

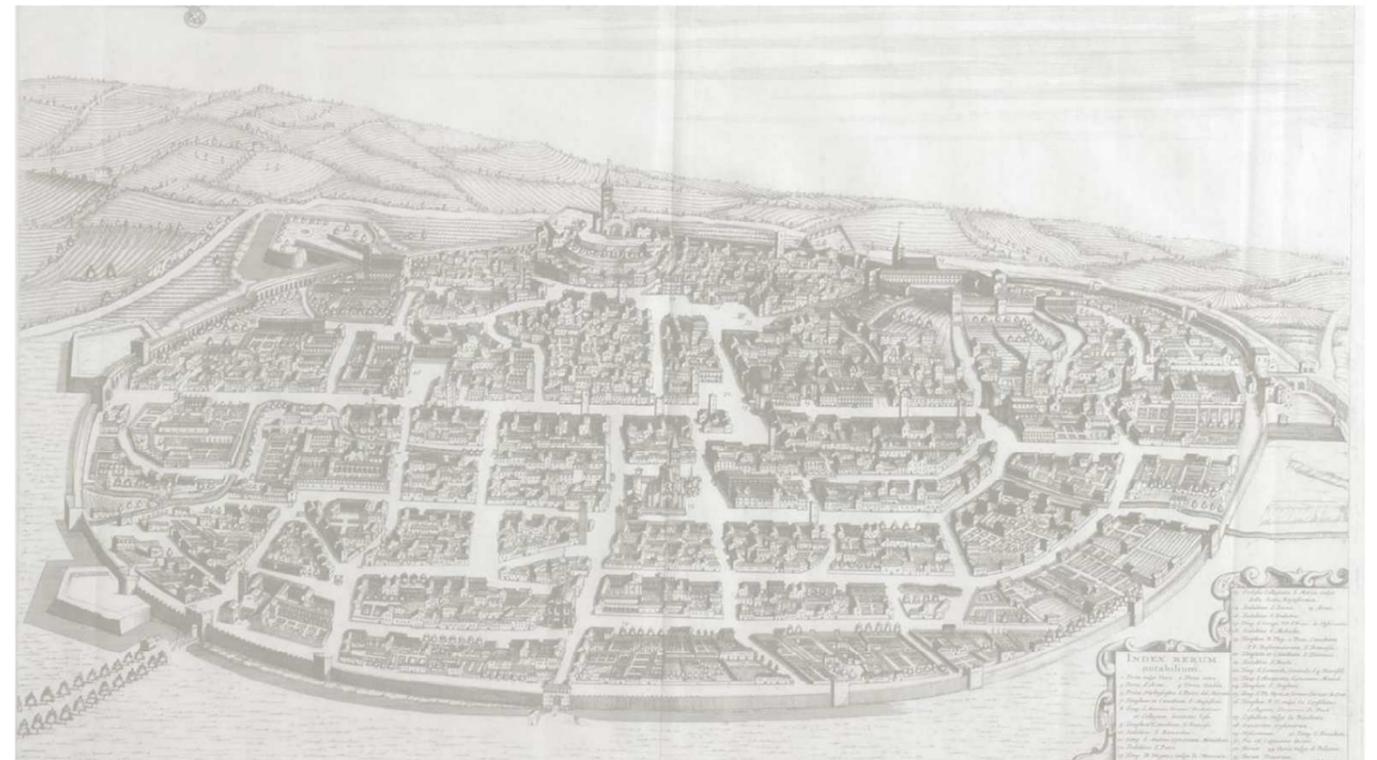
COMUNE DI CHIERI

VERSO

LA VARIANTE GENERALE DI PRG DI ADEGUAMENTO AL PPR

TAVOLE PER LA CONOSCENZA

ILLUSTRAZIONE DELLE TAVOLE PER LA CONOSCENZA E REPERTORIO DATI DI SINTESI
marzo 2024



Sindaco di Chieri A. Sicchiero

Assessora all'Urbanistica F. Bianchi

Dirigente C. Fenoglio

Il Responsabile del Procedimento Urbanistico: arch. U. Fiorucci

Il Responsabile del Procedimento Ambientale: arch. G. Cornetto

Progettazione: Arch. R. Gambino

gruppo di lavoro Collettivo di Urbanistica arch. L.Pagliettini, dott. agr. S.Assone, arch. M. Zocco

INDICE

0. PREMESSA	3
1. VERSO LA VARIANTE DI ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE	4
1.1 Impostazione del Piano	4
1.2 Processo di formazione	4
1.3 Percorso del Piano	5
2. LE ANALISI RICHIESTE PER L'ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE	6
2.1 Chieri e il Piano Paesaggistico Regionale	6
2.2 Chieri e l'ambito 66- Chierese e Altopiano di Poirino	6
2.3 La declinazione dello strumento sovraordinato nella realtà territoriale locale – schede di sintesi	8
TAV PPR. 1 – Beni paesaggistici	9
TAV PPR. 2.1 - Componenti paesaggistiche naturalistico -ambientali	10
TAV PPR. 2.2 - Componenti paesaggistiche storico-culturali	11
TAV PPR. 2.3 - Componenti paesaggistiche percettivo-identitarie	12
TAV PPR. 2.4 - Componenti paesaggistiche morfologico-insediative	13
TAV PPR. 3 – Percezione visiva	14
3. DAL QUADRO DELLE CONOSCENZE AL QUADRO INTERPRETATIVO	15
3.1 Quadro delle conoscenze	15
3.2 L'articolazione del Quadro delle conoscenze - schede di sintesi	15
TAV A.1 - Valenze ambientali e rete ecologica :esistenti e potenziali	15
TAV A.2 - Uso del suolo e capacità d'uso	17
TAV A.3 - Consumo di suolo	18
TAV A.4 - PRG vigente :stato attuativo	19
TAV A.5 - PRG vigente :stato attuativo dei servizi	20
TAV A.6a - Proprietà pubbliche e servizi esistenti in area comunale	21
TAV A.6b - Proprietà pubbliche e servizi esistenti in area del concentrico	21
TAV A.6c – Aree pubbliche e aree di uso pubblico	22
TAV A.7a - Assetto accessibilità e mobilità veicolare	23
TAV A.7b - Mobilità dolce e trasporto pubblico	24
TAV A.8 - Sistema insediativo storico	25
TAV A.9 - Morfologie ed usi dei tessuti urbani	26
TAV A.10 - Densità urbane	26
TAV A.11 - Microclima urbano	27
TAV A12 - Reti e siti infrastrutturali	28
TAV A13 - Aree dense libere, di transizione proposte nel 2012	28
TAV A14 - Sintesi della pericolosità geomorfologica e quadro del dissesto	29
TAV A15/a - Sistema delle acque	30
TAV A15/b – Sistema dei boschi	31
TAV A16 - Sistema servizi e attività economiche	32
3.3 Diagnosi del Quadro delle conoscenze -schede di sintesi	34
Sistema ambientale	35
Sistema dei servizi	37
Sistema accessibilità	38
Sistema insediativo urbano	40
Sistema rurale	42
Sistema economico	44
3.4 Dalla sintesi diagnostica alle prospettive per la Variante	46
TAV A17a/b - Eredità del PRG vigente e valori ambientali e paesaggistici del territorio	46
4. SINTESI INTERPRETATIVA E PROSPETTIVE	48
4.1 Il riconoscimento delle strutture	48
4.2 Le 'specificità' del territorio	49

0. PREMESSA

Il presente documento **'VERSO LA VARIANTE GENERALE DI ADEGUAMENTO AL PPR'**, propedeutico alla formazione della Variante al Piano Regolatore, costituisce il punto di arrivo del processo di costruzione del *Quadro delle conoscenze* e al contempo il punto di partenza per l'Amministrazione Comunale per avviare il confronto con i cittadini, e con tutti gli attori istituzionali, sociali ed economici sul futuro del Piano Regolatore di Chieri.

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.

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.

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.

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*.

Esso si fonda, oltreché 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.

Il presente **documento** si organizza come segue ed è affiancato dal repertorio cartografico fuori testo di cui all'elenco successivo:

verso la variante di adeguamento al piano paesaggistico regionale

- Impostazione del Piano
- Processo di formazione
- Percorso del Piano

le analisi richieste per l'adeguamento al piano paesaggistico regionale

- Chieri e il Piano Paesaggistico Regionale
- Chieri e l'ambito 66- Chierese e Altopiano di Poirino
- La declinazione dello strumento sovraordinato nella realtà territoriale locale

dal quadro delle conoscenze al quadro interpretativo

- Quadro delle conoscenze
- Schede di sintesi del Quadro delle conoscenze

sintesi interpretativa e strutturale del quadro delle conoscenze

- Il riconoscimento delle strutture
- Le 'specificità' del territorio.

Repertorio cartografico

Segue l'elenco delle tavole fuori testo allegate al presente documento. Il titolo della tavola riporta sempre l'acronimo PTPP che richiama la Proposta Tecnica di Progetto Preliminare, di cui gli elaborati faranno parte.

Tavole richieste dall'adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale

- TAV. ptp. PPR. 1 – Beni paesaggistici, scala 1:10.000
- TAV. ptp. PPR. 2.1 - Componenti paesaggistiche naturalistico -ambientali, scala 1:10.000
- TAV. ptp. PPR. 2.2 - Componenti paesaggistiche storico-culturali, scala 1:10.000
- TAV. ptp. PPR. 2.3 - Componenti paesaggistiche percettivo-identitarie, scala 1:10.000
- TAV. ptp. PPR. 2.4 - Componenti paesaggistiche morfologico-insediative, scala 1:10.000
- TAV. ptp. PPR. 3 – Percezione visiva, scala 1:10.000

Ulteriori tavole di analisi del territorio di Chieri funzionali alla Proposta Tecnica di Progetto Preliminare:

- TAV. ptp. A.1 - Valenze ambientali e rete ecologica :esistenti e potenziali, scala 1:50/30/10.000
- TAV. ptp. A.2 - Uso del suolo e capacità d'uso, scala 1:10.000
- TAV. ptp. A.3 - Consumo di suolo scala, 1:10.000
- TAV. ptp. A.4 - PRG vigente :stato attuativo scala, 1:5.500
- TAV. ptp. A.5 - PRG vigente :stato attuativo dei servizi scala, 1:5.000
- TAV. ptp. A.6a - Proprietà pubbliche e servizi esistenti in area comunale, 1:10.000
- TAV. ptp. A.6b - Proprietà pubbliche e servizi esistenti in area del concentrico, 1:7.500
- TAV. ptp. A.6c – Aree pubbliche e aree di uso pubblico, 1:10.000
- TAV. ptp. A.7a - Assetto accessibilità e mobilità veicolare, 1:12.500
- TAV. ptp. A.7b - Mobilità dolce e trasporto pubblico, 1:12.500
- TAV. ptp. A.8 - Sistema insediativo storico scala 1:10.000/5.000
- TAV. ptp. A.9 - Morfologie ed usi dei tessuti urbani scala 1:5.000
- TAV. ptp. A.10 - Densità urbane scala 1:5.000
- TAV. ptp. A.11 - Microclima urbano scala 1:5.000
- TAV. ptp. A.12 - Reti e siti infrastrutturali scala 1:10.000
- TAV. ptp. A.13 - Aree dense libere, di transizione proposte nel 2012, scala 1:10.000
- TAV. ptp. A.14 - Sintesi della pericolosità geomorfologica e quadro del dissesto, scala 1:10.000
- TAV. ptp. A.15/a - Sistema delle acque, scala 1:10.000
- TAV. ptp. A.15/b – Sistema dei boschi, scala 1:10.000
- TAV. ptp. A.16 - Sistema servizi e attività economiche, scala 1:6.000
- TAV. ptp. A.17a/b - Eredità del PRG vigente e valori ambientali e paesaggistici del territorio

1. VERSO LA VARIANTE DI ADEGUAMENTO

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 plurisetoriali 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 sconfinava 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.

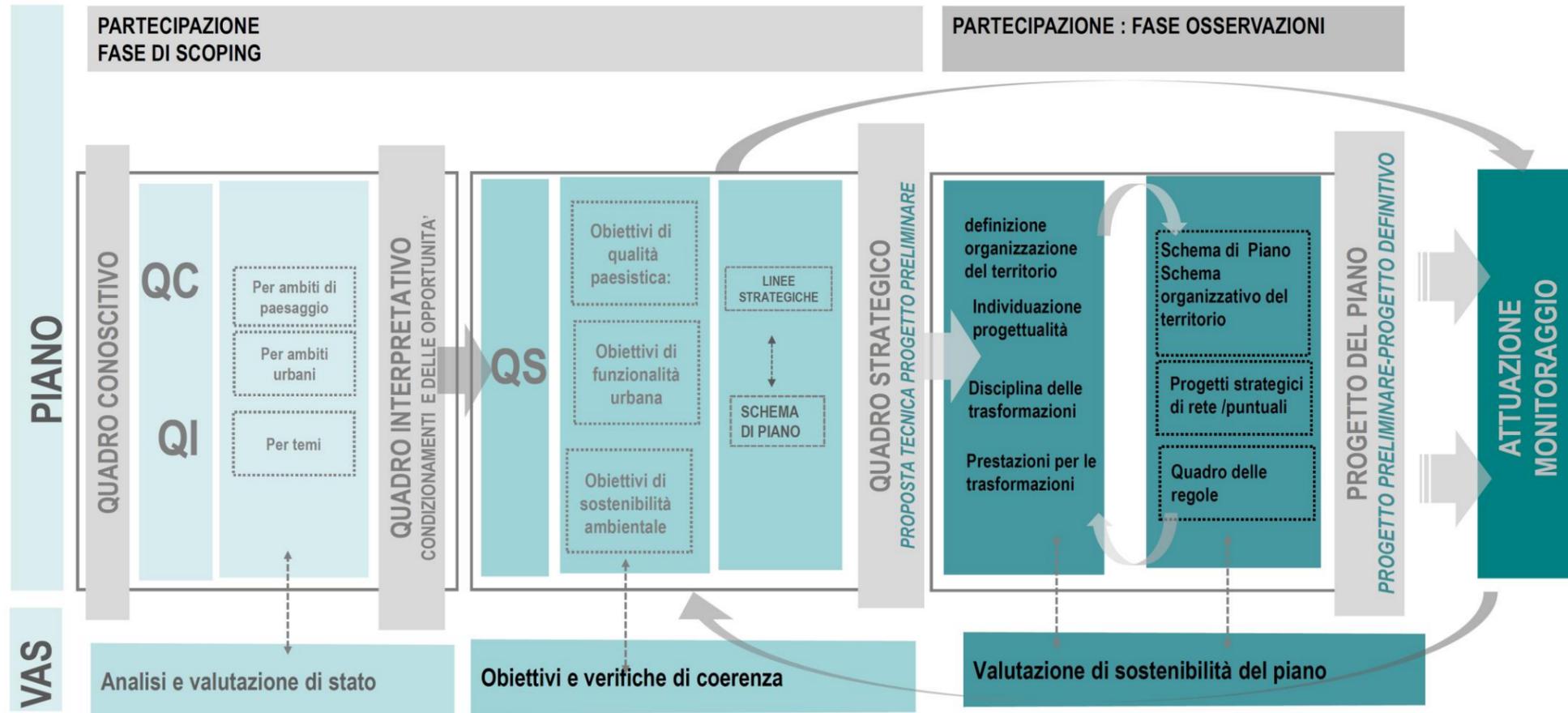
1.2 Processo di formazione

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 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.

2. LE ANALISI RICHIESTE PER L'ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

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 integrità	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 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 geomorfologie; 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 policolturale, punteggiato da invasi per raccolta d'acqua (che diventano a Pralormo 'peschiere' di specifico interesse o stagni di interesse naturalistico a Poirino) che

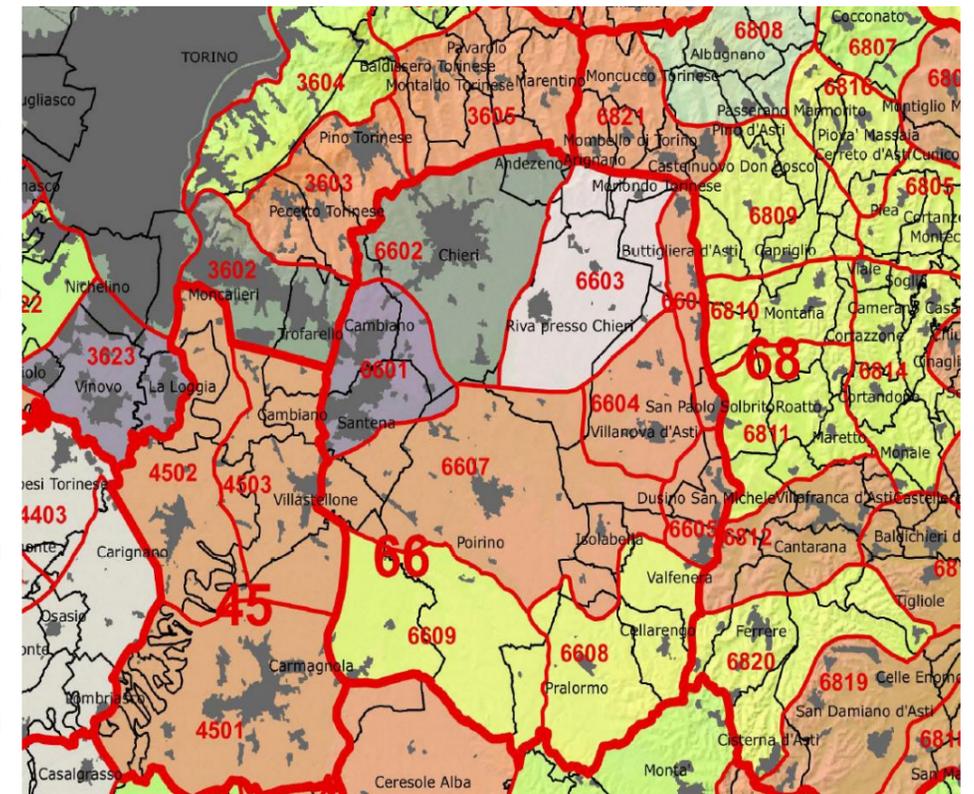
ospitano flora e fauna di interesse. Sulle colline del Po torinese sono presenti aree di interesse naturalistico, quali il Lago di Arignano a limiti del territorio comunale di Chieri, o il bosco di Ternavasso, decisamente più a sud, e ampie fasce boscate di versante e di fondovalle.

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 Plano 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'ambito 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 – schede di sintesi

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 regionale¹, seppure non obbligatorio, che si è svolto tra il settembre 2021 e la primavera 2022 chiudendosi nel maggio 2022.

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

- 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.
- Componenti paesaggistiche del PPR – 1:10.000 tavola di confronto (non inserita nel presente documento)
- 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.

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' in corso l'approfondimento rispetto ai temi archeologici che è stato oggetto di incontro successivo e che richiede 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.

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

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

¹ 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."

Legenda della tavola

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



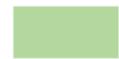
Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con Regio Decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art.14)



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 rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.lgs. n. 227/2001 (art.16)

La tavola, di cui si riporta a sinistra la legenda, 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 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.

- **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 Castelvecchio, 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

Legenda della tavola

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

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 foraggere 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 sovralocali, 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.

Legenda della tavola

Componenti storico-culturali

Viabilità storica e patrimonio ferroviario (art.22)

- ■ ■ Rete viaria di età romana e medievale
- ■ ■ ■ Rete viaria di età moderna e contemporanea
- +— Rete ferroviaria storica

Struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica (art.24)

- centro storico di rango I - insediamenti di nuova fondazione di età moderna

- Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (art.25): aree con nuclei esito di rifondazione di età moderna

- a- aree con nuclei rurali esito di riorganizzazione di età moderna
- b- aree di rilevante valenza storico-ambientale territoriale caratterizzate da colture e nuclei rurali esito di riorganizzazione di età contemporanea (XIX-XX sec.)
- c- Permanenze di centuriazione e organizzazione produttiva di età romana
- d-Permanenze di colonizzazione rurale medievale religiosa o insediamento rurale disperso con presenza di castelli agricoli

- Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo (art.26)

- Aree e impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico (art.27)

- * Poli della religiosità (art.28)

Componenti storico-culturali modificate/integrate

- Rete minore

- /// proposta ampliamento perimetro del centro storico

- zone di interesse archeologico da PRG vigente

- /// acquedotto romano : asse (da PRG vigente) e aree indiziarie

- sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale: castelli agricoli

- canali di supporto alla produzione industriale ed energetica di interesse storico (art.27)

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 specialistico² 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 minimi 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).

TAV. PPR.2.3 componenti paesaggistiche percettivo-identitarie

Tavola in scala 1:10.000

Legenda della tavola

Componenti percettivo-identitarie

- Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico (art. 30)**
- Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica
 - Fulcri di attenzione e belvedere
 - Assi prospettici
 - Percorsi panoramici (percorsi interpretativi)
 - Crinali

Relazioni visive tra insediamento e contesto (art. 31) Aree rurali di specifico interesse paesaggistico (art. 32)

- SV6 Sistemi paesaggistici rurali di significativa caratterizzazione dei coltivi: i vigneti
- SV3 - Sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri od tracce di sistemazioni agrarie e delle relative infrastrutture storiche
- SV3 - Sistemi paesaggistici rurali di particolare omogeneità, con diffusi insediamenti tradizionali e ville-vigne collinari
- SC4 - Contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate

Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive

- Elementi di criticità puntuali ed areali (art.41)
- Elementi di criticità lineari (art.41)

Componenti percettivo-identitarie modificate/integrate

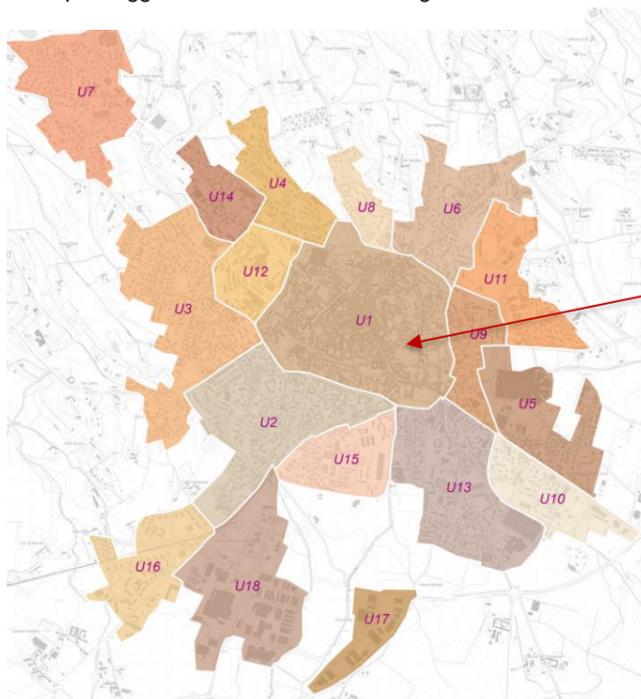
- Luoghi identitari: luoghi del tessile (art. 33)
- Luoghi identitari: i capisaldi del sistema religioso (art.33)
- Luoghi identitari: i luoghi della socialità (art.33)
- Belvedere locali
- La rete degli spazi della socialità

aree paesaggistiche locali

- collinari 1C,2C....
- pedecollinari 3PC,4PC...
- periurbane 5PU, 6PU...
- di pianura 7P, 8P....
- urbane U

- Elementi di criticità areali (art.41)

Aree paesaggistiche locali urbane - dettaglio



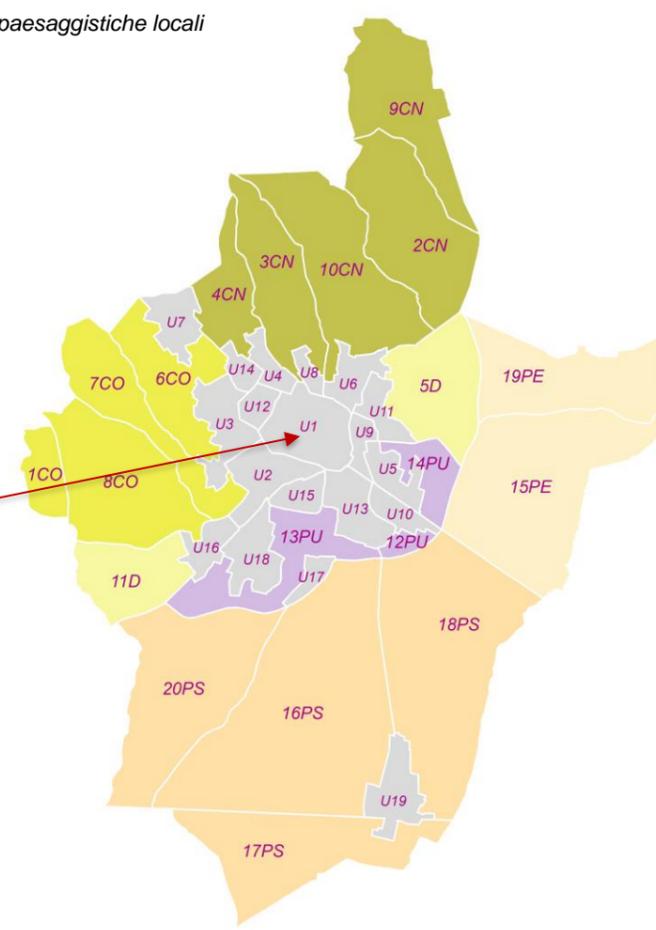
La tavola rientra, come la precedente, tra gli elaborati di approfondimento obbligatori per l'adeguamento al PPR. Essa fa parte della serie PTPP-PPR.2 precisando alla scala dello strumento urbanistico le componenti percettive ed identitarie individuate dal PPR e precisate alla scala dello strumento urbanistico, 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 aree paesaggistiche locali extraurbane** (individuate per colore e per sigla nella PPR2) e 19 urbane derivate (non riportate nella PPR2) dalla declinazione delle unità di paesaggio del PPR, al fine di permettere una maggiore specificazione delle connotazioni paesaggistiche territoriali. Esse sono riportate all'elenco seguente, aggregate per sistemi paesaggistici, e visualizzate in modo autonomo (con sigla identificativa) nell'immagine sottostante:

Aree paesaggistiche locali



tipo	num	nome
collina nord	10CN	ambuschetto
	2CN	canarone
	3CN	valle pasano
	4CN	valle ceppi
collina ovest	9CN	airali
	1CO	c.na molinetto
	6CO	rio del vallo
	7CO	moglia
pedecollina	8CO	passatempo - chiaventone
	11D	falcettini
	5D	san silvestro
periurbano	12PU	gialdo
	13PU	fontaneto
	14PU	rio ravetta
	15PE	c.na tavano
pianura est	19PE	cesole-canile
	16PS	tetti fasano
	17PS	castello di pessione
	18PS	livorna
	20PS	mosi-mosetti
	urbano	U1
U10		borgo venezia
U11		strada buttigliera
U12		buschetti
U13		gialdo- padova
U14		corso torino
U15		quarini-campo archero
U16		maddalene
U17		fontaneto 2
U18		fontaneto 1
U19		pessione
U2		stazione
U3		roaschia-biscaretti
U4		turriglie
U5		matteotti-cimitero
U6		murp- porta garibaldi
U7		valle ceppi
U8		valle pasano
U9		matteotti

Legenda della tavola

Componenti morfologico-insediative

Morfologie insediative (art.34)

	Urbane consolidate dei centri maggiori - m.i. 1
	Tessuti urbani esterni ai centri - m.i. 3
	Tessuti discontinui suburbani - m.i. 4
	Insedimenti specialistici organizzati - m.i. 5
	Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale- m.i. 6
	Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica - m.i. 7
	"Insule" specializzate - m.i. 8
	Aree rurali di pianura o collina - m.i. 10
	Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna - m.i. 11
	Territori a prevalente copertura boscata (art.16)

Bordi urbani emergenti strutturanti l'insediamento art 34

	Porte urbane (art.34)
	Varchi tra aree edificate (art.34)

Componenti morfologico-insediative modificate/integrate

Aree rurali di pianura o collina - m.i. 10 sottocategorie per sistemi territoriali

	periurbane
	collinari
	pedecollinari
	di pianura

	fasce città-campagna non definite (art 41)
	fronti urbani destrutturati (art 41)
	fronti urbani definiti verso esterno (art 34)

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 delle aree paesaggistiche 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 aree paesaggistiche locali extraurbane (individuate per colore e per sigla nell'immagine precedente) e **19 aree paesaggistiche locali urbane** derivate (in immagine a lato) dalla declinazione delle unità di paesaggio del PPR, al fine di permettere una maggiore specificazione delle connotazioni paesaggistiche territoriali. Le aree paesaggistiche locali urbane sono le seguenti:

Legenda della tavola

<p><i>Componenti percettivo-identitarie, morfologico-insediative</i></p> <p>Luoghi privilegiati di osservazione e interpretazione del paesaggio (belvedere, bellezze panoramiche siti... art 30)</p> <p>fulcri di attenzione e relazioni visuali</p> <p>belvedere locali</p> <p>punti di vista privilegiati dagli assi prospettici di accesso alla città</p> <p>percorsi panoramici con valore interpretativo del paesaggio</p> <p>Bordi urbani emergenti strutturanti l'insediamento (disciplina generale componenti morfologico insediative art 34)</p> <p>fronti urbani definiti verso esterno</p> <p>Profili paesaggistici costituenti quinta di riferimento visuale (belvedere, bellezze panoramiche siti... art 30)</p> <p>crinali</p>	<p><i>Componenti percettivo-identitarie, morfologico-insediative modificate/integrate</i></p> <p>ambiti visuali di nuclei o di emergenze architettoniche</p> <p>ambiti di maggiore intervisibilità collinari e di pianura</p> <p>livelli di intervisibilità dai punti di vista privilegiati sia dalle 'diretrici prospettiche' che dagli 'accessi' al territorio</p> <p>livelli di intervisibilità dai 'belvedere' esterni al comune (belvedere regionali)</p> <p>edifici ad elevata intervisibilità</p> <p>edifici fuori scala</p>
--	---

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 attongono 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)
- **edifici ad elevata intervisibilità** costituenti emergenza visiva ed **edifici fuori scala**.

3. DAL QUADRO DELLE CONOSCENZE AL QUADRO INTERPRETATIVO

3.1 Quadro delle conoscenze

Le presenti sintesi elaborate 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 L'articolazione del Quadro delle conoscenze - schede di sintesi

TAV. A.1 Valenze ambientali e rete ecologica: esistenti e potenziali

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.

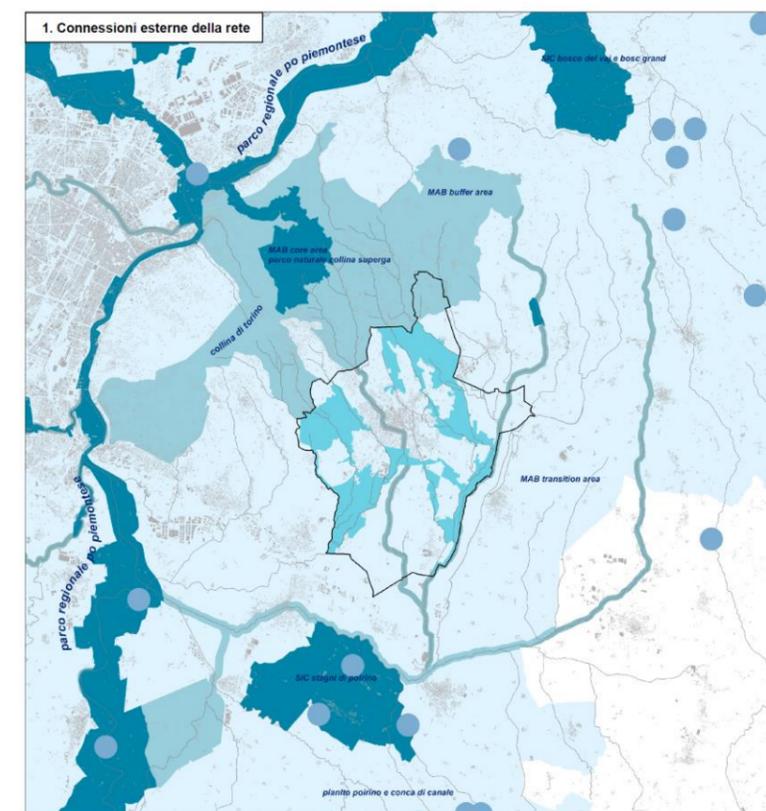
La Riserva della Biosfera Collina Po, riconosciuta nel 2016, coinvolge 86 comuni dell'area metropolitana di Torino e si colloca lungo l'asse fluviale del Po nel tratto pedemontano torinese, da Chivasso a Carmagnola. La Riserva assume un ruolo chiave per la conservazione della biodiversità strutturandosi 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.



TAV. A.1 Valenze ambientali e rete ecologica: esistenti e potenziali

Tavola in scala 1:10.000

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 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 determinate 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 variegata¹. 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 Castelvecchio, 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 Castelvecchio 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 Universitari², 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)

Evidenzia 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 di 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.

Legenda della tavola

2. Valenze ambientali e rete ecologica

elementi strutturali per la rete ecologica locale

	rete delle aree protette regionale - (PPR, Rete di connessione paesaggistica) 'Core Zone' del MAB riserva della biosfera Unesco - Collina Po
	'Buffer Zone' del MAB CollinaPo
	sistema delle aree e delle macchie boscate
	aree in forestazione
	aree di rilevante valore ecologico esistenti e potenziali
	nodi di rilevante valore ecologico esistenti e potenziali
	aree di valore ecologico già indicate dalla Rete Ecologica Regionale (A.V.E.)

connessioni ecologiche della rete

	sistema delle acque
	direttrici principali di connessione lungo il reticolo idrografico
	corridoio potenziale segnalato dalla Rete di connessione paesaggistica del PPR
	aree agricole di connessione 'cunei verdi' e aree di connessione lungo il reticolo delle acque
	aree agricole strutturali e di possibile espansione della rete
sistemi arborati lineari	
	sistema dei filari
	sistema dei viali urbani

elementi per la rete ecologica urbana: sistema del verde

	sistema del verde pubblico e privato urbano, aree libere e/o in abbandono
	aree agricole intercluse o di margine urbano
	tessuti urbani residenziali a diversa destinazione con spazi a verde significativi
	aree a verde del centro storico

¹ 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-

² Dipartimento di scienze agrarie forestali ed alimentari DISAFA-università di Torino

TAV. A.2 Uso e capacità d'uso del suolo

Tavola in scala 1:10.000

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)

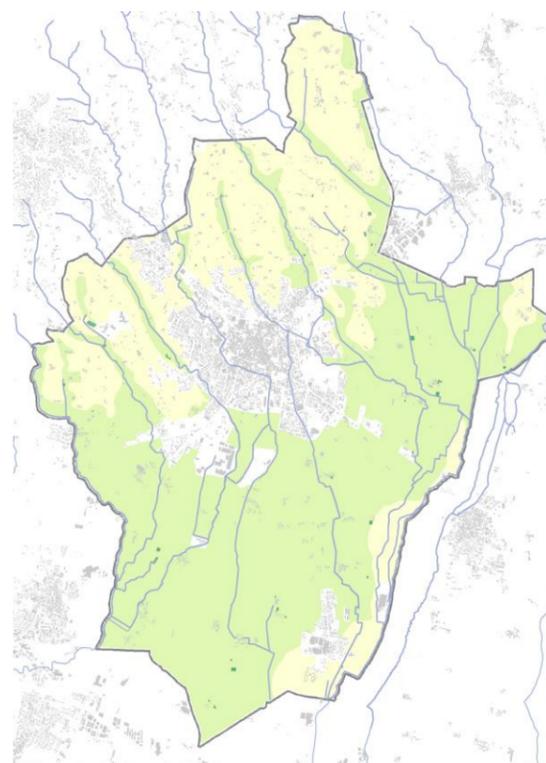
Corine Land Cover I livello	%
Corpi idrici	0,24%
Territori agricoli	61,41%
Territori boscati e altri ambienti seminaturali	16%
Aree artificiali (comprensivo del sistema infrastrutturale)	22,35%
totale	100%

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. L'immagine riportata a destra sintetizza la distribuzione delle diverse capacità d'uso per le due classi prioritarie classe I e II, come da legenda.

Dettagli dell'articolazione delle diverse tipologie di uso del suolo 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%		
	prati e prato-pascoli	700,73	12,85%		
sistema agricolo	arboricoltura e pioppeti	13,55	0,25%	3350,30	61,44%
	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%		
	viabilità rurale	36,74	0,67%		
	incolti	16,55	0,30%		
sistema infrastrutturale	ferrovia	5,03	0,09%	159,40	2,92%
	strade	126,41	2,32%		
	aree stradali pertinenti	27,96	0,51%		
	aree ferroviarie	0,00	0,00%		
sistema urbanizzato	edifici produttivi e terziari	59,69	1,09%	1058,17	19,41%
	edifici residenziali	103,46	1,90%		
	edifici diversi	26,06	0,48%		
	edifici agricoli	31,69	0,58%		
	aree pertinenti dell'edificato prevalentemente a verde, (giardini, verde privato e orti)	460,15	8,44%		
	aree pertinenti 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%		
	parcheggi	18,28	0,34%		
	scavi, cantieri	9,04	0,17%		
	totale	5453	100,00%		

Distribuzione capacità uso del suolo a livello comunale



capacità di uso del suolo (escluse le aree urbane)

- classe II, ovvero suoli con moderate limitazioni che riducono la produttività delle colture quali la scarsa profondità, pietrosità eccessiva a tratti anche superficiale, con drenaggio interno rapido
- classe III, ovvero suoli con alcune limitazioni che riducono la scelta e le produzioni delle colture, sovente presentano umidità eccessiva e orizzonti induriti a scarsa profondità

Legenda della tavola Uso del suolo

- sistema acque
 Acque principali e minori comprensivi di aree ripariali specchi d'acqua naturali o artificiali
- sistema naturale e seminaturale
 - Boschi
 - Macchie e filari
 - Rimboschimenti
 - arbusteti
 - Arboricoltura e pioppeti
 - Prati e prato-pascoli
- sistema agricolo
 - seminativi
 - orticoltura
 - incolti
 - piantagioni da frutto di tipo diverso
 - vigneti
 - viabilità rurale
- sistema urbanizzato
 - edificato variamente articolato
 - aree pertinenti dell'edificato prevalentemente pavimentate
 - aree pertinenti dell'edificato prevalentemente a verde (giardini, verde pubblico e privato e orti familiari)
 - pertinenze insediamenti rurali
 - aree sportive e relativi spazi attrezzati a verde
 - parcheggi
 - scavi, cantieri
- sistema infrastrutturale
 - strade ed aree pertinenti
 - aree ferroviarie

TAV. A.3 Consumo di suolo

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 regionali³, 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 definizioni² regionali, in linea con le metodologie di rilevazione di Ispra/Arpa su base nazionale⁴:

CSU, consumo di suolo definito dalla superficie urbanizzate (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	898	923	1095	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	28,93	3,59
CSU ATTESO totale	32,53	

Tavola in scala 1:10.000

Legenda della tavola

consumo di suolo (Studio sul monitoraggio di consumo di suolo in Piemonte - Regione Piemonte DGR N. 34-1915 - 27/7/2015)

 CSU-consumo di suolo urbanizzato, ovvero di 'suolo trasformato per la realizzazione di superfici urbanizzate a discapito di usi agricoli o naturali'

consumo di suolo (da uso del suolo della Variante 2022)

 CSU-consumo di suolo urbanizzato, ovvero di 'suolo trasformato per la realizzazione di superfici urbanizzate a discapito di usi agricoli o naturali'

uso del suolo pianificato (aggiornato alla Variante Parziale n.35)

 aree esistenti e previste a destinazione residenziale, produttiva, terziaria, servizi compreso il verde urbano intercluso

 aree per servizi a verde e aree a differente destinazione (servizi diversi, aree di impianto storico) che non prevedono nuovi consumi di suolo

previsioni inattuate (escluse le parziali attuazioni)

 interne al CSU Regione o all'uso del suolo della Variante, comprendenti completamente e nuove aree di sviluppo per:
R - residenziale,
P - produttivo,
T - terziario/ricettivo,
S - servizi (esclusi i servizi per il verde)

 esterne al CSU Regione/o all'uso del suolo della Variante, comprendenti completamente e nuove aree di sviluppo per:
R - residenziale,
P - produttivo,
T - terziario/ricettivo,
S - servizi (esclusi i servizi per il verde)

 aree produttive inattuate e non realizzabili in situ

 aree in attuazione e aree con titoli abilitativi rilasciati e/o SUE approvati in corso

 previsioni viabilistiche in corso di realizzazione

 previsioni viabilistiche del PRG e della pianificazione sovraordinata inattuate

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

⁴ Sistema Nazionale di Protezione Ambientale, rilevamento 2019, geoportale Arpa Piemonte

TAV. A.4 PRG vigente stato attuativo

Tavola in scala 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 347 ha, con circa 9 ha in corso di attuazione e poco meno 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'84% della Superficie territoriale complessivamente interessata, mentre una quota del 9% risulta da attuare. Si deve ricordare che esiste inoltre una quota 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 30% e 50% circa;
- le aree della componente non residenziale risultano, nel loro insieme, essere state attuate in misura pari all'80% con poco del 20% ancora da attuare con incidenza come si vede maggiore del terziario rispetto al produttivo.

In termini assoluti ciò significa che 10,9 ha di produttivo e 11,1 ha di terziario non sono ancora attuati, mentre circa 123,2 ha sono stati attuati o sono in attuazione.

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

PRG VIGENTE			
tipo zona	mq	ha	% incidenza su totale per tipo
R aree residenziali consolidate (aree Br)	905.997	90,6	24,7%
aree residenziali di completamento/trasformazione attuate (aree Cr, CCr, Bpr)	2.551.109	255,1	69,5%
aree residenziali di completamento/trasformazione in attuazione (aree Cr, Bpr)	14.051	1,4	0,4%
aree residenziali di completamento/trasformazione non attuate	198.526	19,9	5,4%
di cui di completamento (Cr, CCr)	149.709	15,0	4,1%
di cui di trasformazione (Bpr, Br)	48.818	4,9	1,3%
	3.669.684	367,0	100,0%
PRG VIGENTE			
tipo zona	mq	ha	% incidenza su totale per tipo
P aree produttive consolidate (aree Bp)	580.239	58,0	47,9%
aree produttive di nuovo impianto /completamento attuate (aree D)	437.268	43,7	36,1%
aree produttive non attuate e non realizzabili in sito per pericolosità idrogeologica (D)	85.234	8,5	7,0%
aree produttive di nuovo impianto /completamento non attuate (D)	108.565	10,9	9,0%
	1.211.307	121,1	100,0%
PRG VIGENTE			
tipo zona	mq	ha	% incidenza su totale per tipo
T aree terziarie esistenti (aree T)	168.678	16,9	64,8%
aree terziarie di nuovo impianto/trasformazione in attuazione (aree T)	13.188	1,3	5,1%
aree terziarie di nuovo impianto/trasformazione non attuate (T)	78.477	7,8	30,1%
	260.343	26,0	100,0%
aree ricettive esistenti (aree Te)	25.896	2,6	38,7%
aree ricettive di nuovo impianto/trasformazione attuate (aree Tr)	7.708	0,8	11,5%
aree ricettive di nuovo impianto/trasformazione non attuate (Tr)	33.358	3,3	49,8%
	66.961	6,7	100,0%

Legenda della tavola

PRG vigente aggiornato al novembre 2022

aree residenziali

- Ar1 - aree del centro storico;
- Ar2 - Nuclei minori aventi valore storico-artistico e/o ambientale o documentario;
- Ar3-1/2 singoli beni di interesse architettonico;
- Ar3-3 edifici di valore documentario;
- Ar3-3 edifici di valore documentario- in abbandono

Br aree residenziali consolidate a diverse densità e/o con PEEP

Brr1-aree residenziali di completamento con volume dato dal comune

Bpr aree ex produttive trasformabili in residenziale

Cr - aree residenziali di completamento e/o con PEEP;

Crr -aree residenziali di completamento con volume in disponibilità da comune

aree produttive e terziarie

Bp1 - Aree a destinazione produttiva esistenti;

Bp2 -area produttiva esistente -Martini-Rossi;

Bp3- area produttiva esistente ex Ep2;

BpT/Tr - aree produttive a terziario esistenti;

D1-Dr -aree produttive di nuovo impianto o completamento;

Ds- aree per attività economiche con trasferimento cubatura

Cc1- aree per nuovi centri commerciali;

Cc2- aree per centri commerciali esistenti;

CcT -aree per trasformazione da produttivo a commerciale

Te - aree ricettive esistenti;

Tp terziario ricettivo di nuovo impianto o trasformazione;

Tr - aree ricettive nuovo impianto

Trc campeggi nuovo impianto

aree agricole

Ee- Aree a preminente destinazione agricola - parte piana del territorio

Ef- Aree a preminente destinazione agricola - parte collinare del territorio

Ep -aree extragricole produttive in area agricola;

Ep1 -aree extragricole residenziali in area agricola

Er1- edificato rurale non pia in uso-recuperabile

Er1- edificato rurale non pim in uso-recuperabile

Es-aree agricole speciali serre fisse anche non rurali

aree a servizi e impianti

S servizi comunali art 21;

Sp servizi per produttivo

Sr servizi collettivi (scolastici , servizi verde gioco parcheggio)

Srp servizi privati

F servizi generali art 22

H servizi di tipo socio-sanitario ed ospedaliere di carattere pubblico;

F1 servizi per istruzione superiore;

F1p servizi per istruzione privati;

Fe servizi religiosi o assistenziali;

Fg servizi generali diversi;

Frp servizi per il tempo libero privati;

Fs servizi speciali (impianti militari);

Frp1 parco agricolo

Im cimitero; Im ferrovia

Fs servizi speciali (impianti militari);

Ft impianti diversi;

Ftr -servizi per la mobilità -interscambio;

Ftr -servizi per la mobilità -interscambio

Fv parco interurbano

S servizi per compensazioni ambientali-aree pubbliche

viabilità

Attuazione

previsioni viabilistiche del PTC2 (inattuate)

previsioni viabilistiche Variante specifica bretella Pessione (inattuate)

previsioni viabilistiche comunali urbane (inattuate)

Residenziale non attuato

Produttivo/terziario non attuato

Servizi non attuati

Residenziale, produttivo, terziario, servizi parzialmente attuati o in corso di attuazione

TAV. A.5 PRG vigente stato attuativo dei servizi

Tavola in scala 1:5.000

La verifica è stata operata a partire dai dati forniti dall'Ufficio Patrimonio⁵, 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 le *aree paesaggistiche locali* di cui alla tav.PPR2, con cui la Variante opera, 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 particolarmente elevato rispetto alla popolazione presente pari cioè ad oltre 31,9 mq/ab contro i 25 necessari;
- un livello piuttosto elevato di attuazione delle dotazioni del comparto produttivo (80% 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 in modo diversificato a seconda delle categorie, istruzione superiore, socio-sanitari e verde, con una dotazione adeguata per le prime due categorie pari a 9,8 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. Rispetto alle dotazioni di livello sovralocale emergono le seguenti considerazioni:

- nonostante un dato complessivo del tutto 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 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 72.000 ab. 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 provata 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).

Legenda della tavola

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

Srv verde
Srq verde arredo strada
Srs sport
Sri istruzione
Srr servizi per il culto
Srg interesse comune
Srp parcheggio
Spp parcheggio produttivo
Srme aree mercatali/parcheggi



Servizi esistenti /attuati di interesse generale con sigle di identificazione da elenco seguente:

Fv verde
Fh sanitari
Fi istruzione



Servizi esistenti/attuati pubblici e privati di interesse generale non ricadenti in art 22 con sigle di identificazione da elenco seguente

Fg interesse generale
Ft/Fs/Ftr impianti/attrezzature
Frp attrezzature impianti sportivi
Flp istruzione privati
Fe istituti religiosi



Area Tabasso e Scotti: servizi generali in progettazione



Aree cimiteriali

⁵ Dati raccolti al 2019/20 dagli uffici tecnici (urbanistica, LLPP e patrimonio)

TAV. A.5 PRG vigente stato attuativo dei servizi

Dati di sintesi

La prima tabella riportata sintetizza i dati relativi alle dotazioni di tipo locale ovvero ai sensi dell'art. 21 della LR56/77 e di tipo sovralocale ai sensi dell'art.22 L.R.56/77 e ne definisce il **bilancio complessivo** in funzione del fabbisogno fotografando la situazione del PRG vigente
 La seconda tabella disaggrega le dotazioni in base agli ambiti e ne stima i **bilanci locali** quindi la rispondenza rispetto ai fabbisogni in funzione della popolazione localmente residente.
 Per tenere conto del fabbisogno di servizi per le attività economiche si rimanda alla tavola A.16.

Tabella bilancio complessivo

tabella di sintesi dei servizi esistenti art 21													
L.R.56/77		1	2	3	4	5	6	7	8	9			
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	
					36.415	43.894							
art 21 c.1/2 lett.a,b,c,d		a,istruzione	105.427		105.427	182.075	219.470	-76.648	2,90	2,40	5		
		b,interesse comune	102.981		102.981	182.075	219.470	-79.094	2,83	2,35	5		
		c,verde, SPORT	712.462		712.462	455.188	548.675	257.274	19,57	16,23	12,5		
		d,parc heggi	243.398		243.398	91.038	109.735	152.360	6,68	5,55	2,5		
		e,indivisi residenza		406.497	406.497					9,26			
		totale art 21 residenza	1.164.267	74,1%	406.497	25,9%	1.570.764				25	62.831	26.416
art 21 c.2		produttivo	34.320	80,3%	8.438	19,7%	42.758						
1		totale art 21	1.198.586	74,3%	414.936	25,7%	1.613.522				32,91		

tabella di sintesi servizi esistenti art 22													
L.R.56/77		1	2	3	4	5	6	7	8	9			
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	320.489	99,4%	1.792	0,6%	322.281	54.623	65.841	265.867	8,8	7,3	1,5
		socio-sanitari,generali	36.642	43,9%	46.762	56,1%	83.404	36.415	43.894	227	1,0	1,9	1
		verde	155.259	7,4%	1.952.175	92,6%	2.107.434	546.225	658.410	-390.966	4,3	48,0	15
		totale art 22	512.391	20,4%	2.000.728	79,6%	2.513.119	637.263	768.145	-124.872	14,1	57,3	17,5
		impianti tecnologici diversi, cimiteri	270.312	66,2%	137.848	33,8%	408.160						
		servizi privati generali	76.083		777.712								
2		totale impianti e servizi diversi	346.395	27,4%	915.560	72,6%	1.261.955						
1+2		totale art 21 e 22	1.710.977		1.330.496		2.875.477				47,0		

Tabella bilanci locali

ambiti	articolo 21 solo locali																					
	nome ambito	pop.	istruzione				interesse comune				verde e sport				parcheggi				servizi totali			
			istruzione	fabb.	mq/ab	diff ist	int comune	fabb.	mq/ab	diff int	verde-sport	fabb.	mq/ab	diff verde	park	fabb.	mq/ab	diff park	totale	tot fabbis.	deficit	m q/ab
urbani	centro storico	6935	24787	34675	3,6	-9888	55063	34675	7,9	20388	79371	86688	11,4	-7316	38302	17338	5,5	20965	197524	173375	24149	28,5
	buschetti	1217	5933	6085	4,9	-152	5963	6085	4,9	-122	26000	15213	21,4	10788	30188	3042,5	24,8	27146	68084	30425	37659	55,9
	matteotti	662	3310	3310	0,0	-3310	1051	3310	1,6	-2259	10237	8275	15,5	1962	6047	1655	9,1	4392	17335	16550	785	26,2
	scotti	1341	9587	6705	7,1	2882	10826	6705	8,1	4121	5894	16763	4,4	-10869	10828	3352,5	8,1	7476	37135	33525	3610	27,7
	borgo venezia	1103	7742	5515	7,0	2227		5515	0,0	-5515	5908	13788	5,4	-7879	21954	2757,5	19,9	19197	35605	27575	8030	32,3
	valle pasano	653	20,61	3265	0,0	-3244	2973	3265	4,6	-292	549	8163	0,8	-7614	5245	1632,5	8,0	3613	8787	16325	-7538	13,5
	fontaneto est	11		55	0,0	-55		55	0,0	-55	2964	138	269,4	2826	5770	27,5	524,5	5742	8733	275	8458	793,9
	pino-valle ceppi	1021		5105	0,0	-5105		5105	0,0	-5105	6111	12763	6,0	-6651	11453	2552,5	11,2	8901	17564	25525	-7961	17,2
	corso torino	961		4805	0,0	-4805	2014	4805	2,1	-2791	5298	12013	5,5	-6715	10100	2402,5	10,5	7698	17412	24025	-6613	18,1
	peSSIONE	1078	7952	5390	7,4	2562	4644	5390	4,3	-746	26146	13475	24,3	12671	14788	2695	13,7	12093	53530	26950	26580	49,7
	turriGLIE	641		3205	0,0	-3205		3205	0,0	-3205	16156	8013	25,2	8144	2052	1602,5	3,2	450	18208	16025	2183	28,4
	maddalene	1760	10684	8800	6,1	1884	3444	8800	2,0	-5356	62669	22000	35,6	40669	21023	4400	11,9	16623	97820	44000	53820	55,6
	fontaneto ovest	159		795	0,0	-795		795	0,0	-795	23579	1988	148,3	21591	24254	397,5	152,5	23857	47833	3975	43858	300,8
	gialdo	3814	9028	19070	2,4	-10042	8421	19070	2,2	-10649	40578	47675	10,6	-7097	55806	9535	14,6	46271	113833	95350	18483	29,8
	porta garibaldi	2871	8798	14355	3,1	-5557	620	14355	0,2	-13735	23445	35888	8,2	-12442	14020	7177,5	4,9	6843	46884	71775	-24891	16,3
campanella	358		1790	0,0	-1790		1790	0,0	-1790	109964	4475	307,2	105489	21779	895	60,8	20884	131744	8950	122794	368,0	
roaschia-biscare	3818	5590	19090	1,5	-13500		19090	0,0	-19090	30589	47725	8,0	-17136	13907	9545	3,6	4362	50086	95450	-45364	13,1	
cimitero	835		4175	0,0	-4175	4003	4175	4,8	-172	14695	10438	17,6	4258	10620	2087,5	12,7	8533	29318	20875	8443	35,1	
stazione	4983	1820	24915	0,4	-23095	2104	24915	0,4	-22811	30360	62288	6,1	-31927	17545	12458	3,5	5087	51830	124575	-72745	10,4	
	subtot urbano	34221	91942	171105	2,7	-79163	101127	171105	3,0	-69978	520514	427763	15,2	92751	335682	85553	9,8	250129	1049265	855525	193740	30,7
	93,1%																					
agricoli	periurbano	163		815	0,0	-815		815	0,0	-815	30879	2038	189,4	28841	1744	407,5	10,7	1337	32623	4075	28548	200,1
	pianura est	89		445	0,0	-445		445	0,0	-445	32508	1113	365,3	31395		222,5	0,0	-223	32508	2225	30283	365,3
	pianura sud	362		1810	0,0	-1810		1810	0,0	-1810	23	4525	0,1	-4502	1110	905	3,1	205	1133	9050	-7917	3,1
	collina ovest	819	10879	4095	13,3	6784		4095	0,0	-4095	132839	10238	162,2	122602	53	2047,5	0,1	-1995	143771	20475	123296	175,5
	collina nord	1089	2544	5445	2,3	-2901	2438	5445	2,2	-3007	13595	13613	12,5	-18	1606	2722,5	1,5	-1117	20182	27225	-7043	18,5
	subtot agricolo	2522	13423	12610	5,3	813	2438	12610	1,0	-10172	209843	31525	83,2	178318	4513	6305	1,8	-1792	230217	63050	167167	91,3
	6,9%																					
	totale	36743	105365	183715	2,9	-78350	103565	183715	2,8	-80150	730357	459288	19,9	271070	340194	91858	9,3	248337	1279482	918575	360907	34,8
						-2,1								7,4						6,8	34,8	

TAV. A.6a Proprietà pubbliche e servizi esistenti

TAV.A.6b Proprietà pubbliche e servizi esistenti in area del concentrico

TAV.A.6c Aree pubbliche e aree di uso pubblico

Tavole in scala 1:10.000/7.500

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.

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, come verificato da studi di approfondimento specifici redatti dal comune.⁶ 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	
totale	326,46	6,0%
st comunale	5453	

Legenda delle tavole A.6a, A.6b

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

Legenda della tavola A.6c

Proprietà pubbliche

-  Assoggettata al pubblico utilizzo
-  Proprietà della Città di Chieri

⁶ analisi agronomica delle aree ad uso agricolo di proprietà degli enti pubblici e società di servizi' Seacoop 2015

TAV. A.7a Assetto accessibilità e mobilità veicolare

Tavola in scala 1:12.500 (oltre schema fuori scala)

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

Assetto 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

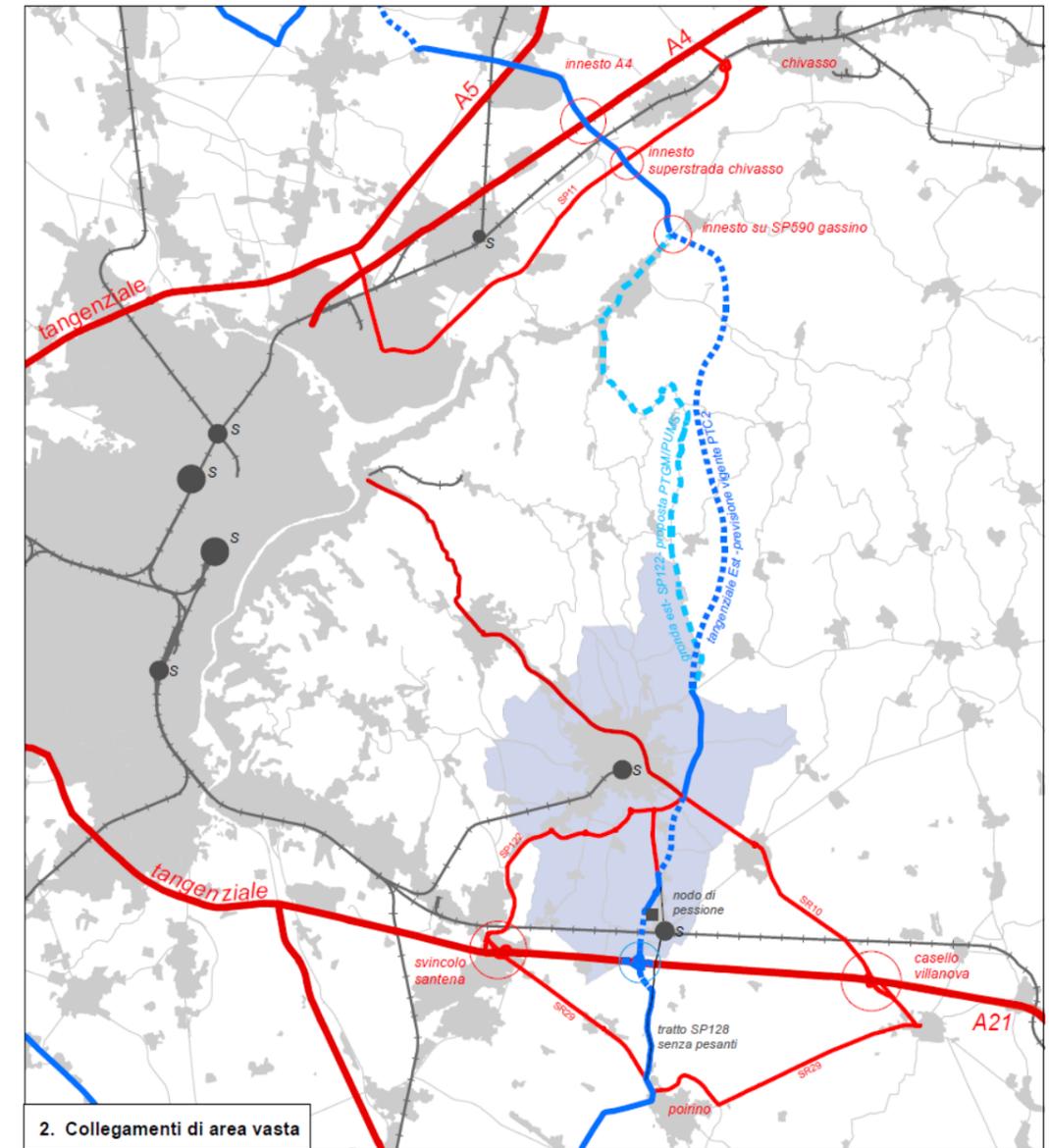
Collegamenti di area vasta

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 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 alla Tangenziale Est.

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,
- 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.



2. Collegamenti di area vasta

Legenda della tavola

	autostrada A21 e snodo di accessibilità territoriale		Tangenziale Est (Tang-Est) previsione del PTC2/PTR
	strada extraurbana principale e sistema degli accessi urbani		Tangenziale Est (Tang-Est) tratto aggiornato e approvato
	strada extraurbana secondaria		collegamento est-ovest collinare del PTC2
	strada urbana principale	rete del trasporto pubblico	
	strada urbana secondaria		rete ferroviaria e nodi di attestamento
	viabilità minore (urbana complementare, urbana di quartiere, extraurbana locale)		rete delle linee TPL a chiamata
	tratti e nodi urbani ed extraurbani ad intenso traffico e/o a capacità inadeguata		TPL linee suburbane e urbane
	sovrappassi ferroviari da sostituire e da realizzare	sistema della sosta	
	attrattori esistenti legati a funzioni pubbliche e private: m poli culturali, c centri commerciali, s attrezzature scolastiche e sportive, r centri culto, g funzioni di interesse generale, H ospeda e strutture sanitarie		parcheggi esistenti
	attrattori esistenti legati alle polarità produttive		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)

Legenda dello schema

	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 - gronda est
	rete stradale principale
	rete ferroviaria

TAV. A.7b Mobilità dolce e trasporto pubblico

Tavola in scala 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:

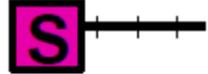
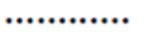
- i percorsi (piste ciclabili e percorsi misti ma protetti) ciclopedonali esistenti all'ottobre 2022
- i percorsi di progetto del Biciplan e quelli integrativi della proposta di PGTU in corso
- i percorsi definiti 'corridoi pedonali' del PGTU per il miglioramento delle relazioni tra mobilità ciclopedonale 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.

Legenda della tavola

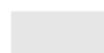
rete della mobilità dolce

-  percorsi ciclopedonali esistenti
-  percorsi ciclopedonali previsti dal progetto 'Biciplan' comunale e dagli studi per il PGTU- Piano generale del traffico urbano in corso
-  itinerari pedonali e ciclabili della 'Rete sentieristica regionale', della 'Collina Torinese' e del progetto 'Biciplan' di interesse per la rete di fruizione comunale
-  'corridoi' per il miglioramento delle relazioni tra mobilità pedonale e veicolare di cui agli studi del PGTU

trasporti pubblici

-  rete ferroviaria e nodi di attestamento
-  rete del trasporto pubblico su gomma- linea suburbana n.30
-  rete del trasporto pubblico su gomma- linee urbane n.1,2
-  rete del trasporto pubblico su gomma a chiamata

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)

luoghi di attrazione dei movimenti urbani

-  attrattori legati a funzioni pubbliche e private:
 - m poli culturali
 - c centri commerciali
 - s attrezzature scolastiche e sportive
 - r centri culto
 - t capolinea Trasporto Pubblico locale
 - g funzioni di interesse generale
 - H ospedale e strutture sanitarie

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 diverse componenti, alle relazioni che le legano ed ai rispettivi 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 tradizionale.
- 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 -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.

In questa fase, stante la carente informazione di dettaglio 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 interezze sia in centro storico che fuori, e non si sono perimetrare le pertinenze del vincolo, ma restano individuate esclusivamente le aree urbanistiche.

Legenda della tavola (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 Dlgs42/04 (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

Legenda della tavola (intero territorio)

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 cascine (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 Dlgs42/04

TAV. A.9 Morfologie dei tessuti urbani

TAV. A.10 Densità urbane

TAV A.9 Morfologie dei tessuti urbani

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 TAV. A10)
- 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 isolato 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

TAV A.10 densità edilizia

L'analisi affronta la situazione distributiva delle densità edilizie, ovvero il rapporto tra i volumi edilizi esistenti e l'area cui appartengono, facendo riferimento per le aree alle partizioni dei tessuti di cui alla TAV.A10.

Si è operato utilizzando le banche dati disponibili relative al patrimonio edilizio e controlli mirati da terra a vista.

Le differenti densità edilizie sono individuate a partire dagli isolati o parti di essi, in base ai tessuti, articolandole per arrotondamento in 5 diverse classi dimensionali espresse in mc/mq.

La tavola riporta inoltre le altezze degli edifici anch'esse organizzate su tre classi espresse sia in piani che in metri di altezza, permettendo così l'identificazione delle situazioni anomale per promiscuità tipologica, anche a fronte di un'apparente uniformità di densità.

Legenda della tavola A.10

ALTEZZA EDIFICI (m e n.piani)

	fino a 2 piani f.t. (< 7 m)
	da 2 a 3 piani f.t. (7-10 m)
	oltre 3 piani f.t. (>10 m)

DENSITA' EDILIZIE (mc/mq)

	num. 0 - 0,75 mc/mq
	num. 0,75 - 2,30 mc/mq
	num. 2,3 - 4,70 mc/mq
	num. 4,7 - 8,50 mc/mq
	num. > 8,50 mc/mq

Tavole in scala 1:5.000

Legenda della tavola A.9

TESSUTI URBANI

tessuti urbani a destinazione prevalentemente residenziale

	bu - tessuto a bassa densità urbano continuo, disomogeneo uni-bifamiliare, con ridotti spazi a verde
	bc - tessuto a bassa densità collinare continuo, disomogeneo uni-bifamiliare, con spazi a verde
	bv - tessuti a bassa densità a ville collinari con ampi spazi a verde
	muc - tessuti a media densità urbani organizzati in comprensori ad 'insula' o con progettazione unitaria
	mc - tessuti a media densità collinari organizzati in comprensori ad 'insula'
	ac - tessuti alta densità urbani organizzati in comprensori a progettazione unitaria
	ai - tessuti alta densità isolato in tessuti misti , in linea e a blocco
	ap - tessuti alta densità plurifamiliari , disomogenei, in linea e a blocco
	tessuti consolidati isolati di impianto storico del capoluogo, dei nuclei e cascine rurali e delle frazioni
	tessuti del centro storico

tessuti urbani a destinazione produttiva e terziaria

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

aree destinate a servizi

	sv -servizi pubblici per il verde strutturati	attività non residenziali presenti
	svm -servizi pubblici per il verde marginali	• strutture ricettive e pubblici esercizi associazioni ed attività sportive attività per il tempo libero terziario direzionale e professionale attività commerciali attività artigianali ed industriali di produzione attività artigianali di servizio scuole luoghi di culto e strutture culturali servizi comunali diversi
	ss -servizi per lo sport	
	Servizi pubblici diversi sc - servizi cimiteriali si -servizi per impianti	
	spm -servizi a parcheggio multifunzionali	
	sp -servizi a parcheggio	

aree libere e/o a verde nei tessuti urbani

	Agricole intercluse e/o marginali
	Insediamenti agricoli interclusi e/o marginali
	Aree libere a verde
	Aree libere in abbandono o trasformazione

caratteristiche d'uso o tipologie specifiche

	complessi, edifici e/o aree in dismissione o sottoutilizzo
	complessi per servizi pubblici in riqualificazione
	edifici di altezza >15 m

TAV. A.11 Microclima urbano

Tavole in scala 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 albedo⁷. 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.

Legenda della tavola

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

⁷ 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

TAV.A.12 Reti e siti infrastrutturali

TAV.A.13 Aree dense, libere, di transizione proposte nel 2012

Tavole in scala 1:10.000

TAV A.12 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.

TAV. A13 Aree dense, libere, di transizione

L'analisi rappresenta la situazione attuale dell'adeguamento attivato dal Comune rispetto al Piano territoriale di coordinamento di Città metropolitana di Torino (allora Provincia)-PTC nell'anno 2012 e delinea i presupposti per proporre un aggiornamento in sede di Variante di PRG.

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).

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.

Legenda della tavola A.12

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

Sistema teleriscaldamento

-  centrale teleriscaldamento
-  rete teleriscaldamento
-  aree metanizzate al 2002
-  rete metano esterna all'area metanizzata del 2002
-  centro di raccolta rifiuti

Legenda della tavola A.13

aree dense, di transizione e libere ai sensi del Piano Territoriale di Coordinamento di Città metropolitana di Torino (Provincia) - PTC (art.16 Norme PTC)

-  aree dense, di transizione e libere definite nel PTC del 2011
-  aree di dense, di transizione e libere ridefinite dal comune e condivise con la Provincia nel 2012

aree dense, di transizione e libere derivanti da ricalcolo in base all'edificato 2021

-  aree a densità compresa tra 74/40 celle urbanizzate/ettaro
-  aree a densità superiore alle 74 celle urbanizzate/ettaro

TAV. A.14 Sintesi della pericolosità geomorfologica e quadro del dissesto

Tavola in scala 1:10.000

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 IIIb 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 IIIb4 , 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 IIIb3, 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 IIIb2 e IIIb2r 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 IIIb2/IIIb2 – 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 IIIb 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.

Legenda della tavola

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 subpianeggianti, 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 del 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 inidonee 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
-  IIIb2M0; IIIb2M1; Porzioni di territorio dove la pericolosità deriva da condizioni di EmA e da ambiti in frana quiescente Fq, aree collinari a potenziale dissesto
-  IIIb2RM1-Porzioni di territorio dove la pericolosità deriva da ambiti in frana quiescente Fq, con rilevante carico antropico (monitoraggio) ed edifici ricadenti nelle aree
-  IIIb2M2; 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
-  IIIb3M2-Porzioni di territorio dove la pericolosità deriva da condizioni di EbA, in presenza di interventi collaudati ed edifici ricadenti nelle aree
-  IIIb3M0; IIIb3M1-Porzioni di territorio dove la pericolosità deriva da condizioni di EbA ed edifici ricadenti nelle aree
-  IIIb4-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 EbL (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

TAV. A.15a Sistema delle acque

Tavola in scala 1:10.000/80.000

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-Carnagnolese' (luglio 2022) (*1).

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/produitivo) 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 vengono quindi riportate nello **schema** (in scala 1:80.000) 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.

Legenda della tavola

sistema delle acque (1:10.000)

-  sistema delle acque- tratti liberi ed intubati
-  sistema delle acque- tratti liberi ed intubati
-  rete dei bacini irrigui
-  particelle potenzialmente idonee alla realizzazione di interventi/azioni per favorire la ricarica.

aree di tutela

-  aree bacini di laminazione (PRG)
-  aree pozzi in previsione (PRG)

idoneità alla ricarica degli acquiferi

livelli di idoneità crescenti

-  1
-  2, 3
-  4, 5

-  consorzi irrigui (esterni comune)

Legenda dello schema

vulnerabilità del sistema degli acquiferi profondi (1:80.000)

-  Area di ricarica profonda della falda (PTA 2007-D.G.R. n. 12-6441 -2018)
-  Fascia tampone dell'area di ricarica
-  Zone Vulnerabili dai Nitrati di origine agricola (ZVN) regolamento regionale 9/R-2002
-  Aree specifiche per misure di tutela delle acque dall'inquinamento da prodotti fitosanitari DCR n. 258-25537/2022
-  Particelle potenzialmente idonee alla realizzazione di interventi/azioni per favorire la ricarica.

(*1) 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*

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:

- bosco da Carta Forestale 2016, che costituisce vincolo paesaggistico ai sensi del PPR, in verde pieno nella carta a lato,
- 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,
- riduzione di area boscata presente al 1990/2000, in verde con bordo blu nella carta,
- assenza di bosco per errata interpretazione da parte della Carta Forestale in verde con bordo verde nella carta,
- 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.

Legenda della tavola

-  Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi (Carta forestale 2016)
- Difformità 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

TAV.A.16 Sistema servizi e attività economiche (terziarie e commerciali)

La tavola visualizza gli esiti dell'analisi che ha messo a confronto il sistema dei servizi e delle attività economiche (terziarie e commerciali) con il sistema dei servizi da standard per completare la lettura della funzionalità del sistema urbano, sia nel suo insieme che 'per parti' ovvero disaggregandoli per ambiti territoriali, come già si era operato al precedente punto PTPP- A.5.

In questo caso si sono voluti approfondire due temi specifici ovvero:

-le dotazioni per ambito territoriale di *servizi 'urbani' fondamentali*, di cui la città deve disporre in modo equilibrato e diffuso, servizi che supportano lo sviluppo della *'città di prossimità'* (la città dei '15 minuti'⁸ di Moreno). Essi integrano le dotazioni standard urbanistici, con le altre dotazioni legate ai luoghi per il benessere e tempo libero, i servizi per l'approvvigionamento di beni essenziali e dei servizi essenziali, gli spazi per il lavoro. L'analisi ha quindi approfondito le dotazioni per ambito territoriale legate a strutture commerciali (dall'esercizio di vicinato al centro commerciale), alle altre attività commerciali afferenti alla famiglia dei pubblici esercizi e quella dei servizi alla persona ed artigianali, alle altre attività del settore terziario (uffici, studi professionali, associazioni, circoli, banche) o per il tempo libero (centri sportivi, centri benessere, cinema, teatri, luoghi di incontro).

-la dotazione di *standard urbanistici* e di accessibilità ad essi connessi, in specifico la dotazione degli spazi per la sosta.

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, rapportandole 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.

Tavola in scala 1:6.000

Legenda della tavola

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

	Servizi non attuati		Servizi non attuati su aree pubbliche
	Servizi esistenti/attuati di livello comunale di cui art 21 LR56/77 con sigle di identificazione da elenco seguente:		
	Srs sport Sri istruzione Srr servizi per il culto Srg interesse comune Srp/Srq parcheggio Spp parcheggio produttivo Sme aree mercatali/parcheggi		
	Servizi esistenti /attuati di interesse generale con sigle di identificazione da elenco seguente:		
	Fh sanitari Fi istruzione		
	Servizi esistenti/attuati pubblici e privati di interesse generale non ricadenti in art 22 con sigle di identificazione da elenco seguente		
	Fg interesse generale Fv/Fs/Ftr impianti/attrezzature Frp attrezzature impianti sportivi Flp istruzione privati Fe istituti religiosi		
	Area Tabasso e Scotti: servizi generali in progettazione		
	Aree cimiteriali		

	1,2...ambiti urbani	n.	ambito urbano
		1	centro storico
		2	stazione
		3	Buschetti
		4	matteotti
		5	scotti
		6	borgo venezia
		7	valle pasano
		8	fontaneto est
		9	pino-valle ceppi
		10	corso torino
		11	peSSIONE
		12	TurriGlie
		13	maddalene
		14	fontaneto ovest
		15	gialdo
		16	porta garibaldi
		17	campanella
		18	roaschia-biscaretti
		19	periurbano
		20	cimitero

Localizzazioni e addensamenti commerciali

	L1	Localizzazioni e addensamenti commerciali
	L2	Localizzazioni e addensamenti commerciali
	A1	Localizzazioni e addensamenti commerciali
	A4	Localizzazioni e addensamenti commerciali
	A5	Localizzazioni e addensamenti commerciali

Esercizi commerciali di vicinato e altre attività del settore terziario

	Esercizi commerciali (Politecnico)	Alimentari Non alimentari (Articoli per la casa e persona, Elettronica, Ferramenta, Mobili, Gioiellerie, Ottica, Tempo libero)/ Misto
		
	Altre attività commerciali (SER- Politecnico)	Gastronomie Ristoranti, Pizzerie con annesso esercizio commerciale Autofficine Carrozzerie Parrucchieri Centri estetici Palestre Onoranze funebri Giochi e scommesse
	Altre attività del settore terziario (attività da Tari)	Uffici, agenzie, studi professionali Associazioni Cinematografi e teatri Banche ed istituti di credito Alberghi Impianti sportivi Distributori carburante
	Pubblici esercizi (PES -Politecnico)	Bar, ristoranti

⁸ Città dei 15 min, modello teorico sviluppato dall'arch C. Moreno nel 2016 (articolo su *La tribune* intitolato "La città del quarto d'ora: per una nuova cronourbanistica") e consolidatosi durante la fase pandemica, successivamente diventato asset strategico in termini commerciali, immobiliari e reputazionali, promosso da aziende, comunicatori e politici, cui stanno tendendo diverse grandi città tra cui Parigi e Milano. "Conciliare le esigenze della città sostenibile ma anche i nuovi ritmi con altri modi di abitare, abitare, lavorare e trascorrere il tempo libero, richiede una trasformazione dello spazio urbano. [...] È la città di un quarto d'ora, di iperprossimità, di accessibilità a tutti e in ogni momento... Quella in cui, in meno di 15 minuti, un abitante può accedere ai suoi bisogni essenziali della vita"

TAV.A.16 Sistema servizi e attività economiche (terziarie e commerciali)

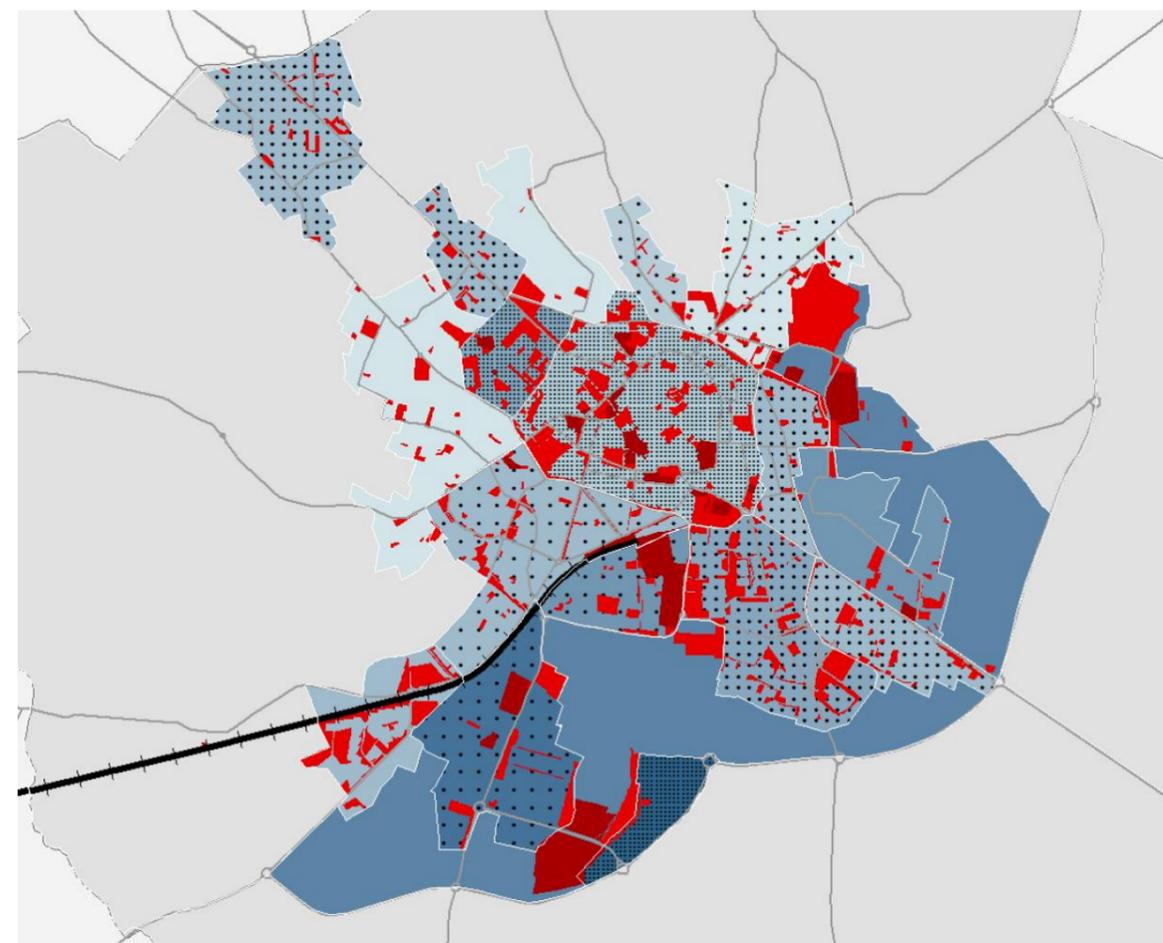
L'immagine a lato schematizza territorialmente i dati tabellari evidenziando mediante la sovrapposizione grafica il rapporto tra la dotazione di servizi fondamentali nei diversi ambiti territoriali e la dotazione di standard urbanistici, visualizzando anche le aree di concentrazione di detti servizi.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

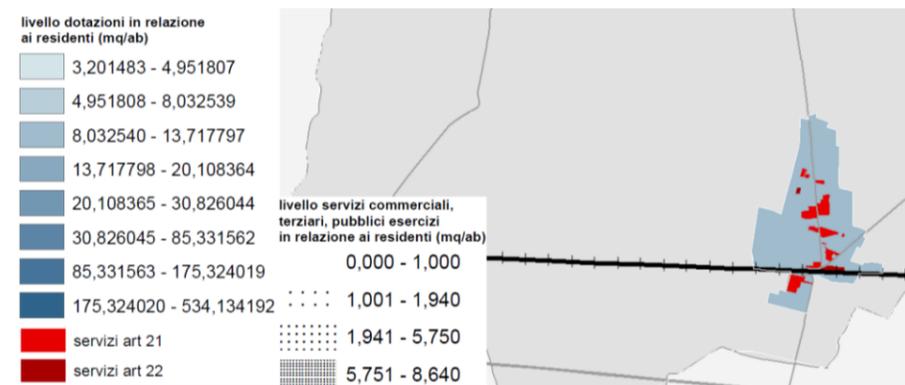
N.	ambito territoriale	AB	tipo esercizio	N	MQ / AB	sum.dota zioni per ambito	NUM TO	NUM/100	PARCHEGGI ESISTENTI (mq)	FABB TOT	deficit/ surplus	legenda dotazione per tipologia di esercizio in MQ/AB	legenda dotazione aggregata per ambito
6	borgo venezia	1103	commercio	7	0	2,78	4,06	7	0,63	21954	6675	15279	superiori>3
			servizi	4	0,05			4	0,36				tra 1 e 3
			attività	9	1,16			9	0,82				tra 0,5 e 1
			pubblici esercizi	2	0,07			2	0,18				inferiori a 0,5
3	Buschetti	1217	commercio	9	0	3,36	7,15	9	0,74	37938	12867		maggiore di 7
			servizi	1	0,08			1	0,08				tra 4-7
			attività	17	3,43			17	1,40				tra 1-4
			pubblici esercizi	4	0,28			4	0,33				sotto 1
1	centro storico	6935	commercio	267	0	2,54	6,64	267	3,85	38302	43399	-5097	
			SER	37	0,14			37	0,53				
			ATTMITA	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	4,18		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	inaddalene	1760	commercio	2	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	0,20	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	0,05	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	

Dati di sintesi

Schema illustrativo dei dati



Legenda dello schema



3.2 L'articolazione del Quadro delle conoscenze - schede di sintesi

Le analisi di cui si è dato atto al precedente capitolo 3.1 sono organizzate per sistemi funzionali che ne leggono le coerenze e relazioni reciproche.

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.

Ciascuna sintesi diagnostica è seguita da uno **schema illustrativo** che evidenzia gli elementi di rilievo che vengono a vario titolo richiamati nella sintesi stessa.

Le schede attengono a:

sistema ambientale

- Valenze ambientali e rete ecologica :esistenti e potenziali (TAV. A.1)
- Uso del suolo e capacità d'uso (TAV. A.2)
- Consumo di suolo (TAV. A.3)
- Sintesi della pericolosità geomorfologica e quadro del dissesto (TAV. A14)
- Sistema delle acque (TAV. A15a)
- Sistema dei boschi (TAV.A15b)

sistema dei servizi e delle proprietà pubbliche

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

sistema dell'accessibilità

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

sistema insediativo urbano e rurale

- Sistema insediativo storico (TAV. A.8)
- Morfologie ed usi dei tessuti urbani (TAV. A.9)
- Densità urbane (TAV. A.10)
- Microclima urbano (TAV. A.11)
- Reti e siti infrastrutturali (TAV. A12)
- Aree dense libere, di transizione proposte nel 2012 (TAV. A13)
- Sistema servizi e attività economiche (TAV. A16)

sistema economico

- Sistema servizi e attività economiche (TAV. A16)

Sintesi diagnosi del sistema ambientale (A1,A2,A3,A14,A15a/b)

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 Castelvecchio 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

criticità'

- livelli di naturalità contenuti con aree di elevato livello limitate alle aree ripariali dei rii Ravetta, Tepice, Castelvecchio, del Vallo, di Vajors, Ambuschetto, Canarone, Asinaro, 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

opportunità'

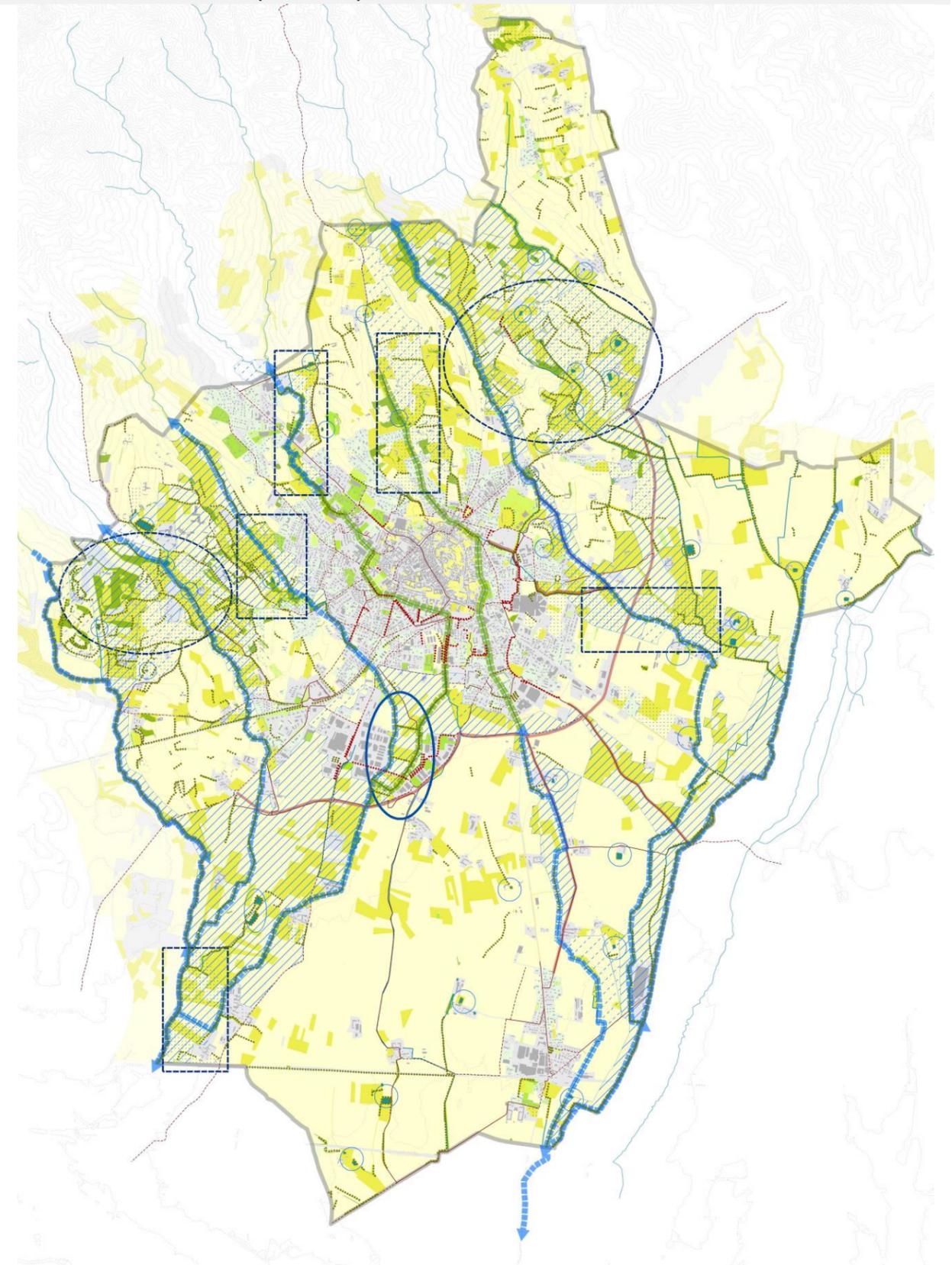
- livelli di irreversibilità nella compromissione dei suoli che si attestano per oltre il 19% della superficie territoriale, accompagnati da residue quote recuperabili che lasciano spazi potenziali di miglioramento complessivo dei livelli ecologici per la maggioranza del territorio
- presenza di micro-bacini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

minacce

- espansione di colture che garantiscono maggiori rese (mais) in contrasto con l'assetto colturale 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

Sintesi diagnosi del sistema ambientale (A1,A2,A3,A14,A15a/b) schema illustrativo (fuori scala)

- elementi strutturali della rete**
-  componenti strutturali della rete
 -  sistema delle acque
 -  sistema delle aree e delle macchie boscate
 -  aree di valore ecologico (AVE) e nodi esistenti
 -  nodi potenziali di valore ecologico
 -  nodi di valore esistenti
- diretrici ecologiche**
-  connessioni principali lungo il reticolo
 -  connessioni urbane lungo il reticolo
 -  ambiti di prioritaria espansione della rete (APE)
 -  stepping stone
 -  sistema dei filari
 -  sistema dei viali urbani
- aree di possibile espansione**
-  aree agricole di possibile espansione della rete
- elementi per la rete ecologica urbana**
-  sistema del verde pubblico urbano
 -  aree isolate a verde privato
 -  aree libere in abbandono
 -  tessuti urbani a diversa destinazione con spazi a verde significativi
 -  tessuti del centro storico con presenza di aree a verde
- rete di fruizione ciclopedonale**
-  percorsi ciclopedonali esistenti
 -  percorsi ciclopedonali previsti
-  aree urbanizzate



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

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

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 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

opportunità'

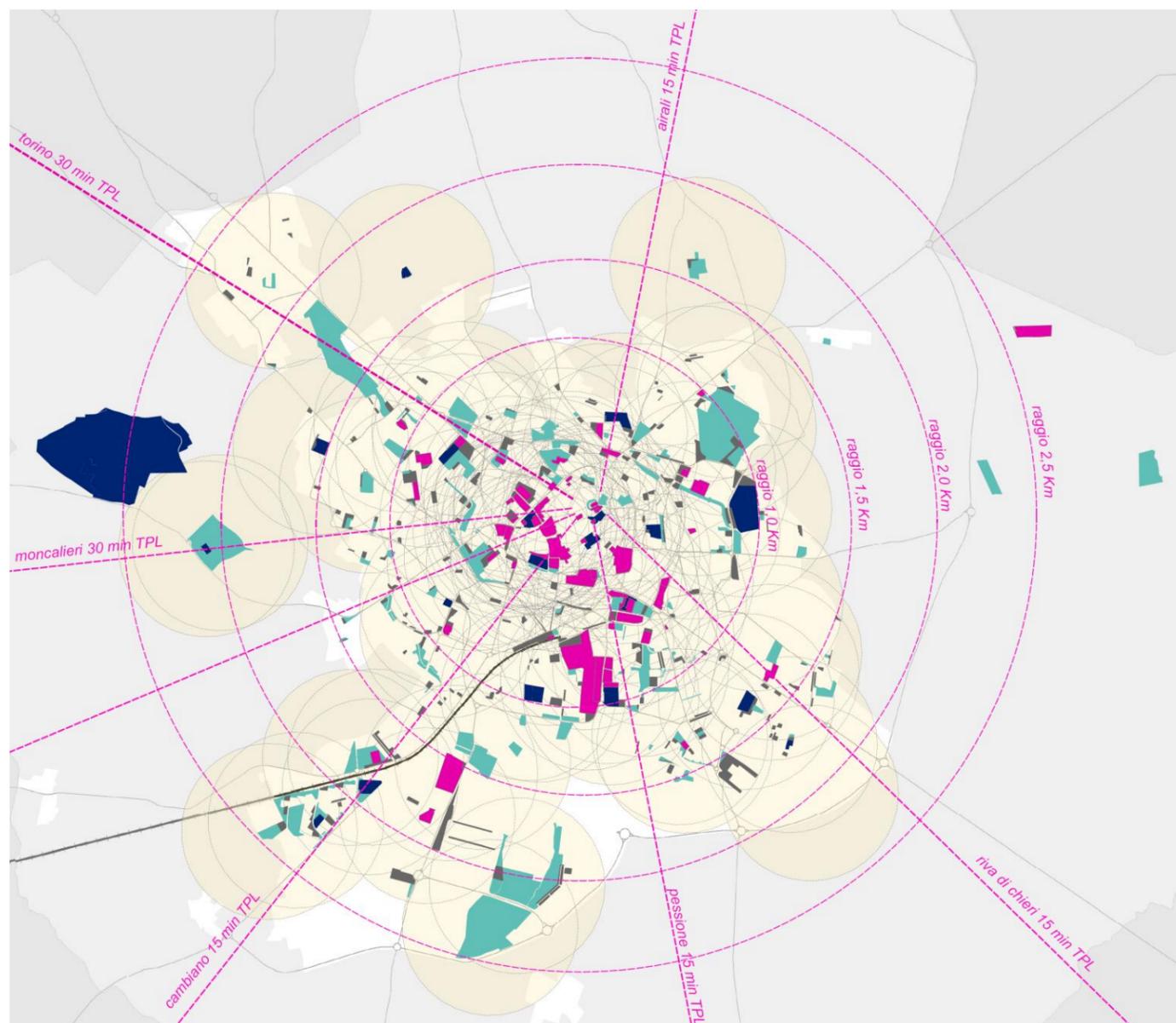
- rete dei servizi raggiungibile sempre e tutta entro i 15 min a piedi dai diversi ambiti, raggio di ampiezza massimo di lontananza dal cento dei servizi più decentrati 2,5 Km
- rete di connessione ai centri maggiori ed al capoluogo con distanze massime di 15/30 di Trasporto pubblico locale (ferroviario-su 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

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

- i servizi esistenti: in verde i servizi locali a verde e sport, in fucsia i servizi locali generali e scolastici, in blu i servizi sovralocali per istruzione e generali
- i cerchi in rosa rappresentano le aree ricadenti a distanze definite dal centro storico considerato quale baricentro
- i cerchi in giallo visualizzano le distanze di 0,5 km dai singoli servizi
- le linee in uscita identificano le distanze percorribili in minuti mediante TPL-trasporto pubblico locale



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

criticità'

- 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
- 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

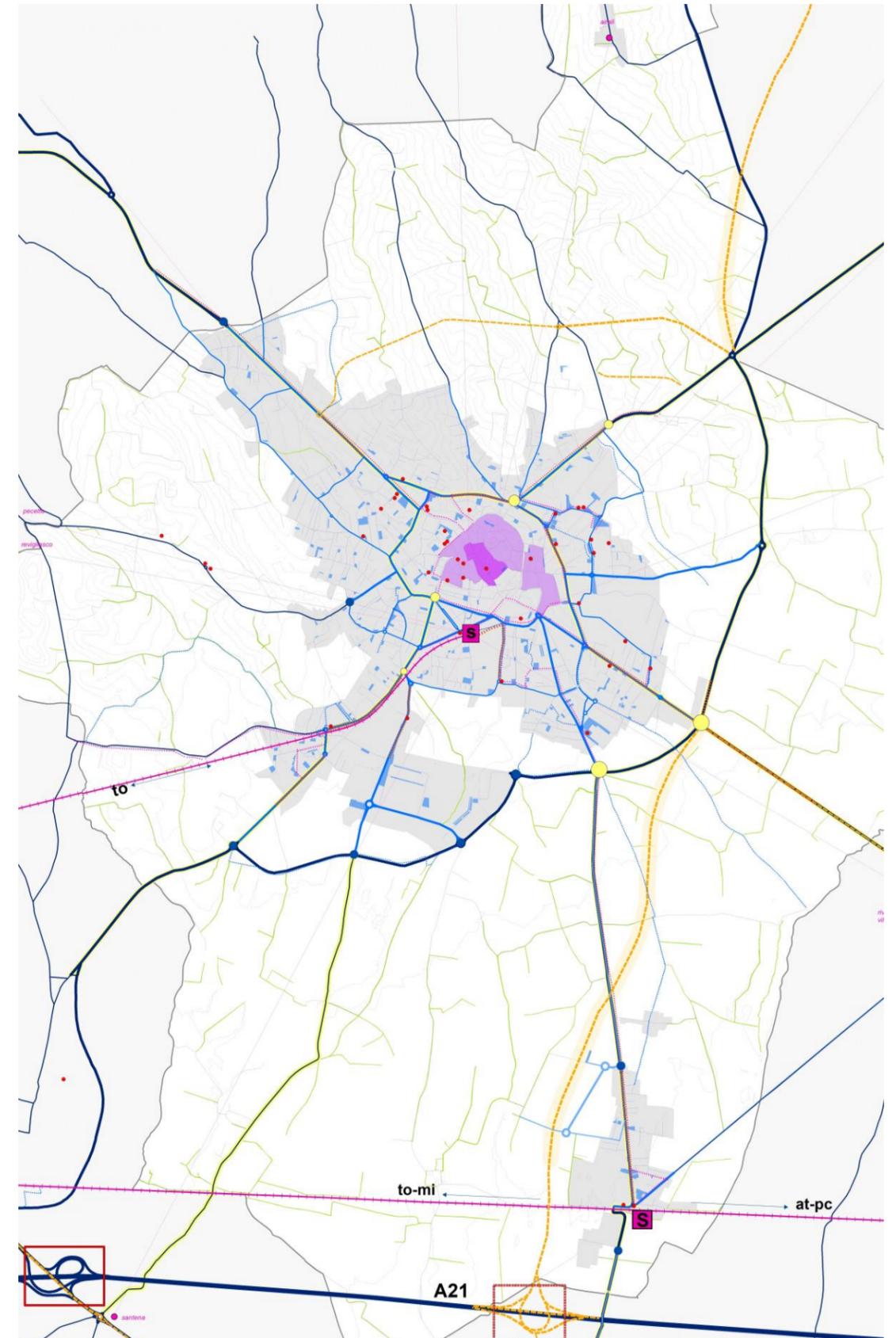
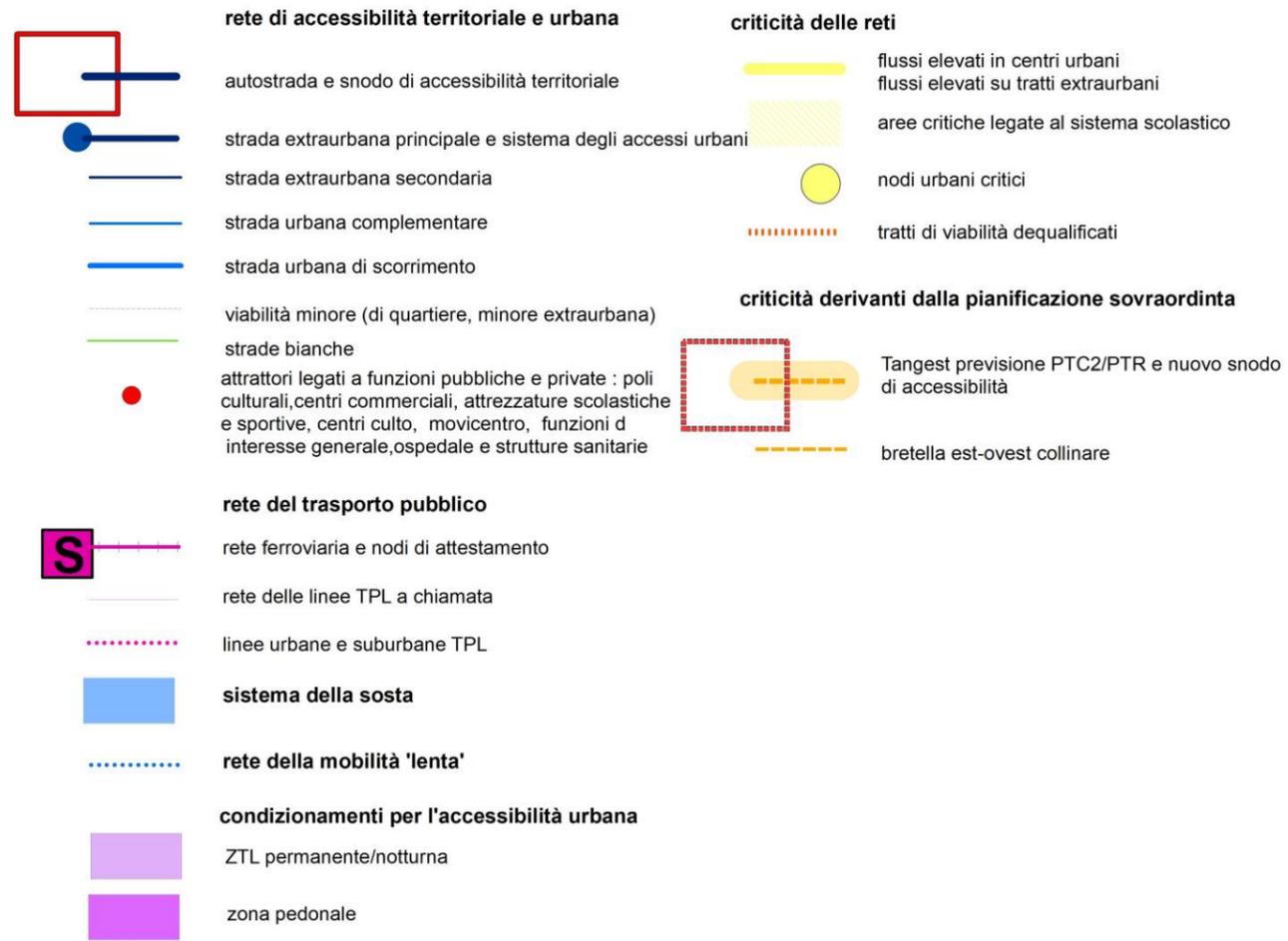
opportunità'

- 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

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)

Sintesi : diagnosi del sistema accessibilità (A7a/b) Schema illustrativo



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

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
- 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)

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

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

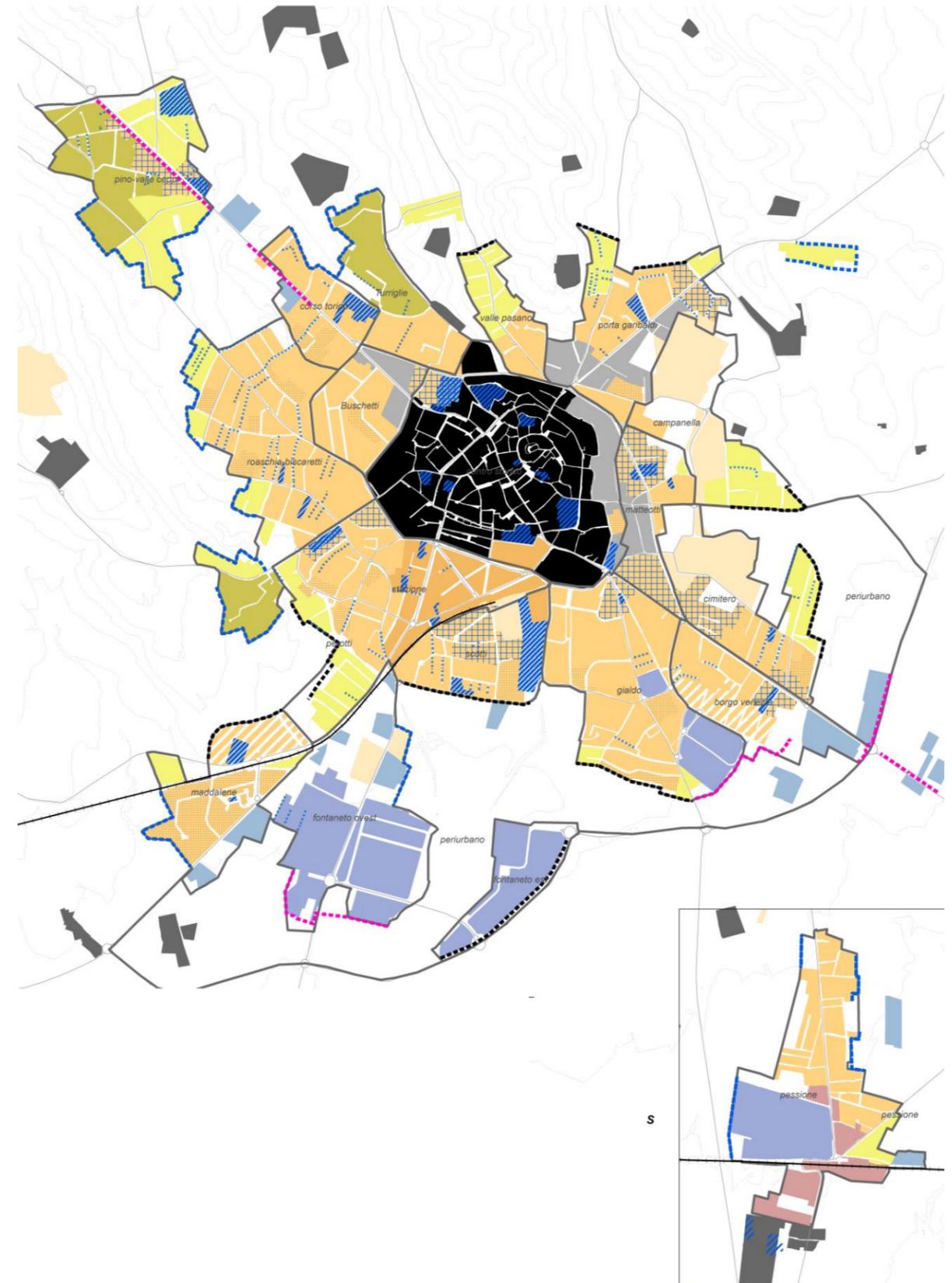
Sintesi : diagnosi del sistema insediativo urbano (A8, A9, A10, A11, A12, A13) Schema illustrativo

condizioni dei tessuti urbani

valorizzazione	centro storico	insediamento storico extraurbano	caratterizzato da diffuse presenze di impianto storico
conservazione	insule residenziali collinari e pedecollinari	margini urbani	insule di servizi/impianti
consolidamento	consolidato del mix residenziale a varie densità	consolidato a strutture unitarie	consolidato pianificato su assi urbani
trasformazione	sottoutilizzato con propensione alla trasformabilità	in completamento	eterogeneo con rilevante mix funzionale e tipologico
relazioni	destrutturati	collegamenti disfunzionali	definiti
	non definiti		

identificazione degli ambiti urbani

- ambiti urbani
- centro storico
- biscaretti-roaschia
- stazione
- scotti
- gialdo
- borgo venezia
- cimitero
- campanella
- porta garibaldi
- valle pasano
- buschetti
- turriglie
- torino
- pino-valle ceppi
- le maddalene
- peSSIONE



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"

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

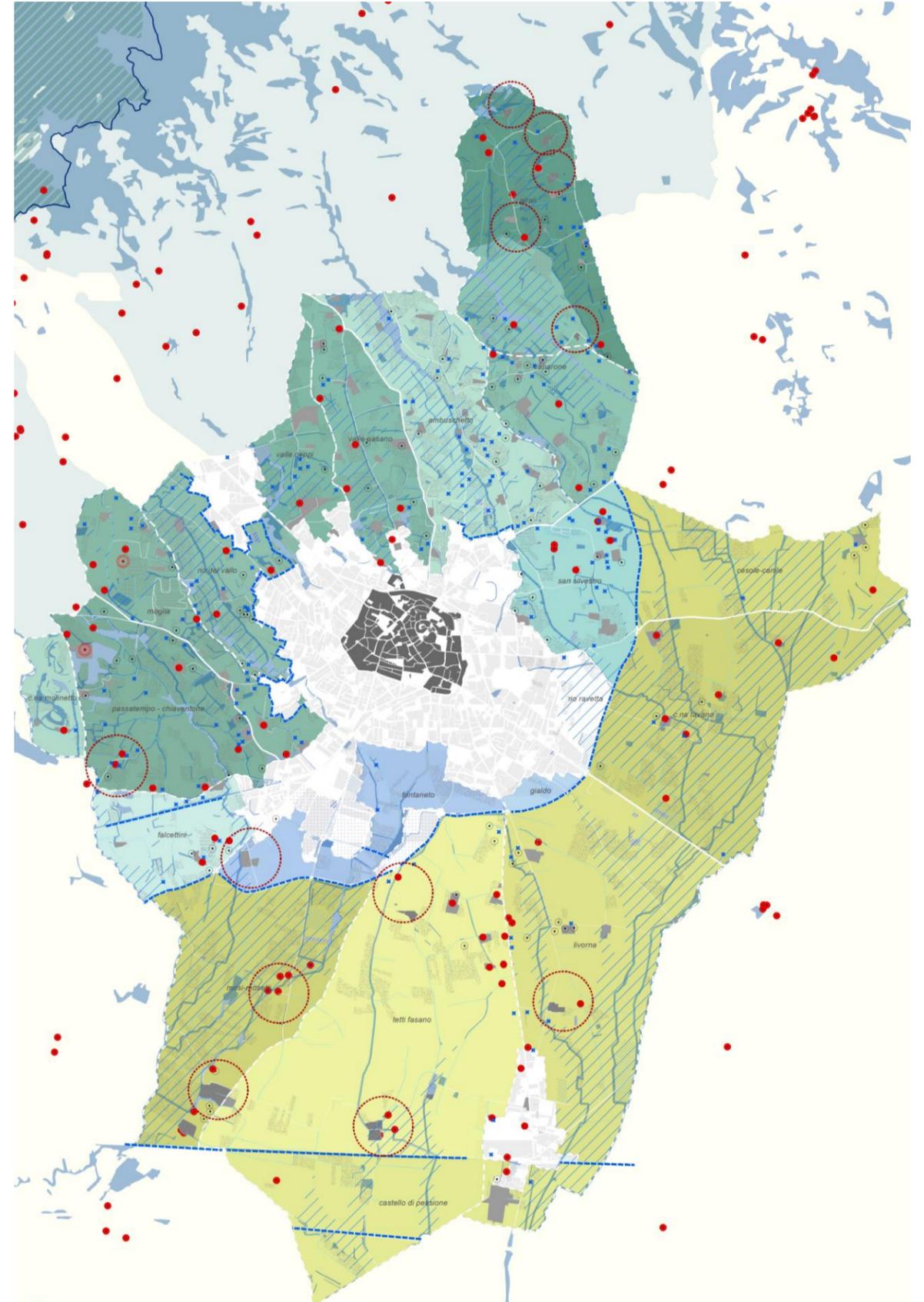
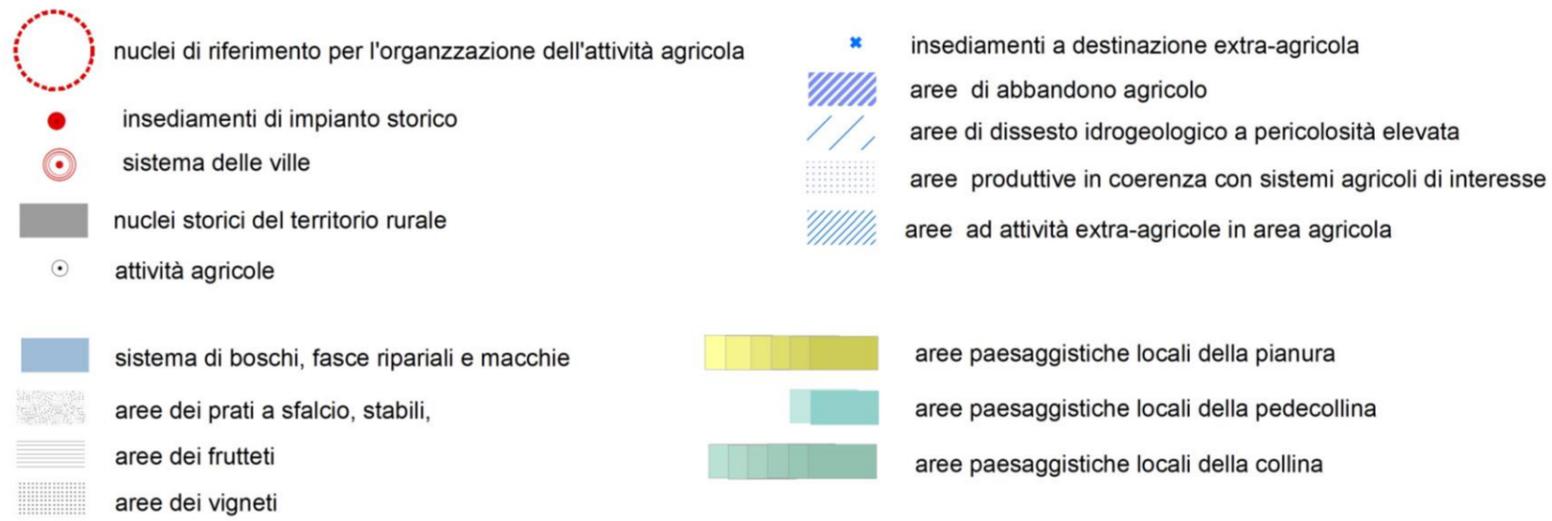
opportunità'

- 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

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

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



Sintesi : diagnosi del sistema economico (A16)

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

criticita'

- 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

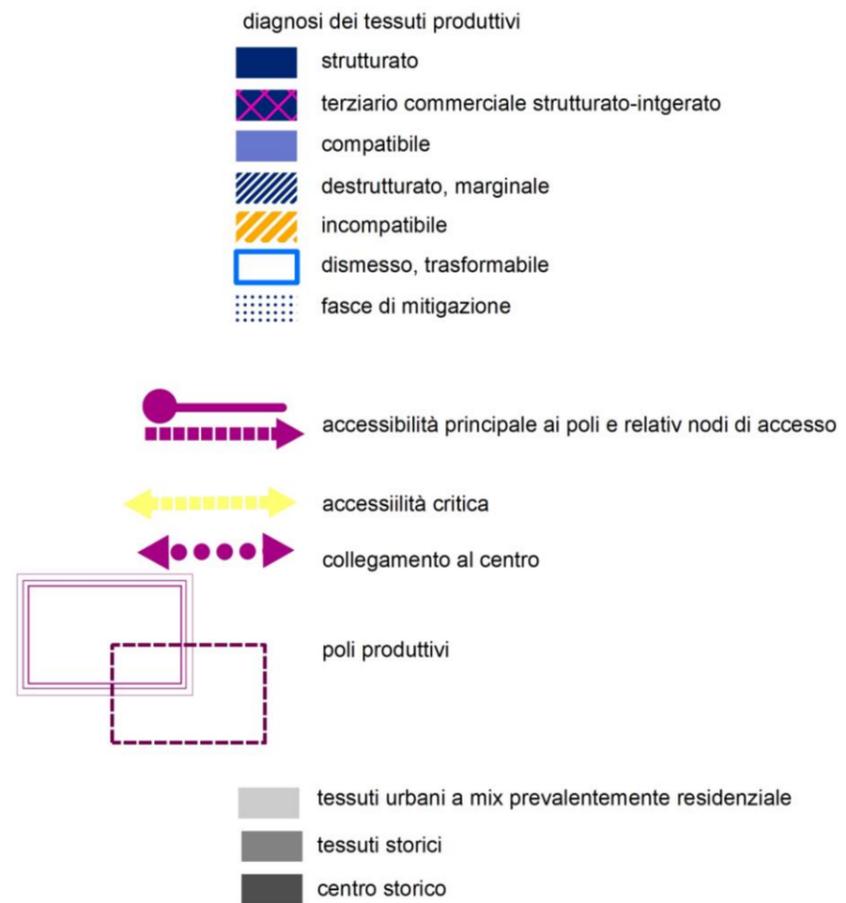
opportunità

- 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

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 d
- i 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

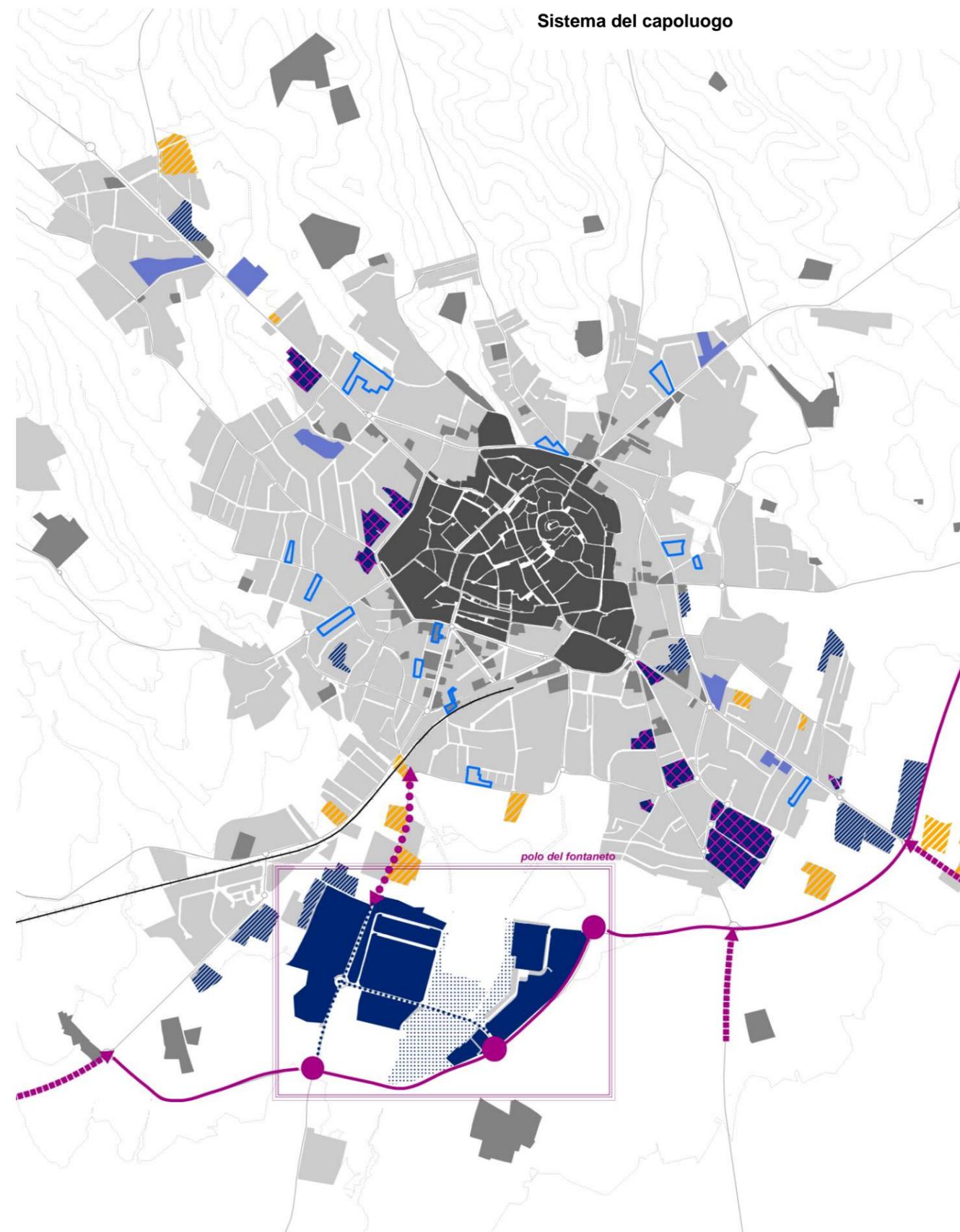
Sintesi : diagnosi del sistema economico (A16) Schema illustrativo



Dettaglio pessione



Sistema del capoluogo



3.4 Dalla sintesi diagnostica alle prospettive per la Variante

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 sovralocale (l'anulare esterna o 'Tangest' 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).

TAV. A.17a/b Eredità del PRG vigente e valori ambientali e paesaggistici del territorio

Tavola in scala 1:10000/5000

Legenda della tavola

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

-  aree a destinazione R/residenziale, 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

-  aree già in fase di attuazione

parti del territorio caratterizzate dalla presenza di componenti di valore paesaggistici

(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 con 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 cascine)
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
colture 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 (comprehensive delle IIIb m 'mitigate')

-  fasce di rispetto cimiteriale (200 m)

il non attuato

riferimento voce tavola	categorie	sup. territoriale (mq)	
		subtot.	tot.
aree edificabili o trasformabili in base al PRG vigente e non ancora attuate	residenziale non attuato	198.526	418.926
	terziario non attuato	78.477	
	ricettivo non attuato	33.358	
	produttivo non attuato	108.565	

aree a destinazione produttiva non realizzabili in sito (in classe III)	85.234
---	--------

aree che erano edificabili e sono state rese inedificabili da Varianti recenti	355.782
--	---------

aree a servizi non attuate (esclusi parchi territoriali)	348.144
aree a servizi non attuate ricadenti su aree di proprietà comunale o di grandi enti	181.533
servizi già in fase di attuazione-piscina	37.464
servizi non attuati parco	2.759.076
servizi - area tabasso	14.607

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
totale	179.508	323.936	101.230

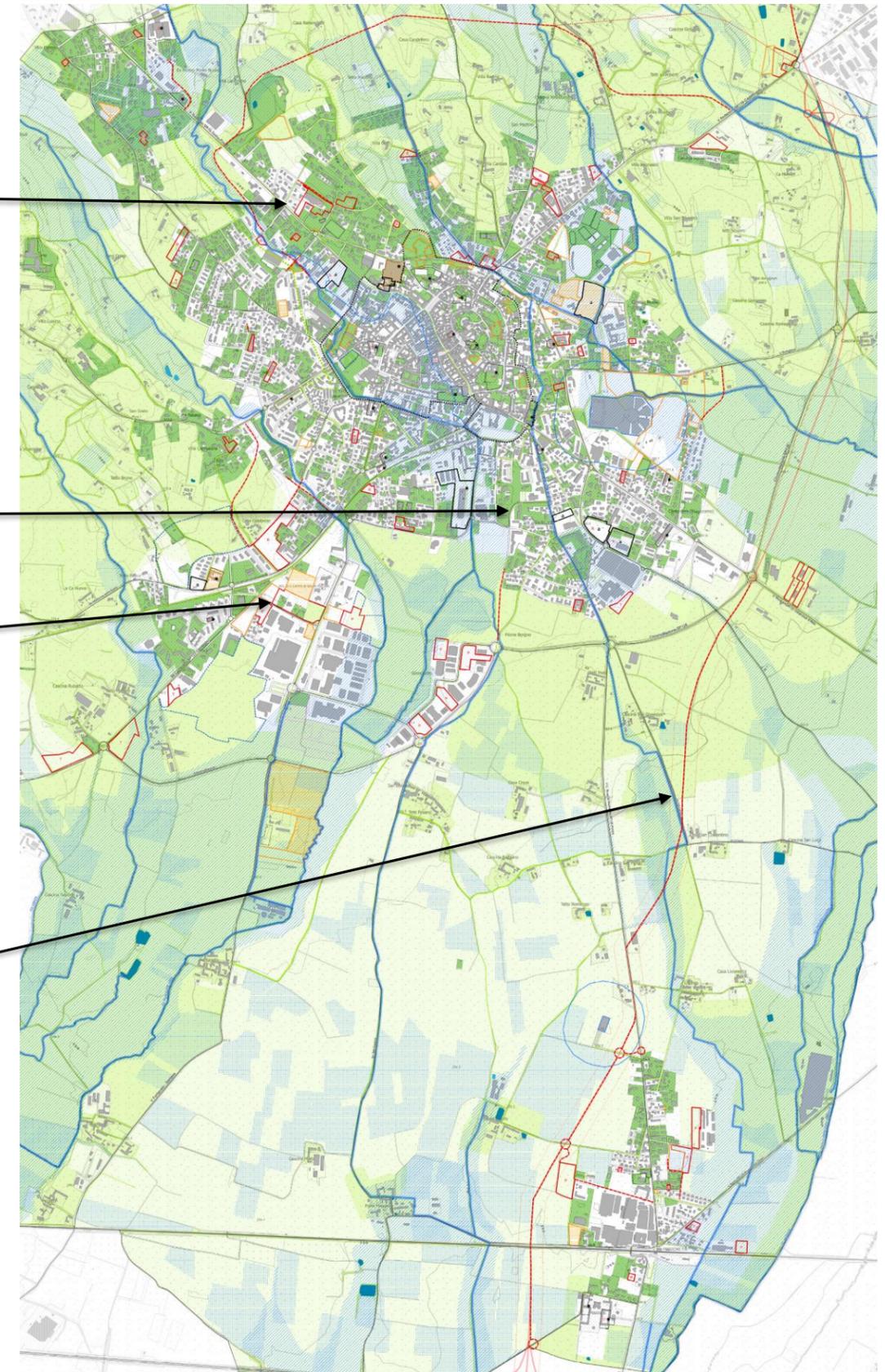
I servizi non completati

riferimento voce tavola	sup. terr. (mq)
aree a servizi non attuate (esclusi parchi territoriali)	348.144
aree a servizi non attuate ricadenti su aree di proprietà comunale o di grandi enti	181.533
aree servizi già in fase di attuazione-piscina	37.464
aree servizi non attuati parco	2.759.076
aree servizi - area tabasso	14.607

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
totale	22.250

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



4. SINTESI INTERPRETATIVA E STRUTTURALE DEL QUADRO DELLE CONOSCENZE

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 locale¹.

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 Castelvecchio, 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, Castelvecchio-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'acqua,
- **rete di connessione data dalle aree agricole** variamente diversificate: collinari con buona 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 vallecole 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 disegnare 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'.

¹ Ricerca LIFE+ SAM4CP(Politecnico di Torino /Università degli studi , 2017), masterplan degli interventi di rafforzamento dei servizi ecosistemici per il parco agrario Gionchetto-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).

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 intervisibilità** 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 fuori scala, 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 delle 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.

4.2 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 ¹, ha permesso di identificare le **aree paesaggistiche 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 (vedi immagine piccola di risonco a lato) di cui al Quadro interpretativo sopra descritto, sono stati riconosciuti 5 tipologie di **aree paesaggistiche** locali, che tengono conto delle relazioni storiche, ecologiche e funzionali che permettono di distinguere 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*

Le aree paesaggistiche 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.

<i>tipo</i>	<i>num</i>	<i>nome</i>
collina nord	10CN	ambuschetto
	2CN	canarone
	3CN	valle pasano
	4CN	valle ceppi
	9CN	airali
collina ovest	1CO	c.na molinetto
	6CO	rio del vallo
	7CO	moglia
	8CO	passatempo - chiaventone
pedecollina	11D	falcettini
	5D	san silvestro
periurbano	12PU	gialdo
	13PU	fontaneto
	14PU	rio ravetta
pianura est	15PE	c.na tavano
	19PE	cesole-canile
pianura sud	16PS	tetti fasano
	17PS	castello di pessione
	18PS	livorna
	20PS	mosi-mosetti
urbano	U1	centro storico
	U10	borgo venezia
	U11	strada buttigliera
	U12	buschetti
	U13	gialdo- padova
	U14	corso torino
	U15	quarini-campo archero
	U16	maddalene
	U17	fontaneto 2
U18	fontaneto 1	
U19	peSSIONE	
U2	stazione	
U3	roaschia-biscaretti	
U4	turriglie	
U5	matteotti-cimitero	
U6	murP- porta garibaldi	
U7	valle ceppi	
U8	valle pasano	
U9	matteotti	

AREE PAESAGGISTICHE LOCALI

