



CITTA' DI PIOSSASCO
Assessorato all'Urbanistica

Città Metropolitana di Torino

VARIANTE al Piano Regolatore Comunale

LINEE GUIDA



STUDIO ASSOCIATO
ARCHINGEO

STUDIO ASSOCIATO ARCHINGEO
via Montegrappa 24 - 10064 Pinerolo (TO)
Tel. 0121.77.218
e.rostagno@studioarchingeo.it

Arch. Elvio ROSTAGNO



16 Giugno 2021

I – PREMESSA

1. Nota introduttiva

Redigere un documento di Linee Guida propedeutico all'assegnazione dell'incarico professionale per procedere ad una variante al Piano Regolatore consente di delineare l'area di azione progettuale. L'analisi effettuata in questi mesi, i momenti di ascolto e confronto con le forze politiche, le varie organizzazioni, il mondo imprenditoriale, ha permesso di comprendere meglio le sensibilità e le aspettative. I suggerimenti, anche se non tecnici o pertinenti alla pianificazione, consentono sempre di percepire le differenti sensibilità e le diverse esigenze.

Da un'analisi delle dinamiche demografiche, che il progetto di variante approfondirà, emerge che nell'ormai consolidata tendenza alla riduzione dello sviluppo demografico, Piosasco mantiene una posizione di vantaggio rispetto ad altri comuni; segno di maggiore attrattività (come propensione alla residenzialità) per giovani e famiglie.

La forte demarcazione urbanistica al limite del territorio comunale fra area destinata agli insediamenti industriali, confinata ed individuata su altri comuni, ha di fatto mantenuto una zona di cuscinetto "verde" fra l'abitato consolidato e le aree vocate all'industria. Si ritiene importante rafforzare questo carattere e ricucire dove possibile le parti che presentano discontinuità in particolare dovuta a espansioni edilizie lineari attestata lungo gli assi viari principali

Grazie ad un contesto urbanistico più vocato al residenziale, spesso a servizio di attività occupazionali insediate in comuni e contesti vicini, Piosasco è una città che ospita famiglie alla ricerca di un comfort ambientale e servizi con una discreta vicinanza ai poli delle attività economiche e scolastiche.

Il centro storico, se pur di ridotte dimensioni, è caratterizzato da un contesto edilizio che necessita di conservazione del tessuto storico, ma anche di una contestuale modernizzazione e ottimizzazione dei servizi di pubblica fruizione.

E' sempre più attuale, inoltre, il dibattito e l'attenzione sul contenimento del consumo di suolo. Un tema complesso che deve essere affrontato ma che si presta a due diversi approcci:

- a) Da un lato evitare espansioni urbane su suoli attualmente destinati ad uso agricolo se non per funzioni e attrezzature di interesse collettivo e/o strategiche per lo sviluppo della città;
- b) Dall'altro intervenire sulle previsioni non attuate del PRGC vigente; affrontando caso per caso, in considerazione dei diversi e complessi aspetti quali ad esempio il perdurare delle coerenze all'interno delle nuove strategie di piano, la presenza di vincoli e opportunità di salvaguardia, l'attuabilità di forme perequative, le dotazioni di servizi ed urbanizzazioni esistenti.

La sostenibilità in senso generale deve mettere in relazione tutti i fattori che garantiscono il benessere e che, nel contempo, assicurino anche per le generazioni future una qualità di vita che non sia a discapito del sistema.

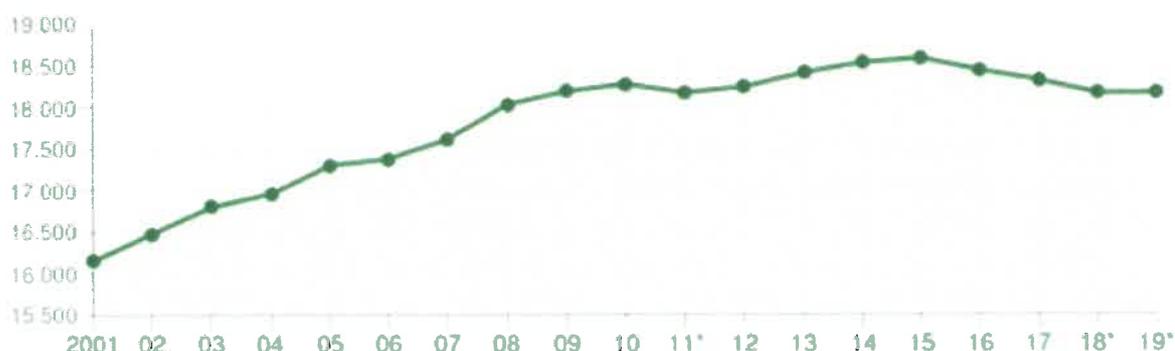
Questo documento si pone l'obiettivo di massima sinteticità. Conseguentemente renderò minimali le riproposizioni di dati e citazioni reperibili in documenti ufficiali comunque reperibili dall'Amministrazione, nonché in quelli frutto dell'attività di ascolto. Ritengo più efficace un documento che miri a esplicitare in modo chiaro e circoscritto gli elementi che dovranno essere presi in considerazione nella redazione del progetto di Variante al Piano regolatore. Tuttavia, a mero titolo riassuntivo, ma anche introduttivo ritengo opportuno sottolineare alcuni dati

essenziali per una valutazione sulle dinamiche che sono determinanti per il contesto sociale ed urbanistico di Piovasasco.

2. Alcuni dati e considerazioni del contesto

2.1 La popolazione

Andamento demografico della popolazione residente nel comune di **Piovasasco** dal 2001 al 2019. Grafici e statistiche su dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno.



Andamento della popolazione residente

COMUNE DI PIOVASCO (TO) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(*): post censimento

Sottolineerei alcuni dati significativi:

- la popolazione è cresciuta fino al 2015, poi ha subito una flessione negativa con una lieve inversione di tendenza nell'ultimo periodo;
- Il differenziale fra i nati e i morti è minore rispetto a città similari;

CITTÀ DI PIOVASCO
Città Metropolitana di Torino



STATISTICA FASCE D'ETA' AL 31.12.2020 - TOTALE ABITANTI 18.288

Id	Fascia d'età	TOTALE	% su totale	Maschi	% Maschi	Femmine	% Femmine
1	Fascia 0-3	526	3%	271	2%	255	1%
2	Fascia 4-6	471	3%	230	1%	241	2%
3	Elementari (7-11)	898	5%	483	3%	415	2%
4	Medie (12-14)	575	3%	289	2%	286	1%
5	Superiori (15-19)	1057	6%	557	3%	500	3%
6	Fascia 20-25	1042	6%	544	3%	498	3%
7	Fascia 26-35	1674	9%	861	5%	813	4%
8	Fascia 36-65	7888	43%	3896	21%	3992	22%
9	Fascia 66-75	2030	11%	915	5%	1115	6%
10	Fascia 76-85	1668	9%	741	4%	927	5%
11	Over 85	459	2%	163	1%	296	1%
TOTALI		18.288		8.950		9.338	

- c) il 15% della popolazione è nella fascia d'età (fra i 20 e i 35 anni) in cui normalmente ci si avvia al distacco dalla casa della famiglia di origine per costituire un nuovo nucleo residenziale (la % è più valevole per la fascia di età fra i 26 e i 35 anni);
- d) la popolazione ultrasessantacinquenne rappresenta il 22% del totale e la presenza di giovani è tendenzialmente più elevata rispetto a città similari;

Anno	Numero Nati	Numero Morti
2014	169	151
2015	159	180
2016	151	186
2017	130	160
2018	130	166
2019	120	174
2020	134	248
TOTALI	993	1.265

Componenti nucleo	N. famiglie con almeno un minorenni	N. famiglie con almeno un over 75
1	0	827
2	132	391
3	556	97
4	261	29
5	70	19
6	15	1
7	0	0
da 8 a 14	0	0
TOTALI	1034	1364
% su totale famiglie	13,8%	18,21%

Componenti	N. famiglie
1	2516
2	2450
3	1502
4	1191
5	221
6	34
7	20
8	3
9	3
13	1
14	1
Totale famiglie	7942

Aggiornamento: 20 Maggio 2021

- e) La preponderanza dei nuclei famigliari è composta da 2 a 4 membri;
- f) Oltre il 10% dei nuclei abitativi è composto da anziani che vivono da soli;
- g) Sono pochi gli anziani in compagnia di minorenni;

2.2 La consistenza dell'edificato

CONSISTENZA FABBRICATI DA CATASTO AGGIORNATO AL 03.06.2020

CATEGORIA	DESCRIZIONE	N.	SUPERFICIE
A/2	Abitazione di tipo civile	5.328	286.088
A/3	Abitazioni di tipo economico	2.438	116.448
A/4	Abitazioni di tipo popolari	553	20.200
A/5	Abitazioni di tipo ultrapolare	45	243
A/6	Abitazione di tipo rurale	14	-
A/7	Abitazione in villini	947	92.356
A/8	Abitazione in villa	17	1.845
A/10	Uffici e studi privati	43	2.544
Totale		9.385	519.724
B/2	Case di cura e ospedali senza fine di lucro	3	5.817
B/4	Uffici Pubblici	8	1.516
B/5	Scuole e laboratori scientifici	15	15.961
B/7	Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto	10	-
Totale		36	23.294
C/1	Negozi e Botteghe	346	-
C/2	Magazzini e locali di Deposito	1.150	-
C/3	Laboratori per arti e mestieri	69	-
C/6	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse	6.800	-
C/7	Tettoie chiuse od aperte	487	-
Totale		8.852	-
D/1	Opifici	106	-
D/2	Alberghi e pensioni (con fine di lucro) Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (con fine di	2	-
D/3	lucro)	2	-
D/4	Case di cura ed ospedali (con fine di lucro)	7	-
D/5	Istituto di credito, cambio e assicurazione (con fine di lucro)	4	-
D/6	Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro) Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività	10	-
D/7	industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.	56	-
	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali		
D/8	trasformazioni.	24	-
D/10	Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole.	97	-
Totale		308	-

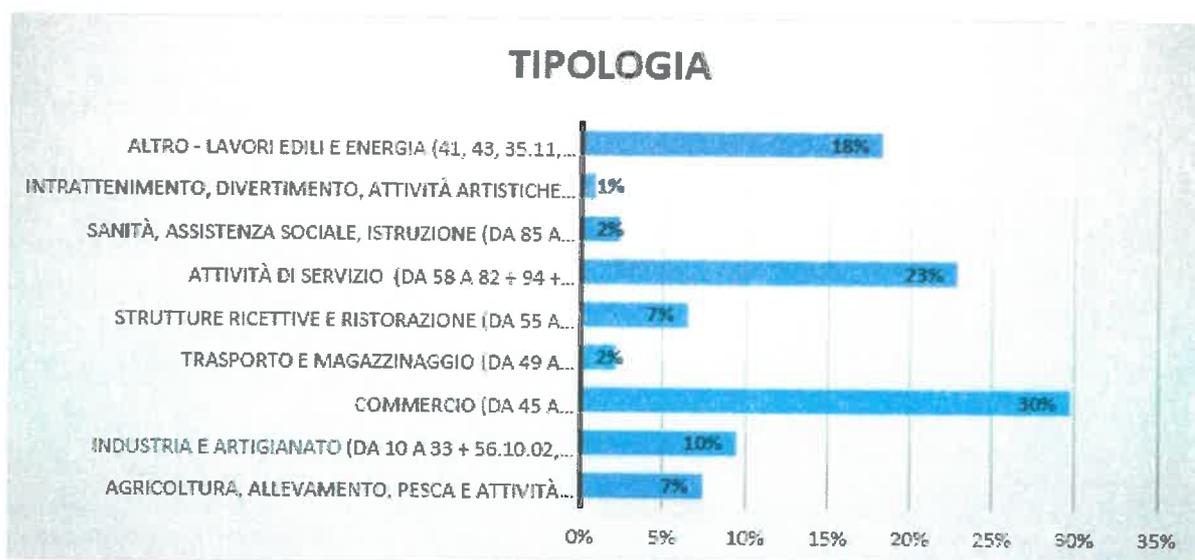
Da un'analisi, su dati catastali e rilevati anche in altri documenti si sottolineano questi elementi:

- Il quantitativo di abitazioni è di circa 9.385; circa il 73% realizzato antecedentemente alle normative antisismiche e circa il 70% antecedentemente alle prime normative sul contenimento dei consumi energetici; normative che comunque in questi ultimi anni sono cambiate rendendo le prestazioni degli edifici molto differenti rispetto ai primi adeguamenti sia sotto il profilo strutturale che energetico;
- Circa il 5-6% degli edifici risulta non occupato, ma manca un approfondimento sullo stato di utilizzabilità di questi immobili;

2.3 Le attività economiche

Si riporta di seguito un'analisi dei dati forniti dalla Camera di Commercio (dati al 31.12.2019) aggregati per settori (Codice Ateco).

Agricoltura, allevamento, pesca e attività estrattive (Cod. da 01 a 09)	81	(7.5%)
Industria e Artigianato (da 10 a 33 + 56.10.02, 56.10.03, 45.2, 45.40.3, 95)	103	(9.5%)
Commercio (da 45 a 47)	323	(29.8%)
Trasporto e magazzinaggio (da 49 a 53)	24	(2.2%)
Strutture ricettive e ristorazione (da 55 a 56)	71	(6.5%)
Attività di servizio (da 58 a 82 + 94 + 96)	248	(22.9%)
Sanità, assistenza sociale, istruzione (da 85 a 88)	26	(2.4%)
Intrattenimento, divertimento, attività artistiche e sportive (da 90 a 93)	10	(0.9%)
Altro - lavori edili e energia (41, 43, 35.11, 38)	198	(18.3%)
TOTALE	1084	



COMMERCIO (da 45 a 47)

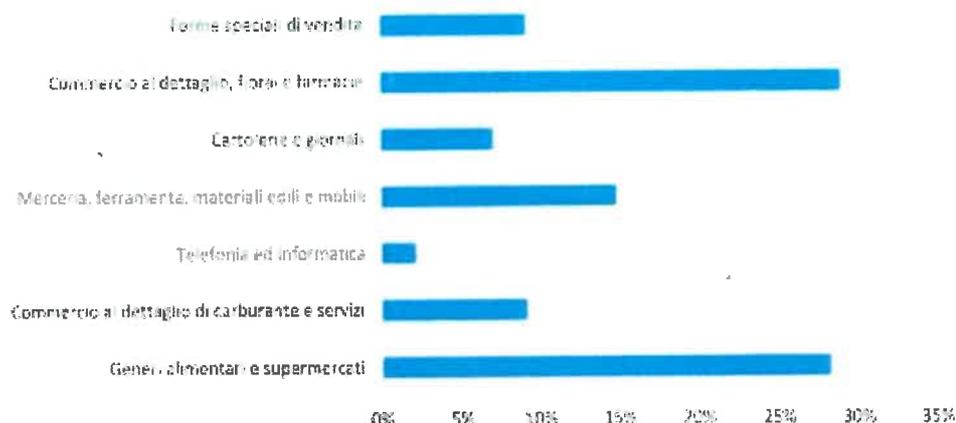
Cod. 45 - Commercio autovetture, agenti di commercio autov. e autocarrozzerie. (Tot. 36)
Cod. 46 - Agenti d'affari e commercio all'ingrosso (Tot. 91)
Cod. 47 - Commercio al dettaglio (Tot. 196)

Di cui:

47.1 - 47.2	Generi alimentari e supermercati	40
47.3	Commercio al dettaglio di carburante e servizi	13
47.4	Telefonia ed informatica	3
47.5	Merceria, ferramenta, materiali edili e mobili	21
47.6	Cartolerie e giornali	10
47.7	Commercio al dettaglio, fiorai e farmacie	41
47.8	Commercio ambulante	55
47.9	Forme speciali di vendita	13

Per quanto riguarda invece le attività di servizio (Cod. da 58 a 82 + 94 + 96) il raggruppamento è molto vario come genere ma, per lo scopo di questo progetto, forse vale la pena solo precisare che in questi 248 sono ricomprese n. 4 lavanderie, n. 29 acconciatori, barbieri ed estetisti, n. 8 imprese di pulizie e n. 10 imprese per la manutenzione del verde e giardini, il resto sono agenzie immobiliari o finanziarie, studi di progettazione o banche.

NOTA: il commercio ambulante nell'elenco sopra riportato rappresenta i titolari di licenza residenti a Piossasco quindi non è rappresentativo delle attività ambulanti presenti nei giorni di mercato pertanto è stato escluso dal grafico sotto riportato.



Per un'analisi qualificata di questi dati occorrerebbe un approfondimento molto impegnativo per mettere in relazione valori economici, occupazionali, dei quantitativi di spazio, della qualità degli immobili adibiti alle attività economiche.

Più sommariamente sembra opportuno rilevare la diversificazione delle attività rendendo il territorio privo di un'attività preponderante e di vocazione; elemento che è da valutarsi in modo positivo perché consente più relazioni fra attività e più resilienza sotto il profilo economico.

Va precisato che il PIP non è completato per l'ultimo lotto e non si rilevano interessi edificatori o comunque di inserimento di nuove attività.

2.3 L'attuazione del PRGC vigente

Tabella 1 - Dimensionamento capacità insediativa

Area di P.R.G.C.	Mod. interv.	Sup. libera mq.	I.t. mq/mq.	NUOVO INSEDIAMENTO			NOTE	NOTE SULL'ATTUAZIONE dic. 2020
				S.U.L. mq.	mq/ab.	Ab.		
A	P.C.	-	-	-	-	4	Valori stimati	
NA	P.C.	-	-	-	-	10	nel recupero	
B	P.C.	-	-	-	-	-		
Ra	P.C.	-	-	-	-	-		
Rea	P.C.	-	-	-	-	-		
Rba	P.C.	28.300	v.	10.000	40	250	Valori stimati	
Rbm	P.C.	19.200	v.	4.500	50	90		
Rbb	P.C.							
Rc1	SUE	6.510	-	300	50	6		(Zona via C. Battisti) – mai presentato
Rc2	SUE	16.400	0,14	2.296	50	46		(Zona via Cappella/M. Cristalliera) – suddiviso in Este ed Ovest PEC entrambi approvati – l'Rc2 EST in corso di realizzazione
Rc3	SUE	11.290	0,20	2.258	50	45		(Via Oberdan) - ULTIMATO
Rc4	SUE	18.390	0,20	3.678	50	73		(Fronte Mercatò) – Mai presentate soluzioni definitive
Rc5	SUE	10.650	0,37	3.940	40	98		(Zona via Togliatti) – in fase di realizzazione
Rc6	SUE	8.100	0,37	2.997	40	74		(Zona Via Paperia) – sono presenti proprietà Comunali
Rc7	SUE	16.380	0,37	6.060	40	151		(Via M. Polo) - ULTIMATO
Rc8	SUE	17.730	0,37	6.560	40	164		(Via Pellerino) – Ex campo Giordana Approvato Rc8bis (tratto di fronte) nessuna proposta
Rc8bis								
Rc9	SUE	18.540	0,30	5.562	40	132	5% commercio	(Via Saluzzo) – Presentato PEC nel 2009 mai approvato. Tentativo di rev.
Rc10	P.C.	3.020	0,37	1.117	40	27		(Via Torino) - ULTIMATO
Rc11	SUE	15.000	0,20	3.000	50	60		(Via Beccaria) – PEC Approvato nel 2012
Rc12	SUE	5.500	0,37	2.035	50	40		(Zona via Torino-via Gioberti) – in fase di ultimazione

Area di P.R.G.C.	Mod. interv	Sup. libera mq.	I.t. mq/mq	NUOVO INSEDIAMENTO			NOTE	NOTE SULL'ATTUAZIONE dic. 2020
				S.U.L. mq.	mq/ab	Ab.		
Rn1	SUE	21.000	0,14	2.940	50	58		(Zona Via Musinë/via B. Croce) – Difficoltà di presentazione (suddiviso in due sotto ambiti – Del. C.C. n. 14/2014)
Rn2	SUE	52.400	0,14	7.336	50	146		(Zona Marchile) - Suddiviso in 7 sotto ambiti difficoltà di presentazioni/accordo tra proprietari – Del. C.C. n. 15/2014 (Via Robert Capa) – in fase di ULTIMAZIONE
Rn3	SUE	24.340	0,33	8.032	40	200		(via Garolo) – mai presentato
Rn4	SUE	22.700	0,14	2.542	50	50	20% terziario	(via Garolo) – approvato 2018 – convenzione da sottoscrivere
Rn4b	SUE	18.690	0,14	2.616	50	52		(Reg. Generala) – diviso in sotto ambiti ma difficoltà di accordo. Mai presentata una proposta.
Rn5	SUE	52.800	0,14	7.392	50	147		Area P.zza PRIMO LEVI – da rivedere. Il Comune è proprietario della maggior parte dell'area (P.P. approvato nel 2018)
RTc	P.P.	17.770	0,5	5.331	40	133	v. art.20/12a	Zona SOTTO SAN VITO – da rivedere per donazione al Comune di circa il 50% dell'area complessiva.
RTn	P.P.	102.196	0,10	8.175	50	163	v. art.20/12b	
Ri	P.C.	-	-	-	-	-		Zona CASTELLO?? (zona vincolata)
Tba	P.P.	18.680	-	1.000	-	-	terziario	
Tb	P.C.	-	-	-	-	-		
Tc	P.C.	14.900	0,3	4.470	-	-		Via Nino Costa – suddiviso in 3 ambiti attuato, per ora, solo uno (Supermercato IN'S)
Tn1	SUE	34.000	0,3	10.200	-	-	terziario	Zona MERCATÒ – manca solo un piccolo lotto
Tn2	SUE	20.364	0,25	5.091	-	-	ricettivo	Mai presentato
Pb	P.C.	196.780	-	-	-	-		
Pbt	P.P.	553.000	0,10	55.300	-	-	int.pubblico	Pista FIAT
Pn	PIP	185.200	0,3	55.560	-	-	produttivo	Ampliamento del PIP – non ATTUATO
Pi	P.C.	-	-	-	-	-		
S	-	65.826	0,14	9.215	50	184	v. art.20/20	
F	-	3.887.597	-	-	-	-		
TOTALE				239.988	-	2.403		

Parametrando in vani avremo: Ab. 2.403 (1)

A dedurre pregresso, vuoto,

servizi, vacanze : Ab. 1.226

Incremento Ab. 1.177 (2)

Residenti: 17.370 (3) + 1.177 = 18.547 ab. totali, arrotondati a 18.600, valore su cui si attua la verifica degli standards a servizi.

- 1) Rispetto al preliminare ripubblicato il valore è ridotto di n.° 9 unità.
- 2) I nuovi insediati nelle aree c) e n) ammontano a 837, pari a +5%
- 3) Residenti al 30/09/2006.
- 4) Il numero di abitanti inserito in tabella è desunto dal numero previsto nella Relazione Tecnica allegata al PRGC vigente

Si precisa che

Con recente provvedimento il Comune di Piossasco ha avviato il recepimento di manifestazioni di interesse di proprietari che intendono rinunciare alla capacità edificatoria dei propri terreni. Ne è emerso un quadro di alcune disponibilità ma "a macchia di leopardo" che non consente un provvedimento di variante per sola riduzione di interi comparti con il consenso unanime delle proprietà.

Dall'analisi della situazione si può riassumere che:

- a) Alcune aree, poche, sono assolutamente integre e prive di segnalato interesse per un processo di edificazione (porto ad esempio le aree normative RC1, Rc8bis, Rn4, Rn5, Tn2);
- b) Alcune aree presentano un debole interesse e qualche volontà di rinuncia alla capacità edificatoria (porto ad esempio le aree normative Rc4, Rn2, Tc, Pn);
- c) Qualche area rappresenta un evidente cambio di interesse e opportunità per il cambio di destinazione consentendo un processo di contenimento del consumo di suolo (le aree normative RTc e RTn).
- d) Le aree residenziali consolidate hanno un indice di edificabilità discretamente elevato che, coniugato alla possibilità di demolizione con ricostruzione, consente trasformazioni importanti rischiando incoerenze con l'impianto urbanistico del contesto.

3. I risultati dell'ascolto

Nei mesi scorsi l'Amministrazione ha avviato un'intensa attività di ascolto nei confronti di tutti gli interlocutori istituzionali e dei più svariati portatori di interesse. L'obiettivo era quello di rendere il più permeabile possibile l'attività di ascolto e, nel contempo, avviare un rapporto stabile di interlocuzione su alcune tematiche: lo sviluppo, la bellezza, l'attrattività. Questo consentirà nella fase successiva di elaborazione, di recepire stimoli, ma anche di condividere un percorso partecipativo che faccia crescere culturalmente la cittadinanza evitando il classico fenomeno di "top down", dove le decisioni dall'alto sono scarsamente comprese, anche perché estranee, al sentimento del cittadino.

Dall'analisi dei documenti consegnati, alcuni di essi corposi e frutto di un'attenta attività di elaborazione, emergono alcuni aspetti, riassunti di seguito con un elenco qui di seguito riportato, senza obiettivi di esaustività o gerarchia di importanza:

- Valorizzare alcune aree specifiche: il centro Storico, San Vito, Il San Giorgio, il Sangonetto;
- Riquilibrare il contesto del centro storico, anche più recente, per renderlo più fruibile ed attrattivo;
- Ridurre il consumo di suolo;
- Prestare attenzione ad una previsione di viabilità futura che valorizzi la collocazione strategica di Piossasco fra Torino, Pinerolo e la Val Susa;
- Rendere più chiaro e meno incoerente il complesso normativo vigente;
- Rendere possibile un processo di rigenerazione urbana.

Molti documenti hanno sottolineato aspetti assolutamente condivisibili ed interessanti, ma poco rilevanti al contesto di variante urbanistica; tuttavia sono elementi utili che l'Amministrazione può utilizzare per le valutazioni politiche di sua competenza.

3. Ruolo della pianificazione nel contesto

La pianificazione, affinché sia efficace, deve porsi tre obiettivi che cercherò di illustrare brevemente nei punti successivi.

3.1 Strategico

Il Piano Regolatore è lo strumento che disegna e consente di programmare a lungo termine, di creare i presupposti perché una comunità possa avere obiettivi ambiziosi di lunga programmazione. E' un compito difficile, ma credo che questa comunità, come il suo territorio, abbia caratteristiche e potenzialità che consentono una visione politica che può essere realizzata ed espressa nel tempo.

A questo riguardo occorre ricercare la massima sinergia con il Piano Strategico Metropolitano 2021-2023 cogliendone tutti gli spunti che delineranno le politiche di sviluppo del prossimo futuro.

3.2 Ad efficacia di medio termine

Lo strumento urbanistico, pur in un'ottica di "visione lunga" deve consentire ad un'amministrazione di rendere operativi programmi di mandato. Troppo spesso la rigidità del complesso normativo rende di fatto impossibile la realizzazione di progetti di interesse pubblico o privato senza dover incidere con varianti la cui elaborazione e procedura di approvazione richiede tempi lunghi e spesso incompatibili con l'efficacia che uno sviluppo progettuale richiede.

3.3 Gestione del territorio

La normale attività edificatoria, intesa in senso lato, come la realizzazione dei servizi di interesse collettivo, richiede strumenti agili e flessibili. Il Piano Regolatore, con i suoi allegati e gli altri strumenti di pianificazione deve essere garante di regole chiare, facili nella loro applicazione ed efficaci nella gestione delle politiche di mandato.

II – OBIETTIVI E STRATEGIE

4. Gli obiettivi politici in generale

Di seguito mi sembra importante sottolineare alcuni principi ispiratori fondanti alla base di uno strumento di programmazione di lunga durata che deve resistere alle mutazioni, normali e congiunturali, delle amministrazioni successive, pur dando loro spazi di adeguamento e reinterpretazione.

4.1 Il benessere e la bellezza

E' un orientamento ambizioso, difficile da esprimere negli atti concreti, ma di grande prospettiva. La bellezza, come il benessere, rappresentano la massima aspirazione affinché una comunità si identifichi, sia attratta, veda il futuro con aspettative e speranza. La bellezza è un parametro ispiratore di impatto elevato. Allenarsi al buon gusto, al rispetto dei canoni scientificamente determinabili, consente di rendere applicabili normative di recupero e valorizzazione che vengono di volta in volta applicate nei processi di trasformazione da parte di professionisti, cittadini ed imprese. La bellezza non si può imporre ma la si può promuovere: a tal fine il PRGC tenderà, fatti salvi alcuni limiti, ad essere una normativa poco rigida, fornendo invece strumenti di riflessione e promozione consapevole della qualità. La bellezza è un valore non tangibile, in passato spesso confusa come un'aspirazione non collegata direttamente ai fenomeni di trasformazione e delegata a sporadiche iniziative o attenzioni, ma che ora è oggetto di approfondita analisi nei processi di valutazione anche di beni e aziende.

A questo riguardo Piossasco può ispirarsi al new european Bauhaus che sicuramente diventerà un riferimento culturale in grado di stimolare processi progettuali di qualità.

4.2 La sostenibilità

L'Agenda 2030 impone a tutte le istituzioni un programma di attenzione al tema della Sostenibilità, che i vari stati devono misurare. E' un processo poco divulgato, se non per i settori implicitamente impegnati. Sentirsi parte di una comunità più ampia, indelebilmente coinvolta nelle conseguenze di tutte le azioni dell'umanità intera, e quindi anche dei piossaschesi, è un presupposto irrinunciabile per una città che intende ambire ad aperture culturali e ad una crescita collettiva che affronta tutte le tematiche nella loro interdipendenza.

Il Green Deal Europeo pone obiettivi da perseguire nell'ottica di promuovere l'uso efficiente delle risorse passando a un'economia pulita e circolare e ripristinare la biodiversità e ridurre l'inquinamento. Piossasco non può sottrarsi a questa sfida, anzi la sua pianificazione deve ambire ai più alti livelli di coerenza con questa prospettiva proposta dall'Unione Europea.

4.3 La resilienza

Spesso si affronta questa tematica relegandola semplicemente alla capacità di una comunità ad adeguarsi a fenomeni naturali. Negli ultimi anni, con l'aumento di casi di elevato impatto sui territori e sulla vita dei cittadini, è aumentata la consapevolezza che le politiche devono garantire una programmazione di interventi tesi a contenere le conseguenze dell'inquinamento, dell'impermeabilizzazione esagerata, del consumo di suolo, della cattiva gestione e manutenzione del territorio. Una comunità resiliente deve essere in grado di reagire ed adattarsi ai fenomeni naturali, come al cambiamento degli stili di vita e di lavoro indotti da fenomeni esterni; adattamento che non significa rinuncia alla qualità di vita personale e sociale (benessere). Ne è un chiaro il recente esempio il mutamento sociale indotto dalla attuale pandemia.

5. Gli obiettivi di sviluppo

Lo sviluppo culturale ed economico di una comunità si esplicita per obiettivi che lo strumento urbanistico principale, il Piano regolatore, deve interpretare e consentire. Piosasco può aspirare a valorizzare, e quindi sviluppare, la sua propensione ad essere un territorio vocato ad alcuni aspetti attrattivi principali.

5.1 Attrattività residenziale

Come evidenziato in premessa, Piosasco rappresenta una città con un discreto valore di attrattività residenziale. Il contesto ambientale, la sua vicinanza a poli urbani dotati di servizi e la raggiungibilità, seppur da migliorare, di contesti imprenditoriali, rende la domanda di residenza ancora di rilievo pur in un periodo di decrescita demografica. Il contenuto valore immobiliare consente a quanti sono in cerca di un'abitazione situata in contesti ambientalmente più confortevoli, di trovare risposta alle loro esigenze. Una risposta che, se ben organizzata, permette di trasformare una propensione in un obiettivo strategico.

L'approccio non può prescindere dal prendere in considerazione la diversificazione di tipologie edilizie garantendo sempre una quota di presenza di edilizia sociale; presupposto per una pluralità di soggetti anche di livello economico differente.

5.2 Attrattività per le attività economiche

La stessa cosa può valere per attività economiche ed imprenditoriali, sempre meno attratte da altri contesti più vocati ma con costi elevati. Lavorare in aree di alto valore urbano e ambientale, poco lontani da servizi metropolitani, può essere attrattivo ed economicamente vantaggioso. Ovviamente questo richiede strategie e progetti di sviluppo specifico.

5.3 Le politiche economiche in accordo: agricoltura, commercio, industria e servizi

Sempre di più la forza dell'attività economica è rappresentata dalla capacità di fare sinergia. Piosasco non ha una vocazione univoca e preponderante di un settore economico; tuttavia ospita attività di interesse e prospettiva. Fare sinergia significa puntare sull'interazione fra i

diversi settori. Per questo motivo il Piano Regolatore deve consentire ipotesi di flessibilità di uso di territori e di beni, in una cornice normativa che escluda insediamenti incompatibili con attività terze esistenti o programmate, ma che al tempo stesso favorisca l'azione combinata di settori tra loro compatibili e uniti nel raggiungimento di obiettivi comuni.

5.4 Alleanze territoriali

Piovasco si trova nella posizione favorevole di cerniera tra il Pinerolese e la cintura urbana di Torino (Orbassano – Beinasco), come tra il pinerolese e l'asse pedemontano che l'unisce alla Val Sangone e alla Val Susa (Rivoli - Avigliana). Questa posizione che ha già influito storicamente nel suo sviluppo, può diventare un motore di attrattività se si inizia a investire in politiche che promuovono i diversi ruoli che Piovasco può svolgere secondo queste due direttrici. Per ottimizzare tali potenzialità è necessario, e la riflessione sul nuovo piano può esserne una prima e importante occasione, comprendere il proprio ruolo all'interno del territorio, comprendere quali vantaggi è possibile ottimizzare, quali servizi può offrire per rafforzare il sistema territoriale, consolidare le alleanze territoriali su tali presupposti. In questo modo è possibile acquisire maggiore autorevolezza e influire sia sulle politiche locali sia sulle politiche sovralocali metropolitane e regionali (politiche sanitarie, dei trasporti, solo per citarne alcune).

Sempre di più valgono strategie sovracomunali per le quali diventa strategica la comunità, la città che riveste il ruolo di cerniera. Piovasco può farlo per la sua posizione geografica.

6. Gli strumenti

L'azione condivisa, pur rappresentando un costo temporale elevato, consente di recepire suggerimenti utili al processo pianificatorio e, contemporaneamente, rende le regole più efficaci nella loro attuazione perché frutto di un processo coinvolgente. Ovviamente occorre essere fermi nell'individuazione delle fasi di partecipazione per evitare che si crei confusione dei ruoli fra l'aspetto consultivo e quello decisionale.

6.1 Partecipazione alla fase di analisi

La fase di ascolto avviata dall'Amministrazione può continuare nell'analisi di questo documento. E' uno sforzo che ne permette una lettura critica e avvia un processo di crescita culturale comunitaria. In caso contrario, l'impegno profuso in questo recente passato, sarebbe considerato sporadico impedendo, tra l'altro, di rendere efficaci le riflessioni che da più parti sono state prodotte.

6.2 Il processo di Valutazione Ambientale Strategica

La partecipazione nell'ambito del processo di Valutazione Ambientale Strategica può essere formale oppure di sostanza. Con l'ottimizzazione dei tempi, evitando consultazioni inutili e poco efficaci, si può utilizzare questa fase per avviare in parallelo un'attività formativa specifica per amministratori, personale e portatori di interesse.

L'art. 12bis della LR 56/1977 individua lo strumento della perequazione urbanistica. Ipotesi più semplice nell'attuazione di nuove previsioni urbanistiche e più complessa in un processo di riduzione di futuro consumo di suolo di parti di territorio per le quali il piano regolatore vigente ne aveva prevista l'edificabilità. Tuttavia è una norma che può essere presa in considerazione per una previsione di "decolli" e "atterraggi" di capacità edificatoria.

III – CONTENUTI DELLA VARIANTE

7. Gli adeguamenti obbligatori del PRG

La variante al Piano Regolatore prenderà in considerazione tutte le modifiche definite dagli obiettivi sopra riportati ed esplicitati in questo documento. Dovrà inoltre, obbligatoriamente, essere documento di adeguamento al Piano Paesistico Regionale e di definizione della caratterizzazione sismica.

7.1 Piano Paesaggistico Regionale

Il Piano Paesistico della Regione Piemonte è stato approvato il 3 ottobre 2017 con DCR n. 233-35836. Il Comune di Piossasco è inserito negli ambiti di paesaggio 36 e 43 che definendo specifici elementi di salvaguardia. L'adeguamento dovrà non solo recepire vincoli e prescrizioni, ma individuare strategie e metodi per valorizzare gli aspetti e i contesti di pregio paesaggistico. Nella ricognizione propedeutica al progetto occorrerà verificare quali elementi specifici devono essere oggetto di particolare attenzione e con quali strumenti e attività promuoverne la valorizzazione.

L'adeguamento urbanistico dovrà garantire:

- Un'operazione di "rammendo" soprattutto dei bordi affinché il confine fra le aree urbanizzate e quelle agricole sia più armonico. Una possibile percorrenza con viabilità anche leggera di bordo, peraltro in parte già presente nella pianificazione attuale, può consentire tranquillamente di risolvere questa problematica.
- L'individuazione, la valorizzazione e la fruizione dei punti panoramici che rappresentano un punto di forza soprattutto per territori come quello piossaschese. La pianificazione specifica deve entrare nel merito con dettagli e vincoli.
- L'approfondimento di cui al comma precedente raggiunge più facilmente i suoi obiettivi se affrontato in modo partecipativo. Questo consente di far crescere la sensibilità specifica dei cittadini agevolando l'attività di individuazione e attenuando eventuali tensioni nella definizione di possibili vincoli.

7.2 Classificazione sismica

Il comune di Piossasco è classificato in zona 3 per quanto concerne la suddivisione in aree di pericolosità sismica. La variante al Piano Regolatore dovrà avviare la fase di prove e sondaggi che consentiranno di redigere la carta litotecnica per definire le specifiche prescrizioni su carichi distribuibili nella realizzazione di opere.

7.3 Adeguamento al Regolamento Edilizio Tipo

Con Deliberazione del Consiglio regionale 28 novembre 2017, n. 247-45856 la Regione Piemonte, sulla base di un accordo nazionale ha definito procedure e modello di

Regolamento Edilizio. La procedura di variante generale impone un adeguamento dello strumento di cui sopra che di fatto uniforma il regolamento stesso al modello regionale e nazionale.

7.4 Urbanistica senza carta

Con Deliberazione della Giunta regionale 29 dicembre 2020, n. 1-2681 la Regione Piemonte, ha aggiornato i contenuti di un precedente provvedimento avviando la fase di dematerializzazione degli strumenti urbanistici comunale.

Ha l'obiettivo di arrivare alla semplificazione del procedimento urbanistico da parte degli enti coinvolti, promuovendo un passaggio graduale ma integrale alle procedure informatizzate.

7.5 Adeguamento alla pianificazione di livello superiore

Con Deliberazione del Consiglio della Città Metropolitana di Torino n. 4/2021 del 10/02/2021 è stato approvato il Piano Strategico Metropolitano 2021-2023. Occorre adeguare la pianificazione comunale alle previsioni di detto strumento.

8. Uno strumento agile

Il Piano Regolatore deve essere uno strumento di programmazione di lunga prospettiva, ma nel contempo deve consentire azioni la cui ideazione, progettazione e realizzazione abbiano tempi relativamente corti.

8.1 Un territorio dinamico riesce a trasformare idee in realizzazioni con tempi rapidi

La flessibilità della pianificazione dovrà consentire, con procedure che garantiscono la partecipazione e la verifica di compatibilità in tempi relativamente rapidi, approfondimenti progettuali di interesse collettivo e privato. Dovrà:

- individuare le incompatibilità di insediamento nelle singole aree normative;
- prevedere strumenti di approfondimento di progettazione urbana con metodologie di approvazione veloci.

8.2 Razionalizzare e coordinare le norme specifiche: RE (Regolamento Edilizio) e NTA (Norme Tecniche di Attuazione)

Una gestione efficace degli strumenti urbanistici non può prescindere dalla chiarezza e sicura definizione normativa. Il complesso di norme, prodotte nel tempo, comporta normalmente una difficoltà nella chiarezza su vincoli e disposizioni. Le varie normative prodotte con gerarchia istituzionale, da quella nazionale a quella regionale, con i provvedimenti di competenza comunale si sommano alla inadeguatezza ormai palese delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore vigente. La recente disposizione normativa prevede l'adeguamento del Regolamento Edilizio al modello definito da disposizioni nazionali ed approvato dalla Regione Piemonte.

La variante al piano regolatore dovrà rendere i due documenti, le Norme Tecniche di Attuazione e contestualmente il Regolamento Edilizio, compatibili senza sovrapposizioni.

8.3 Recepire ed armonizzare le differenti pianificazioni vigenti

Oltre quanto specificamente descritto al punto 10 occorre fare una ricognizione e sintesi di tutte le pianificazioni esistenti a livello comunale e sovra-comunale per armonizzarne le disposizioni. Per una elevata qualità normativa ed ambientale occorre pianificare anche l'adeguamento e la coordinazione dei regolamenti non edilizi ma che influiscono sulla qualità ambientale come ad es. il Regolamento del Verde Urbano ed il Regolamento di Polizia Rurale

8.4 Il recepimento delle normative regionali: sottotetti, rustici, demolizioni e ricostruzioni, ampliamenti

La Legge Regionale 4 ottobre 2018, n. 16 norma i possibili interventi tesi a riqualificare e rigenerare il patrimonio edilizio; obiettivo assolutamente condivisibile anche per i risvolti sulla pianificazione a livello comunale che deve tendere a riutilizzare i contesti già antropizzati. Il comune di Piossasco, come tutto il territorio nazionale, dispone di un ampio patrimonio edilizio non utilizzato, sottoutilizzato, o comunque incongruente rispetto al contesto urbano. La qualità degli edifici si esprime per la loro prestanza di fruizione e, da non sottovalutare, per la sicurezza statica e la modernizzazione dei servizi di fruizione.

La variante al piano regolatore dovrà prendere in considerazione:

- a) Le aree o gli edifici di possibile applicazione degli articoli 4 e 5 della LR 16/2018 per quanto concerne ampliamenti e sostituzioni edilizie;
- b) Le aree o gli edifici di possibile applicazione dell'articolo 12 della LR 16/2018 per quanto concerne la rigenerazione urbana;
- c) Una specifica norma per l'utilizzo dei sottotetti a fini residenziali per assicurare trasformazione e conservazione della maggior parte dei casi in coerenza dell'articolo 6 della LR 16/2018;
- d) Una specifica norma per gli usi saltuari dei piani seminterrati ed interrati;
- e) Una specifica norma per la trasformazione dei rustici per le parti non più utilizzabili per l'attività agricola.

Nell'ambito della quantificazione dei servizi ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 occorrerà eseguire una ricognizione che tenga conto delle superfici reali per tipologia di attività. Il conteggio dovrà dettagliare la tipologia di superfici aprendo la strada ad una metodologia di definizione dei servizi offerti che, sulla base della tipologia, potranno essere conteggiati per superficie territoriale o per superficie utile lorda.

9. Il consumo di suolo

Il contenimento del consumo di suolo può essere effettuato con le seguenti metodologie:

- a) Ridurre o eliminare la capacità edificatoria ad oggi attribuita alle diverse aree normative;
- b) Agevolare processi di spostamento, all'interno del territorio comunale, di capacità edificatoria.

Più precisamente:

9.1 Eliminare/ridurre la capacità edificatoria

Può riguardare quelle aree per le quali non si evidenzia un interesse e nello specifico le aree normative RTc e RTn oltre quelle per le quali, ad oggi, non risultano interessi edificatori.

Occorre ridefinire la zonizzazione delle aree alla luce della saturazione delle stesse individuando un indice di edificabilità che consenta atterraggi di capacità edificatoria per processi di demolizione e ricostruzione che si inseriscano armonicamente nel contesto per altezze e distacchi.

9.2 Usare la capacità edificatoria esistente non fruita

E' evidente, ma si potrebbe approfondire con un'indagine puntuale, che il territorio dispone di capacità edificatoria non fruita e, spesso, di scarso interesse per chi ne è proprietario. Questa dotazione è costituita da terreni ancora edificabili e da edifici non più utilizzati o utilizzabili per le finalità iniziali. Occorre facilitare l'utilizzo di questo patrimonio favorendo cambi destinazione d'uso e riduzione di capacità edificatoria in aree di sconsigliabile trasformazione.

9.3 La rigenerazione urbana

In contesti urbanizzati e antropizzati è possibile stimolare casi di rigenerazione urbana. Le iniziative necessitano però di norme flessibili; talvolta assenti nei piani regolatori. I casi di rigenerazione sono difficilmente parametrizzabili, per cui scrivere una norma generale che definisca tutti i casi prevedibili, spesso comporta conseguenti rigidità. Per questo motivo si propone di:

- a) Predisporre una norma generale che favorisca operazioni di questo tipo;
- b) Predisporre successivi approfondimenti urbanistici, magari per aree, che individuino dettagli più puntuali.

La normativa dovrà garantire maggior chiarezza su cosa può essere oggetto di demolizione e ricostruzione nell'area del centro storico conformemente alle disposizioni legislative dell'art. 24 della L.R. 56/77 garantendo una spinta al rinnovo nel rispetto degli aspetti tipologici oggetto di salvaguardia e conservazione.

9.4 Bilanciare opere di decostruzione con riempimenti e riqualificazioni

Occorre individuare puntualmente, magari allargando le maglie dell'art. 8 della L.R. 16/2018, i casi di possibile decostruzione. Tali situazioni possono consentire decolli di capacità edificatoria che, per garantirne la remunerazione potrebbero essere più premianti di quanto previsto dalla legge regionale stessa. L'atterraggio della capacità edificatoria potrebbe essere addirittura individuato in aree urbanizzate e consolidate ma con parametri di altezza e densità

che garantiscano l'assenza di fenomeni di eccessivo addensamento, consentendo spazi di possibile costruzione compatibili con il contesto edilizio esistente.

9.5 La capacità edificatoria

Per consentire e favorire le operazioni di cui ai commi precedenti occorre individuare forme di flessibilità nella gestione della capacità edificatoria che, ovviamente, necessita di una differente dotazione di servizi a seconda della tipologia di destinazione d'uso, così come previsto dall'art. 21 della L.R. 56/77. Questo meccanismo potrebbe essere regolato, nella metodologia da una delibera consigliare che ne regola le modalità. La variante al piano regolatore invece può definire i casi di possibile utilizzo:

- Rigenerazione urbana
- Decolli ed atterraggi: da aree conformate dove viene meno l'interesse all'edificazione ad aree o situazioni di addensamento
- Decolli ed atterraggi: da interventi di decostruzione ad aree o situazioni di addensamento

9.6 La delocalizzazione di attività agricole da zone prevalentemente residenziali ad aree ambientalmente coerenti

Un ragionamento sulla delocalizzazione di attività agricole è delicato e difficile da affrontare perché richiede di calarsi in ogni contesto per la sua specificità. Sarebbe comunque auspicabile una norma che ne garantisca tali operazioni con la consapevolezza che lo stimolo più efficace è quello di natura economica che normalmente trova spazi all'interno dei fondi strutturali europei.

9.7 A seguito dell'analisi di quanto emerso con la procedura di pubblica evidenza avviata per manifestazioni di interesse di eliminazione della capacità edificatoria prevista, nonché dell'attività di ascolto propedeutica alla redazione di questo documento emerge una evidente volontà di riportare alla destinazione agricola alcune aree per la loro connotazione ambientale.

Si propone conseguentemente un intervento fortemente riduttivo per le seguenti aree:

- Rt.n
- Rt.c per la parte di proprietà pubblica
- Rc.1
- Rn.4

10. Una città connessa e smart

L'attrattività di Piossasco dipende da svariati fattori; uno di quelli più importanti è la sua relazione con gli altri poli: Torino e le città della sua immediata periferia (l'area metropolitana stretta), i comuni di media dimensione che sono riferimento per svariati servizi, i poli industriali, ecc... Tale

aspetto è misurabile tramite la facilità di trasferimento determinata dalla qualità delle vie di comunicazione e del sistema di trasporto pubblico.

Da non sottovalutare a questo riguardo è la posizione geografica strategica di Piosasco nel crocevia con Torino, Pinerolo e la Val Susa.

Il Piano Regolatore deve, in stretta sinergia con il Piano Urbano del Traffico e in coerenza con il Piano strategico metropolitano 2021-2023 (Asse 3), garantire possibilità di sviluppo, con atteggiamento ambizioso, del sistema di collegamento con altri poli anche tramite l'identificazione di tracciati di inedificabilità, per prevedibile futura viabilità, sia essa ferroviaria, veicolare o ciclabile. Questo metodo evita l'individuazione di aree a servizi che decadono allo scadere di cinque anni dall'approvazione del Piano.

Uno spostarsi agevole è sintomo di qualità del sistema. L'attenzione va posta all'intero scenario di metodologie di trasporto che non può prescindere dalla garanzia anche e soprattutto di assicurare pari opportunità a portatori di disabilità.

La connessione va ricercata anche per quanto riguarda CORONA VERDE, la grande cintura che abbraccia Torino, quale opportunità di coinvolgimento in un'iniziativa strategica di alto livello.

10. Una città accessibile e sostenibile

L'accessibilità e la rappresentano un elemento imprescindibile di qualità cittadina. Questo vale per i sistemi di mobilità che devono essere pianificati ed organizzati favorendo spostamenti sicuri e sempre più a basso impatto ecologico. Il Piano Urbano del Traffico si inserisce in questo contesto e deve essere un elemento di forte integrazione con il Piano regolatore. Il Bici Plan rappresenta uno strumento che consente di definire gli sviluppi di mobilità sostenibile.

A questo riguardo si dovrà fare uno specifico approfondimento per trovare soluzioni al traffico di Via Torino/Via Pinerolo.

Allo stesso modo occorre procedere con l'avvio del Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche che, pur non essendo strumento urbanistico deve essere redatto in sintonia con il PUT e il PRGC.

Un'attenzione particolare va posta alla "città pubblica" con uno specifico approfondimento sui quantitativi di servizi, sulle prospettive di ampliamento e investimento. Da questo potrà determinarsi una diversa definizione delle regole di cessione aree/monetizzazione.

Una città attrattiva per le famiglie deve sviluppare al massimo tutte le sue potenzialità di offerta di servizi per l'infanzia sia per la quantità di superfici destinate a specifiche attività, sia per la flessibilità pianificatoria che consente sviluppo ed attuazione di specifici progetti.

L'attrattività, come la qualità urbana, si misura nel dimensionamento dei servizi. Se Piosasco intende assumersi il ruolo di centro capofila di una porzione dell'area omogenea, contemporaneamente deve assumersi l'onere di mettere a disposizione di una collettività più ampia servizi di interesse generale. In tal caso la Variante al Piano dovrà tenerne conto definendo un dimensionamento più cospicuo delle aree a servizi, superando i minimi previsti dall'art. 21 della L.R. 56/1977.

Lo sviluppo delle attività commerciali ha consolidato situazioni che ovviamente penalizzano il commercio al dettaglio e le attività minori un tempo insediate nell'area del centro storico. La Variante dovrà analizzare il fenomeno per definire strategie che evitino ulteriori emorragie di proposte minori più compatibili con l'area del centro.

11. Valorizzare l'attrattività

Dal questionario a cui hanno risposto cittadini ed organizzazioni, come dai diversi incontri avviati dall'Amministrazione, sono emersi spunti interessanti nell'individuazione dei luoghi o aree che sono percepite come obiettivi di valorizzazione per il loro valore attrattivo e identificativo dalla popolazione.

11.1 Il Monte San Giorgio

E' la prima montagna raggiungibile dal sistema metropolitano. Luogo che consente una serie di differenti fruizioni e che può prestarsi quindi a svariati progetti di sviluppo. La variante al Piano Regolatore deve garantirne la fruizione con un agevole sistema di attestamento mediante parcheggi. Occorre poi garantire la possibilità di dotare l'area di servizi per la collettività, pur garantendo la massima salvaguardia ambientale dato l'elevato valore specifico. Quest'area si presta a svariati progetti che tra l'altro potrebbero essere oggetto di richieste di finanziamenti. Va da sé che converrebbe prevedere un progetto specifico di fruizione e valorizzazione che analizzi un approfondito esame di potenzialità e strategie. In attesa di ciò, occorrerà orientare la pianificazione utilizzando il concetto della flessibilità di spazi e destinazioni, garantendo la possibilità di realizzare numerosi scenari di fruizione e servizio non definibili oggi.

11.2 L'aggregato urbano

L'aggregato urbano storico e consolidato, compresa l'area di San Vito, vive la compresenza di immobili di interessante qualità architettonica, che ne caratterizzano il contesto per la loro coerenza tipologica e di edifici di scarsa qualità.

La viabilità ed i parcheggi rappresentano un problema per una agevole fruizione che, per l'area meno residenziale, comporta una scarsa attrattività del sistema commerciale. La variante al Piano Regolatore dovrà prevedere aree di sviluppo progettuale specifico che consentano un approfondimento tale da permettere processi puntuali di riqualificazione per migliorare la qualità urbana.

11.3 Il Sangonetto

Il Sangonetto rappresenta un bene con potenzialità inespresse. Questo non solo per l'evidente valore ambientale, ma perché come sperimentato in altri territori, può rappresentare un percorso di fruizione con caratteristiche più naturalistiche tramite una mobilità pedonale o ciclabile. Precedenti studi eseguiti consentono di individuarne le prospettive.

11.4 Valorizzazioni specifiche

L'analisi di variante del PRGC dovrà effettuare uno specifico approfondimento sull'accessibilità dei luoghi di interesse tipologico (es. Borgata Le Prese) e prospettive per edifici importanti (es. Cascina Farnese e Villa Alfano).

11.5 La riqualificazione delle botteghe

Non entro nel merito delle dinamiche commerciali che determinano ed hanno determinato un evidente abbandono per una parte dei locali a destinazione terziaria posti al piano terra di molti edifici nell'area storica consolidata. Va però colta la sfida senza pensare ad un romantico ritorno al passato, ma ricercando progettualità che favoriscano alternative realistiche. Le soluzioni dovranno essere oggetto di specifica riflessione progettuale. La Variante al Piano Regolatore potrà accompagnarne la realizzabilità. Solo come scenario possibile occorrerebbe pensare ad usi temporanei di edifici con destinazione specifica per favorirne la fruibilità a livello sperimentale.

11.6 L'attrattività degli edifici

La variante al Piano regolatore, come la quantificazione degli oneri di urbanizzazione, dovrà premiare quelle attività che potranno rappresentare un interesse attrattivo per la qualità di vita familiare. Nello specifico, ma solo a titolo di esempio, si riassumono alcune specificità:

- Parti di edificio residenziale destinate all'attività lavorativa (si pensi ad uffici/laboratori/studio nelle residenze);
- Co-housing per garantire servizi a favore degli anziani e famiglie con minori;
- Spazi per orti urbani;
- Interventi di forestazione urbana
- Spazi lavorativi smart all'aperto

12. La qualità urbana

La qualità urbana rappresenta l'aspetto più percepibile nella fruizione dei servizi e degli spazi pubblici. Il Piano Regolatore in genere influisce:

- o con i suoi allegati e strumenti specifici;
- o con un sistema normativo che garantisca salvaguardia e, nel contempo, alcune regole specifiche dimensionali;
- o con l'individuazione di possibili approfondimenti progettuali per analizzare progettualità a scala ridotta e quindi di dettaglio utile per la definizione di aspetti particolari.

Una città che vuole investire sulla residenzialità deve prestare una particolare attenzione ai bambini e a tutti coloro che, anche per anzianità, convivono con forme di leggera o pesante disabilità. Le famiglie ed i cittadini in genere, si sentono infatti attratte per la qualità dell'offerta che è particolarmente attenta a questa dimensione. L'elevata qualità e attenzione per i "più piccoli" è normalmente percepita come valore positivo anche da parte di chi non usufruisce di servizi specifici.

Occorre infine favorire specifici progetti che abbiano come obiettivo la riduzione della percezione del senso di periferia. E' un fenomeno che, sotto il profilo sociale, può rappresentare e incentivare il disagio personale e collettivo. Piosasco non è indenne a questo fenomeno pur se molto contenuto rispetto ad altri territori. Occorre quindi, su questo tema, favorire progetti di

riqualificazione urbana e rigenerazione urbanistica mirati a sottolineare la centralità della città stessa, scardinando l'immagine della periferia erroneamente attribuita, anche se in parte percepibile, negli ultimi anni.

Particolare importanza, soprattutto in una fase di probabili investimenti sulle aree edificate, rivestirà la normazione sulle altezze, le distanze, le confrontanze.

Le aree R.b. dovranno essere oggetto di attenta analisi sulla dotazione di capacità edificatoria. Si propone una revisione degli indici edificatori trasformando la maggior parte delle aree in "consolidate sature" ossia a capacità edificatoria esaurita. La definizione di un indice di edificabilità (che deve essere oggetto di approfondimento a seguito di un conteggio della capacità edificatoria già espressa e urbanisticamente sostenibile) potrebbe consentire possibili atterraggi di capacità edificatoria da utilizzarsi per ampliamenti e rigenerazione urbana.

13. La qualità edilizia

L'applicazione delle normative vigenti obbliga a standard e requisiti prestazionali che garantiscono un livello qualitativo superiore rispetto al passato. Tuttavia è possibile integrare l'apparato normativo con uno specifico allegato che:

- supporti scelte progettuali mirate ad elevati requisiti qualitativi dei materiali utilizzati, con un particolare riguardo all'uso di materiali naturali, al ricircolo naturale dell'aria, alle fonti di produzione di energia rinnovabile, ai sistemi di riciclo delle acque grigie, alla creazione di spazi esterni che garantiscano la permeabilità dei suoli, all'utilizzo di sistemi di riscaldamento passivi e comunque basso-emissivi;
- definisca premialità per costruzioni progettate con il modello NNZEB (Natural Near Zero Energy Building);

12.1 La tipologia di variante

L'art. 17 della L.R. 56/77 definisce la tipologia di variante a seconda delle modifiche da apportare ai piani regolatori comunali. Da un'attenta analisi delle modifiche apportabili al Piano Regolatore di Piossasco e degli adeguamenti alla pianificazione regionale, si deduce che la variante dovrà essere di tipo generale ai sensi del comma 3 dello stesso art. 17.

IV – CONCLUSIONI

Una variante urbanistica un tempo era da molti percepita come un'occasione per ottenere benefici economici dedotti dalla previsione edificatoria sulle proprietà. Oggi non è più così. Soprattutto non è più il tempo per disegnare in modo marcato e aggressivo un territorio caratterizzandolo ulteriormente con strade, servizi ed insediamenti. Tuttavia è il tempo della ricucitura e del rammendo, è il tempo per garantire processi di identità di chi abita nelle nostre città. E' l'occasione per cogliere altre sfide delineando un percorso che, affinché sia efficace, deve essere svolto senza perdere tempo, ma in un contesto partecipato.

Arch. Elvio Rostagno

