
100 e oltre	0	0	0	3	4	7
TOTALE	1.599	1.848	3.447	103.657	111.203	214.860

Chieri - classi di età al 2022



La tabella che segue permette di valutare la struttura della popolazione, attraverso alcuni indici:

- a, *l'indice di vecchiaia* è il rapporto percentuale tra la popolazione di 65 anni e più e la popolazione di età 0-14 anni e permette di valutare il livello d'invecchiamento degli abitanti di un territorio. Valori superiori a 100 indicano una maggiore presenza di soggetti anziani rispetto ai molto giovani.
- b, *L'indice di dipendenza* è il rapporto percentuale tra la popolazione in età non attiva (0-14 anni e oltre 64 anni) e la popolazione attiva (15-64 anni). In tale indice il denominatore rappresenta la fascia di popolazione che dovrebbe provvedere al sostentamento della fascia indicata al numeratore. Tale rapporto esprime il carico sociale ed economico teorico della popolazione in età attiva: valori superiori al 50 per cento indicano una situazione di squilibrio generazionale.
- c, *L'indice di struttura della popolazione attiva* è il rapporto percentuale tra la popolazione in età 40-64 anni e la popolazione in età 15-39 anni e mostra il livello di invecchiamento della popolazione in età lavorativa (rapporta le generazioni più vecchie, ancora attive, alle generazioni più giovani che saranno destinate a sostituirle). Un valore contenuto dell'indice evidenzia una struttura per età più giovane della popolazione potenzialmente lavorativa e quindi maggiori possibilità di dinamismo e di adattamento al lavoro.
- d, *L'indice di ricambio* è il rapporto percentuale tra la popolazione di età 60-64 anni e la popolazione di età 15-19 anni, cioè tra la popolazione potenzialmente in uscita dal mondo del lavoro e quella potenzialmente in entrata. Valori distanti dalla condizione di parità indicano in ogni caso una situazione di squilibrio: indici molto al di sotto di 100 possono indicare minori opportunità per i giovani in cerca di prima occupazione, mentre valori molto superiori a 100 implicano anche una difficoltà a mantenere costante la capacità lavorativa di un paese.



	Chieri			Provincia		
	2001	2011	2022	2001	2011	2022
Indice di vecchiaia	135,7	155,2	212,3	163,3	176,4	221,4
Indice di dipendenza	48,3	56,6	60,7	47,3	57,0	61,2
Indice di struttura popolazione attiva	100,9	130,5	148,5	107,2	133,6	148,7
Indice di ricambio popolazione attiva	155,1	133,0	139,4	165,2	161,9	151,6

1.6. Sintesi

Nel complesso Chieri mostra una performance discreta, con valori in genere migliori di quelli provinciali, anche se va rilevato il graduale peggioramento della situazione dal 2001 al 2022 sia a livello comunale, sia a livello provinciale.

La struttura della popolazione sarebbe da rafforzare cercando di invertire le dinamiche recenti. Si rileva infatti:

- un indice di *vecchiaia* con valori sempre inferiori a quelli provinciali ma con un progressivo peggioramento più marcato rispetto a quello provinciale;
- un indice di *dipendenza* con una situazione positiva al 2001 che peggiora nei periodi successivi portandosi appena al di sotto dei valori provinciali;
- una *struttura della popolazione attiva* sufficientemente buona al 2001, con valori che sono andati gradualmente peggiorando, fino a raggiungere, al 2022, i valori provinciali;
- un indice di ricambio in miglioramento al 2011 che peggiora al 2022, pur restando con valori sempre inferiori a quelli provinciali

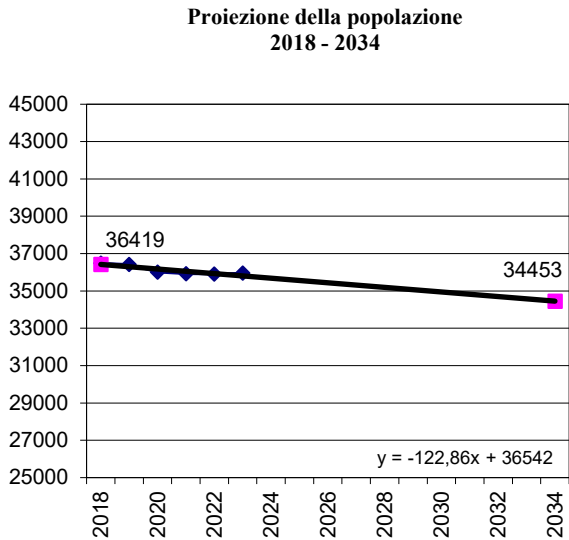
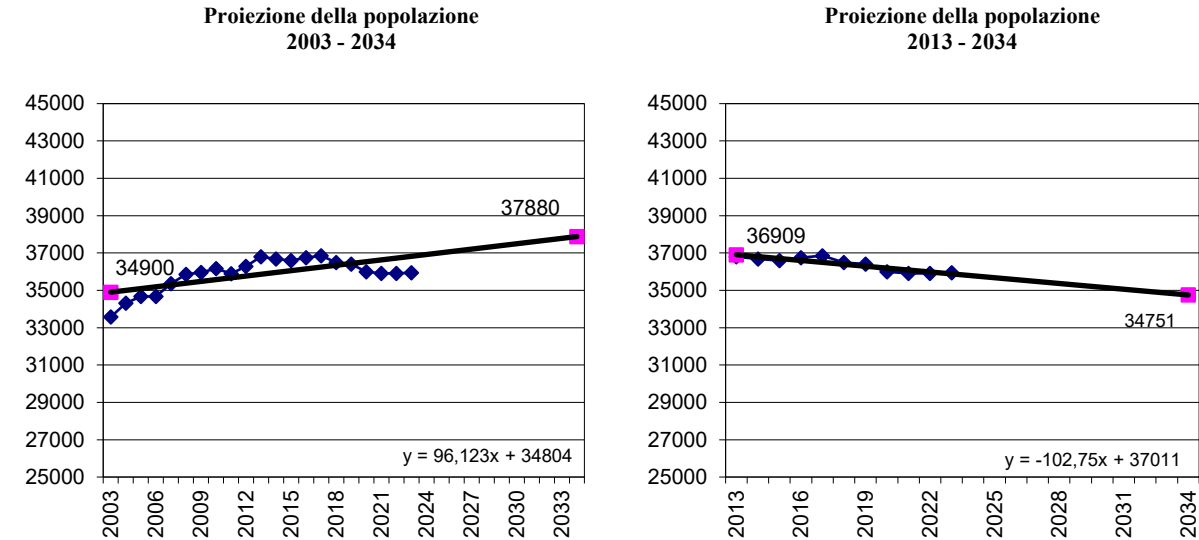
Come illustrato, l'andamento demografico del comune di Chieri pare sostanzialmente stabile, in quanto il decremento recente, che si è interrotto negli ultimi due anni, è stato poco rilevante e dettato dalla particolare situazione sanitaria ora rientrata. Diversamente si potrebbe aprire uno scenario negativo, fino ad ora in parte scongiurato.

1.7. Scenari evolutivi

Sulla base di estrapolazioni lineari delle dinamiche precedenti possiamo stimare l'evoluzione demografica futura, per determinare il fabbisogno abitativo (n. di alloggi).Con la proiezione (attraverso la retta di regressione) al 2034 della popolazione residente, evidenziata nei grafici che seguono, si ottengono incrementi diversi in base ai periodi considerati, in funzione degli incrementi differenziati che ci sono stati.

Si propongono *tre scenari* possibili per la popolazione al 2031, in relazione a tre periodi:

- proiezioni considerando le dinamiche degli ultimi 20 anni (2003-2034)
- proiezioni considerando le dinamiche degli ultimi 10 anni (2013-2034)
- proiezioni considerando le dinamiche degli ultimi 5 anni (2018-2034)



Per il primo scenario, considerando il periodo dal 2003 al 2034, che contiene le dinamiche espansive registrate ad inizio secolo, la proiezione indica un aumento di 1.933 unità che porterebbero il numero complessivo di abitanti a 37.880 (contro i 35.947 del 2023); aumento che potrebbe contribuire a rafforzare la struttura della popolazione, con un aumento delle fasce di età giovanile.

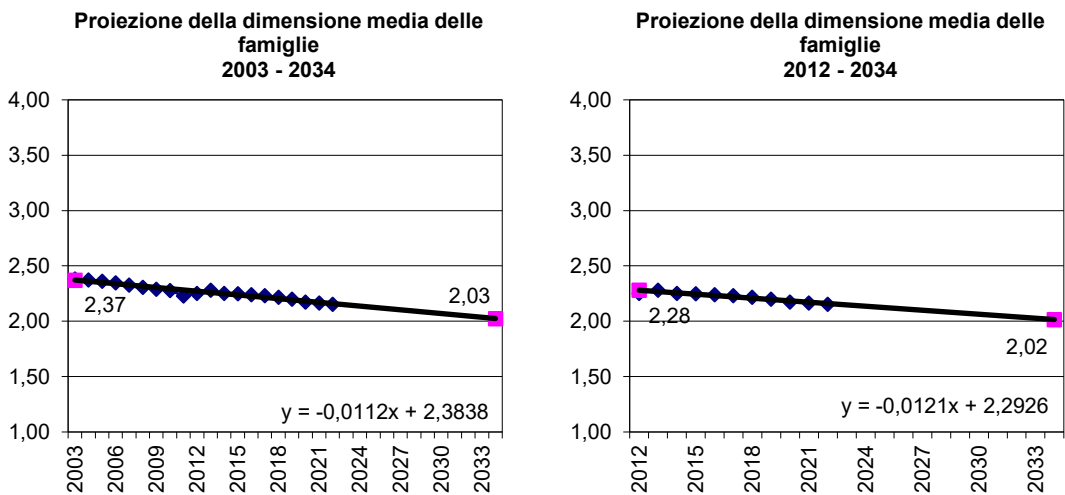
Per il secondo scenario, considerando le dinamiche degli ultimi 10 anni, la proiezione indica una diminuzione di 1.196 abitanti per un numero complessivo di 34.751.

Per il terzo scenario, che prende in considerazione il calo degli ultimi anni, la proiezione prevede una diminuzione di 1.494 unità, che porterebbe a 34.453 la popolazione al 2035.

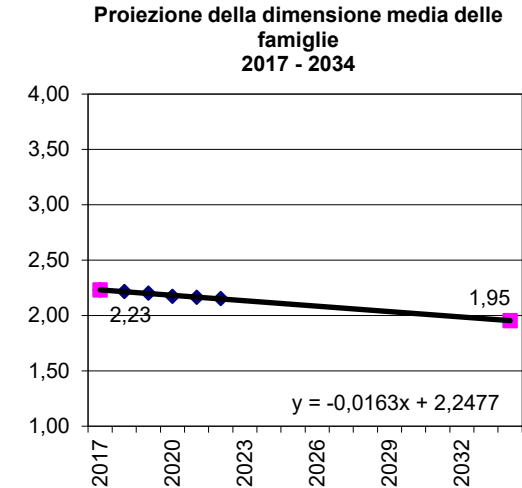
Le proiezioni su base comunale si confrontano quindi con quelle su base nazione /regionale operate da ISTAT che nello 'scenario mediano' vede un aumento ridottissimo, una sostanziale stabilità, con 35.909 ab al 2035, mentre nello scenario minimo la popolazione si riduce a 35.478 ab ed in quello massimo raggiunge i 36.303 con un aumento sul periodo della 1,11%

Relativamente all'incremento delle famiglie è già stato evidenziato come esso sia strettamente connesso alla diminuzione della dimensione media familiare, pertanto il numero di famiglie prevedibile potrà essere ricavato dividendo il numero di abitanti previsti al 2034 per la dimensione media ipotizzata.

La proiezione lineare della composizione familiare riportata nei grafici sottostanti è effettuata con i dati fino al 2022, come già precisato, e indica, per il 2034, una dimensione media paria a 2,03 considerando i dati dal 2003, a 2,02 con i dati dal 2012 ed a 1,95 considerando i dati dal 2017.







Le tre proiezioni, pur con valori diversi, confermano la tendenza “storica” alla riduzione della composizione media familiare ma occorre anche tenere conto che Chieri ha mantenuto nel tempo una dimensione media più alta di quella provinciale e regionale. Ed è altrettanto vero che la composizione dipenderà dalle componenti che possono influenzare la struttura demografica considerando soprattutto i dati di immigrazione. Stante la relativa incertezza nell’andamento della popolazione, così influenzata dal fenomeno dell’immigrazione, si ritiene di poter utilizzare il valore 2,02, intermedio fra le tre proiezioni, come punto di riferimento, in assenza di fenomeni che possano mutare in modo evidente gli indici strutturali della popolazione. Tale valore indurrebbe quindi una crescita del numero delle famiglie a 18.752 (37880/2,02) con un aumento in termini assoluti di **+2208** famiglie sui 10 anni, applicandolo ai valori demografici prima richiamati. In questo caso il confronto con la proiezione operata da ISTAT su base regionale porta a valori di contrazione della dimensione media meno marcati, infatti il dato regionale definito da ISTAT al 2035, come si è detto, è pari al 2,01 ab/fam. Tale valore se applicato sempre allo scenario di crescita di ISTAT al 2035 (35.909 ab) induce un aumento delle famiglie pari a +1321 famiglie (35909/2,01= 17865).

2. OCCUPAZIONE E ATTIVITÀ PRODUTTIVE

2.1 Imprese e posti di lavoro

La consistenza e l’andamento delle imprese e dei posti di lavoro a Chieri e in provincia di Torino è indicata nella tabella che riporta i dati<sup>4</sup> delle Unità Locali e degli addetti per settori economici nel periodo 2001-2011. Complessivamente, nel decennio censuario, a Chieri vi è stato un incremento sia delle unità locali (+10,6%), sia degli addetti (+0,2%) mentre in provincia a fronte di un incremento delle unità locali (+4,3%) diminuisce il numero di addetti (-3,7%). Nel comune l’aumento degli addetti è dovuto prevalentemente al settore dei servizi (+641 addetti), con un incremento del 24,4% e, in misura minore, al settore del commercio (+135addetti) con un incremento del 7,4%. Per contro diminuiscono di 761 unità gli addetti nel settore industriale, con una riduzione percentuale pari a 19,4 punti, attribuibile soprattutto alla voce “attività manifatturiere”. Anche in provincia l’aumento degli addetti, in valore assoluto si presenta più marcato nel settore dei servizi (+24.450), seguito dal commercio (+8.076) con un incremento rispettivamente dell’8,1% e del 6,6% ma questo aumento non riesce a compensare la perdita di addetti nel settore industriale che diminuisce di 60.259 unità, con un decremento del 18,4%, anche in questo caso attribuibile soprattutto alla voce “attività manifatturiere”.

Numero di addetti e unità locali in Chieri e Provincia per settori, 2001-2011

		CHIERI				PROVINCIA DI TORINO			
		Unità locali		Addetti		Unità locali		Addetti	
		2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011
INDUSTRIA	agricoltura, silvicoltura e pesca	6	6	10	9	345	333	840	568
	estrazione di minerali da cave e miniere	2	1	9	3	121	61	706	724
	attività manifatturiere	316	257	2.901	2.069	21.700	17.698	256.823	194.170
	fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata	2	2	62	24	167	343	5.107	4.451
	fornitura di acqua reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento	6	5	30	62	356	414	5.692	7.355

		CHIERI				PROVINCIA DI TORINO			
		Unità locali		Addetti		Unità locali		Addetti	
		2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011
	costruzioni	420	444	910	994	22.774	25.459	58.325	59.966
	Totale industria	752	715	3.922	3.161	45.463	44.308	327.493	267.234
COMMERCIO	commercio all'ingrosso e al dettaglio riparazione di autoveicoli e motocicli	728	717	1.818	1.953	51.057	48.330	122.517	130.593
	Totale commercio	728	717	1.818	1.953	51.057	48.330	122.517	130.593
ALTRI SERVIZI	trasporto e magazzinaggio	88	66	253	286	7.554	6.418	49.043	42.362
	attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	95	146	215	472	8.755	11.531	30.127	40.945
	servizi di informazione e comunicazione	57	65	203	207	5.271	5.388	41.810	43.020
	attività finanziarie e assicurative	77	77	365	304	5.229	5.556	28.263	31.953
	attività immobiliari	88	111	128	158	8.805	10.044	13.476	14.150
	attività professionali, scientifiche e tecniche	284	408	421	671	22.662	27.924	55.379	58.192
	noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	72	95	523	442	5.884	7.616	40.129	46.072
	istruzione	14	38	27	107	1.125	1.281	3.397	3.475
	sanità e assistenza sociale	107	170	209	276	7.577	10.374	16.157	22.532
	attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	19	32	40	59	1.920	2.386	3.991	5.008
	altre attività di servizi	140	147	245	288	10.810	8.706	18.806	17.319
	Totale altri servizi	1.041	1.355	2.629	3.270	85.592	97.224	300.578	325.028
TOTALE		2.521	2.787	8.369	8.384	182.112	189.862	750.588	722.855

Relativamente alle unità locali si rileva, sia in comune sia in provincia, un aumento nel settore dei servizi (rispettivamente + 30,2% e +13,6%) ed una diminuzione nel commercio (-1,5% e -5,3%) e nell’industria (- 4,9% e -2,5%) . In entrambi i casi a diminuire sono soprattutto le unità locali delle “attività manifatturiere”, solo in parte compensate dall’incremento nelle “costruzioni”.

La distribuzione degli addetti nei tre settori, al 2011, mostra come dominante il settore dei servizi, sia a Chieri che in provincia (rispettivamente 39,0% e 45,0%), seguito dall’industria (37,7% e 37,0%) e dal commercio (23,3% e 18,1%). Il confronto con i dati del 2001 mostra che in entrambi i casi il settore industriale, prima dominante, ha ceduto addetti agli altri settori.

I Censimenti ISTAT rilevano anche i dati relativi alle istituzioni, non compresi nella tabella precedente.

Nel decennio considerato gli addetti diminuiscono sia nel comune (-14,1%), sia in provincia, benché in misura minore (- 5,6%). Questa diminuzione è da mettere in relazione con la politica di contenimento della spesa pubblica portata avanti negli ultimi decenni. Ovviamente le unità locali delle istituzioni ed i relativi addetti appartengono quasi esclusivamente al settore “altri servizi” rendendo più corposo il numero di addetti di tale settore, che rimane quindi il settore dominante. Sommando imprese ed istituzioni il peso degli addetti del settore “altri servizi” passa dal 39,0% al 49,6% nel comune e dal 45,0% al 52,1% in provincia.

Numero di addetti e unità locali delle istituzioni in Chieri e Provincia per settori, 2001-2011

		CHIERI				PROVINCIA DI TORINO			
		Unità locali		Addetti		Unità locali		Addetti	
		2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011
INDUSTRIA	agricoltura, silvicoltura e pesca	-	-	-	-	11	3	122	26
	estrazione di minerali da cave e miniere	* -	-	-	-	-	-	-	-
	attività manifatturiere	-	-	-	-	2	-	14	-
	fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata	-	-	-	-	2	-	223	-
	fornitura di acqua reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento	1	-	6	-	38	4	474	9
	costruzioni	-	1	-	7	2	35	11	250

<sup>4</sup>Dal 9° censimento ISTAT sulle imprese  
Comune di Chieri-Proposta tecnica Progetto preliminare  
Relazione illustrativa novembre 2025



		CHIERI				PROVINCIA DI TORINO			
		Unità locali		Addetti		Unità locali		Addetti	
		2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011
COMMERIO	Totale industria	1	1	6	7	55	42	844	285
	commercio all'ingrosso e al dettaglio riparazione di autoveicoli e motocicli	2	-	12	-	11	4	52	22
	Totale commercio	2	0	12	0	11	4	52	22
ALTRI SERVIZI	trasporto e magazzinaggio	-	1	-	11	6	47	68	242
	attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	-	-	-	-	14	18	81	31
	servizi di informazione e comunicazione	-	-	-	-	-	3	-	1.128
	attività finanziarie e assicurative	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività immobiliari	-	-	-	-	1	-	305	-
	attività professionali, scientifiche e tecniche	-	1	-	4	36	37	1.130	942
	noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	-	-	-	-	14	28	146	220
	amministrazione pubblica e difesa assicurazione sociale obbligatoria	7	8	217	234	842	759	29.411	29.042
	istruzione	19	19	638	690	1.393	1.447	42.673	41.522
	sanità e assistenza sociale	15	16	1.182	823	487	447	35.584	32.750
	attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	1	1	12	4	172	96	3.162	1.613
	altre attività di servizi	-	1	-	2	85	67	978	254
	Totale altri servizi	42	47	2.049	1.768	3.050	2.949	113.538	107.744
	TOTALE	45	48	2.067	1.775	3.116	2.995	114.434	108.051

A Chieri, al 2011 vanno considerati anche 229 addetti nelle associazioni no profit, non indicati nelle tabelle.

Dati più recenti, fino al 2021, sono resi disponibili dall'Ufficio di Statistica della Regione Piemonte che, elaborando dati ISTAT, fornisce dati annuali sulle unità locali dell'industria e relativi addetti dell'industria fino alla scala comunale. Non sono però compresi quelli relativi alle Istituzioni. Complessivamente, nel periodo esaminato, Chieri mostra un incremento sia delle unità locali (+8,1%) sia degli addetti (+7,6%) superiore a quello provinciale (+1,4 delle unità locali e 1,1 degli addetti). Nel comune l'aumento degli addetti è dovuto prevalentemente al settore dei servizi (+752 addetti), con un incremento del 23,0% e, in misura minore, al settore del commercio (+42 addetti) con un incremento del 2,2%. Per contro diminuiscono di 158 unità gli addetti nel settore industriale, con una riduzione percentuale pari a 5,0 punti, attribuibile soprattutto alla voce “costruzioni” che diminuisce del 15,0% mentre gli addetti alle “attività manifatturiere” diminuiscono solo dello 0,01%. Rispetto al periodo precedente a Chieri si conferma la crescita nel commercio e nei servizi e il calo nell'industria, dove si riducono anche gli addetti delle “costruzioni, che al 2011 erano ancora in crescita. Anche in provincia aumentano gli addetti nel settore dei servizi (+43.678) con un incremento del 13, 4% che compensa la perdita di addetti sia nel commercio che diminuisce di 4.643 unità, con un decremento del 3,6%, sia nell'industria, che diminuisce di 30.768 unità, con un decremento dell'11,5%. La perdita di addetti riguarda tutte le voci dell'industria con l'eccezione della voce “fornitura di acqua, ...” che aumenta di 887 addetti.

Numero di addetti e unità locali in Chieri e Provincia per settori, 2011-2021

		CHIERI				PROVINCIA DI TORINO			
		Unità locali		Addetti		Unità locali		Addetti	
		2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021
INDUSTRIA	agricoltura, silvicoltura e pesca*	6	-	9	-	333	-	568	-
	estrazione di minerali da cave e miniere	2	1	3	4	63	46	724	261
	attività manifatturiere	258	209	2.069	2.042	17.810	15.006	194.170	173.947
	fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata	2	3	24	10	344	595	4.451	3.654
	fornitura di acqua reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento	5	8	62	93	418	512	7.355	8.242
	costruzioni	447	435	994	845	25.592	22.975	59.966	49.794
	Totale industria	720	656	3.161	2.994	44.560	39.134	267.234	235.898

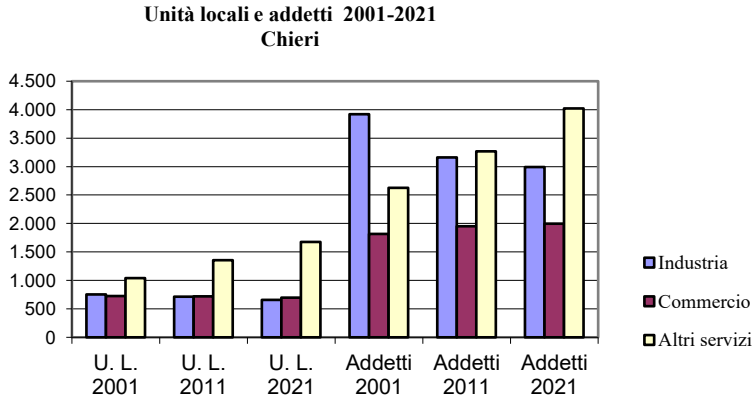
		CHIERI				PROVINCIA DI TORINO			
		Unità locali		Addetti		Unità locali		Addetti	
		2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021
COMMERIO	commercio all'ingrosso e al dettaglio riparazione di autoveicoli e motocicli	725	697	1.953	1.995	48.573	43.444	130.593	125.950
	Totale commercio	725	697	1.953	1.995	48.573	43.444	130.593	125.950
ALTRI SERVIZI	trasporto e magazzinaggio	66	59	286	293	6.445	5.484	42.362	42.184
	attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	150	148	472	569	11.677	11.560	40.945	46.807
	servizi di informazione e comunicazione	65	67	207	162	5.416	5.924	43.020	37.944
	attività finanziarie e assicurative	77	84	304	288	5.571	5.600	31.953	23.273
	attività immobiliari	111	113	158	164	10.061	10.063	14.150	13.800
	attività professionali, scientifiche e tecniche	409	482	671	617	27.963	32.750	58.192	65.100
	noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	97	152	442	721	7.774	10.139	46.072	68.014
	istruzione	38	40	107	70	1.289	2.001	3.475	4.977
	sanità e assistenza sociale	170	295	276	703	10.384	15.351	22.532	42.695
	attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	32	50	59	75	2.412	3.006	5.008	6.061
	altre attività di servizi	147	184	288	360	8.741	8.789	17.319	17.850
	Totale altri servizi	1.362	1.674	3.270	4.022	97.733	110.667	325.028	368.706
	TOTALE	2.807	3.027	8.384	9.011	190.866	193.245	722.855	730.553

\* Non essendo presenti , nei dati forniti dalla Regione, quelli relativi all'agricoltura nel 2021, nel commento non sono stati presi in esame neppure quelli del 2011.

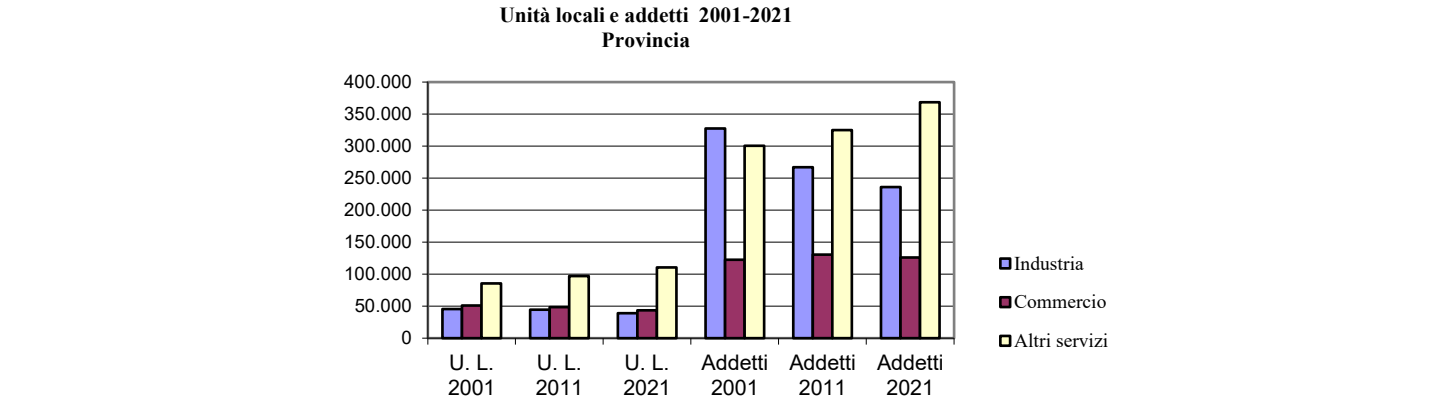
Relativamente alle unità locali si rileva un aumento nel settore dei servizi pari al 22,9% nel comune e al 13,4% in provincia. Le unità locali dell'industria diminuiscono sia in comune, sia in provincia (rispettivamente -8,1% e - 11,5%); lo stesso avviene per quelle del commercio (rispettivamente -3,9% e – 10,6%). La distribuzione degli addetti nei tre settori al 2021, come nel periodo precedente, mostra come dominante il settore dei servizi, sia a Chieri, sia in provincia (rispettivamente 44,6% e 50,5,0%), seguito dall'industria (33,2% e 32,3%) e dal commercio (22,1% e 17,2%). Il dato relativo ai servizi è comunque sottostimato, considerando, ancora una volta, che mancano i dati degli addetti alle Istituzioni, che ricadono prevalentemente nel settore dei servizi.

In sintesi nell'ultimo decennio esaminato Chieri ha mostrato una buona performance in termini di addetti, che hanno visto un calo solo nel settore industriale, dovuto principalmente al comparto “costruzioni”, e compensato dalla crescita negli altri settori.

I grafici seguenti illustrano la situazione:







2.2 Occupazione

A Chieri gli indicatori del lavoro evidenziano una situazione che, al 2001, appare complessivamente più forte rispetto a quella provinciale mentre al 2011 il comune mostra tassi di disoccupazione femminile più alti rispetto a quelli provinciali, influenzando il valore totale. Anche rispetto ai dati regionali in entrambe le date il comune appare più debole relativamente ai livelli di disoccupazione.

Nel decennio considerato i tassi di attività e di occupazione si presentano complessivamente leggermente migliorati, in particolare per effetto dell’aumento dell’occupazione femminile, con l’eccezione del tasso di occupazione a Chieri dove l’aumento del tasso femminile non riesce a compensare il calo di quello maschile. Questo miglioramento generalizzato però non indica una buona performance, infatti aumenta notevolmente il tasso di disoccupazione.

Numero di occupati, disoccupati, per Maschi e femmine, in Chieri e Provincia (2001-2011)

		CHIERI		PROVINCIA	
		2001	2011	2001	2011
	occupati	8.156	8.221	521.740	506.987
maschi	disoccupati	370	674	30.406	42.738
	totale	8.526	8.895	552.146	549.725
	occupati	6.069	6.851	377.994	418.558
femmine	disoccupati	513	835	39.686	47.844
	totale	6.582	7.686	417.680	466.402
	occupati	14.225	15.072	899.734	925.545
totale	disoccupati	883	1.509	70.092	90.582
	totale	15.108	16.581	969.826	1.016.127

Indicatori del lavoro<sup>5</sup>Chieri, Provincia, Regione - censimento 2001

	Chieri			Provincia			Regione		
	maschi	femmine	totale	maschi	femmine	totale	maschi	femmine	totale
tasso di attività	63,18	44,37	<b>53,33</b>	60,76	42,07	<b>51,00</b>	60,75	41,1	<b>50,5</b>
tasso di disoccupazione	4,34	7,79	<b>5,84</b>	5,51	9,50	<b>7,23</b>	4,69	8,49	<b>6,30</b>
tasso di disoccupazione giovanile	19,51	21,79	<b>20,52</b>	20,21	26,46	<b>23,06</b>	16,8	22,89	<b>19,56</b>
tasso di occupazione	60,44	40,92	<b>50,22</b>	57,41	38,07	<b>47,31</b>	57,9	37,61	<b>47,32</b>

Indicatori del lavoro Chieri, Provincia, Regione censimento 2011

	Chieri			Provincia			Regione		
	maschi	femmine	totale	maschi	femmine	totale	maschi	femmine	totale
tasso di attività	61,08	47,14	<b>53,71</b>	59,16	45,57	<b>52,04</b>	59,99	45,04	<b>52,17</b>
tasso di disoccupazione	7,58	10,86	<b>9,10</b>	7,77	10,26	<b>8,91</b>	6,94	9,92	<b>8,15</b>
tasso di disoccupazione giovanile	28,51	35,97	<b>31,74</b>	29,45	34,00	<b>31,44</b>	25,36	30,63	<b>27,64</b>
tasso di occupazione	56,45	42,02	<b>48,82</b>	54,56	40,90	<b>47,40</b>	55,82	40,71	<b>47,92</b>

<sup>5</sup> il tasso di attività è il rapporto percentuale tra forze di lavoro e popolazione oltre i 15 anni;  
il tasso di occupazione è il rapporto percentuale tra occupati e popolazione oltre i 15 anni;  
il tasso di disoccupazione è il rapporto percentuale tra persone in cerca di lavoro e forze di lavoro;  
Comune di Chieri-Proposta tecnica Progetto preliminare  
Relazione illustrativa novembre 2025

Le stime ISTAT dell’indagine continua delle forze di lavoro consentono di avere dati più aggiornati sulla disoccupazione che, anche se non confrontabili con i dati censuari<sup>6</sup>, descrivono l’andamento della situazione, pur essendo limitati alla scala regionale e provinciale. Occorre anche precisare che essendo stata adottata una nuova definizione operativa di “occupato”, sulla base del Regolamento UE 2019/1700, dal 1° gennaio 2021 gli anni contrassegnati con asterisco nella tabella sottostante sono stati ricalcolati da ISTAT secondo la nuova definizione.

Nel periodo considerato, sia a livello regionale, sia provinciale, il tasso di disoccupazione è aumentato fino al 2014, per poi diminuire in modo continuo, anche se non costante, fino al 2023, arrivando a valori inferiori a quelli del 2011. Il dato provinciale presenta valori sempre più alti rispetto a quelli regionali, pur mostrando lo stesso andamento.

In generale il tasso di disoccupazione femminile risulta più alto di quello maschile.

Serie storica del tasso di disoccupazione (stime ISTAT)

		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Provincia di Torino	M	8,2	9,0	11,1	12,6	11,7	10,0	8,4	8,9*	7,0*	7,4*	7,0*	6,8*	6,4*
	F	10,0	10,7	11,5	13,3	12,2	10,9	10,5	9,7*	9,8*	9,4*	9,8*	8,1*	7,7*
	totale	9,1	9,8	11,3	12,9	11,9	10,4	9,4	9,3*	8,3*	8,3*	8,3*	7,4*	7,0*
Regione Piemonte	M	6,8	8,1	10,1	10,7	10,0	8,8	8,2	7,6*	6,3*	6,7*	6,2*	5,9*	5,4*
	F	8,5	10,5	11,0	12,1	10,5	10,0	10,2	9,0*	9,2*	8,8*	8,7*	7,2*	7,1*
	totale	7,6	9,2	10,5	11,3	10,2	9,3	9,1	8,2*	7,6*	7,6*	7,3*	6,5*	6,2*

2.3. Rapporto addetti/attivi

Il confronto tra addetti e attivi al 2011, pur dando indicazioni parziali e limitate al solo pendolarismo da lavoro (resta escluso quello per ragioni di studio) consente comunque di leggere l’entità dei fenomeni.

Sezioni di attività economica	Addetti	Attivi
agricoltura, silvicoltura e pesca(*)	9	394
totale industria	3.159	5.094
commercio, alberghi e ristoranti	2.425	2.548
trasporto, magazzinaggio, servizi di informazione e comunicazione	504	840
attività finanziarie e assicurative, attività immobiliari, attività professionali, scientifiche e tecniche, noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	1.579	2.174
altre attività	2.483	4.249
<b>TOTALE (*)</b>	<b>(10.150)</b>	<b>(14.905)</b>

(\*)i totali non tengono conto dei dati relativi ad Agricoltura, Silvicoltura e Pesca, in quanto disomogenei (vedi tabella Numero di addetti e unità locali in Carmagnola e Provincia per settori, 2011-2016) perché riferiti il primo al settore agro industriale ed il secondo a tutti gli occupati in agricoltura

Dal rapporto totale tra popolazione attiva e addetti risultano 4.755 posti di lavoro non coperti dagli attivi di Chieri. Il numero effettivo dei pendolari è quindi pari o superiore allo scarto di 4.755 unità sopra rilevate, tenendo conto sia del pendolarismo in entrata che di quello in uscita, anche se quest’ultimo ha un’incidenza assolutamente superiore.

il tasso di disoccupazione giovanile è il rapporto percentuale tra persone in cerca di lavoro tra i 15 e i 25 anni e forze di lavoro tra i 15 e i 25 anni.  
<sup>6</sup> Il censimento fotografa la situazione ad una specifica data mentre l’indagine continua si basa su elaborazioni di dati trimestrali



2.4 Attività commerciali

La lettura della struttura commerciale attuale a circa 15 anni dalla stesura del Piano del Commercio 2008 e dalle valutazioni che l'hanno accompagnato, è volta a comprendere le eventuali modifiche e le ricadute delle trasformazioni nel settore delle attività commerciali che sia il Piano del Commercio che la disciplina urbanistica hanno supportato e/o reso possibili. Chieri è classificata, negli “indirizzi regionali” per l’insediamento delle attività commerciali, come Comune polo della rete primaria, centro attrattore dell’area omonima di programmazione commerciale<sup>7</sup>

Situazione ante 2019

Per una valutazione sui cambiamenti significativi avvenuti in seguito alla pandemia da Coronavirus,in via preliminare viene operato un confronto con la situazione a livello Regionale con riferimento ai dati dell'Osservatorio Regionale del Commercio (dall'ultimo report “Il commercio in Piemonte” 2015, e dalla Componente statistica dell'Osservatorio del Commercio, on line che riporta i dati statistici fino al 2018) a partire dalla metodologia di analisi utilizzata che distingue tra “dettaglio tradizionale”, che fa riferimento agli esercizi di vicinato a localizzazione singola, e “dettaglio moderno”, che comprende le medie e grandi strutture di vendita e gli esercizi di vicinato interni ai centri commerciali. Un indicatore che stima la maggiore o minore capacità, potenziale, di un luogo o di una tipologia di esercizio distributivo, di attrarre consumatori rispetto ad un altro luogo o a un'altra tipologia è la densità commerciale, espressa come rapporto tra abitanti e numero di punti vendita per gli esercizi di vicinato e come rapporto tra superficie di vendita e abitanti per il “dettaglio moderno”. La seguente tabella mette a confronto gli indicatori per la Regione Piemonte, Provincia di Torino e Chieri al 2018 ed al 2010.

Tabelle relative all'indicatore ‘densità commerciale’

2018	Dettaglio tradizionale	Dettaglio moderno		
	Esercizi di vicinato	Medie strutture	Grandi strutture	Centro commerciale
	a localizza. singola	a localizza. singola	a localizza. singola	
	Abitanti/esercizio	mq/1000 ab	mq/1000 ab	
Regione	71	468	91	283
Provincia	69	412	87	251
Chieri	67	306	0	472

2010	Dettaglio tradizionale	Dettaglio moderno		
	Esercizi di vicinato	Medie strutture	Grandi strutture	Centro commerciale
	a localizza. singola	a localizza. singola	a localizza. singola	
	Abitanti/esercizio	mq/1000 ab	mq/1000 ab	
Regione	70	500	94	235
Provincia	71	393	84	172
Chieri	74	398	0	194

Al 2018 si conferma il peso del “dettaglio moderno” nel comune, giustificato dalla presenza di un complesso di grande distribuzione localizzato al ‘Gialdo’, struttura che attrae anche utenza del bacino di gravitazione legato quantomeno all’ambito dell’area di programmazione. Risulta tuttavia nella media il numero di potenziali clienti disponibile per ogni esercizio di vicinato che attiene al sistema commerciale urbano. Analogamente si propone la valutazione per l’anno 2010. individuato come precedente la formazione del nuovo centro commerciale (2013). Si può notare come la perdita del peso del dettaglio tradizionale sia contenuta entro meno del 10% di incidenza della densità commerciale. Sembra valere quindi, a differenza di realtà analoghe, l’affermazione del report regionale sul commercio del 2015, che sostiene che in generale “... la grande distribuzione organizzata non entra in competizione diretta con il dettaglio tradizionale ...”. In termini generali, la dinamica degli esercizi commerciali rilevata a livello regionale indica una leggera flessione degli esercizi di vicinato a localizzazione singola che si verifica esclusivamente nei comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti; negli altri comuni il numero di esercizi resta stabile. Rispetto agli anni precedenti si verifica una diminuzione delle perdite di esercizi che viene vista come “un primo segnale di una recuperata resistenza del piccolo commercio alla crisi economica che ha investito il settore negli ultimi anni”. Le medie strutture a localizzazione singola registrano una flessione simile a quella degli anni precedenti mentre continua il buon andamento delle medie strutture in centro commerciale. Le grandi strutture presentano la stessa dinamica delle medie, con riduzione delle localizzazioni singole e incremento nei centri commerciali. Come negli anni precedenti continua la crescita dei centri commerciali della tipologia grandi strutture di vendita mentre rimangono stabili i centri commerciali medie strutture.

Andamento del numero degli esercizi commerciali tra 2008 e 2018 a confronto tra Regione e Chieri

	VICINATO		MEDIE STRUTTURE		GRANDI STRUTTURE	
	Chieri	Regione	Chieri	Regione	Chieri	Regione
2008	451	63.064	28	4.226	1	226
2018	544	61.309	19	3.634	2	252
var%	20,6%	-2,8%	-32,1%	-14,0%	100,0%	11,5%

La dinamica del commercio a livello comunale nel periodo 2008-2018 si discosta comunque in parte da quella regionale, infatti nella localizzazione singola il vicinato vede una tenuta molto maggiore di quella regionale. Diminuiscono le medie strutture e aumentano le grandi come anche a livello regionale. La struttura della rete attuale conferma, nei valori complessivi, la tenuta del settore commerciale, come leggibile dai dati regionali al 2018, confrontati con quelli del 2008, assorbendo senza criticità rispetto al commercio di vicinato, l’apertura delle strutture di medio grande dimensione

Esercizi e strutture da dati Osservatorio del Commercio regionale (2007-2018)

	2008		2018		var %	
	n	mq	n	mq	n	mq
esercizi di vicinato	451	-	544	-	20,6%	-
centri commerciali grandi strutture	1	4.990	2	15.185	100,0%	204,3%
centri commerciali medie strutture	2	2.116	2	2.042	0,0%	-3,5%
medie strutture in localizzazione singola	26	14.708	17	11.148	-34,6%	-24,2%
grandi strutture in localizzazione singola	0	0	0	0	0,0%	0,0%

Situazione attuale

Stante che l'Osservatorio regionale del commercio ha interrotto la pubblicazione dei dati dal 2019, per una valutazione sulla situazione attuale ci si avvale dello studio “Analisi territoriale delle dinamiche del commercio nel Comune di Chieri”, commissionato nel 2022 dall’Amministrazione comunale al Politecnico di Torino, Dipartimento interateneo di Scienze, Progetto e Politiche del territorio. In tale documento viene riportata l’offerta commerciale esistente nel comune di Chieri, rilevata nel giugno 2022.

“Il Comune di Chieri presenta una rete distributiva dell’offerta commerciale esistente ben articolata e diffusa in modo capillare sul territorio comunale.

Dal punto di vista quantitativo, l’attuale offerta commerciale esistente del Comune di Chieri è composta da 396 esercizi commerciali con una superficie di vendita complessiva di 61.457,31 mq ..... Rispetto a formato e settore, 370 esercizi commerciali sono EV, di cui 74 alimentari e misti e 296 non alimentari. Si rilevano inoltre 23 MS, di cui 10 alimentari e miste e 13 non alimentari. Completano l’offerta commerciale esistente 3 CC, due di grandi dimensioni (Il Gialdo e il Gialdo Galleria Storica) e uno di medie dimensioni (La Filanda). Non risultano presenti nella rete locale GSV.

In base alle rilevazioni del SUAP di Chieri, completano l’offerta commerciale esistente del Comune di Chieri alcune forme speciali di vendita che, pur non costituendo offerta commerciale in sede fissa ai sensi della DCR 191-43016/2012, integrano la rete distributiva locale .... In particolare:

- n. 8 farmacie e parafarmacie;
- n. 21 rivendite di generi di monopolio;
- n. 11 distributori di carburante;
- n. 17 attività di autoricambi, autofficine, carrozzerie e gommisti;
- n. 5 attività di onoranze funebri e articoli funerari con annesso esercizio di vicinato;
- n. 27 attività di parrucchieri e centri estetici con annesso esercizio di vicinato;
- n. 22 attività di ristorazione da asporto;
- n. 156 pubblici esercizi (bar, ristoranti, locali di intrattenimento e svago).

Tabella 1\_L’offerta commerciale esistente nel Comune di Chieri (2022)

<sup>7</sup> L’area di programmazione commerciale è costituita dai seguenti comuni, oltre a **Chieri**: Andezeno, Arignano, Baldissero Torinese, Cambiano, Montaldo Torinese, Pavarolo, Pecetto Torinese, Pino Torinese, Poirino, Riva Presso Chieri, Santena.



Formato	Settore	Numero EC	SdV (mq)
Esercizi di Vicinato	alimentare e misto	74	4.044,42
	non alimentare	296	21.073,81
		370	25.118,23
Medie Strutture di Vendita	alimentare e misto	10	10.203,45
	non alimentare	13	8.710,63
		23	18.914,08
Grandi Strutture di Vendita		0	0
Centri Commerciali		3	17.425,00
TOTALE		396	61.457,31 „

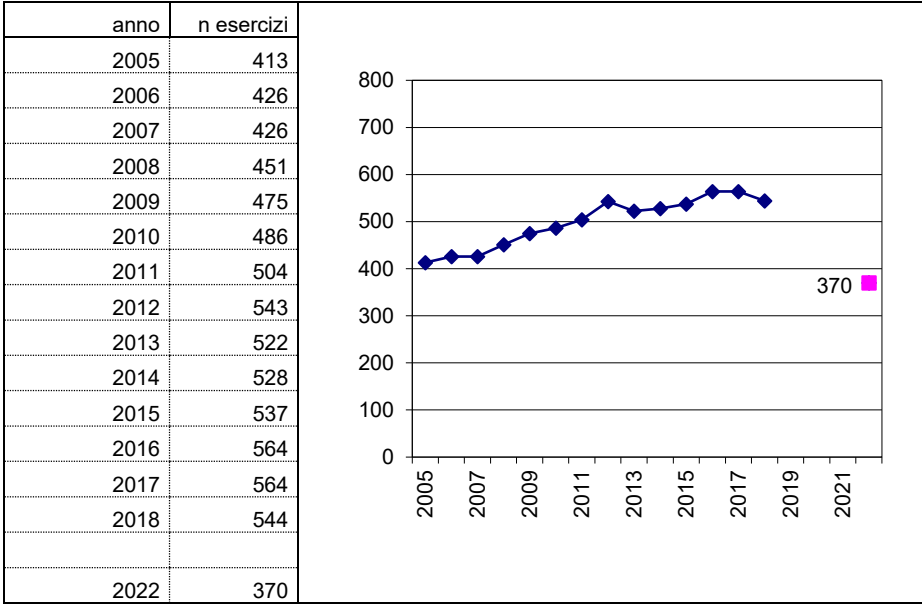
Il confronto con i dati dell'Osservatorio regionale sconta la diversa metodologia di raccolta dati ma consente alcune valutazioni sui cambiamenti avvenuti nel periodo della pandemia.

Esercizi e strutture da dati Osservatorio del Commercio regionale (2018-2022)

	2018		2022		var %	
	n	mq	n	mq	n	mq
esercizi di vicinato	544	-	370	-	-32,0%	-
centri commerciali grandi strutture	2	15.185	2	15.440	0,0%	1,7%
centri commerciali media strutture	2	2.042	1	1.985	-50,0%	-2,8%
medie strutture in localizzazione singola	17	11.148	21	17.803	23,5%	59,7%
grandi strutture in localizzazione singola	0	0	0	0	0,0%	0,0%

Nei centri commerciali la riduzione di una struttura è dovuta al fatto che non costituisce un CC ai sensi dell'art. 8 della DCR 191-43016/2012. Ciò considerato, i centri commerciali risultano stabili.  
Aumentano le medie strutture a localizzazione singola, in particolare come superficie di vendita.  
Ma l'aspetto più rilevante è il crollo degli esercizi di vicinato che vedono la chiusura di circa un terzo dei negozi.  
La tabella e il grafico seguenti mostrano l'andamento degli esercizi di vicinato a Chieri nel periodo 2005-2008 (dati osservatorio del commercio, regione Piemonte) e il dato rilevato nel 2022 dallo studio citato. Già nel 2018 si nota, dopo una crescita quasi ininterrotta, una flessione del numero di esercizi, simile a quella avvenuta nel 2013.

Esercizi di vicinato 2005-2022



La chiusura di 174 negozi in quattro anni è attribuibile alle difficoltà incontrate dai commercianti durante le chiusure del primo periodo della pandemia, alla concorrenza del “commercio moderno” e, presumibilmente, alla caduta del potere d'acquisto di stipendi e pensioni, legata anche agli eventi bellici in corso.  
La rarefazione dei servizi di vicinato rappresenta un problema per la vivibilità della città e, in particolare per Chieri, può ridurre l'attrattività dai paesi dell'ambito.

3. ORGANIZZAZIONE DEL SETTORE AGRICOLO

3.1 La struttura esistente del settore

Calando il ragionamento nella dimensione comunale a Chieri l'agricoltura non ha saputo mantenere un peso particolarmente significativo, in particolare se valutata sotto l'aspetto occupazionale. Dalla tabella che segue che richiama gli ultimi due censimenti ISTAT, datati ma confrontabili, e che rappresenta l'occupazione nel settore agricolo rispetto al totale degli attivi in tutti i settori, si può notare che il rapporto percentuale a Chieri risulta leggermente più alto del dato provinciale ma notevolmente inferiore al dato regionale anche se, nel decennio censuario, l'incidenza degli attivi in agricoltura sul totale è diminuita in tutti i casi. Il dato comunale risulta anche più basso del dato nazionale, unico in crescita.

	2001			2011		
	Attivi in agricoltura	Totale attivi	% attivi agr./totale	Attivi in agricoltura	Totale attivi	% attivi agr./totale
Chieri	386	14.225	2,71	394	15.299	2,58
Provincia	22.128	899.734	2,46	21.349	925.545	2,31
Piemonte	78.643	1.753.586	4,48	75.623	1.821.040	4,15
Italia	1.153.678	20.993.732	5,50	1.276.894	23.017.840	5,55

Per la conoscenza del settore agricolo, in genere vengono utilizzati i censimenti ISTAT dell'agricoltura che forniscono dati fino al livello comunale, anche in serie storica. Oggi però questi dati, disponibili fino al 2010, risultano “datati” (il prossimo censimento è partito nel gennaio 2021 con un ritardo legato alla pandemia).Una lettura aggiornata del settore agricolo a Chieri è possibile consultando i dati dell'Anagrafe Agricola Unica della Regione Piemonte. Per la diversa metodologia di raccolta delle informazioni i dati dei due diversi enti non sono esattamente confrontabili per cui, potendo disporre di un confronto decennale, in questo documento verranno utilizzati soltanto i dati della Regione.  
Le tabelle e i grafici che seguono forniscono alcune notizie strutturali delle aziende agricole<sup>8</sup> a scala locale e provinciale al 2011 e al 2021.

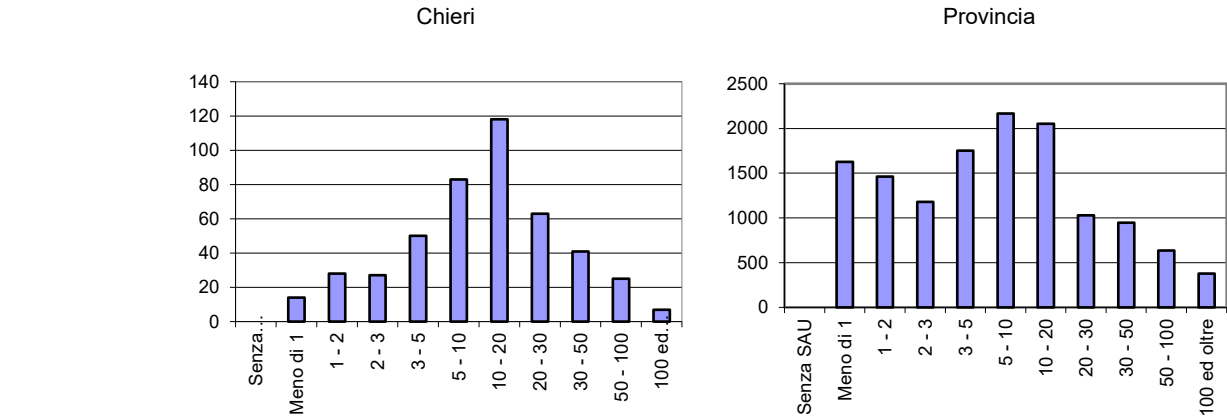
Chieri	2011	2021	Var.% 2011-2021	Provincia di Torino	2011	2021	Var.% 2011-2021
Aziende	456	381	-16,4	Aziende	13232	9643	-27,1
Superficie totale (ha)	3.678,53	3.765,77	2,4	Superficie totale (ha)	256.231,36	293.030,44	14,4
S.A.U. (ha)	3.526,25	3.550,64	0,7	S.A.U. (ha)	229.228,34	212.745,96	-7,2
S.A.U./n. aziende (ha)	7,73	9,32	20,5	S.A.U./n. aziende (ha)	17,32	22,06	27,4

Nel decennio considerato, a Chieri si riduce il numero di aziende cui tuttavia non corrisponde un'analogica erosione della SAU e della superficie totale che, per contro, aumentano. Conseguentemente aumenta la dimensione media aziendale. A scala provinciale oltre alla riduzione del numero di aziende, più marcata che a Chieri, risulta in diminuzione anche la SAU ma in modo tale da consentire comunque un incremento della dimensione media aziendale. Per contro aumenta la superficie totale, presumibilmente per un maggior utilizzo dei terreni a bosco e ad arboricoltura da legno.  
Complessivamente i dati confermano il processo di razionalizzazione del settore in atto ormai da decenni (i dati ISTAT dal 1982 al 2010 a Chieri indicavano una diminuzione del 50,4% del numero di aziende, cui corrispondeva un aumento della SAU del 32,2%, e una diminuzione delle giornate di lavoro del 58,1%)..  
La tabella e i grafici seguenti mostrano la suddivisione per classi di superfici delle aziende del comune e della provincia ed il loro andamento dal 2011 al 2021.

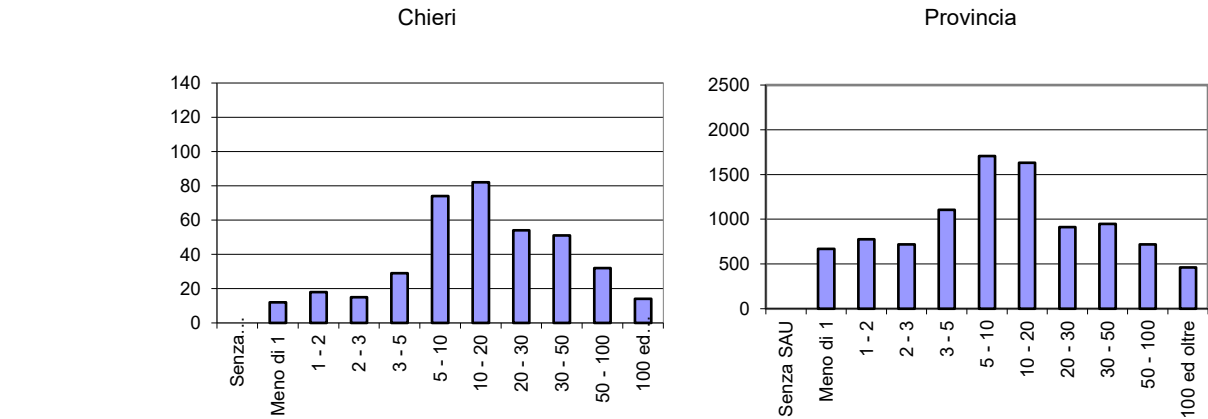
	2011 - AZIENDE PER CLASSI DI S.A.U. (in ettari)											
	Senza SAU	Meno di 1	1 - 2	2 - 3	3 - 5	5 - 10	10 - 20	20 - 30	30 - 50	50 - 100	100 ed oltre	Totale
Chieri	-	14	28	27	50	83	118	63	41	25	7	456
Provincia	-	1.627	1.461	1.181	1.753	2.168	2.052	1.030	946	637	377	13232

<sup>8</sup> Da Anagrafe agricola: terreni e uso del suolo: aziende con terreni.  
Comune di Chieri-Proposta tecnica Progetto preliminare  
Relazione illustrativa novembre 2025

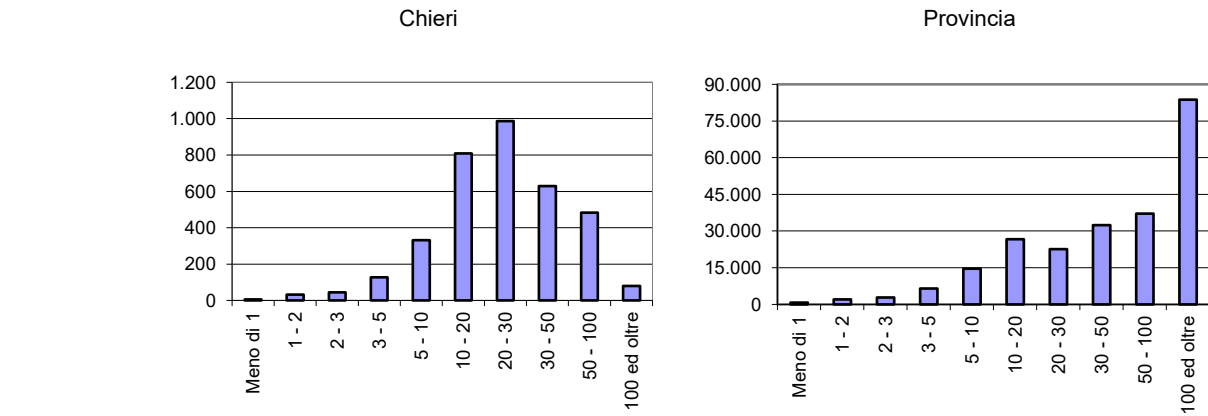




	2021 - AZIENDE PER CLASSI DI S.A.U. (in ettari)											
	Senza SAU	Meno di 1	1 - 2	2 - 3	3 - 5	5 - 10	10 - 20	20 - 30	30 - 50	50 - 100	100 ed oltre	Totale
Chieri	-	12	18	15	29	74	82	54	51	32	14	381
Provincia	-	668	775	718	1.107	1.705	1.630	911	949	720	460	9643



	2011 - SUPERFICIE DELLE AZIENDE PER CLASSI DI S.A.U. (in ettari)										
	Meno di 1	1 - 2	2 - 3	3 - 5	5 - 10	10 - 20	20 - 30	30 - 50	50 - 100	100 ed oltre	Totale
Chieri	6	32	45	127	331	808	987	630	482	79	3.526
Provincia	705	2.093	2.809	6.519	14.565	26.681	22.559	32.456	37.117	83.724	229.228



	2021 - SUPERFICIE DELLE AZIENDE PER CLASSI DI S.A.U. (in ettari)										
	Meno di 1	1 - 2	2 - 3	3 - 5	5 - 10	10 - 20	20 - 30	30 - 50	50 - 100	100 ed oltre	Totale
Chieri	6	20	31	74	316	544	642	852	648	416	3.551
Provincia	288	1.107	1.703	4.103	11.364	21.435	19.873	32.166	41.894	78.812	212.746

A Chieri la percentuale delle aziende con SAU ≥ 10 ha, rispetto al totale, è passata dal 55,7 del 2011 al 61,2 del 2021 e quella con SAU ≥ 20 ha è passata dal 29,8 al 39,6. A questo ha corrisposto un incremento delle relative superfici: dall'84,7% all'87,4% della SAU totale per le aziende ≥ 10ha e dal 61,7% al 72,1% per le aziende ≥ 20 ha.

A scala provinciale l'incidenza del numero di aziende con SAU ≥ 10 ha e con SAU ≥ 20 ha, rispetto al totale, presenta valori più bassi rispetto a quelli comunali: da 38,1% a 48,4% per aziende con SAU ≥ 10 ha e da 22,6% a31,5% per aziende con SAU ≥ 20 (ciò significa che sono più numerose che a scala comunale le aziende di piccole dimensioni e che restano tali nonostante l'incremento). L'incidenza delle corrispondenti superfici sul totale SAU (da 84,4% a 91,3% per aziende con SAU ≥ 10 ha e da 76,7% a 81,2% per aziende con SAU ≥ 20) conferma la maggiore presenza in provincia di aziende di grandi dimensioni.

3.2 L'evoluzione del settore

Nel 2011 a Chieri non risultavano presenti aziende biologiche mentre nel 2021 risultano 9 aziende, di cui 3 con allevamenti, che utilizzano una SAU di 54,77 ha, prevalentemente per “prati permanenti e pascoli”.

Esaminando la forma giuridica delle aziende risulta che nel decennio diminuisce l'”impresa individuale”, pur restando la forma principale (89,0% nel 2011; 85,6% nel 2021) mentre la “società di persone” resta stabile per numero di aziende ma aumenta in termini percentuali (dall'8,3% al 19,0%).

Pur avendo scarso peso in termini di SAU, aumenta anche l'insieme delle aziende con altre forme giuridiche (dal 2,6% all'8,6%), in particolare per la presenza, al 2021, di società di capitali e di una società cooperativa, assenti al 2011.

Anche in provincia l'”impresa individuale” resta la forma principale, benché con un peso leggermente inferiore al comune, e in diminuzione (da 87,4% al 2011 a 83,3% al 2021) mentre la voce “società di persone” risulta in crescita passando dal 6,7% all'11,8%.

La SAU corrispondente mostra gli stessi andamenti.

Relativamente al titolo di possesso nel comune al 2011 erano 326 le aziende con terreni in proprietà, pari al 45,0%, con una SAU di 1.281,89 ha, pari al 36,4%. Al 2021 si registra una diminuzione, infatti risultano 258 aziende con terreni in proprietà, pari al 41,9% e con una SAU di 1.229,54 ha, pari al 34,6%. Le aziende che utilizzano anche o solo terreni in affitto erano 238 al 2011 con una SAU di 1.676,56 ha, pari al 47,5% mentre al 2021 risultano 211 aziende con una SAU di 1.730,06 ha, pari al 48,7%. La restante SAU ricade sotto altre forme di titolo di possesso dei terreni, quali contratto di livello, mezzadria, ecc. In provincia le aziende con terreni in proprietà al 2011 rappresentavano il 43,4% con una SAU di 45.313,65 ha, pari al 19,8% mentre al 2021 le aziende scendono al 37,5% ma con una SAU di 45.625,39 ha, pari al 21,4%, cioè in leggera crescita.

A Chieri prosegue la tendenza all'invecchiamento dei conduttori (titolari delle aziende).

Come si può vedere dalla seguente tabella che mette a confronto i dati di comune e provincia al 2011-2021, a Chieri le aziende che hanno conduttori con più di 64 anni sono aumentate di 6,9 punti percentuali cui corrisponde una SAU aumentata di 4,4 punti. Le aziende con conduttori con più di 54 anni sono passate dal 53,1% al 66,9% con una SAU passata dal 49,1% al 64,5%. Valori che risultano sempre più alti dei dati provinciali.

Chieri					Provincia di Torino				
classe di età del titolare	aziende con terreni		SAU		classe di età del titolare	aziende con terreni		SAU	
	n.	%	ha	%		n.	%	ha	%
2011					2011				
meno di 25	1	0,2	0,68	0,0	meno di 25	133	1,0	2.882,64	1,3
da 25 a 40	49	10,7	369,20	10,5	da 25 a 40	1.831	13,8	47.070,99	20,5
da 41 a 54	164	36,0	1.425,06	40,4	da 41 a 54	4.234	32,0	94.206,29	41,1
da 55 a 64	113	24,8	928,74	26,3	da 55 a 64	3.145	23,8	53.903,10	23,5
65 e oltre	129	28,3	802,56	22,8	65 e oltre	3.888	29,4	31.164,70	13,6
_N.D.	0	0,0	0,00	0,0	_N.D.	1	0,0	0,62	0,0
totale	456		3.526,25		totale	13.232		229.228	
2021					2021				
meno di 25	2	0,5	3,25	0,1	meno di 25	140	1,5	3.020,98	1,4
da 25 a 40	42	11,0	417,52	11,8	da 25 a 40	1.403	14,5	42.124,85	19,8
da 41 a 54	82	21,5	838,69	23,6	da 41 a 54	2.613	27,1	65.998,07	31,0
da 55 a 64	121	31,8	1.326,17	37,4	da 55 a 64	2.591	26,9	56.649,89	26,6
65 e oltre	134	35,2	965,01	27,2	65 e oltre	2.896	30,0	44.952,17	21,1
totale	381		3.551		totale	9.643		212.746	

Anche nelle classi più basse la situazione non è confortante. Benché nel decennio considerato i titolari con meno di 41 anni siano aumentati di mezzo punto percentuale (da 11,0% a 11,5%) con una SAU anch'essa in lieve crescita (da 10,5% a 11,9%), il peso di queste classi resta bassissimo.

A scala provinciale la situazione appare migliore: i titolari passano dal 14,8% al 16,0% mentre la SAU si riduce dal 21,8% al 21,2%.



3.3 Gli ordinamenti colturali

La seguente tabella mostra l'utilizzo della superficie agricola in Comune e in Provincia nell'ultimo decennio. Si può notare che a Chieri nel 2023, i seminativi sono arrivati a rappresentare la maggior parte della SAU in una provincia che, pur avendone aumentata la dimensione nell'ultimo decennio, supera di poco la metà della SAU, evidentemente per la presenza di comuni di montagna, dove è più marcata la presenza di prati permanenti e pascoli. A Chieri aumentano anche le altre voci, con l'eccezione dei “prati permanenti e pascoli” che praticamente si dimezzano (-50,8%) e della voce “N.D.” che si azzera. In Provincia l’incremento dei seminativi non riesce a compensare le perdite delle altre voci della SAU, in particolare dei “prati permanenti e pascoli”, comportando quindi la diminuzione della SAU complessiva. In crescita le altre voci. Da notare anche il forte incremento di “altra superficie” (si tratta di aree occupate da fabbricati, cortili, strade poderali, fossi, canali, cave, terre sterili, rocce, parchi e giardini ornamentali, ...).

			CHIERI		Var. %	PROVINCIA TO		Var. %
			2013	2023	2013-2023	2013	2023	2013-2023
SAU	seminativi	ettari	2539,38	3007,38	18,4	98.859,24	117.445,74	18,8
		% su tot SAU	72,7	85,1		44,8	55,0	
	coltivazioni agrarie	ettari	101,23	105,49	4,2	3926,15	4259,09	8,5
		% su tot SAU	2,9	3,0		1,8	2,0	
	orti familiari	ettari	1,31	1,14	-13,0	47,03	50,06	6,4
		% su tot SAU	0,04	0,03		0,02	0,02	
	prati permanenti e pascoli	ettari	852,89	419,47	-50,8	117.264,96	91.649,27	-21,8
		% su tot SAU	24,4	11,9		53,2	42,9	
	N.D.	ettari	0,24	-	-100,0	470,03	-	-100
		% su tot SAU	0,01	-		0,2	-	
Totale SAU		ettari	3495,05	3533,48	1,1	220.567,42	213.404,16	-3,2
arboricoltura da legno annessa ad aziende		ettari	2,21	31,29	1315,8	2.191,90	2.977,16	35,8
boschi annessi ad aziende		ettari	41,82	45,08	7,8	22.123,59	43.812,61	98,0
superficie agricola non utilizzata		ettari	-	-	-	4,79	-	-100,0
altra superficie		ettari	118,83	209,93	76,7	10.782,63	36.215,31	235,9

Tra i seminativi a Chieri la coltivazione principale è quella dei “cereali” anche se al 2023 risulta in riduzione, arrivando al 71,4% rispetto al 93,6% del 2013. Importanti sono anche le “foraggiere avvicendate”, passate, nel decennio considerato, dal 3,7% al 23,4%, quindi in forte crescita. Le due voci insieme sono passate dal 97,3% dei seminativi nel 2013, al 94,8% nel 2023, con una riduzione di 2,5 punti percentuali. Tutte le altre voci hanno un’incidenza inferiore all’1%, con l'eccezione delle “ortive” (1,2% al 2013) e delle “piante industriali” (3,6% al 2023). Le coltivazioni più presenti nella Provincia sono le stesse di quelle comunali, pur con valori diversi: i “cereali” passano dall’87,3% al 61,1% e le “foraggiere avvicendate” dal 6,4% al 31,8%. Le due voci insieme sono passate dal 93,7% dei seminativi nel 2013, al 93,0% nel 2023, con una riduzione di 0,7 punti percentuali. Le “Ortive” hanno un’incidenza superiore rispetto al dato comunale (da 1,5% a 1,4%) e pur risultando percentualmente in calo, vedono aumentate le superfici del 13,0%. Altra voce relativamente importante a scala provinciale, è quella delle “piante industriali”, in calo come peso percentuale (dal 3,3% al 3,2%) ma anche questa in crescita come superfici coltivate(+14,0%). Tutte le altre voci hanno un’incidenza inferiore all’1%, con l'eccezione dei “terreni a riposo”.

Dati coltivazioni (accorpate alla voce “seminativi”).

			CHIERI		Var. %	PROVINCIA TO		Var. %
			2013	2023	2013-2023	2013	2023	2013-2023
Seminativi	cereali	ettari	2375,72	2147,01	-9,6	86322,86	71802,44	-16,8
		% su tot SAU	93,6	71,4		87,3	61,1	
	legumi secchi	ettari	1,85	0,55	-70,3	29,04	229,05	688,7
		% su tot SAU	0,1	0,02		0,03	0,2	
	patata	ettari	3,06	1,64	-46,4	111,11	170,11	53,1
		% su tot SAU	0,1	0,1		0,1	0,1	
	barbabietola da zucchero	ettari	0	0	0,0	6,04	0	-100,0
		% su tot SAU	0,0	0,0		0,01	0,0	
	piante industriali	ettari	19,65	108,52	452,3	3275,11	3735,19	14,0
		% su tot SAU	0,8	3,6		3,3	3,2	
	ortive	ettari	31,45	20,58	-34,6	1496,9	1691,18	13,0
		% su tot SAU	1,2	0,7		1,5	1,4	
	fiori e piante ornamentali	ettari	6,30	0,96	-84,8	66,67	110,85	66,3
		% su tot SAU	0,2	0,03		0,1	0,1	
	piante sarchiate da foraggio	ettari	0	0	0,0	0	1,32	100,0
		% su tot SAU	0,0	0,0		0,0	0,0	
	foraggiere avvicendate	ettari	94,68	703,14	642,6	6302,89	37385,28	493,1
		% su tot SAU	3,7	23,4		6,4	31,8	
	sementi e piantine	ettari	0	0	0,0	3,87	14,02	262,3
		% su tot SAU	0,0	0,0		0,0	0,01	
	terreni a riposo	ettari	6,32	6,89	9,0	996,08	1799,06	80,6
		% su tot SAU	0,2	0,2		1,0	1,5	
	N.D.	ettari	0,35	18,15	5085,7	248,67	507,24	104,0
		% su tot SAU	0,01	0,6		0,3	0,4	
Totale			2539,38	3007,44	18,4	98859,24	117445,74	18,80

3.4 Il settore degli allevamenti

Nel periodo considerato le aziende con allevamenti diminuiscono, percentualmente, in misura maggiore nel comune, rispetto alla provincia.

Dati allevamento

		CHIERI		Var. %	PROVINCIA TO		Var. %
		2013	2023	2013-2023	2013	2023	2013-2023
totale aziende con allevamenti		98	81	-17,3	4595	4102	-10,7
bovini e bufalini	aziende	77	58	-24,7	3.882	3.007	-22,5
	capi	5.430	5.245	-3,4	243.393	237.054	-2,6
	capi/azienda	71	90		63	79	
suini	aziende	14	11	-21,4	266	282	6,0
	capi	11.119	9.001	-19,0	195.996	225.822	15,2
	capi/azienda	794	818		737	801	
ovini	aziende	8	10	25,0	400	517	29,3
	capi	1.322	802	-39,3	33.534	38.318	14,3
	capi/azienda	165	80		84	74	
caprini	aziende	7	13	85,7	664	849	27,9
	capi	108	1.295	1099,07	12.555	15.423	22,8
	capi/azienda	15	100		19	18	
equini	aziende	5	13	160,0	463	1.002	116,4
	capi	16	79	393,75	3.066	4.429	44,5
	capi/azienda	3	6		7	4	
avicunicoli	aziende	6	7	16,7	115	264	129,6
	capi	93.460	88.152	-5,7	2.323.550	2.875.246	23,7
	capi/azienda	15577	12593		20205	10891	
altri allevamenti	aziende	1	6	500,0	109	449	311,9
	capi	25	563	2152,0	9825	55446	464,3
	capi/azienda	25	94		90	123	

A Chieri diminuiscono le aziende che allevano “bovini e bufalini” (-24,7%) e “suini” (-21,4%) e diminuisce anche il numero dei capi. In tutte le altre voci le aziende risultano in crescita ma nel caso di “ovini” e “avicunicoli” diminuisce il numero di capi (rispettivamente del 39,3% e del 5,7%).



In Provincia si assiste solo ad una diminuzione delle aziende che allevano “bovini e bufalini” (-22,5%) con una diminuzione del numero di capi del 2,6%. Tutte le altre aziende risultano in crescita anche come numero di capi.



4.IL PATRIMONIO ABITATIVO

L'analisi del patrimonio abitativo si è avvalsa del supporto dei dati ISTAT (censimenti 2001, 2011 e censimento permanente al 2021, pubblicato 2023) e del dato TARI- *tassa sui rifiuti* (2021).

Le seguenti tabelle mostrano la consistenza del patrimonio abitativo occupato alle due date censuarie rapportandolo ai ‘Centri medi<sup>9</sup>’ individuati dal PTC che presentano una situazione localizzativa rispetto a Torino ed al territorio provinciale rapportabile a Chieri (esterni all'area metropolitana, a distanze simili dal capoluogo, dotati di sistemi di trasporto su ferro e di connessioni infrastrutturali analoghe-rete autostradale-, dimensione demografica rapportabile), confrontandolo con i dati provinciali aggregati.

Segue una tabella con i dati del censimento permanente delle abitazioni al 2021, non esattamente confrontabile con le precedenti sia per il diverso metodo di rilevamento, sia perché manca il dato sulla dimensione delle abitazioni occupate

Dati ISTAT sul patrimonio abitativo al 2001/2011: numero abitazioni occupate, superfici medie

	2001					2011					trend ab. occupate %	trend dim. media %
	n abitazioni	superficie delle abitazioni (mq)	superficie media abitazioni (mq/all)	popolazione residente	Superf. per abitante (mq/res)	n abitazioni	superficie delle abitazioni	superficie media abitazioni (mq/all)	popolazione residente	Superf. per abitante (mq/res)		
	1	2	2/1	4	2/4	1	2	2/1	4	2/4		
Chieri	13.119	1.220.249	93,0	32.868	37,1	15.372	1.467.911	95,5	35.962	40,8	17,2%	2,7%
Carmagnola	9.732	915.712	94,1	24.911	36,8	11.689	1.136.432	97,2	28.563	39,8	20,1%	3,3%
Pinerolo	14.646	1.260.162	86,0	33.500	37,6	16.065	1.440.100	89,6	34.832	41,3	9,7%	4,2%
Ciriè	7.291	661.451	90,7	18.199	36,3	7.818	727.730	93,1	18.363	39,6	7,2%	2,6%
Chivasso	9.499	831.056	87,5	23.664	35,1	11.190	1.051.693	94,0	25.881	40,6	17,8%	7,4%
Provincia	920.264	79.103.076	86,0	2.165.619	36,5	997.325	91.730.555	92,0	2.247.780	40,8	8,4%	7,0%

Dati ISTAT sul patrimonio abitativo al 2001/2011: situazione utilizzo

	2001					2011					trend ab. non occupate %	trend popolaz. residente %
	n abitazioni occupate	n abitazioni totale	n abitazioni non occupate	popolaz. residente	Incidenza del non occupato	n abitazioni occupate	n abitazioni totale	n abitazioni non occupate	popolaz. residente	Incidenza del non occupato		
	1	2	2/1	4	2/4	1	2	2/1	4	2/4		
Chieri	13.119	14.050	931	32.868	6,6%	15.372	17.021	1.649	35.962	9,7%	77,1%	9,4%
Carmagnola	9.732	10.290	558	24.911	5,4%	11.689	14.473	2.784	28.563	19,2%	398,9%	14,7%
Pinerolo	14.646	16.064	1.418	33.500	8,8%	16.065	17.983	1.918	34.832	10,7%	35,3%	4,0%
Ciriè	7.291	8.004	713	18.199	8,9%	7.818	8.469	651	18.363	7,7%	-8,7%	0,9%
Chivasso	9.499	10.330	831	23.664	8,0%	11.190	12.445	1.255	25.881	10,1%	51,0%	9,4%
Provincia	920.264	1.077.023	156.759,0	2.165.619	14,6%	997.325	1.183.059	185.734,0	2.247.780	15,7%	18,5%	3,8%

Nel periodo 2001-2011 le abitazioni occupate nel comune sono aumentate del 17,2% e la dimensione delle abitazioni è aumentata del 2,7 %. Questo ha inciso sulla dimensione media dell'alloggio, che passa da 93 a 95 mq/all, superiore alla media provinciale (92 mq/all al 2011).  
Emerge dalla prima tabella una sostanziale analogia comportamentale con i comuni di Carmagnola e Chivasso, tra quelli selezionati, quelli che presentano le maggiori affinità con Chieri: in tutti i comuni presi in esame il patrimonio abitativo è cresciuto in modo deciso, in un periodo di economia forte, contraddistinto da un crescente sviluppo dei centri della cintura metropolitana a fronte di un capoluogo in contrazione.

Dopo il 2001<sup>10</sup> si rileva a Chieri una crescita dell'incidenza delle abitazioni "non utilizzate", stimato intorno al 9,7%, dato che appare ragionevole, considerando che è tra i più bassi tra i centri esaminati, e molto inferiore alla media provinciale. Si registra, inoltre, un aumento generalizzato della superficie a disposizione di ogni abitante.

Dati ISTAT sul patrimonio abitativo al 2021: situazione utilizzo

	2021					2011/2021			
	n abitazioni occupate	n abitazioni totale	n abitazioni non occupate	popolazione residente	Incidenza del non occupato	trend ab. totale %	trend ab. occupate %	trend ab. non occupate %	trend popolazione %
	1	2	3 = 2-1	4	3/2				
Chieri	16.235	18.770	2.535	35.916	13,5%	10,3%	5,6%	53,7%	-0,1%
Carmagnola	12.092	13.913	1.821	28.313	13,1%	-3,9%	3,4%	-34,6%	-0,9%
Pinerolo	17.032	20.785	3.753	35.440	18,1%	15,6%	6,0%	95,7%	1,7%
Ciriè	8.324	10.602	2.278	18.212	21,5%	25,2%	6,5%	249,9%	-0,8%
Chivasso	11.953	14.062	2.109	26.275	15,0%	13,0%	6,8%	68,0%	1,5%
Provincia	1.032.087	1.345.869	313.782,0	2.208.370	23,3%	13,8%	3,5%	68,9%	-1,8%

Dal 2011 al 2021 nel benchmark la crescita delle abitazioni occupate è stata inferiore rispetto al periodo precedente: Chieri registra un valore solo di poco inferiore agli altri comuni, se non si considerano Carmagnola e la Provincia che presentano valori simili ma più bassi.  
Notevole invece l'incremento generalizzato delle abitazioni non occupate, con l'eccezione di Carmagnola che registra una significativa diminuzione.  
Dal 2011 a Chieri aumenta ancora l'incidenza delle abitazioni “non utilizzate”, arrivando al 13,5%., valore comunque tra i più bassi, di poco superiore solo a Carmagnola.

Il censimento permanente delle abitazioni al 2021 non contiene i dati relativi alla dimensione degli alloggi occupati. Per ovviare a questo problema, si sono analizzati i dati messi a disposizione dal comune di Chieri relativi alla banca dati per l'applicazione della TARI<sup>11</sup>.. Si deve sottolineare che si tratta di dati non confrontabili con quelli dell'ISTAT, privi di una serie storica di riferimento, e raccolti su autodenuncia ai fini della tassazione, quindi soggetti ovviamente ad una quota di errore legata ai fenomeni di evasione, quota di errore peraltro compresa anche nella raccolta dei dati del censimento, che tuttavia non è tali da inficiare i ragionamenti complessivi. Il valore è comunque troppo contenuto, per risultare rapportabile al valore Istat. Resta invece valido il valore della superficie media dell'alloggio che risulta superiore a quello delle stime relative ai dati Istat (113,42 contro i 95 dell'Istat).

Dati TARI sul patrimonio abitativo - 2021

Abitazioni				Incidenza % del non uso
	numero	superfici (mq)	superficie media (mq/all)	
iscritte alla TARI	16.638	1.885.968	113,35	
in uso	16.543	1.876.304	113,42	
non in uso	95	9.664	101,73	0,5%

<sup>9</sup>i centri “medi” che dispongono di una diversificata offerta di servizi interurbani, a maggior raggio di influenza, oltre Chieri, Carmagnola, Chivasso, Ciriè, Grugliasco, Ivrea, Moncalieri, Orbassano, Pinerolo, Rivoli, Settimo Torinese, Venaria Reale (PTC2)

<sup>10</sup>La seconda tabella sconta una necessaria approssimazione in quanto al 2011 alcuni dati (in particolare quello sulla consistenza del patrimonio non utilizzato) non sono stati raccolti. Il dato del non utilizzo viene quindi ricavato per differenza tra il totale abitazioni e le abitazioni occupate  
Comune di Chieri-Proposta tecnica Progetto preliminare  
Relazione illustrativa novembre 2025

<sup>11</sup>TARI *tassa rifiuti urbani*, dato raccolto al 2021