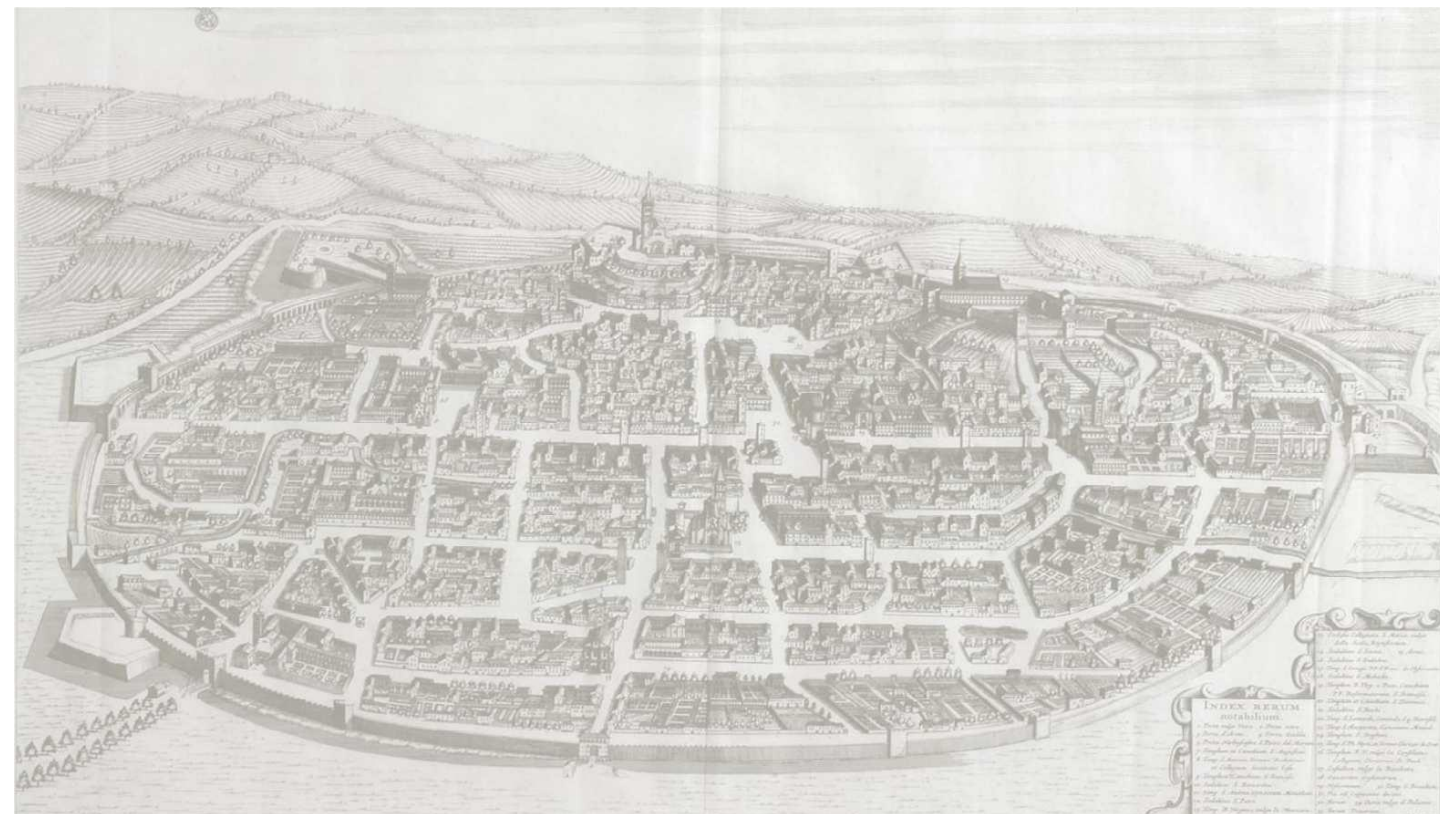


COMUNE DI CHIERI

VERSO LA VARIANTE GENERALE DI PRG ADEGUAMENTO AL PPR

‘VERSO LA VARIANTE GENERALE DI ADEGUAMENTO AL PPR’: INDICAZIONI DELL’AMMINISTRAZIONE



aprile 2025

VERSO LA VARIANTE: COSTRUZIONE DI UNA STRATEGIA PER TEMI E PER LUOGHI

Le ragioni del piano: occorre un cambio di passo

La crisi climatica ed ambientale con lo sfondo della perdurante recessione economica dell'ultimo decennio sono il sintomo della necessità di nuovo patto tra cittadini e la città e tra la città ed il suo territorio. La fase storica in cui il piano era l'espressione e lo strumento di un patto principalmente economico, dove territorio e città erano intese come risorsa, si è conclusa da diversi anni, complici non solo le crisi finanziarie ma anche le mutate condizioni ambientali che impongono rapidamente un patto sociale diverso, che possa dare risposte concrete a problemi non più archiviabili. La complessità della storia e la polarità economica e funzionale che il comune di Chieri ha sempre rappresentato ne hanno disegnato il territorio antico ed in modo molto diverso anche quello recente. A fronte di vicende territoriali molto articolate, le resistenze del tessuto economico e produttivo locale, dell'organizzazione territoriale e dei paesaggi che ne sono storicamente derivati, si sono rivelate inadeguate. La struttura insediativa, che ha radici antiche, e che nell'ultimo secolo ha in parte modificato il disegno della collina chierese, configura una sindrome assai più complessa di quella che viene evocata con le consuete denunce del "consumo di suolo" o della "cementificazione" del territorio, mettendo in gioco l'uso complessivo delle risorse e più precisamente del capitale naturale-culturale incorporato nel territorio.

I mutamenti in corso nella riconfigurazione delle città esistenti stanno sollecitando un ripensamento dei principi strutturali che solo pochi anni fa ne erano alla base. Il controllo del consumo di suolo, l'alternanza di concentrazione e dispersione degli insediamenti, l'eterogeneità dei processi che governano la crescita urbana, le pressanti questioni ambientali ed energetiche, come anche le crescenti disparità sociali tra le parti del territorio sono i segnali di un diverso approccio entro il quale gli assetti programmatici ed economici si devono riorganizzare, ricostruendo disegni urbani che parlino con la struttura territoriale e sociale.

Il nodo concettuale passa dall'espansione verso l'esterno alla crescita e/o intensificazione delle centralità interne esistenti e potenziali, creando strutture urbane riconoscibili capaci di assorbire e trasformare le dotazioni attuali e potenziali della città, 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'*¹ cioè capace di generare un ecosistema urbano basato sulla qualità degli spazi comuni e supportato da un'urbanistica che deve rispondere alle mutate domande della società che la vive.

La città di Chieri questo processo l'ha già cominciato da diversi anni, rispondendo alle criticità che si presentavano ma anche alla mutata sensibilità di cittadini e amministratori, attivandosi su progettualità di volta in volta diverse, ma sempre orientate ad una sostenibilità ambientale e territoriale complessiva (progetto Lumat, Rete ecologica, Biciplan, Piano del verde, progetto Fontaneto, gestione dei beni comuni, piano del traffico urbano ...). Si tratta, oggi, di declinare le modalità operative integrandole nel sistema regolativo ovvero nel PRGC, strumento comunale ormai datato e per questo eccessivamente rigido e ingessato.

Il processo attivato dall'Amministrazione comunale è partito quindi dalla conoscenza e dall'identificazione dei valori territoriali e strutturali della città, per porre le basi della Variante di PRG ed insieme per dettare le condizioni della riscrittura del patto tra cittadini e città, definendo i valori condivisi e le regole comuni per difenderli.

Questa fase iniziale ha prodotto gli approfondimenti ad ampio spettro del documento *'Verso la variante generale di PRG di adeguamento al PPR - tavole per la conoscenza'* ed ha fornito i contenuti per la formulazione dei primi orientamenti strategici dell'Amministrazione contenuti nel presente documento.

La ragione di fondo che ha attivato il processo di revisione del PRGC è data dal suo adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (da qui in poi PPR), tappa d'obbligo ma soprattutto momento essenziale, nella riflessione sulla città e sul suo territorio. Attraverso l'adeguamento non si risponde meramente ad un obbligo di legge, ma si dà voce e corpo all'identità territoriale e sociale della comunità chierese, mediante un processo di presa di coscienza cui l'Amministrazione ha posto particolare attenzione proprio nella condivisione e divulgazione degli approfondimenti della conoscenza.

I temi e gli obiettivi di riferimento per la città

In questa nuova dimensione culturale che si intreccia con processi esogeni in rapida e continua evoluzione, 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'altro dovranno permettere un'adattabilità 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 muovendosi nel solco delle scelte di fondo operate dalla Strategia Regionale per lo Sviluppo Sostenibile (SRSvS) che ha declinato a livello regionale il quadro definito dall'Agenda 2030 dell'ONU e dalla Strategia Nazionale per lo Sviluppo Sostenibile e che deve rispondere agli obiettivi europei posti dal Green Deal

Il quadro del contesto territoriale di riferimento implica il rispetto di obiettivi ambiziosi e sempre più spesso obbligati che necessitano di operazioni coordinate, rispetto alle quali il PRGC rappresenta solo un tassello, insufficiente ove non raccordato ad altre politiche di settore.

Gli obiettivi dovranno quindi spaziare 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, volte al miglioramento della connettività e del funzionamento delle reti ambientali, sociali ed economiche.

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.

A partire quindi dall'analisi e dalla diagnosi del territorio operato dal processo di conoscenza finora seguito, le prospettive del Piano si sono confrontate con le indicazioni generali dell'Amministrazione.

Ne è derivato il primo insieme dei ***Temi e Obiettivi prioritari del Piano***, che costituisce il punto di partenza e pone le basi di discussione con la cittadinanza, gli *stakeholder* e gli Enti diversi equi e sovraordinati per arrivare alla definizione del nuovo strumento.

A seguire vengono individuati, a partire dai ***Temi*** messi in campo dall'Amministrazione e dalle ***Indicazioni*** che la stessa ha fornito, gli ***Obiettivi prioritari*** e gli ***Indirizzi per le azioni*** che costituiranno le regole di ingaggio alla base della formazione del Piano.

L'Amministrazione ha concentrato la propria attenzione su **8 Temi di interesse** :

- 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***

¹ M. Carta, 2017 e Piano strategico metropolitano, CMT2021

1. Tutela e valorizzazione del paesaggio

Indicazioni dell'Amministrazione

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).

Obiettivi prioritari

a. riconoscere la diversa specificità territoriale come valore identitario, attraverso l'individuazione ed il raggiungimento degli obiettivi di qualità paesistica previsti dal PPR per le diverse parti del territorio urbano ed agricolo

b. riconoscere il ruolo ecologico e polivalente delle aree agricole con la predisposizione di misure atte ad aumentare la dotazione ecologica del territorio e le prestazioni ambientali, quali il potenziamento delle superfici di infiltrazione, la rigenerazione dei terreni, la depurazione delle acque, il potenziamento del sistema delle siepi e dei filari e non di meno la fornitura di servizi sociali, turistici, formativi ed educativi

c. conservare il patrimonio storico-culturale di matrice rurale e la sua leggibilità, nel quadro delle indicazioni del PPR, attraverso una tutela attiva che rispetti il valore storico delle strutture e che risponda alle esigenze di trasformazione proprie di un'economia vitale e in continua evoluzione

d. promuovere la qualità del territorio in modo integrato alla qualità dei prodotti e dell'ambiente con la valorizzazione del patrimonio identitario, culturale e paesaggistico, nel quadro di un contesto territoriale integrato e caratterizzato dalla presenza del MAB

e. preservare i suoli agricoli di valore agronomico favorendo la concentrazione delle strutture agricole, operando il contenimento degli usi extra-agricoli e degli sviluppi infrastrutturali, disincentivando usi in conflitto con la vulnerabilità del suolo (allevamenti intensivi) e governando lo sviluppo di impianti agri o fotovoltaici estensivi

Indirizzi per le azioni

- *conservazione delle componenti paesaggistiche nei diversi ambiti di paesaggio* riconosciuti in sede di adeguamento al PPR, ovvero beni ed relativi contesti, aree e percorsi panoramici e interpretativi, che permettono di leggere e comprendere il paesaggio agrario antico, e delle reti che ne determinavano le relazioni (percorsi storici)
- *tutela e valorizzazione dei beni e delle strutture storiche* facenti parte del sistema dei 'castelli rurali', delle 'ville e vigne del territorio collinare', delle cascine isolate e dei nuclei attraverso il recupero degli edifici, la tutela degli elementi di valore, il riuso per funzioni compatibili
- *recupero dell'edificato rurale storico in dismissione o non più necessario*, mediante conservazione e recupero tipologico delle strutture, la gestione della qualità degli interventi di recupero favorendo funzioni legate ad un'agricoltura multifunzionale, e governando usi residenziali e le trasformazioni ad essi collegate, nell'ottica di contenere il carico urbanistico nelle aree agricole
- *potenziamento della rete per la mobilità dolce*, coordinata con il sistema culturale e museale urbano, con le mete legate al patrimonio storico culturale del territorio e con i percorsi della collina di Torino, con il Parco naturale del Po piemontese (gestore della Riserva MAB), con le reti locali e sovralocali di connessione tra aree urbane e territorio agricolo, (progetto Biciplan urbano, progetto Ciclabili sicure tra Chieri e il Po...)
- *conservazione, tutela e valorizzazione della rete delle strade bianche* che innervano storicamente il territorio rurale, mediante misure di protezione finalizzate a conservarne i sedimi e tracciati storici originali nonché a potenziarne la funzione di supporto alla rete di fruizione e alla mobilità dolce e/o sostenibile
- *decostruzione dei capannoni agricoli recenti, dismessi, ad elevato impatto ambientale e paesistico*, governandone la desigillazione, il recupero nelle misure di legge e la ri-collocazione in coerenza con l'assetto delle aree urbane della Variante.

2. Conservazione e potenziamento dell'infrastruttura ambientale

Indicazioni dell'Amministrazione

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.

Obiettivi prioritari

a. costruire un'infrastruttura ambientale 'verde e blu' a partire dal capitale naturale esistente, volta a mitigare gli effetti dei cambiamenti climatici e potenziare i servizi ecosistemici attraverso la manutenzione e potenziamento della dotazione ecologica del territorio agricolo, il miglioramento della qualità ambientale, e lo sviluppo di una rete di fruizione ciclopedonale diffusa

b. potenziare la connettività ecologica diffusa per supportare la formazione di una *rete ecologica territoriale* correlata al sistema della collina torinese e funzionale al ruolo di nodo ambientale svolto dal territorio comunale chierese nel suo insieme, gestendo il sistema agro-forestale collinare, quale elemento connettivo ed erogatore di servizi ecosistemici, compresi quelli legati alla fruizione ed al tempo libero

c. migliorare la resilienza dell'organismo urbano e potenziarne i servizi ecosistemici interni con l'implementazione del sistema del verde, il potenziamento dell'apparato vegetazionale diffuso, la conservazione del verde esistente (pubblico e privato), l'aumento della permeabilità dei suoli, la gestione sostenibile della rete delle acque urbane

Indirizzi per le azioni

- *introduzione di misure differenziate per il territorio rurale* in relazione alla diversa funzione ecologica svolta ed al significato paesaggistico espresso, riconoscendo zone agricole di *pianura, collinari e pedecollinari, periurbane e di connessione ecologica tra collina e pianura*, connotate da un diverso ruolo con potenzialità e peculiarità proprie per la costruzione dell'infrastruttura ambientale verde e blu
- *completamento del progetto di rete ecologica locale*, da tempo attivato, con il riconoscimento delle componenti che la definiscono, e quale parte del quadro normativo del piano; prevedendo ambiti di connessione (cunei verdi), collegamenti e corridoi ecologici minori, connessioni con l'esterno nell'ambito della buffer zone del progetto MAB-Unesco e dell'infrastruttura verde della Città Metropolitana di Torino, varchi liberi, aree di concentrazione di elementi di rilievo ecologico, rete diffusa di nodi di "naturalità" (stepping stone) connesse alla rete dei micro-bacini irrigui agricoli, al reticolo idrografico minore, al sistema di siepi e filari
- *contenimento degli usi extra-agricoli incompatibili*, individuando le misure mitigative e compensative in caso di interventi trasformativi necessari e favorendo per le situazioni di dismissione la demolizione e il rispristino dei suoli produttivi con recuperi mirati delle volumetrie
- *valorizzazione del sistema boscato*, in collaborazione con i comuni appartenenti al chierese e all'altopiano di Poirino, all'astigiano e al torinese, ed all'area MAB Unesco, individuando aree urbane e periurbane da riforestare attraverso le misure compensative delle trasformazioni urbane.
- *realizzazione di fasce di protezione arboreo/arbustive per impianti e infrastrutture*, da calibrare in relazione alla mitigazione degli impatti delle attività presenti e del corretto inserimento paesistico per gli interventi infrastrutturali, con con funzione di contrasto al riscaldamento climatico e con aumento delle aree d'ombra vicino all'insediamento,
- *sviluppo una rete ecologica urbana quale parte della all'infrastruttura verde e blu territoriale* che preveda: misure di potenziamento e qualificazione del sistema del verde pubblico, misure diffuse di tutela e potenziamento del verde privato, prestazioni richieste alle parti libere del tessuto edilizio, tutela e conservazione del sistema delle aree verdi del centro storico, formazione di fasce di mitigazione e di forestazione nella fascia di transizione e di margine alla città e/o di mitigazione per le aree produttive in situazioni critiche

3. Limitazione del consumo di suolo

Indicazioni dell'Amministrazione

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.

Obiettivi prioritari

- a. 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 l'interessamento delle aree collinari, utilizzando soluzioni flessibili nell'attuazione, finalizzate a promuovere nuove forme dell'abitare sia privato che sociale.
- b. attivare ed incentivare una progressiva transizione verso un diverso modello di uso del territorio:** recependo nella gestione ordinaria e straordinaria del patrimonio edilizio e dei suoli urbani ed extraurbani, regole flessibili e misure prestazionali per la sostenibilità, adattative e mitigative rispetto ai cambiamenti climatici ed alle trasformazioni sociali in corso
- c. assicurare la salvaguardia del territorio dal punto di vista idro-geologico e geo-morfologico** perfezionando e migliorando l'assetto normativo delle tutele esistenti e confermate

Indirizzi per le azioni

- *individuazione del 'margine 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.
- *semplificazione dell'articolazione delle zone dei tessuti urbani esistenti*, a partire dalla revisione della zonizzazione attuale, con l'obiettivo di ridurre radicalmente il numero e con conseguente semplificazione normativa
- *individuazione degli interventi volti a completare la struttura urbana esistente*, sempre all'interno del margine della città, o lungo i bordi esterni, ove discontinui e destrutturati, 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 rispetto alle dotazioni di spazi comuni e di verde:
- *definizione delle misure compensative e mitigative per gli interventi previsti*, rapportandole ed integrandole nel progetto dell'infrastruttura 'verde e blu' territoriale, attivando meccanismi normativi chiari, quantitativamente credibili e oggettivamente praticabili, consentendone flessibilità localizzativa e surrogabilità con soluzioni alternative tutte rientranti nel quadro dell'infrastruttura ambientale e delle prestazioni che essa deve offrire
- *perfezionare ed aggiornare la disciplina per la tutela idrogeologica*, aggiornando sole ove si rendesse necessario il quadro del dissesto e migliorando l'applicabilità in area urbana dei condizionamenti legati alla pericolosità idraulica.

4. Qualità dell'abitare e qualità della vita

Indicazioni dell'Amministrazione

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.

Obiettivi prioritari

- a. incentivare i processi di recupero e completamento del patrimonio edilizio esistente:** consentendone un completo riutilizzo dell'esistente, una sostituzione (ove possibile e necessaria) ed una mirata densificazione edilizia, prevedendo la flessibilità delle destinazioni d'uso nel rispetto della compatibilità ed intervenendo con meccanismi incentivanti e perequativi a supporto delle trasformazioni
- b. governare la rigenerazione del patrimonio edilizio in coerenza con un nuovo modello dell'abitare sostenibile,** rispondendo contestualmente al potenziamento della resilienza e della capacità di adattamento del sistema abitativo alle mutate condizioni climatiche ed ambientali, con misure applicabili a tutti i tessuti insediativi
- c. individuare gli interventi ancora possibili di completamento della città esistente in coerenza con l'assetto attuale** privilegiando situazioni che offrano l'opportunità di ricuciture o ricomposizioni dei tessuti e contenendo per contro le trasformazioni di suoli agricoli o liberi
- d. attivare specifiche progettualità per alcune parti del territorio,** che richiederanno soluzioni mirate in ragione delle peculiari problematiche insediative o infrastrutturali in fase evolutiva (frazione di Pessione, quartiere delle Maddalene, area Scotti/Quarini, area Tabasso)
- e. semplificare la gestione dei tessuti insediativi esistenti** con uno snellimento normativo, una riduzione dei margini di discrezionalità, una limitazione nell'uso degli strumenti attuativi, una semplificazione delle numerose tipologie di aree urbanistiche attuali ed un contestuale nuovo assetto delle destinazioni d'uso, più flessibile ed in linea con le modificazioni normative nazionali

Indirizzi per le azioni

- *rigenerazione urbanistica ed edilizia dei tessuti urbani attraverso meccanismi normativi ed incentivi per la qualificazioni degli organismi edilizi* orientati al:
 - recupero del patrimonio edilizio esistente in misura massima possibile, con possibilità di incrementi laddove coerenti con i tessuti, con le destinazioni presenti e con le densità sostenibili,
 - incentivazione con premialità (volumetriche, snellimento procedurale),
 - incentivazione delle riconversione energetica dell'organismo edilizio nel suo complesso anche mediante sostituzioni
 - incentivazione alla formazione di *housing* sociale sia nell'ambito pubblico che nel privato,
 - miglioramento tipologico ed architettonico degli edifici e dell'inserimento nel contesto ambientale e paesistico con specifica attenzione ai contesti in dismissione da decenni,
 - potenziamento della dotazione e della qualità del verde privato con riduzione dell'impronta e aumento della permeabilità dei suoli,
 - incentivazione agli interventi di de-sigillazione di spazi pubblici e privati,
 - qualificazione degli spazi pertinenziali e del sistema di accessibilità con completamenti e miglioramenti dell'accessibilità locale,
 - miglioramento delle dotazioni infrastrutturali e degli allacci (reti).

- *estensione nei diversi tessuti urbani di un ‘mix funzionale’* che consenta scelte e cambi di di destinazione d'uso meno rigidi, volti alla costruzione di un ‘effetto città’, nel rispetto delle compatibilità ambientali e funzionali con particolare attenzione ai fabbisogni di parcheggi, ed in relazione alla diverse caratterizzazioni territoriali
- *rigenerazione dei contenitori ex produttivi e degli spazi dismessi derivanti dalla pianificazione vigente (Bpr) e/o dall'evoluzione delle funzioni urbane degli ultimi decenni*, definendo gli obiettivi ambientali e le esigenze irrinunciabili per la città pubblica che costituiranno prescrizione e consentendo la maggiore flessibilità delle destinazioni d'uso e dell'organizzazione degli spazi rispetto ad un contesto in rapida evoluzione
- *definizione di misure prestazionali minime per la sostenibilità ambientale ed il contenimento degli effetti del cambiamento climatico*, da applicare nella gestione ordinaria e nella riqualificazione del patrimonio insediativo in funzione delle tipologie di intervento quali:
 - il contenimento del consumo della *risorsa acqua*,
 - il contenimento delle *superfici impermeabilizzate* e la loro possibile ‘desigillazione’ per il contenimento dell’effetto ‘isola di calore’,
 - il potenziamento della *dotazione arborea* dello spazio sia pubblico che privato,
 - la gestione del *rischio idrogeologico e del rischio idraulico* con maggiore affinamento delle soglie applicative nei diversi interventi ,
 - il *contenimento energetico e produzione di energia da rinnovabili* e con incentivazione alla formazione di CER (comunità energetiche rinnovabili),
 - il riuso di aree compromesse e/o dismesse per la creazione di *campi fotovoltaici*,
 - il potenziamento del *riciclo e recupero del* rifiuto speciale inerte delle trasformazioni edilizie urbane,
 - il contenimento di inquinamenti specifici : elettrosmog, acustico, luminoso.

5. Potenziamento e razionalizzazione dei servizi pubblici e privati

Indicazioni dell’Amministrazione

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.

Obiettivi prioritari

a. consolidare il ruolo sovra-locale del comune rispetto al suo contesto con il potenziamento dei servizi di livello territoriale, il miglioramento del sistema degli accessi, le relazioni con il contesto territoriale attraverso funzioni di punta (ospedale e futuro centro di erogazione di servizi sanitari diversi, poli sportivi, sistema scolastico superiore) ed i collegamenti privilegiati via ferro con Torino

b. costruire la ‘città dei 15 minuti’ basata sugli spostamenti ciclopedonali agevoli e, con maggiore efficacia nel caso di Chieri, realizzare il ‘*quartiere dei 5 minuti*’, paradigma di prossimità su cui improntare relazioni sociali ed in cui ritrovare i servizi essenziali, appoggiandosi al riconoscimento di **micro-centralità urbane** nei diversi quartieri

c. potenziare le reti ciclopedonali in sinergia con il sistema del verde pubblico, strutturando una città maggiormente ‘*permeabile*’ rispetto alle percorrenze ciclopedonali e assai meno ‘*porosa*’ all’accesso veicolare, attenta alle utenze sensibili (percorsi Pedibus) in coerenza con il PEBA (piano eliminazione barriere architettoniche), ed organizzata su assi principali di collegamento ciclopedonale tra le funzioni prioritarie

d. qualificare lo spazio pubblico a servizio delle attività culturali, sociali, commerciali ed economiche della città con la riprogettazione e rigenerazione dei luoghi urbani aggregativi (piazze) e degli spazi pubblici ‘lineari’, sia interni che esterni al centro storico e con l’integrazione delle funzioni mancanti o più deboli (potenziamento piscine, cimitero animali, tempio crematorio....)

e. incentivare il potenziamento e la qualificazione dell’offerta di residenzialità sociale rivolta all’utenza ‘*debole*’, che negli anni ha ampliato il target sociale di riferimento (anziani, giovani coppie, extracomunitari, famiglie con disagio sociale, ma anche famiglie monocomponente, separati, studenti, situazioni di morosità incolpevole)

Indirizzi per le azioni

- *individuazione di una rete dei servizi che completi integrandola la rete esistente*, supportata da meccanismi perequativi per comparti di intervento e/o diffusi, non permettendo frammentazioni eccessive delle nuove dotazioni e individuazioni di dotazioni ove non necessarie (monetizzazione), attivando soluzioni convenzionate che ne consentano una gestione condivisa con gli attuatori o fruitori diretti nel rispetto dei bilanci dei servizi,
- *progetti di valorizzazione dei poli urbani* di servizi di livello sovralocale e di riferimento per le dotazioni urbane tra cui *Polo Tabasso, Polo ‘Scotti – Quarini’, Polo dello sport ‘San Silvestro’, Polo socio-sanitario ‘Ospedale Maggiore,’*
- *formazione di ‘microcentralità’ nei quartieri* attraverso lo sviluppo e la 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 pubblici,
- *qualificazione degli assi e dei viali urbani di accesso* 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 ne agevolino la doppia funzionalità su sedimi distinti, veicolare e pedonale, e ne garantiscano ruolo e riconoscibilità in relazione alle relazioni con il contesto territoriale,
- *costruzione della logica del ‘quartiere pedonabile’* nell’ambito della città delle zone 30, in coerenza con il PGU, con la trasformazione progressiva delle strade di servizio alla residenza in spazi pubblici fruibili e sicuri, accessibili ai soli residenti ed ai mezzi di servizio, verdi, attrezzati, gestiti in convenzione dei frontisti.

6. Miglioramento dell'accessibilità e fruibilità del territorio

Indicazioni dell'Amministrazione

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.

Obiettivi prioritari

a. migliorare le connessioni infrastrutturali principali con il territorio, operando attraverso il coordinamento con la pianificazione sovralocale e con scelte chiare e definite a livello locale tali da migliorare le connessioni della città con l'esterno sul medio-lungo raggio e per risolvere le specifiche criticità attuali

b. riorganizzare e qualificare l'accessibilità urbana, agendo sul sistema esistente della mobilità di attraversamento/accesso e sul sistema della sosta urbana, in coerenza con le previsioni sovraordinate in corso e con gli indirizzi del PGU-Piano di gestione traffico urbano potenziando la rete ciclopedonale della mobilità dolce ed incentivando le connessioni funzionali con il sistema dei trasporti sovralocali

c. riorganizzare e gerarchizzare la circolazione urbana interna ai tessuti con diverso trattamento dei sedimi, per distinguere e separare i diversi flussi e le utenze, dando così priorità al trasporto pubblico rispetto a quello privato e 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

d. razionalizzare l'articolazione e la funzionalità dei parcheggi finalizzata ad maggior utilizzo delle aree pubbliche per destinazioni diverse ovvero commerciali, culturali, fieristiche, mercatali e aggregative in coerenza con le proposte del PGU

Indirizzi per le azioni

- completamento della bretella di Pessione e potenziamento della sicurezza su strada della Rezza riqualificando i sedimi esistenti
- *contenimento delle attuali previsioni infrastrutturali* locali confermando i sedimi esistenti urbani ed extraurbani, escludendo nuovi tracciati ed intervenendo con la qualificazione degli innesti e degli incroci critici, in linea con le scelte operate dal PGU ed intervenendo nella *riduzione delle criticità* legate per tratti specifici (strada del Fontaneto)
- *formazione di 'porte urbane'*, volte a qualificare gli accessi alla città, con ruolo prevalente di landmark urbano, connesse in misura diversa alle trasformazioni dei tessuti urbani ed alle 'micro centralità' in funzione della diversa localizzazione e caratterizzazione degli ingressi.
- *razionalizzazione del sistema della sosta*, in relazione agli indirizzi del PGU, e con specifica attenzione al sistema urbano centrale, ed in particolare al quadrante nord ovest del centro, garantendo la flessibilità degli usi e l'insediamento di funzioni diversificate, ma conservando comunque un adeguato bilancio di spazi parcheggio per residenti e per city users
- *estensione alla città di zone 30 urbana*, 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.
- *integrazione e qualificazione dei nodi delle due stazioni di Chieri e Pessione* completandone le funzioni di nodi di interscambio (auto-bici/ferro)
- *attivazione di azioni condivise con enti di gestione per migliorare il servizio TPL* a sostegno dei collegamenti interni e da/verso Torino
- *incentivazione del trasporto urbano pubblico e privato elettrico* con realizzazione di colonnine di ricarica su spazi pubblici e incentivazione all'introduzione nel privato sia di punti di ricarica che di punti di accumulazione

7. Sostegno al tessuto produttivo ed economico

Indicazioni dell'Amministrazione

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).

Obiettivi prioritari

a. qualificare i distretti produttivi del Fontaneto e di Pessione in coerenza con la pianificazione sovraordinata e valorizzandone il ruolo di cerniera con il contesto torinese-cuneese-astigiano, con risposta alle esigenze delle attività presenti, migliorando collegamenti funzionali con il centro urbano, diversificando il mix funzionale e potenziando le dotazioni di servizi, operando mediante completamenti interni e governando le trasformazioni ed i completamenti in punti mirati

b. garantire la conferma e la compatibilizzazione delle attività diffuse nel sistema urbano residenziale per consolidarne la stabilità, garantirne la sostenibilità ambientale e/o l'eventuale compatibilizzazione con i tessuti di contesto, rispondendo alle necessità specifiche dei cicli produttivi e contestualmente alle esigenze della città pubblica

c. conservare, contenere, e compatibilizzare le attività isolate nel territorio agricolo, favorendone ove possibile la ricollocazione e/o la governandone i processi di dismissione

d. modificare il modello insediativo e gestionale del sistema produttivo aumentandone le capacità di adattamento, la resilienza e la sicurezza con misure prestazionali da applicare in tutti i tessuti produttivi, alle infrastrutture e alle aree libere per renderle più compatibili e più sostenibili

Indirizzi per le azioni

- *consolidamento e completamento del polo del Fontaneto* nell'ambito delle aree già previste, individuando possibilità di completamento interne, completamenti fisiologici e funzionali alle attività esistenti lungo i bordi urbani ovest/sud-ovest, formazione di fasce di compensazione di margine coerenti alla definizione della rete ecologica
- *consolidamento e potenziamento del polo Martini e Rossi di Pessione* attraverso azioni di completamento in funzione della ridefinizione viabilità della bretella nord di Pessione, individuazione di fascia di mitigazione sul margine nord della stabilimento rispetto alle aree residenziali, coordinamento delle trasformazioni in relazione alla ridefinizione dell'assetto funzionale della frazione
- *conferma e contenimento delle aree da produttive esistenti nei tessuti urbani o nel territorio agricolo, con possibilità di trasformazione o di rilocalizzazione* sul medio-lungo periodo ove sussistono situazioni di incompatibilità o di opportunità, per le quali si potranno adottare soluzioni a 'doppio binario' puntualmente definite, che ammettano sia il mantenimento delle attività produttive fin quando presenti, sia la prospettiva alternativa della riconversione o rilocalizzazione, in caso di cessazione, valutandone sostenibilità economica e ricadute per la città pubblica
- *definizione di misure prestazionali, che supportino la gestione sostenibile e lo sviluppo delle attività produttive*, da applicare nella gestione dei tessuti produttivi in funzione delle tipologie di intervento, che prevedono l'autonomia energetica nel caso di nuove strutture, l'incentivazione di forme di produzione di energie rinnovabili mediante l'utilizzo delle coperture di estensione adeguata per impianti fotovoltaici, il riciclo e recupero del rifiuto speciale inerte derivante dalle eventuali trasformazioni edilizie, l'incentivo per la de-sigillazione delle superfici esistenti pavimentate, la valutazione del bilancio emissivo in funzione delle misure di compensazione, la verifica delle misure specifiche eventualmente da adottare per la riduzione del rischio industriale per le attività sottosoglia.

8, Centro storico

Indicazioni dell'Amministrazione

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.

Obiettivi prioritari

- a. conservare il patrimonio storico culturale** con la conferma delle tutele presenti, attualizzandone e semplificandone le ricadute normative nel quadro delle indicazioni del PPR e della LR56/77, sia nel rispetto del valore storico-culturale delle strutture che delle esigenze di trasformazione necessarie alla conservazione ed alla piena funzionalità del centro storico
- b. completamento del percorso programmatico del Distretto Urbano del Commercio (DUC)** individuando il centro storico quale polo erogatore di servizi, volto a dare impulso alla crescita delle attività legate al commercio ed ai relativi livelli occupazionali, a consolidare l'identità di distretto, e ad incentivare lo sviluppo di un turismo culturale di prossimità potenzialmente ampliabile
- c. valorizzare la dimensione residenziale oltreché commerciale del centro storico**, confermando un mix funzionale flessibile e ad ampio spettro, contenendo le trasformazioni eventualmente conflittuali, garantendo un bilancio adeguato di servizi per la sosta e snellendo le procedure operative senza ridurre le tutele

Indirizzi per le azioni

- *ampliamento dei riconoscimenti, conservazione dei livelli di tutela e semplificazione delle modalità di intervento per le aree del centro storico* mediante la semplificazione delle procedure di intervento riducendo l'uso del piano attuativo, ma escludendo qualsiasi riduzione dei livelli di tutela, operandone una tutela attiva e non solo vincolistica
- *conservazione del sistema dei vuoti e del verde* in centro storico salvaguardandone l'integrità, l'accessibilità e la qualità in coerenza con le possibilità di intervento ammesse e con le eventuali minime modifiche di sagoma ad esse connesse
- *recupero dei grandi contenitori del centro storico*, con il coordinamento e coinvolgimento degli enti religiosi e/o di grandi enti, per usi collettivi, pubblici o parzialmente pubblici dei volumi dismessi (anche multipli e in diverse fasce orarie) e/o per la creazione di spazi per residenzialità sociale per fasce sensibili (social housing per anziani autosufficienti, giovani coppie, studenti, stranieri) con incentivi di volti a supportare l'iniziativa degli enti ed a operare anche il recupero degli spazi a verde ad essi connessi
- *valorizzazione della città pubblica attraverso la promozione degli spazi comuni* quali elementi di riconoscibilità dei diversi luoghi che connotano gli ambiti urbani, anche attraverso progettualità specifiche vedi le *piazze storiche* (p. Mazzini, Cavour, Duomo, Umberto I, Mosso, Trieste, della Meridiana, parco San Giorgio), ed i principali *spazi pubblici nodali* quali piazza Dante e parcheggio, piazza Europa e mercato, via Pellico e ospedale
- *conferma e sviluppo delle 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, privilegiando la destinazione commerciale, ed a pubblico esercizio ai piani terra considerandone sempre le ricadute in termini di dotazioni di servizi per la sosta e di accessibilità.
-