



COMUNE DI ORBASSANO

REGIONE PIEMONTE

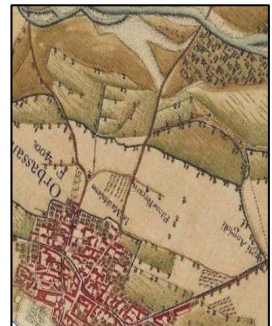
PROVINCIA DI TORINO

PRGC

VARIANTE N° 19 STRUTTURALE

AI SENSI DELLA L.R. 1/2007

**DOCUMENTO
PROGRAMMATICO**



PROGETTO:

Arch. Valter Martino Dirigente IV Settore Urbanistica e Sviluppo Economico
Ufficio URBANISTICA (arch. Raffaella Bossolino – geom. Maurizio Maiolo – arch. Domenico Raso)

Maggio 2010

INDICE

<i>LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE</i>	2
<i>PREVISIONI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SOVRAORDINATA</i>	10
Il Piano Territoriale Regionale (PTR)	10
Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino (PTC).....	10
Il Piano Regionale della Logistica	12
<i>FINALITÀ E CONTENUTI DELLA VARIANTE STRUTTURALE N°12</i>	13
a1) Centro Ippico.....	13
a2) Nuova area produttiva a completamento della esistente.....	14
b1) Il polo di interscambio.....	15
c1) Interventi sul tessuto urbano.....	16
<i>PUBBLICITÀ DELLA PROCEDURA</i>	16
<i>ALLEGATI GRAFICI</i>	17

LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE

Il Comune di Orbassano è dotato di P.R.G.C. ai sensi della Legge Urbanistica regionale, approvato con D.G.R. n° 100-20045 del 16.11.1992.

- con deliberazioni consiliari n. 4 del 7/1/1998 e n. 53 del 19/6/1998, l'Amministrazione comunale ha adottato la **Variante di Adeguamento al PRGC 84**, approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 14 - 25592 in data 8.10.1998. Tale Variante riguardava:
 - la diversa articolazione delle aree di nuovo impianto previste dal PRG, con riferimento alla suddivisione tra superfici fondiarie, spazi pubblici e tracciati viari;
 - l'approfondimento di natura idrogeologica per le aree interessate dalla dinamica del torrente Sangone, in seguito all'alluvione del 1994.
- con verbale di deliberazione del Commissario Straordinario n° 58 del 01.08.1994, integrato con successivo provvedimento n° 61 del 06.09.1994, venne approvato il **P.I.P. di strada Stupinigi**.
- con deliberazione del C.C. n. 58 del 4/6/1999 veniva approvata la **Modifica n. 1** del P.R.G.C. vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art.17 comma 8 lettere a), b) c) , relativa all'adeguamento del perimetro delle aree sottoposte a P.E.C. nelle aree 3.12.1 – 3.12.1.1 in Via dei Frasciei, con l'enucleazione della nuova area di Piano definita dal codice di raggruppamento n. 3-5-4.
- con deliberazione del C.C. n. 80 del 30/9/1999 veniva approvata la **Modifica n. 2** del P.R.G.C. vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art.17 comma 8 lettere a), c) relativa alla correzione di alcuni errori materiali nella perimetrazione delle aree 1.34.1, 1.35.2 e 3.10.3-3.10.3.1;
- con deliberazione del C.C. n. 7 del 14/2/2000 veniva approvata la **Modifica n. 3** del P.R.G.C. vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art.17 comma 8 lettere a), b) c) relativa alla modifica dell'assetto della Via Gramsci in area 2.12.9; Aree 3.3.4 – 3.3.4.1 - 3.10.2 modifica perimetro dell'area per l'attuazione del collegamento tra Strada Piossasco e Strada Volvera; Aree 4.1.3 – 4.1.3.1: modifica perimetro dell'area per consentire la prosecuzione del porticato su Via Alfieri; Area 14.1.3: modifica perimetro dell'area Cascina Gonzole per realizzazione infrastrutture; Area 18.1.3: correzione errore materiale mediante stralcio della Cascina Bellezia dal perimetro del P.I.P. del S.I.T.O.
- In data 14.02.2000 il Comune con delibera C.C. n° 8 approvava la **Variante n.1 Parziale** al PRGC, (del. C.C. n° 8 del 15.02.2000) contestuale alla **Variante n° 1 del P.I.P.** (del. C.C. n° 9 del 15.02.2000) delle aree produttive 10.1.1. – 10.1.1.1 in Strada Stupinigi, relativa all'ampliamento del PIP vigente al fine di subordinare a tale strumento l'intera superficie delle aree produttive summenzionate, nonché per inserire una nuova rotonda tra la strada Stupinigi e la viabilità interna al Piano.

- In data 10.05.2001 con Delibera di C.C. n° 42 il Comune approvava la **Variante n.2 Parziale** al PRGC, contestuale al Piano Particolareggiato Esecutivo “*Ex Autocentro*” delle aree 2.4.3. – 2.4.3.1 – 2.4.3.2 – 2.4.3.3 – 2.4.3.4, relativa al ridimensionamento della superficie territoriale delle aree subordinate al P.P.E. ed alla riduzione dei parametri di edificabilità del PPE medesimo, rispetto a quanto previsto del PRG vigente.
- In data 10.05.2001 con Delibera di C.C. n° 43 il Comune approvava il **Piano Particolareggiato Esecutivo “Ex Autocentro”** delle aree 2.4.3. – 2.4.3.1 – 2.4.3.2 – 2.4.3.3 – 2.4.3.4.
- In data 10.05.2001 con Delibera di C.C. n° 44 il Comune di Orbassano approvava la **Variante n.3 Parziale** al PRGC, con la quale l’Amministrazione ha voluto affrontare alcuni temi specifici che nella Variante di Adeguamento del 1998 non era stato possibile inserire poiché all’epoca giudicati ancora prematuri.
Tale variante è stata concepita come strumento “*ponte*”, la cui funzione è quella di ovviare ad alcuni problemi immediati del PRGC vigente senza, con questo, rivederne le previsioni e l’impianto, fino all’approvazione della redigenda Variante strutturale. Per questo motivo si è ritenuto che la Variante n.3 dovesse mantenere le caratteristiche di variante parziale, nel rispetto dei disposti di cui all’Art. 17, 7° comma L.R. 56/77 e s.m.i. La Variante n° 3 in particolare ha riguardato:
 - l’individuazione di una nuova area artigianale tra strada Piovasasco e la circonvallazione esterna;
 - la riduzione della superficie dell’area industriale 13.1.2;
 - la ridefinizione e parziale trasformazione terziaria dell’area 10.1.7 già scorporata dall’area 10.1.1. dalla Variante Parziale 1;
 - modifiche ad alcune tipologie di strade interne all’abitato;
 - diversa articolazione di Piani Esecutivi residenziali; l’individuazione di una ridotta area destinata a parcheggio pubblico in via Castellazzo;
 - modifiche ed integrazioni ad alcune norme di attuazione, sia allo scopo di adeguarle a nuove disposizioni di legge (sottotetti, distribuzione carburanti, ecc.), sia al fine di risolvere incongruenze interpretative riscontrate nel corso della gestione del Piano.
- In data 20.11.2001 con Delibera di C.C. n° 82 il Comune di Orbassano approvava la **Variante n.4 Parziale** al PRGC, contestuale alla variante n° 2 del PIP di strada Stupinigi predisposta ai sensi dell’art. 17, comma 7, della L.R. 56/77 e s.m.i, per adeguare le previsioni del Piano stesso alla nuova configurazione che assumono le aree e 10.1.1 – 10.1.1.1 – 10.1.9 – 10.1.10, ovvero:
 - ampliare, in forma contenuta, il perimetro est del PIP verso le confinanti aree agricole;
 - articolare diversamente le superficie fondiarie, gli spazi destinati ai servizi e conseguentemente la viabilità interna;
 - aggregare al PIP l’area 10.1.9, così come definita dalla precedente Variante 1 del PRGC, destinandola ad attività di servizio e per funzioni ricettive e di ristorazione;

- enucleare dal PIP le aree S2 ed S3, così come definite dalla Variante 1 del PIP medesimo, attribuendogli destinazioni produttive e terziarie di cui alla categoria “G” del PRGC, assumendo la sigla 10.1.9;
 - individuare lungo la strada Stupinigi, tra la prevista rotatoria della circonvallazione di Orbassano e la nuova rotatoria inserita dalla Variante 1 del PIP, un nuovo innesto stradale a senso unico per l’accesso da sud al PIP medesimo su tracciato viario esistente.
 - ridurre a mt. 20 la fascia di rispetto alla provinciale di Stupinigi, in ragione della riduzione dei flussi veicolari su tale viabilità.
- In data 03.06.2002 con Delibera di C.C. n° 50 il Comune di Orbassano approvava la **Modifica n.4** del P.R.G.C. vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell’art.17, comma 8, lettera a, L.R. 56/77, relativa alla correzione di errore materiale riguardante LA corretta l’individuazione nel PRG delle superfici fondiarie ed a servizi del PEEP in area 3.11.1. di via Fraschei.
 - In data 25.11.2002 con Delibera di C.C. n° 93, il Comune di Orbassano approvava la **Variante n.5 Parziale** riguardante specifiche modifiche con riferimento a:
 - inserimento di nuove rotatorie di intersezione alla viabilità;
 - trasformazione di alcune aree insediative residenziali e produttive con enucleazione di parti soggette a PEC;
 - definizione di nuovi vincoli per spazi pubblici;
 - correzione di errori materiali;
 - puntuali modifiche normative.
 - In data 14.01.2003 con Delibera di C.C. n° 07 il Comune di Orbassano approvava la **Modifica n.5** del P.R.G.C. vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell’art.17, comma 8, lettera a, L.R. 56/77, relativa: alla correzione del perimetro dell’area 10.1.1 – 10.1.1.1 (PIP) e delle aree 7.9.1 –7.9.1.1 – 7.9.1.2; parziale modifica degli interventi ammessi nelle are di categoria C2.
 - In data 11.02.2003 con Delibera di C.C. n° 17 il Comune di Orbassano approvava la **Modifica n.6** del P.R.G.C. vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell’art.17, comma 8, lettera a, L.R. 56/77, relativa ad errore materiale del perimetro dell’area 4.1.4 – 4.1.4.1 (Ex Intus).
 - In data 23.07.2004 con Delibera di C.C. n° 59 il Comune di Orbassano approvava la **Variante n.6 Parziale** riguardante specifiche modifiche con riferimento a:
 - contenute modifiche alla viabilità locale;
 - ridimensionamento di alcune aree insediative residenziali anche soggette a PEC (aree 1.5.5, 4.26.1); trasformazione di aree residenziali in residenziali/terziarie (area 3.11.3) e riclassificazione di alcune categorie abitative (area 8.28.1);
 - riclassificazione di aree produttive con enucleazione di parti (area 2.1.2) e individuazione di nuove aree (area 1.5.8);
 - ridefinizione di vincoli per spazi pubblici (area 1.5.9; 4.6.6.1);

- maggiore articolazione di Piani di Recupero prescritti in zona agricola per alcune cascine;
 - puntuali modifiche normative.
- In data 23.07.2004 con Delibera di C.C. n° 61 il Comune di Orbassano approvava il **Nuovo Regolamento Edilizio**;
 - In data 04.02.2005 con Delibera di C.C. n° 03 il Comune di Orbassano approvava il Regolamento "**Piano delle Facciate e del Colore**"
 - In data 04.02.2005 con Delibera di C.C. n° 04 il Comune di Orbassano approvava la **Variante n.7 Parziale** riguardante **l'Adeguamento del P.R.G.C. al Regolamento Edilizio**;
 - ☉In data 08/04/05 con Delibera di C.C. n° 21, il Comune di Orbassano approvava la **Variante Semplificata** al PRG ai sensi artt. 10 e 19 del D.P.R. 8/6/01 n. 327 relativa alla variante stradale di Borgaretto alla s.p. 143, interessante i comuni di Torino, Nichelino, Beinasco, Orbassano;
 - In data 09.05.2005 con Delibera di C.C. n° 29 il Comune di Orbassano approvava la **Variante n.1 al PPE dell'area Ex Autocentro**, al fine di adeguare lo strumento attuativo ai contenuti del Contratto di Quartiere II al quale il Comune ha aderito;
 - In data 04.07.2005 con Delibera di C.C. n° 39 il Comune di Orbassano approvava la **Modifica n.7 al PRG** riguardante specifiche modifiche con riferimento a:
 - lieve modifica della perimetrazione del S.U.E. in area 3.3.4 – 3.3.4.1 ;
 - correzione di errore materiale relativo alla perimetrazione di un comparto di un piano di recupero in area 14.1.12 - cascina Quarello - e del tipo di intervento su una piccola porzione di fabbricato;
 - correzione di errore materiale del tipo di intervento su un fabbricato all'interno del piano di recupero in area 14.1.5 - cascina Bertina;
 - In data 04.07.2005 con Delibera di C.C. n° 40 il Comune di Orbassano approvava **l'adeguamento degli strumenti comunali ai sensi degli articoli 3 e 4 della L.R. 12 novembre 1999 n. 28** in attuazione del d.lgs. 31 marzo 1998 n. 114;
 - In data 26.07.2005 con Delibera di C.C. n° 46 il Comune di Orbassano approvava la **Variante Parziale n° 8 Parziale** al PRGC riguardante l'inserimento nelle N.d.A delle aree indicate nell'anagrafe dei siti da bonificare istituita dalla Regione Piemonte e costituzione sulle stesse dell'onere reale;
 - In data 14.02.2006 con Delibera di C.C. n° 10 il Comune di Orbassano approvava la **Variante Parziale n.9 al PRG** riguardante specifiche modifiche con riferimento a:
 - reiterazione del vincolo espropriativo per l'area cimiteriale 14.2.1.1 funzionale al previsto ampliamento;

- destinazione a servizi di interesse generale (SP8) per l'area 6.6.1 acquisita al patrimonio comunale;
 - ridimensionamento dell'area a servizi 9.2.1 per la realizzazione di una nuova rotonda stradale;
 - trasformazione del previsto SUE per l'area 1.23.1 – 1.23.1.1 in permesso di costruire convenzionato;
 - in frazione Tetti Valfrè l'area 17.6.2 modifica l'attuale destinazione produttiva in residenziale;
 - definizione di SUE per l'area 8.19.3;
 - all'interno del PECLI già approvato dell'area 1.37.1 – 1.37.1.1 il lotto di proprietà comunale viene interamente destinato all'edilizia residenziale pubblica con aumento della volumetria realizzabile;
 - trasformazione di categoria (da AP ad A) del fabbricato adiacente al confine con il concentrico del comune di Beinasco al fine di consentirne il recupero per usi residenziali;
 - presa d'atto del trasferimento del distributore di carburante in area 7.2.3, sua integrazione nel tessuto circostante e definizione di una nuova viabilità funzionale agli interventi viari previsti .
 - definizione di caso specifico per gli interventi ammessi in area 8.6.5;
 - in prossimità del confine con Borgaretto di Beinasco, trasformazione del previsto SUE dell'area 12.1.2 in permesso di costruire convenzionato;
 - al fabbricato n°5 della cascina Porcellana (area 14.1.4) si attribuisce il tipo di intervento di RSv (Ristrutturazione di tipo v);
 - modifiche normative relative ai fabbricati di categoria B ed al calcolo dell'altezza in seguito all'approvazione del nuovo Regolamento Edilizio.
- In data 19.12.2006 con Delibera di C.C. n° 72 il Comune di Orbassano approvava la **Modifica n. 8** del P.R.G.C. vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 8, lettera a, L.R. 56/77, relativa ricollocazione del poliambulatorio A.S.L. 5 dall'area di P.R.G.C. 2.4.3 (ex Autocentro) all'area di P.R.G.C. 4.10.5 (strada Volvera).
 - In data 09/03/2007 con Delibera di C.C. n°9 il Comune di Orbassano adottava il Progetto Preliminare della **Variante Parziale n.10 al PRG** riguardante specifiche ed esclusive modifiche normative con riferimento all'adeguamento alla D.C.R. n°59/2006 in materia di urbanistica commerciale.
 - In data 04/05/2007 con Delibera di C.C. n°34 il Comune di Orbassano adottava la **Variante Strutturale n.11 al PRG** riguardante l'ampliamento dell'area industriale di Strada Stupinigi di cui alla Conferenza dei Servizi conclusa in data il 26 ottobre
 - In data 20/07/2007 con Delibera di C.C. n°53 il Comune di Orbassano adottava il documento programmatico della **Variante Strutturale n. 12 al PRG** , ai sensi del comma 4 dell' art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i, secondo le procedure di cui all' art. 1 della legge regionale 1/2007

- In data 27/06/2008 con Delibera di C.C. n° 41 il Comune di Orbassano approvava il Progetto definitivo della **Variante Parziale n. 13 al PRG** riguardante specifiche ed esclusive modifiche normative con l'intento di adeguare le norme di attuazione al regolamento edilizio vigente così come modificato dalle novazioni normative in materia energetico ambientale al fine di evitare incongruenze e sovrapposizioni normative.
- In data 26/07/2008, con Deliberazione di consiglio comunale n. 51, il Comune di Orbassano ha approvato i **Criteri comunali di cui all' art.8, comma 3 del D.Lgs 114/98 ed all' articolo 4 della legge regionale sul commercio, in integrazione all' adeguamento alla deliberazione del Consiglio regionale n. 59-10831 del 24/03/2006**. Tali criteri individuano lungo la strada Torino un addensamento A5.1, il cui P.U.C. è stato approvato con D.C.C. n° 50 in pari data, ed in frazione Borgaretto una nuova localizzazione L1 (L1.3).
- In data 29/11/2008 con Delibera di C.C. n° 66 il Comune di Orbassano approvava **Modifica n. 10** del P.R.G.C. vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 8, lettera a, L.R. 56/77, relativa alla trasformazione, in frazione Tetti Valfrè, di porzione di area con destinazione a verde attrezzato (SP3), in area per servizi di interesse collettivo (SP2).
- In data 30/01/ 2009 con Delibera di C.C. n° 3 il Comune di Orbassano approvava **Modifica n. 11** del P.R.G.C. vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 8, lettera a, L.R. 56/77, relativa alla trasformazione di porzione di area con destinazione a verde attrezzato (SP3), in area per servizi di interesse collettivo (SP2).
- In data 30/01/2009 con Delibera di C.C. n° 4 il Comune di Orbassano approvava il Progetto definitivo della **Variante Parziale n. 14 al PRG** riguardante specifiche ed esclusive modifiche normative con l'intento di riarticolare ed integrare la norma specifica per l' area 11.1.3 – 11.1.3.1 in adeguamento ai criteri comunali di cui all' art.8, comma 3 del D.Lgs 114/98 adottati in data 26/07/2008, con Deliberazione di consiglio comunale n. 51.
- In data 20/02/2009, con Deliberazione di consiglio comunale n. 13, il Comune di Orbassano ha approvato i **Criteri comunali di cui all' art.8, comma 3 del D.Lgs 114/98 ed all' articolo 4 della legge regionale sul commercio, in integrazione all' adeguamento alla deliberazione del Consiglio regionale n. 59-10831 del 24/03/2006**. Tali criteri prevedono l'ampliamento, lungo la strada Torino, dell'addensamento A5.1, il cui P.U.C. è stato modificato con D.C.C. n° 12 in pari data.
- In data 20/03/2009 con Delibera di C.C. n° 14 il Comune di Orbassano approvava il Progetto definitivo della **Variante Parziale n. 15 al PRG** riguardante specifiche modifiche con riferimento a:
 - Adeguamento della fascia di rispetto della Tangenziale di Torino a quanto previsto dalla nuova delimitazione del Centro Abitato e altre modifiche viabilistiche;

- Modifica del perimetro e delle previsioni dello strumento urbanistico esecutivo 13.1.2 – 13.1.2.1; sito in zona Scalo merci, al fine di adeguarlo a quanto convenuto con gli accordi intercomunali intervenuti per la realizzazione del Termovalorizzatore nel comune di Torino, ed alla conseguente previsione di nuova viabilità, oltre che al fine di favorirne più rapidamente l'attuazione;
- Correzione di errore materiale ripерimetroando le aree 11.4.2 ed 11.4.7 al fine di riportare i confini delle aree stesse all'interno dei rispettivi sedimi di proprietà.
- La possibilità di realizzare nuovi box auto nelle aree di categoria A, A1, C e C1, anche oltre i limiti oggi stabiliti (Artt. 22 25 e 26);
- L'adeguamento della normativa delle aree di categoria D1 e G situate in particolare lungo la strada Torino, ai criteri di cui all' art. 8, comma 3 del D.Lgs 114/98 ed all'articolo 4 della legge regionale sul commercio, in integrazione all'adeguamento alla deliberazione del Consiglio regionale n. 59-10831 del 24/03/2006; adottati con Deliberazione di consiglio comunale n. 51 del 26/07/2008 (Art. 32 e 33);
- L'adeguamento della norma specifica per l'area AP3 13.1.5 (zona Scalo Merci), prevedendo per essa la totale monetizzazione degli standard (Art. 46) nonché la dismissione del tratto della via C. Colombo antistante al lotto;
- L'adeguamento della norma specifica per l'area C1 8.19.4 – 8.19.4.1 (Vecchio nucleo), ove è possibile ottemperare allo standard pubblico di cui all'articolo 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. con la totale monetizzazione e realizzare lo standard privato a verde di cui all'articolo 9 comma 6.4 delle N. d'A. al P.R.G.C. su soletta anziché su terrapieno (Art. 26).
- L'adeguamento della norma specifica per l'area F 1.35.2 ove Vista la tipologia della zona, e l'aumento del fabbisogno di parcheggio residenziale avvenuto negli ultimi anni, si ritiene opportuno rivedere tale prescrizione, concedendo una maggiore elasticità di progettazione delle aree pubbliche.
- La previsione di nuove tipologie stradali da prevedersi per la viabilità di nuova realizzazione (Art. 41).
- In data 20/03/2009 con Delibera di C.C. n° 29 il Comune di Orbassano approvava il Progetto definitivo della **Variante Parziale n. 16 al PRG** riguardante specifiche modifiche con riferimento a:
 - Suddivisione in due porzioni del Piano di recupero in area 1.5.2 – 1.5.2.1 (aree 1.5.2 – 1.5.2.1 e 1.5.10 – 1.5.10.1) da attuarsi per mezzo di permesso di costruire convenzionato) e scorporo delle porzioni consolidate (aree 1.5.11 – 1.5.12);
 - Cambio di destinazione d'uso da servizi di interesse collettivo a residenza dell'area 4.10.5 già inserita in contesto residenziale;
 - Cambio di destinazione d'uso da servizi per l'istruzione primaria a residenza dell'area 4.12.7 già inserita in contesto residenziale (ex scuola Anna Frank);
 - Modifica del perimetro e riduzione degli indici edificatori dei SUE delle aree 4.6.7 – 4.6.7.1, 4.24.1. – 4.24.1.1 e 4.26.1 – 4.26.1.1;
 - Cambio di destinazione d'uso da aree agricole AP2 a parcheggi pubblico a servizio della residenza di porzioni di terreno già adibite a quell'uso, poste ai bordi del tessuto consolidato.

- Varianti normative specifiche che non comportano aumento degli indici e della capacità insediativa del PRGC.
- In data 22/05/2009 con Delibera di C.C. n° 43 il Comune di Orbassano **adottava il progetto preliminare di variante strutturale n. 12, in attesa di controdeduzioni.**
- In data 10/07/2009 con Delibera di C.C. n° 57 il Comune di Orbassano approvava **Modifica n. 12** del P.R.G.C. vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 8, lettera a, L.R. 56/77, relativa alla ripermimetrazione dell'area di P.R.G.C. 8.13.3.
- In data 10/07/2009 con Delibera di C.C. n° 58 il Comune di Orbassano approvava il Progetto definitivo della **Variante Parziale n. 17 al PRG** riguardante specifiche modifiche con riferimento a:
 - Modifica di caso particolare nelle aree D, (area 4.12.7), con l'esatta definizione dei diritti edificatori di ERP atterrati a seguito di gara pubblica;
 - Integrazione del punto 3 dell'Art. 18 – Parametri edilizi - definizione -delle Norme di Attuazione, a seguito dell'approvazione dell'Allegato Energetico - Ambientale al Regolamento Edilizio comunale.
 - Specificazione del punto 9.4 dell' Art. 43 – Aree di categoria AP, al fine della corretta interpretazione delle procedure.
- In data 27/03/201 con Delibera di C.C. n° 14 il Comune di Orbassano adottava il Progetto preliminare della **Variante Parziale n. 18 al PRG** riguardante specifiche modifiche con riferimento a:
 - Si prevede per l'area 2.14.1 – 2.14.1.1 – 2.14.1.2: una modifica la suddivisione dell'attuale area in n° 2 aree di P.R.G.C., con l'inserimento della nuova area 2.14.2 – 2.14.2.1 – 2.14.2.2 nonché una modifica normativa che consenta l'insediamento in dette aree di insediamenti terziario commerciali;
 - nell'area di P.R.G.C. 10.1.11 – 10.1.11.1 si prevede l'adeguamento della norma specifica dell'area con la possibilità di realizzare insediamenti terziario commerciali negli ambiti 1 e 8;
 - si prevede lo scorporo della nuova area 14.4.7 dall'esistente area 14.4.1 con ampliamento della superficie ricomprendendo nella nuova area l'adiacente area agricola al fine di consentire l'ampliamento dell'attività produttiva ivi insediata, con creazione della nuova norma specifica.
 - Manufatti di Interesse Storico Artistico: si prevede l'eliminazione, quando non sono prescritti interventi di sostituzione edilizia e ampliamento, della perimetrazione dei P.d.R. previsti per le cascate indicate nella Tav. P2 e descritte e normate puntualmente le fascicolo P6a del P.R.G.C. e più precisamente per le cascate:

PREVISIONI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SOVRAORDINATA

Il Piano Territoriale Regionale (PTR)

Le principali previsioni contenute nel Piano Regionale riferite al territorio di Orbassano riguardano:

- l'area protetta del torrente Sangone, compresa nel parco regionale del Po, disciplinata da specifica legge e nella quale si applicano i disposti del Progetto Territoriale Operativo e del relativo Piano d'Area¹;
- il Parco regionale di Stupinigi per il quale è stato di approvato il relativo Piano d'Area;
- l'appartenenza ai centri abitati sedi di residenza e servizi di Primo Livello di *Torino e Area Metropolitana*²;
- l'inserimento del Comune nell'elenco dei Centri Storici di tipo C " *Centri Storici di media rilevanza regionale*";
- il SITO, che nel sistema degli interporti regionali è riconosciuto tra quelli di Primo Livello con Novara, Tortona e Rivalta Scrivia;

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino (PTC)

Il Piano territoriale della Provincia vigente e il progetto preliminare di variante (PTC2) inseriscono il Comune di Orbassano nel circondario e nel sub-ambito di Torino.

Orbassano è individuato tra centri di *IV livello* superiore come poli dell'armatura urbana che dispongono di una diversificata offerta di servizi interurbani da potenziare, a maggior raggio di influenza.

Il Centro storico è classificato tra i Centri di tipo C, di media rilevanza.

In relazione agli insediamenti produttivi e commerciali Orbassano rientra nella classificazione dei "Bacini di valorizzazione produttiva"³ e precisamente nel *Bacino di Beinasco* con i Comuni di Beinasco, Bruino, Candiolo, Piossasco e Rivalta di Torino

¹ Dalle Norme del PTR: "Articolo 39. AREE DI APPROFONDIMENTO 4. ...Si individuano le seguenti aree di approfondimento: a) Aree per le quali è già stato redatto uno specifico piano territoriale (Piano paesistico di Pragelato, PTO dell'asta fluviale del Po e Ovest-Ticino)."

² Dalle Norme del PTR: "Articolo 34. CENTRI ABITATI E AREE DI DIFFUSIONE URBANA

I Prg comunali dovranno prioritariamente perseguire gli obiettivi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di contenimento dell'uso del suolo destinato a residenze in ispecie, per i centri di Secondo e Terzo livello; per i centri di Quarto e Quinto livello dovranno essere prioritariamente definite ipotesi di diffusione dei servizi pubblici e privati."

³ Dalle Norme del Piano Provinciale: "...bacini di valorizzazione produttiva: ambiti che si connotano in parte per la significativa diffusione di masse manifatturiere in termini di unità locali e/o addetti, in parte per la capacità di costituire sistema o sotto-sistema locale per la creazione del valore, secondo le specificazioni contenute nell'Atlante della Manifattura, in parte per la presenza di dinamiche localizzative significative nell'ultimo decennio; sotto l'aspetto dell'organizzazione spaziale non sono rilevabili vincoli significativi alla scala territoriale di area vasta tali da costituire impedimento al perseguimento dell'obiettivo del riordino e del potenziamento dell'apparato produttivo"

Con riferimento al trasporto ferroviario Il PTC prevede in Orbassano la realizzazione di una nuova fermata ferroviaria inserendolo tra i centri di interscambio con caratteristiche di intermodalità di categoria C1 ⁴ ed avente le seguenti caratteristiche:

CLASSE		Denominazione	Interscambio	Note
Tipologia	Gerarchia			
C	1	Orbassano	Ferro, Gomma, ATM, Privato	Sist. Metrop.-Porta A.M.T.

Inoltre, il PTC mediante la direttiva – SITO, contenuta nelle Norme, “...conferma la destinazione strategica per il sistema del trasporto merci metropolitano e regionale dell’interporto di Torino Orbassano (SITO S.p.A.), ormai ad elevato livello di realizzazione, tuttavia ritiene l’area del Piano di Insediamenti Produttivi CIM e del Centro di smistamento delle FFSS non ulteriormente espandibile e propone di riconsiderare il perimetro nelle aree immediatamente contermini all’Ospedale S. Luigi al fine di garantire una indispensabile fascia di filtro dalla struttura ospedaliera. Ulteriori ampliamenti paiono incompatibili con alcune scelte urbanistico-territoriali che il PTC richiama e conferma quali:

- lo sviluppo, con funzioni anche di polo universitario dell’Ospedale S. Luigi
- la tutela dell’area del Doirone
- la collocazione nella zona di infrastrutture di servizio di carattere provinciale e regionale, quali la nuova sede universitaria.
- la vicinanza al parco del Sangone
- il risanamento ambientale ed urbanistico dell’area di Beinasco”

Il Piano provinciale all’art. 15 “Disposizioni di indirizzo metodologico di raccordo con la pianificazione locale” indica la necessità che la pianificazione comunale sia inserita in Aree di riferimento sovracomunali individuate al fine di risolvere i “... limiti di separatezza e incoerenza delle politiche urbanistiche comunali”. A tale proposito Orbassano è compresa nelle seguenti aree di approfondimento progettuale⁵:

⁴ Dalle Norme del Piano Provinciale: “C1 - Prevedono la realizzazione di infrastrutture, in grado di incentivare l’utilizzo del mezzo pubblico, tra cui parcheggi per il pendolarismo privato, attestamento delle autolinee extraurbane, con trasbordo dell’utenza sul servizio ferroviario metropolitano e sulle linee di forza tranviarie potenziate (inclusa la linea metropolitana 1)”

⁵ Dalle Norme del Piano Provinciale, art. 15.3: “Nelle aree elencate al precedente articolo il Piano Territoriale propone l’avvio di procedure di concertazione tra i soggetti pubblici interessati al fine di definire indirizzi, direttive e criteri di orientamento tecnico-progettuale da inserire negli strumenti comunali di pianificazione urbanistica o da proporre nell’ambito dei Progetti Territoriali Operativi e dei Piani Paesistici di iniziativa della Provincia ai sensi dell’art. 8 ter della legge regionale urbanistica.

Sulle aree di cui all’articolo precedente la Provincia, in accordo con Regione ed Amministrazioni comunali interessate, avvia iniziative di coordinamento intercomunale attraverso:

1. la predisposizione di Progetti Territoriali Operativi finalizzati alla definizione:

ambiti urbanizzati:

l'area Orbassano-Rivalta-Beinasco-Grugliasco in riferimento alle proposte di insediamento del nuovo polo universitario del S. Luigi e all'esistenza dei centri agroalimentare e intermodale;

ambiti di prevalente interesse ambientale:

la zona Ovest dell'area sovracomunale di Torino caratterizzata da insediamenti culturali e di terziario superiore; tale sistema è caratterizzato dal nuovo polo universitario dell'ospedale S. Luigi di Orbassano dalla Sede universitaria di Grugliasco (agraria – veterinaria – scienze naturali), dalla Certosa di Collegno (sede di attività museali e culturali di interesse universitario) dalla Reggia di Venaria;

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino 2 (PTC2):

Inoltre con il PTC2, solo richiamato in quanto per l'ambito e gli oggetti che compongono la presente variante strutturale n. 19 non esercita salvaguardia ai sensi art. 58 L.R. 56/77 e s.m.i.; ma che in buon conto se ne considerano gli indirizzi.

Nell'area ricompresa tra Rivalta, Rivoli, Collegno e Orbassano un ambito che l'osservatorio regionale per il mercato del lavoro ha definito di maggior crisi.

Il Piano Regionale della Logistica

Il piano si propone di indicare azioni ed interventi per cogliere le opportunità generate dall'incremento dei traffici mondiali di merci, ma anche della domanda interna, la quale anzi può trovare nuovo vigore dall'aggancio alle filiere internazionali del trasporto e della logistica, e di porre in essere le opportune misure per limitarne i rischi insiti.

Nel documento sono esaminati gli hub regionali tra i quali quello di Torino (lo scalo ferroviario che in buona parte è nel territorio del Comune di Orbassano).

Gli hub ferroviari costituiscono i nodi strategici di riferimento della rete ferroviaria; è negli obiettivi del Piano la loro riorganizzazione e rilancio come strumento che permetta la messa in efficienza dei servizi ferroviari e quindi gran parte degli esiti di una politica di riequilibrio modale per il trasporto delle merci.

In particolare si prende in considerazione l'intero quadrante metropolitano per il quale sono indicati alcuni progetti strategici: Progetti strategici:

- la linea AV/AC che vede nel hub torinese un punto cardine della linea;
- l'asse di c.so Marche (ferroviario, autostradale ed urbano) induce un nuovo assetto infrastrutturale e territoriale

- di indirizzi, di direttive e dei criteri di orientamento tecnico-progettuale che devono essere osservati nella formazione dei piani di livello comunale e dei piani di settore, precisando le eventuali prescrizioni immediatamente prevalenti sulla disciplina urbanistica comunale vigente e vincolanti anche nei confronti dei privati;

- dei criteri localizzativi per le reti infrastrutturali ed i servizi di interesse sovracomunale;

2. la promozione di conferenze dei servizi e di altre iniziative analoghe per proporre in forma cooperativa con i comuni interessati la definizione degli indirizzi dei criteri e degli orientamenti di cui al p.to 1) precedente.”

sull'intera area metropolitana. esso induce a riprendere in considerazione, adeguandone l'intero assetto, i collegamenti con le principali città dell'area metropolitana, tra cui Venaria e Orbassano;

- la nuova programmazione della rete del trasporto pubblico assuma questo scenario, a partire dal sistema ferroviario metropolitano, che innerva l'intero quadrante e ne costituisce l'ossatura ed in particolar la linea FM 5 Orbassano Torino.
- la piattaforma logistica metropolitana (integrazione tra SITO e scalo ferroviario): oltre al ruolo precedentemente delineato, unitamente al CAAT potrà costituire riferimento centrale per l'organizzazione della distribuzione pulita delle merci in ambito metropolitano;

FINALITÀ E CONTENUTI DELLA VARIANTE STRUTTURALE N° 19

Con la formazione della presente Variante strutturale n° 19 l'Amministrazione ritiene opportuno dare soluzione ai temi che per loro natura non potevano trovare collocazione all'interno delle precedenti varianti parziali già approvate.

La presente Variante strutturale n°19 si prefigge la finalità di riformulare in modo organico le richieste, formulate con la modalità dello S.U.A.P. ai sensi art. 5 D. lgs 447/98 coordinato con il D.P.R. 440/2000, di insediamenti produttivi ai quali si ritiene di rispondere con una variante urbanistica tale da considerare ambiti più ampi rispetto a singolo perimetro dell'area della richiesta di S.U.A.P. quali:

- Centro Ippico;
- Nuova area produttiva a completamento della esistente;

oltre ai quali si aggiungerà l'inserimento di una nuova area dedicata al parcheggio di interscambio con la stazione FM 5 e delle ridestinzioni di aree di proprietà comunale con funzioni urbano/residenziali in quanto aree di caratteristiche di reliquati di zone di recente trasformazione.

Inoltre si ritiene che, a seguito del potenziamento delle strutture sportive di proprietà comunale, l'impianto sportivo di str. Gerbido possa essere dedicato a altre discipline sportive, da affidare a gestione privata e pertanto occorre modificare il regime urbanistico dell'area e suoi impianti destinandola ad attività sportive senza essere rubricata quale standard urbanistico;

Le modifiche Puntuali

I temi trattati dalla presente variante sono:

Attività Industriali e Terziarie

a1) Centro Ippico (area 14.4.10)

Il progetto di massima prevede l'inserimento delle strutture della Società Ippica Torinese in un area nel comune di Orbassano adiacente alla nuova perimetrazione del Parco di Stupinigi.

Tale porzione di territorio scarsamente dotata di servizi e aree attrezzate è fortemente sconnessa rispetto alle aree inurbate del Comune anche a causa della mancanza di attività di interesse pubblico e di aggregazione.

Nell'area già ora esiste un'attività analoga che però dovrà essere rilocalizzata a seguito dell'approvazione di un piano di recupero con relativo cambio di destinazione d'uso degli edifici ospitanti.

È perciò importante il mantenimento di tale attività nell'area che gravita intorno alla medesima, area che ad oggi non ha una particolare "identità" anche considerando il suo scarso rapporto con le zone interessate dal Parco stesso.

Ad oggi, infatti, le aree confinanti con il *Parco di Stupinigi* non interagiscono funzionalmente con esso e può quindi apparire interessante creare un legame tra queste ed il "Parco" di tipo funzionale: il "Parco" non inteso un "confine" sul quale attestare un territorio in via di trasformazione, ma come momento di "connessione" tra le attività umane legate alla ricreazione e allo svago e la "natura" stessa.

L'attività sportiva, quindi, e in particolare la scuderizzazione dei cavalli sembrano essere destinazioni d'uso ottimali per trovare questo rapporto di interrelazione funzionale... cavalli-natura-sport come momenti di aggregazione in un territorio ad oggi poco "vissuto" nelle sue potenzialità.

L'insediamento della struttura è un'opportunità per il Comune di Orbassano di un'importante attrezzatura in grado di rafforzare la sua immagine nella prospettiva ludico-sportiva e di integrare la nuova attrezzatura con il territorio circostante; sia nel confronto con il Parco di Stupinigi (passeggiate, concorsi di completo,...) sia nel confronto della circostante realtà socioagricola.

Il progetto prevede l'edificazione di 2 maneggi coperti con annessi servizi e club-house oltre alla scuderie e alle zone di lavoro.

a2) Nuova area produttiva a completamento della esistente (area 14.4.9)

L'area oggetto di modifica si inserisce in un contesto produttivo già edificato.

La proposta di intervento si colloca in area situata di fronte al PIP, recentemente completato, confinante con l'asse viario di recente formazione la via *Avv. Giovanni Agnelli*, e la via *Stupinigi*.

L'area attualmente a destinazione agricola è situata a ridosso della zona industriale ormai consolidata dislocata sui confini dei comuni di Orbassano e di Rivalta, e in prossimità dell'autostrada Torino – Pinerolo che di fatto definisce una linea di confine tra il territorio urbanizzato del Comune di Orbassano e le aree a vocazione squisitamente agricola e ludico sportiva del Parco di Stupinigi.

L'area in questione ha le caratteristiche strategiche e funzionali per l'insediamento di insediamenti produttivi di grandi dimensioni essendo particolarmente dotata di infrastrutture che la rendono facilmente raggiungibile dalle principali arterie di collegamento del territorio metropolitano torinese.

L'area è già dotata delle infrastrutture necessarie al servizio dell'area P.I.P. del comune di Orbassano e dell'area produttiva del comune di Rivalta.

L'area oggetto di variante ha una superficie di circa 90.000 mq su cui sarà insediato un unico fabbricato di circa 30.000 mq.

b1) Il polo di interscambio FM 5 (area 14.3.5)

L'Agenzia per la Mobilità Metropolitana nel corso del 2006 ha sviluppato il progetto del Sistema Ferroviario Metropolitano (SFM) - proposto nel 1999 dalla Regione Piemonte alla luce delle nuove conoscenze e nel quadro delle più recenti valutazioni del sistema e' stata esaminata in dettaglio la programmazione sia delle future linee ferroviarie metropolitane sia degli altri servizi ferroviari regionali che contestualmente operano nel Nodo di Torino.

Alla fine di questa prima fase progettuale l'Agenzia per la Mobilità Metropolitana ha delineato il quadro d'insieme in cui il SFM costituisce il primo livello dell'architettura del sistema di trasporto pubblico dell' area metropolitana.

Il sistema SFM si integra con gli altri servizi ferroviari ad esempio treni a lunga percorrenza e regionali, con i quali condivide le infrastrutture. Nelle stazioni di ingresso dell'area metropolitana gli utenti di treni regionali potranno interscambiare per raggiungere le fermate servite dal SFM o proseguire direttamente verso le stazioni principali.

Al fine di migliorare la qualità del servizio e favorire l'accesso al Sistema Ferroviario Metropolitano si rende necessaria la realizzazione di alcune nuove fermate, in particolare, della nuova fermata "Ospedale S.. Luigi / Orbassano" della linea FM 5. posto in corrispondenza del peduncolo dello scalo ferroviario di Orbassano.

Questo nodo di interscambio localizzato all'incrocio tra linea ferroviaria, quella automobilistica (SP 174) e parcheggio consente all'utenza di iniziare, proseguire e terminare uno spostamento scegliendo il modo di trasporto più rapido ed adatto alle personali esigenze e collega inoltre un polo ospedaliero e universitario di prima importanza nell'area metropolitana torinese.

La realizzazione del polo di interscambio ad Orbassano, dove per ragioni oggettive di convenienza economica e di comodità individuale, il mezzo pubblico ha svolto sino ad ora un ruolo marginale e ristretto ad alcune fasce di utenza, si prefigge quindi di incentivare l'utilizzo del mezzo pubblico conducendo a modifica le abitudini dei cittadini che gravitano nell'area comunale di Orbassano, Rivalta, Beinasco e Grugliasco.

Il sito scelto per la realizzazione della nuova fermata linea FM 5 e lungo la Via San Luigi in prossimità dello svicolo/incrocio con la Via Regione Gonzole, che conduce all'ingresso principale dell'Ospedale San Luigi.

L'area attualmente destinata dal P.R.G.C. ad uso agricolo si trova ai margini dell'area 18.1.4 dello scalo ferroviario e nelle immediate vicinanze del già citato ospedale S.Luigi ed è inserito all'interno del perimetro del sistema delle aree fabbricate del Po Torinese tratto del T. Sangone.

Il polo di interscambio prevede la realizzazione di una banchina coperta adiacente al binario di fermata, un fabbricato viaggiatori e un parcheggio d'interscambio della capienza di circa 450 posti auto che sarà collegato, attraverso percorsi pedonali protetti anche l'ospedale S.Luigi. Inoltre la stazione FM 5 potrà ulteriormente svolgere la funzione di porta di accesso anche attrezzata per i fruitori del medesimo parco.

c1) Interventi sul tessuto urbano

In seguito alla emanazione della L.R. 20/09 l'A.C. ha pubblicizzato i disposti dell'art. 14 con specifico bando e ha nel contempo individuato alcune aree all'interno del centro abitato, sulle quale porre della nuova capacità edificatoria, l'Amministrazione Comunale si riserva di decidere in seguito se utilizzare in proprio tale volumetria oppure alienarla o impegnarla per rilocalizzare funzioni da delocalizzare. Tali aree, localizzate nelle immediate vicinanze della via Gandhi sono contraddistinte dal n. 7.1.1.1 di circa 3.000 mq e sono situate in ambiti già oggetto di trasformazione urbanistica e utilizzano sedimi di proprietà comunale e costituenti reliquati di interventi urbani, già attuati o in corso di ultimazione al fine di ricomporre organicamente il disegno urbano della zona.

c2) Interventi su impianti sportivi

A seguito del potenziamento delle strutture sportive di proprietà comunale, ex sisport, zone 5.1.2.4., 9.3.1. e 9.2.2. nella quale trovano ampi spazi le attività sportive legate al calcio e al nuoto, la struttura comunale sita in zona 9.1.2. via Gerbido, attualmente dedicata esclusivamente al calcio, sarà oggetto di rilascio da parte delle società calcistiche che hanno trovato miglior sistemazione nei suddetti nuovi impianti;

Nel merito l'Amministrazione Comunale ritiene che tale impianto possa essere dedicato a altre discipline sportive, da affidare a gestione privata e pertanto occorre modificare il regime urbanistico dell'area e suoi impianti destinandola ad attività sportive senza essere rubricata quale standard urbanistico;

L'area sarà quindi caratterizzata per tutta la superficie di circa 23.000 mq. a impianti sportivi privati la cui destinazione specifica potrà essere meglio precisata in sede di bando per la sua alienazione, fermo restando sin d'ora dovrà essere dedicata ad attività diverse dal calcio al fine di offrire un più ampio ventaglio di attività sportive sul territorio di Orbassano.

PUBBLICITÀ DELLA PROCEDURA

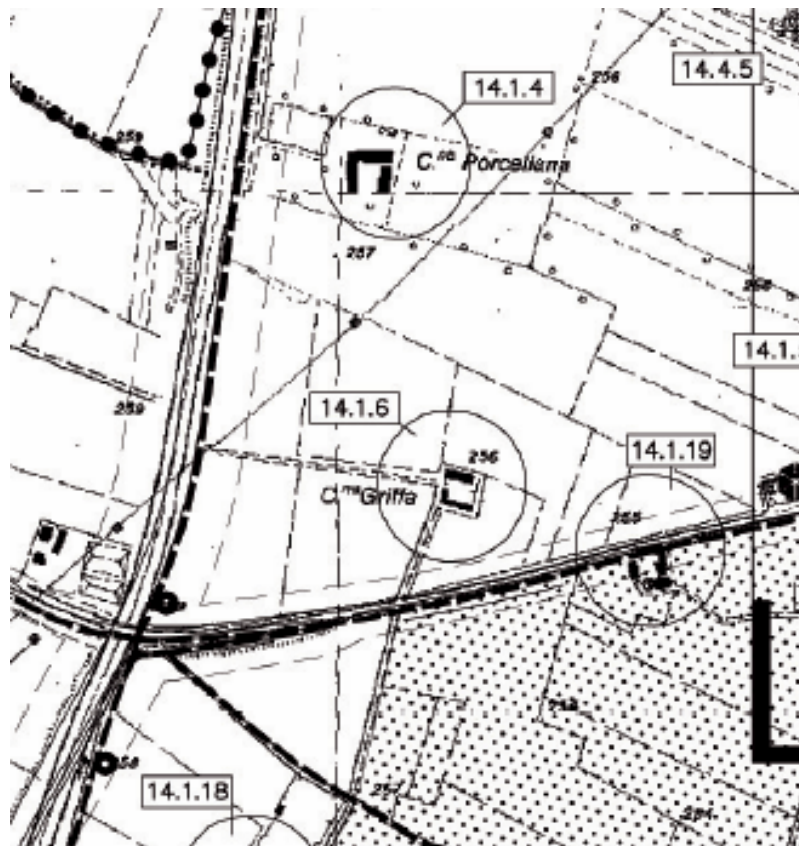
Ai sensi dell'art. 2 della Legge regionale n. 1/2007, ai fini di "assicurare la partecipazione democratica al processo decisionale e gestionale dell'uso del suolo urbano ed extraurbano"⁶ si stabilisce che il periodo di pubblicazione del Documento Programmatico della Variante strutturale n. 19 al PRGC vigente è di giorni 15 lavorativi (lunedì – venerdì) e nei successivi 15 chiunque può presentare osservazioni e proposte scritte.

⁶ Cfr. Articolo 2, comma 1, punto 8) Legge regionale n. 56/77 e s.m.i.

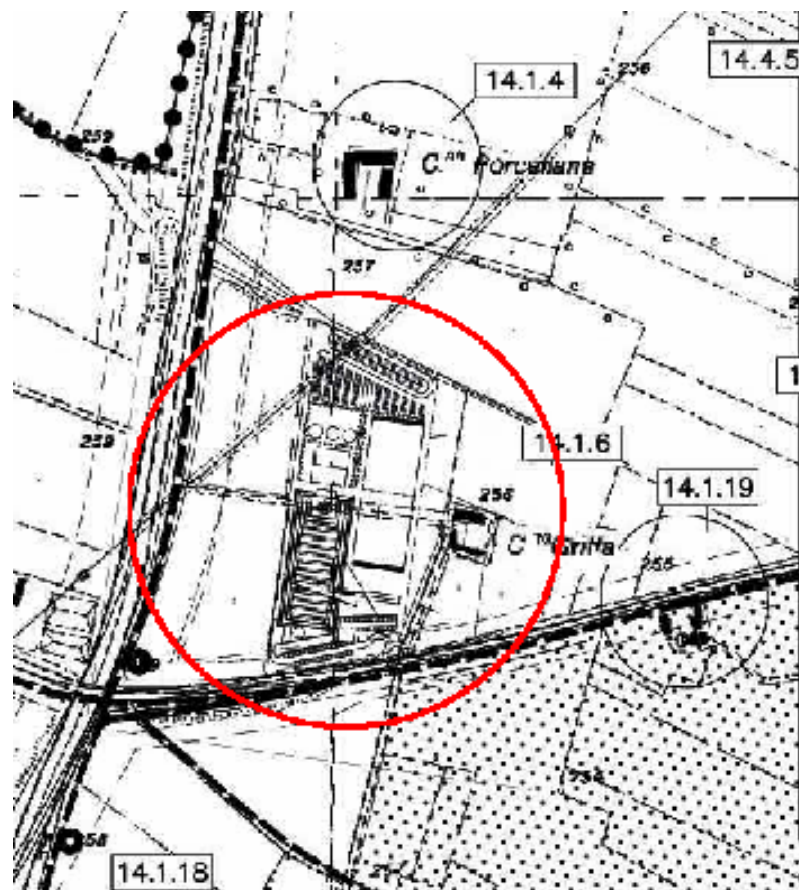
ALLEGATI GRAFICI⁷

⁷ Le immagini di seguito riportate hanno esclusivo valore documentale al fine di individuare ed illustrare alcune tra le finalità perseguite dalla Variante di PRG

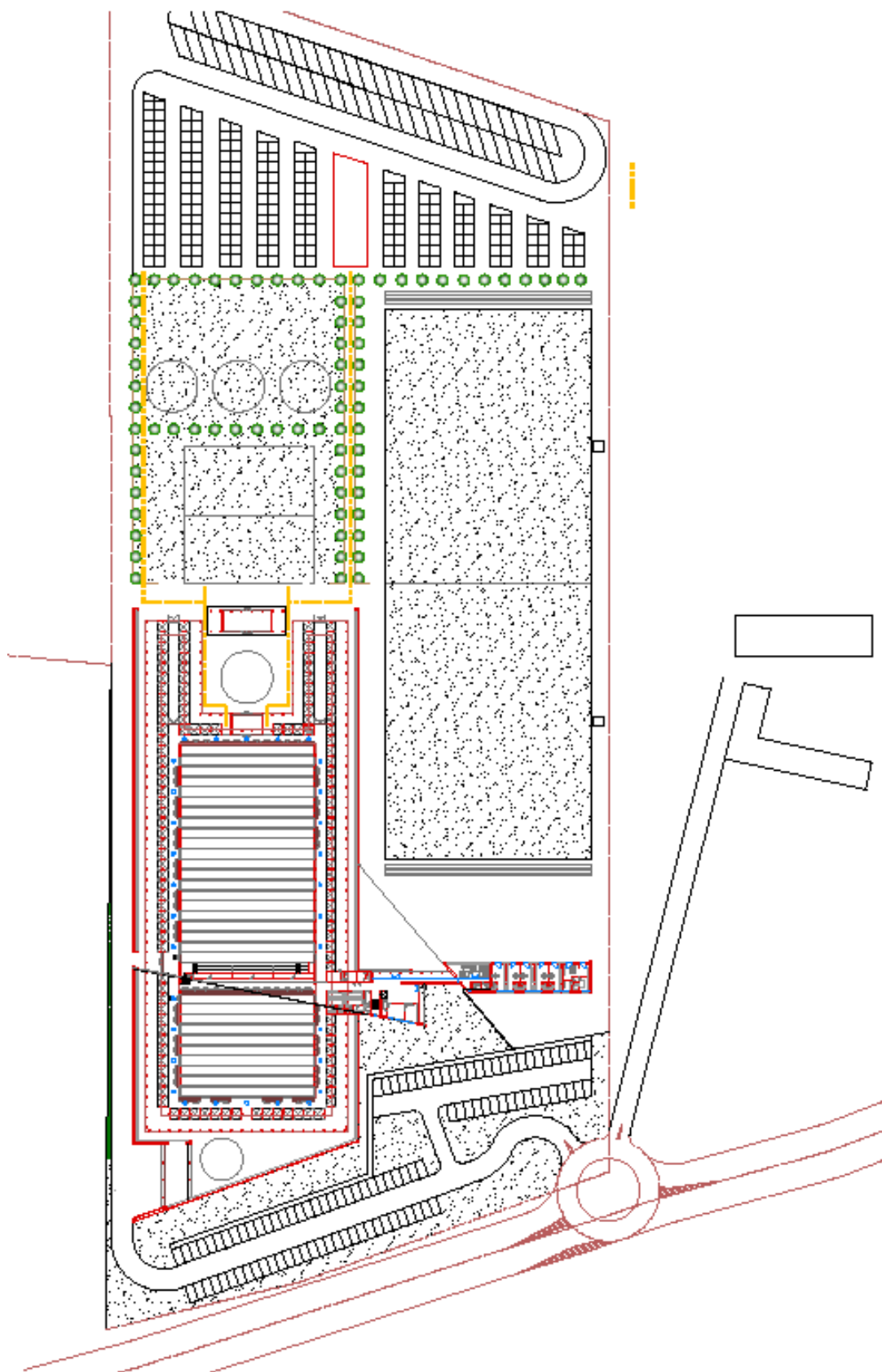
Centro Ippico (area 14.4.10)



P.R.G.C. vigente tav. P2 scala 1:10.000

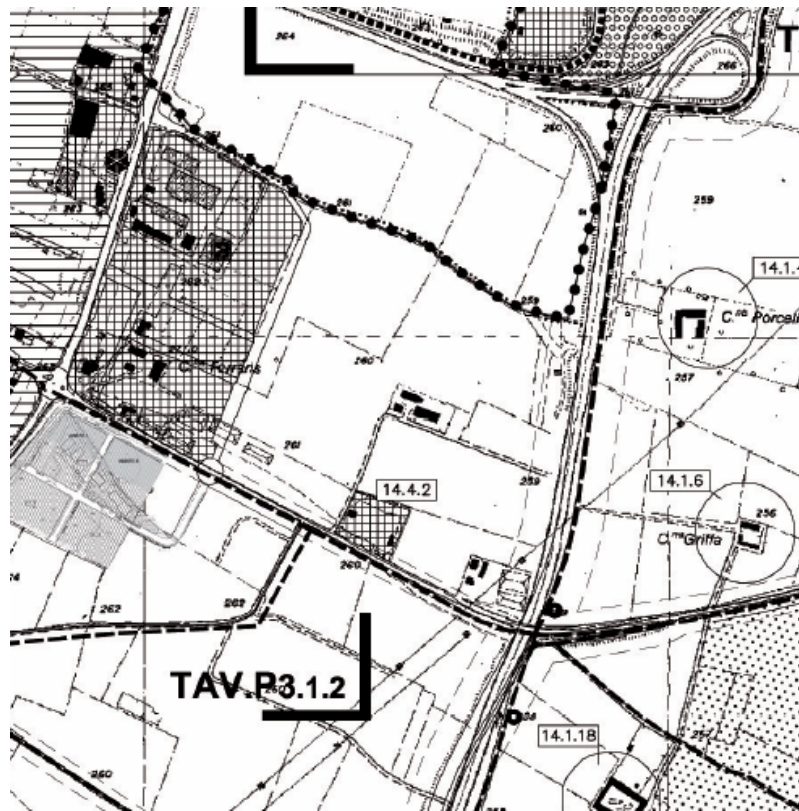


P.R.G.C. vigente tav. P2 scala 1:10.000 Inserimento dell'intervento in mappa

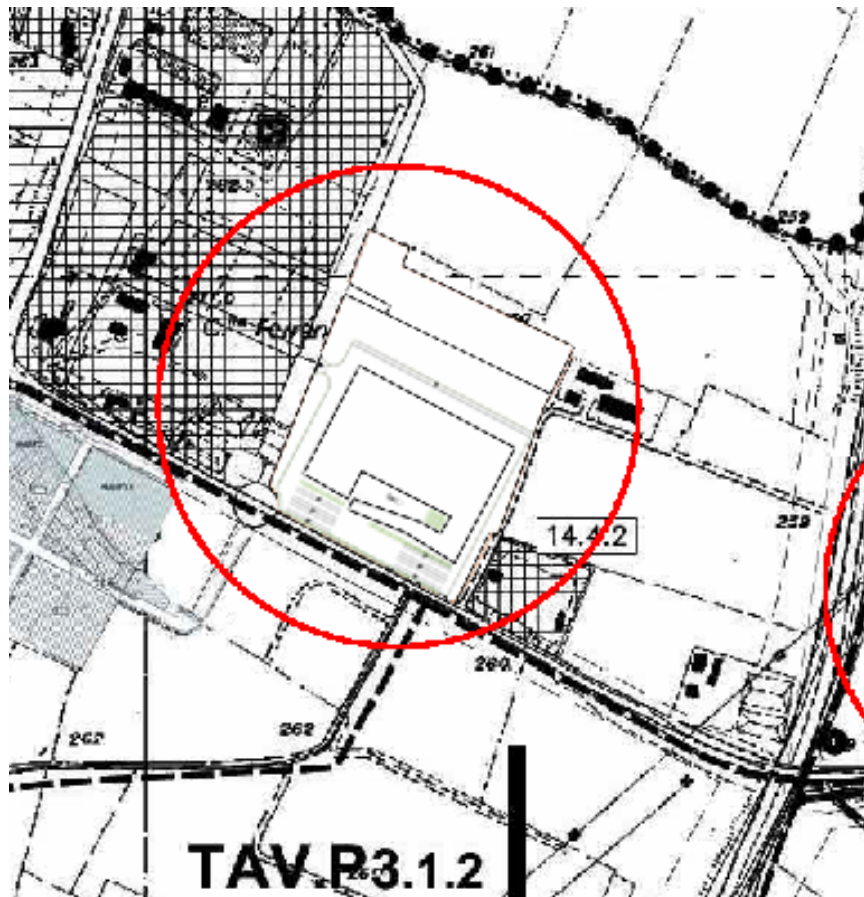


Pianta indicativa dell'intervento

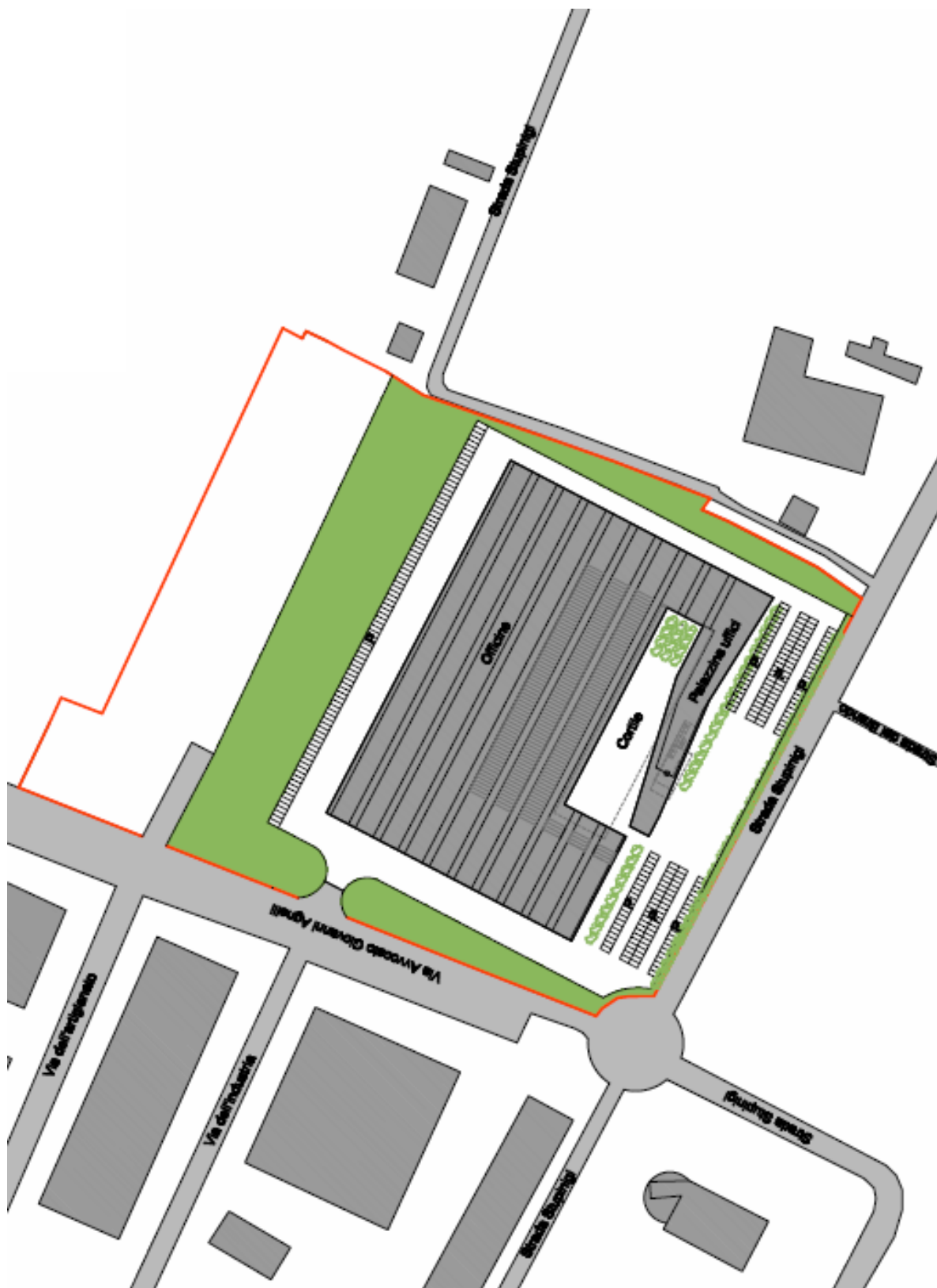
Nuova area produttiva a completamento della esistente (area 14.4.9)



P.R.G.C. vigente tav. P2 scala 1:10.000

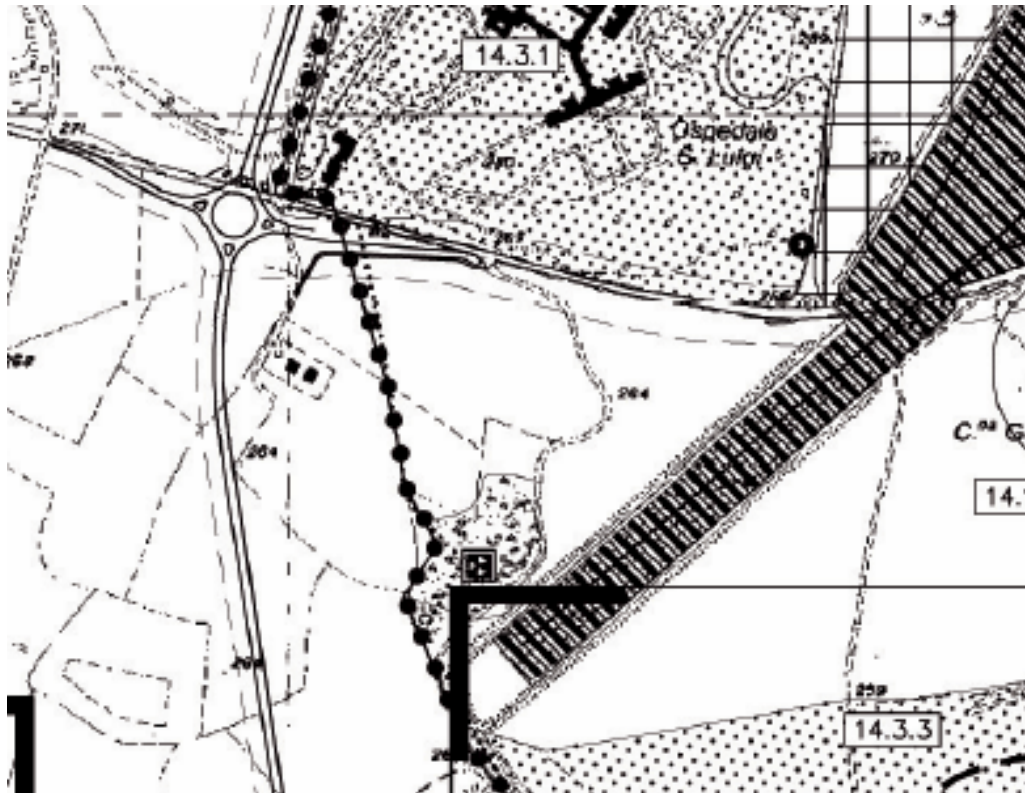


P.R.G.C. vigente tav. P2 scala 1:10.000 Inserimento dell'intervento in mappa

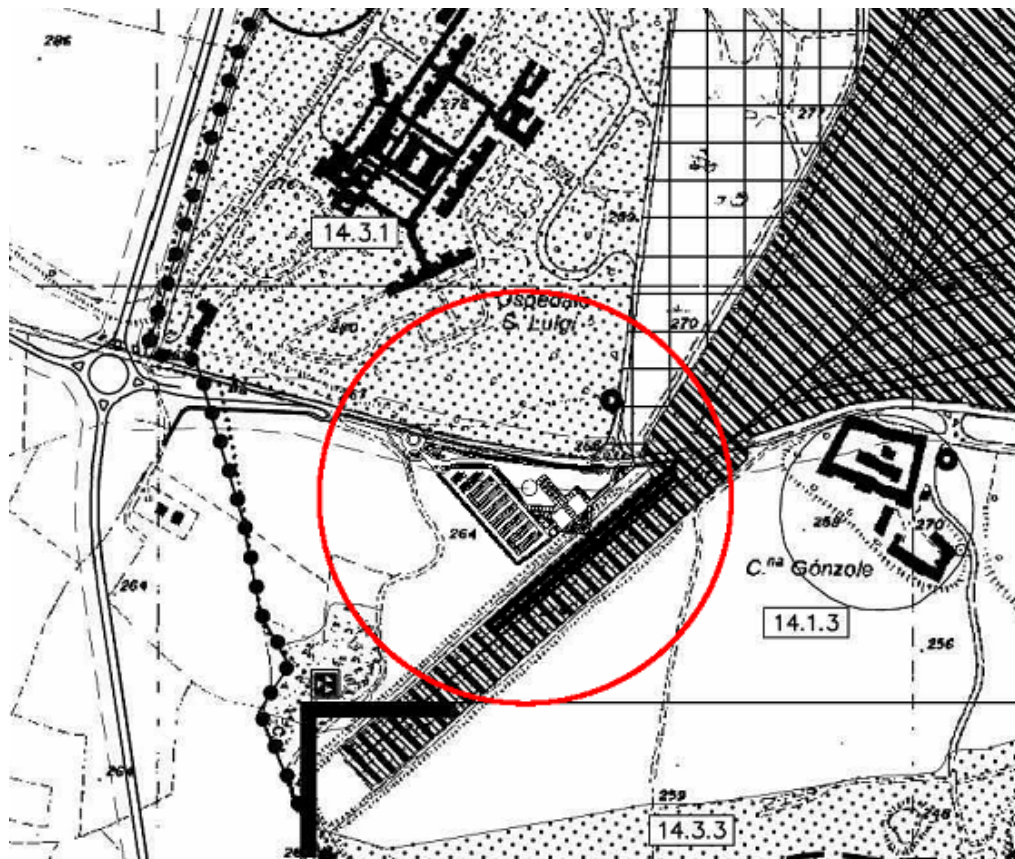


Pianta indicativa dell'intervento

Il polo di interscambio FM 5 (area 14.3.5)

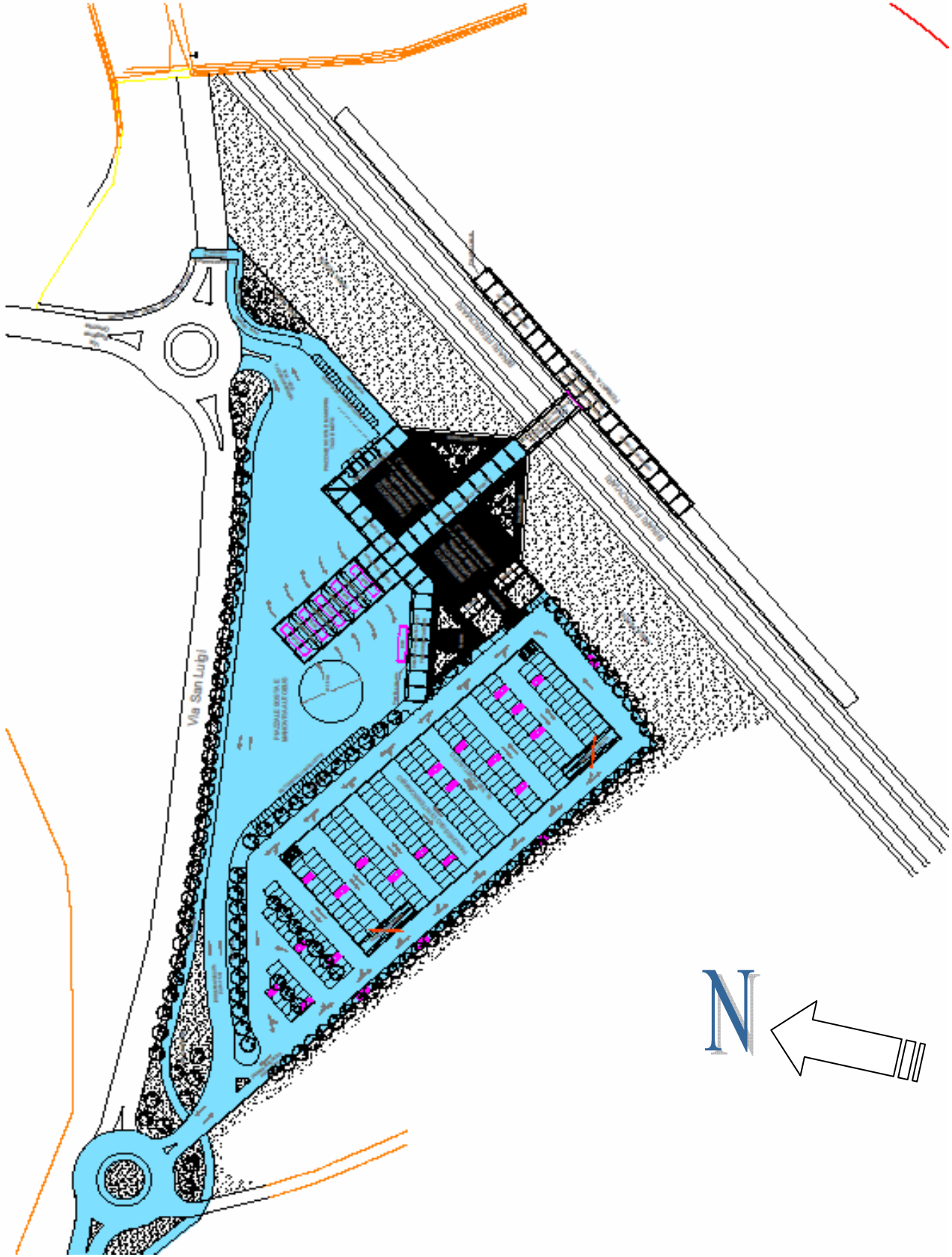


P.R.G.C. vigente tav. P2 scala 1:10.000



P.R.G.C. vigente tav. P2 scala 1:10.000 Inserimento dell'intervento in mappa

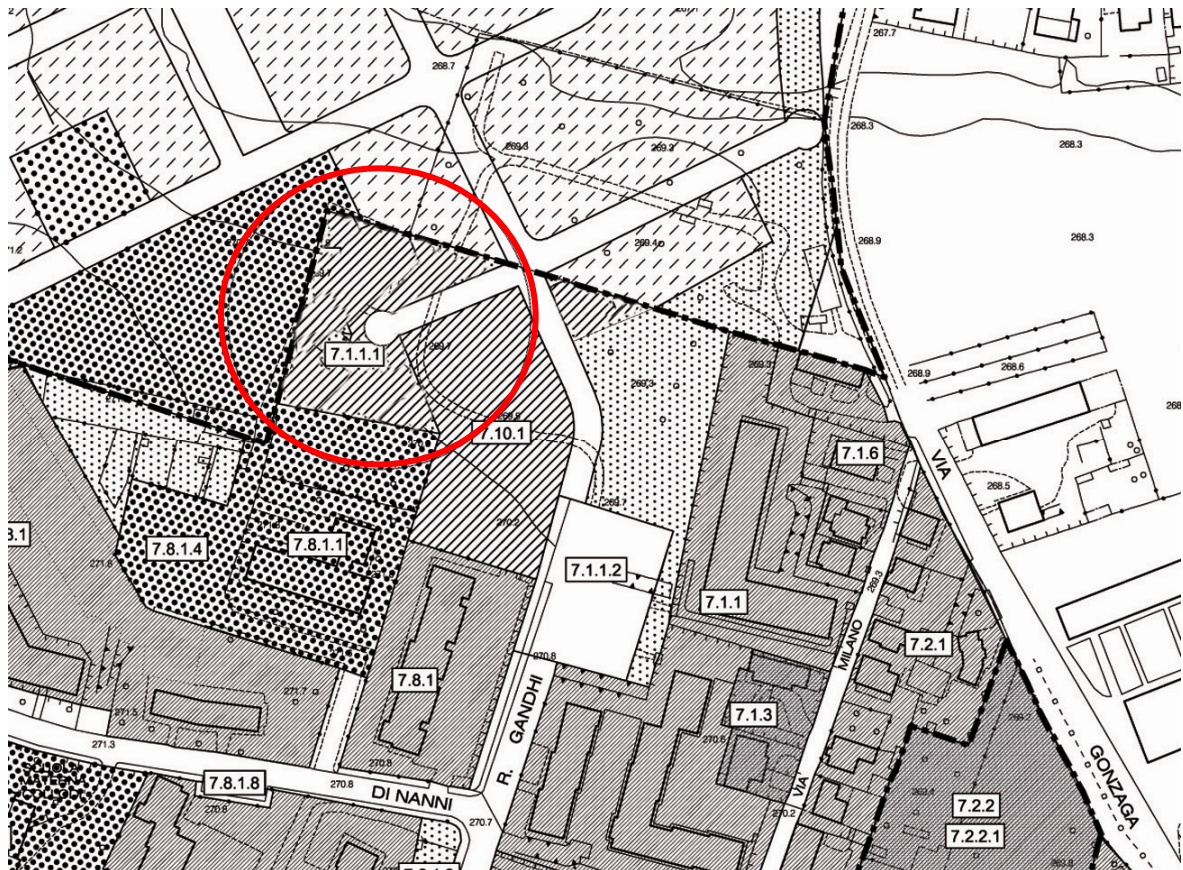
Pianta indicativa dell'intervento



Interventi sul tessuto urbano

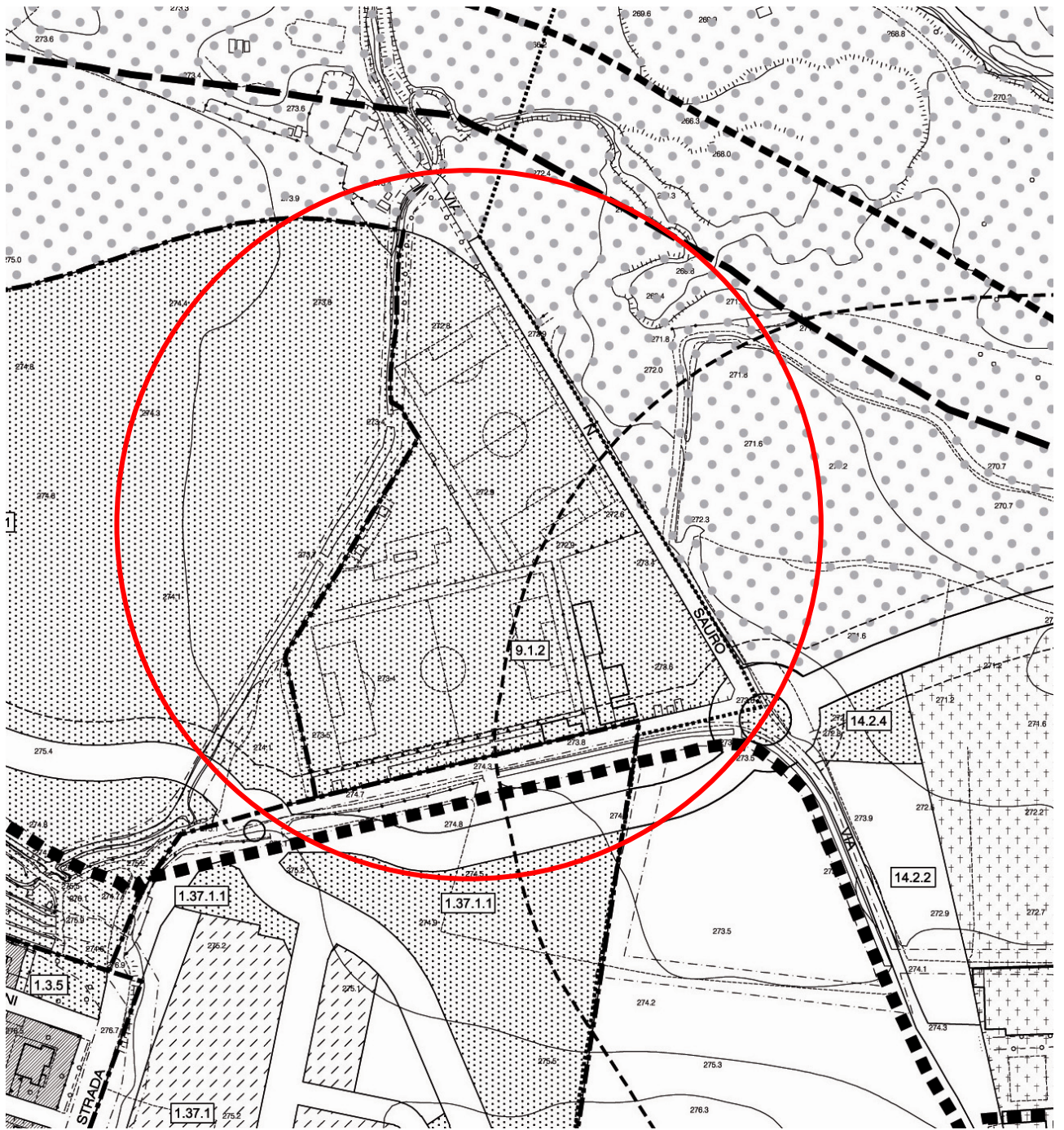


P.R.G.C. vigente tav. P3.1.1 scala 1:2.000



P.R.G.C. vigente tav. P3.1.1 scala 1:2.000 modifica proposta

Interventi su impianti sportivi



P.R.G.C. vigente tav. P3.1.1 scala 1:2.000