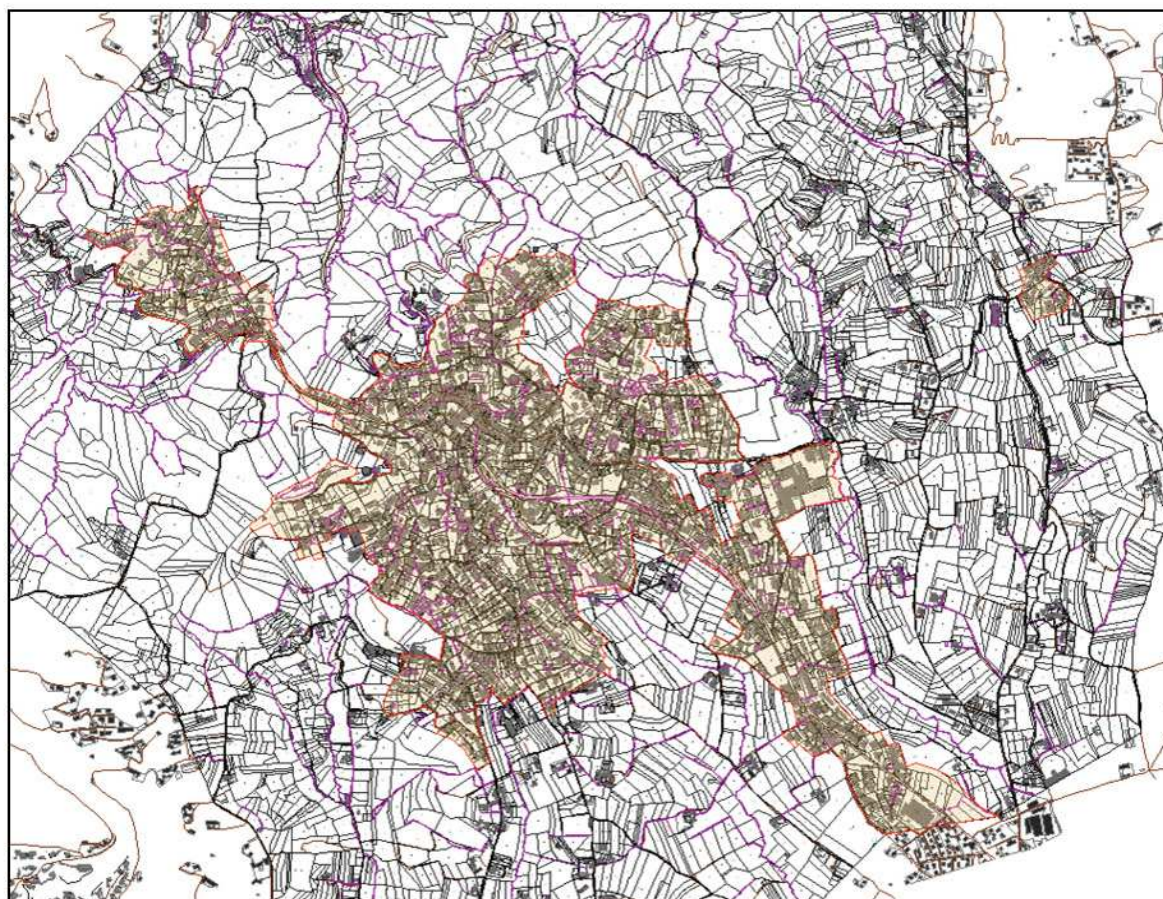


# VARIANTE GENERALE DEL PRGC

## PROGETTO PRELIMINARE

### RELAZIONE ILLUSTRATIVA



Regione Piemonte  
Città metropolitana di Torino

# Comune di Pino Torinese

SINDACO  
**arch. Alessandra Tosi** (firmato digitalmente)

ASSESSORE ALL' EDILIZIA  
**ing. Marcello Concas** (firmato digitalmente)

SEGRETARIO COMUNALE  
**dott. Daniele Palermi** (firmato digitalmente)

RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO  
E DEL PROCEDIMENTO  
**geom. Fabrizio Dellacasa** (firmato digitalmente)

COLLABORATORI S. T. COMUNALE  
**arch. Silvia Cellino,**  
**geom. Luca Umile,**  
**arch. Federica Fieno**

PROGETTISTI  
**arch. Giovanni Durbiano** (firmato digitalmente)  
**arch. Luca Reinerio** (firmato digitalmente)  
**ing. Mauro Montrucchio** (firmato digitalmente)

CONSULENTI  
**arch. Pier Augusto Donna Bianco**  
**dott. Claudio Guidi**  
**arch. Marco Pippione**

GEOLOGO INCARICATO  
**dott. Giuseppe Genovese** (firmato digitalmente)







## Sommario

|  |           |
|--|-----------|
| .....  | 2         |
| <b>1 – IL TERRITORIO DI PINO.....</b>                      | <b>1</b>  |
| 1.1 - Caratteri geologici e strutturali.....               | 2         |
| 1.1.1 - Acclività.....                                     | 2         |
| 1.1.2 - Elementi morfologici e processi morfogenetici..... | 3         |
| 1.1.3 - Idrografia e idrogeologia.....                     | 3         |
| 1.2 - Storia e caratteri dell’edificato.....               | 4         |
| <b>2 - GLI ASPETTI SOCIOECONOMICI.....</b>                 | <b>10</b> |
| 2.1 - Premessa.....  | 10        |
| 2.2 - Analisi preliminari e tendenze emergenti.....        | 11        |
| 2.2.1 - Dinamica demografica.....                          | 11        |
| 2.2.2 - La popolazione per fasce d’età.....                | 13        |
| 2.2.3 - La popolazione di origine straniera.....           | 16        |
| 2.2.4 - Il reddito delle famiglie pinesi.....              | 18        |
| 2.2.5 - Il patrimonio abitativo.....                       | 18        |
| 2.2.6 - Gli alloggi vuoti.....                             | 20        |
| 2.2.7 - L’evoluzione delle attività produttive.....        | 21        |
| <b>3 – IL COMUNE DI PINO VISTO DAGLI ABITANTI.....</b>     | <b>25</b> |
| <b>4 - LA PIANIFICAZIONE COMUNALE.....</b>                 | <b>29</b> |
| 4.1 - Il PRGC vigente.....                                 | 29        |
| 4.1.1 - Lo stato di attuazione.....                        | 30        |
| 4.1.2 - Le aree a servizi esistenti.....                   | 32        |
| 4.1.3 - Le varianti apportate.....                         | 36        |
| 4.2 - Le pianificazioni settoriali.....                    | 38        |
| 4.2.1 - Il Piano Urbano del Traffico (P.U.T.).....         | 38        |
| 4.2.2 - Il piano di classificazione acustica.....          | 41        |
| 4.2.3 - Il Piano del Commercio.....                        | 42        |
| <b>5 - LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA.....</b>            | <b>44</b> |
| 5.1 - Il Piano Paesaggistico Regionale adottato.....       | 44        |
| 5.2 - Il Piano Territoriale Regionale.....                 | 54        |



# Comune di Pino Torinese

|  |           |
|--|-----------|
| 5.3 - Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTC2).....                   | 57        |
| <b>6 - PIANI E PROGETTI SOVRACOMUNALI.....</b>   | <b>61</b> |
| 6.1 - Il progetto Extramet.....  | 61        |
| 6.2 - Piano paesaggistico della collina torinese.....                                  | 64        |
| 6.3 - “Corona verde”: progetto di gestione della strada panoramica.....                | 66        |
| <b>7 - IL NUOVO PRG.....</b>   | <b>69</b> |
| 7.1 - Verso nuove prospettive di sviluppo.....   | 69        |
| 7.2 - Le strategie di governo del territorio.....                                      | 70        |
| 7.3 - Le richieste dei cittadini.....  | 72        |
| 7.4 - Un piano per uno sviluppo sostenibile.....                                       | 74        |
| 7.4.1 - Ridurre il consumo di suolo.....   | 75        |
| 7.4.2 - La perequazione urbanistica.....   | 78        |
| 7.5 - Recupero dei rustici.....  | 80        |
| <b>8 – IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO.....</b>   | <b>84</b> |
| 8.1- La zonizzazione assunta a riferimento.....  | 84        |
| 8.1.1 - L’indice fondiario massimo differenziato.....                                  | 85        |
| 8.1.2 – I nuovi ambiti.....  | 86        |
| 8.2 - Gli abitanti teorici.....  | 89        |
| 8.4 - Consumo di suolo: verifica del rispetto delle soglie definite da PTR e PTC2..... | 97        |



### 1 – IL TERRITORIO DI PINO

Il comune di Pino Torinese si trova su di una collina tra i 500 e i 630 metri sul livello del mare, tra i comuni di Torino e Chieri dominando le valli di Mongreno e Reagle verso il fiume Po e le valli di Castelvechio, Maiolo, San Michele, Balbiana, Miglioretti, Ceppi e San Nazario, situate verso Chieri.

Il centro abitato di Pino, soprannominato il "paese delle stelle", sorge esattamente tra il colle di Montosolo e un colle denominato "della Torre rotonda", sede dell'osservatorio astronomico, sul quale anticamente si ergeva un castello medievale, del quale sono rimasti alcuni resti di una torre.



Comune di Pino Torinese: una tratta della collina torinese (Google)



Complessivamente, si tratta di un'area di elevato valore paesaggistico e naturale posta a ridosso dell'area metropolitana, un'area dalla quale emerge la Collina di Superga, ricoperta da fitti boschi, soprattutto querceti e castagneti, che solo a tratti, nei versanti più soleggiati meno ripidi, si aprono lasciando posto ai campi coltivati. Un territorio che, grazie alla varietà morfologica e alla posizione dei rilievi collinari può contare su di un patrimonio floristico molto ricco.

### 1.1 - Caratteri geologici e strutturali<sup>1</sup>

L'unità morfologica e geologico-strutturale denominata "Collina di Torino" è costituita da un gruppo di rilievi collinari che hanno andamento da NE a SW, da Chivasso fino alla cosiddetta "stretta di Moncalieri" separante la pianura torinese-vercellese, a Nord, dal bacino piemontese meridionale (pianura torinese-cuneese compreso l' "Altopiano di Poirino") a Sud.

L'assetto tettonico della "Collina di Torino", limitatamente all'area occupata dal Comune di Pino Torinese, è contraddistinto da una semplice monoclinale immergente debolmente a SE, che rappresenta il fianco sud-orientale della struttura antiforme asimmetrica di Gassino il cui asse, orientato in direzione NE/SW, risulta lievemente immergente verso SW scomparendo al disotto della pianura alluvionale a Sud di Moncalieri.

La struttura monoclinale si manifesta tipicamente con versanti acclivi (pendenza variabile tra 45° e 60°) e giacitura degli strati a reggipoggio nel settore nordoccidentale e con versanti a minore pendenza (inferiore ai 30°) e strati con giacitura a franapoggio in quello sud-orientale. Altre pieghe a piccola scala interessano entrambi i versanti.

#### 1.1.1 - Acclività

In base alla Carta dell'acclività realizzata per il Piano Assetto idrogeologico (mediante elaborazione automatica del D.T.M. fornito dalla Regione Piemonte, derivato dalla C.T.R. alla scala 1:10.000 e con passo della maglia di 50x50 metri), sono state individuate alcune classi di pendenza che sembrano ben rappresentare le peculiarità del territorio:

- la classe da 0° a 5° evidenzia le aree di pianura, i fondovalle principali e le zone di dorsale più ampie e pianeggianti;
- la classe da 5° a 10° comprende prevalentemente le fasce di raccordo fra i fondovalle e i versanti, nonché i settori di versante meno acclivi;
- le classi da 10° a 20°, quindi a media acclività, caratterizzano buona parte dei versanti collinari;

---

<sup>1</sup> Tratto dal documento di Aggiornamento del Piano di Assetto Idrogeologico redatto dal dott. Geologo Marco Innocenti.



- le classi che designano i settori oltre i 20° di pendenza, caratterizzano i settori di Bric Brunassa, Bric delle Ghiaie, Bric della Pietra.

### **1.1.2 - Elementi morfologici e processi morfogenetici**

E' riconoscibile una generale asimmetria N-S del rilievo collinare in questione, con versanti sud-orientali più dolci, su cui fluiscono corsi d'acqua impostati, grosso modo, secondo l'immersione degli strati rocciosi e sui quali prevalgono i fenomeni di lento colamento della coltre eluvio-colluviale.

L'asimmetria strutturale si coglie anche a scala più grande: semplificando, infatti, il territorio comunale di Pino Torinese può essere suddiviso in due settori: uno nord- occidentale ed uno sud-orientale, sul quale si concentra gran parte del concentrico abitato, separati dallo spartiacque a direzione SW-NE che corre lungo la linea di crinale definita dal rilievo dell'Osservatorio Astronomico e da Torre Pino.

Nell'ambito del settore nord-occidentale dove prevalgono forme più aspre del rilievo e quindi versanti più acclivi, i processi morfologici sono tendenzialmente più accentuati di quanto lo siano nel settore sud-orientale, in cui la minore acclività delle forme è determinata dal controllo dell'immersione degli strati.

Per quanto riguarda il settore centrale del territorio pinese, corrispondente per lo più al concentrico abitato, il naturale originario andamento planoaltimetrico della superficie topografica è stato in parte nascosto dagli interventi antropici determinati dall'intensa urbanizzazione, consistenti sostanzialmente in sbancamenti e riporti, terrazzamenti e costruzione di muri di sostegno.

Tra gli elementi ed i processi morfologici attivi nel Comune di Pino T.se, si possono distinguere quelli operanti lungo i corsi d'acqua, legati all'idrografia di superficie ovvero alla dinamica fluviale, e quelli impostati sui versanti da porre in relazione alla dinamica gravitativa ed erosionale.

### **1.1.3 - Idrografia e idrogeologia**

L'osservazione della rete idrografica superficiale impostata entro il territorio comunale di Pino Torinese evidenzia grosso modo due settori, rispettivamente a Nord/Ovest e a Sud/Est del concentrico abitato, in ciascuno dei quali il drenaggio delle acque di superficie afferisce, a più ampia scala, ad un diverso elemento recettore: il Fiume Po, nel primo caso, il Torrente Banna nel secondo.

A fare da direttrice spartiacque fra i descritti settori vi è il nucleo edificato dell'abitato di Pino.



Tutta la porzione orientale del territorio comunale è interessata dallo sviluppo del Rio di Valle Ceppi che si origina dal Bric Palouch (assumendo dapprima la denominazione di Rio Civera) e con andamento pressoché N-S raggiunge il confine con il Comune di Chieri dove riceve la confluenza del Rio Miglioretti, la cui area di testata si colloca a N di Cascina dell'Abate. Procedendo verso occidente, sempre di pertinenza del bacino del torrente Banna, quindi con deflusso verso Sud, si trova il Rio di Castelvecchio e, ancora più ad Ovest il Rio di Vaiors.

Il drenaggio, a settentrione del concentrico abitato è di pertinenza del bacino del fiume Po, e assume un verso di deflusso contrario e opposto al precedente.

L'elemento più importante del reticolo idrografico in questo settore è rappresentato dal Rio di Cartman che, poco più a valle, assume la denominazione di Rio di Valle Grande di Mongreno. La confluenza del Rio Serralunga, in destra idrografica, avviene poco a Sud di Tetti Brusà. Infine, il settore nord-occidentale del territorio comunale è imperniato sulla testata del Rio Maddalena.

Pressoché tutti i corsi d'acqua citati hanno caratteristiche di temporaneità risultando attivi solo in concomitanza con i maggiori periodi annuali di piovosità, asciugandosi quasi del tutto nei periodi siccitosi. La loro portata, forse con l'unica eccezione del Rio di Valle Ceppi è assai ridotta anche a motivo della limitata estensione dei loro bacini imbriferi.

Il reticolo drenante è del tipo subdendritico, tipico dei reticoli impostati in terreni impermeabili argillosi e marnosi sottoposti ad intensa erosione.

L'elenco dei corsi d'acqua pubblici iscritti nel R.D. 1933 n. 1775 evidenzia per il Comune di Pino Torinese i seguenti nominativi:

- Rio Giunchetto, del Morto Pellegrino e di Ceppo, sbocco Tepice percorso dallo sbocco fin sotto Tetti Civera;
- Rio di Gola, sbocco Morto Pellegrino (Giunchetto) percorso dallo sbocco fino a Fontana della Gola;
- Rio Mongreno sbocco Po percorso dallo sbocco alla confluenza dei due rami che scendono da Bric della Torre e dalle Tavernette;
- Rio Reagle sbocco Po percorso dallo sbocco al punto in cui si biforca presso i Goffi;
- Rio Vallo, Rio Tepice, sbocco Banna percorso fino al ponte che lo traversa presso C.na Balbiana.

### **1.2 - Storia e caratteri dell'edificato**

L'analisi dell'evoluzione dell'edificato di Pino Torinese, è stata realizzata analizzando le cartografie storiche disponibili<sup>2</sup>, dalla Carta degli Stati sabaudi alle odierne. Da tale analisi

---

<sup>2</sup> Sono state analizzate le seguenti fonti cartografiche: Carta degli Stati Sabaudi 1816-1830, IGM 1880-1882, IGM 1923, Catasto Cuzzi 1959, IGM 1955-1969 e Stato attuale. Di queste vengono presentate in figura una rielaborazione in cui





## Comune di Pino Torinese

---

emerge uno sviluppo, fino agli anni '60 del secolo scorso, di limitate dimensioni essenzialmente incentrato su modeste espansioni del nucleo abitato e sulla realizzazione di nuove cascine nelle aree rurali.

Una dinamica che si interrompe a partire dalla fine degli anni sessanta (vedi carta IGM 1955-1969) quando il fenomeno della crescita dell'edificato assume una forma completamente diversa rispetto ai principi insediativi che avevano connotato lo sviluppo del Comune nel secolo precedente. Le carte più recenti mostrano come nell'arco dei decenni successivi agli anni '60 il territorio comunale - a partire dalla sua parte centrale - sia stato letteralmente occupato da una espansione a macchia d'olio di fabbricati di modeste dimensioni che hanno in buona parte cancellato i caratteri morfologici e ambientali del territorio originario. Incrociando poi il dato cartografico con quello demografico (vedi censimenti Istat) è possibile riconoscere come questa espansione coincida con un notevole incremento della popolazione che raddoppia nel corso di un decennio (7.016 abitanti censiti nel 1971 contro i 3.155 nel 1961).

Una realtà interpretabile alla luce di almeno due diversi fattori (senza considerare gli effetti di un quadro normativo in materia urbanistica molto carente). Il primo fattore è legato al cosiddetto "miracolo economico italiano" (detto anche "boom economico") che caratterizzò gli anni sessanta/settanta del XX secolo del nostro Paese, inducendo una notevole espansione dell'edilizia su tutto il territorio nazionale. Il secondo aspetto è legato alla specifica condizione morfologico/ambientale di Pino Torinese che, qualificandosi come area residenziale di qualità, ha favorito l'insediamento in quest'area di molte residenze della borghesia emergente, che proprio in questi anni si afferma nell'area torinese. Successivamente, e quindi a partire dalla fine degli anni settanta, fino ad oggi, il confronto tra i rilievi cartografici e i dati demografici, mostrano una situazione di sostanziale equilibrio.

La grande crescita registratasi per effetto del "boom economico" non ha solo una visibilità in termini quantitativi presentando ben precisi aspetti qualitativi. L'analisi cartografica realizzata incrociando l'impronta cartografica con fotografie aeree a "volo d'uccello" mette infatti in evidenza (con buona approssimazione) che la tipologia edilizia prevalente in questa fase sia costituita da residenze mono o bifamiliari e da residenza a schiera. Dall'analisi condotta in merito risultano infatti presenti nel territorio comunale di Pino ben 1.173 residenze mono e bi familiari e 244 residenze facenti parte di complessi a schiera.

Questa realtà è oggi sotto gli occhi di chi osserva il paesaggio rurale e urbano di Pino: il territorio comunale è infatti costruito con alcune morfologie insediative ricorrenti come messo in evidenza nelle immagini successive. Con l'eccezione infatti del cosiddetto "concentrico", degli edifici rurali e del bosco del parco di Superga, il territorio restante è disseminato di ville collocate tendenzialmente sul crinale collinare e da villette diffuse nelle valli laterali e verso ambiti più pianeggianti.

---

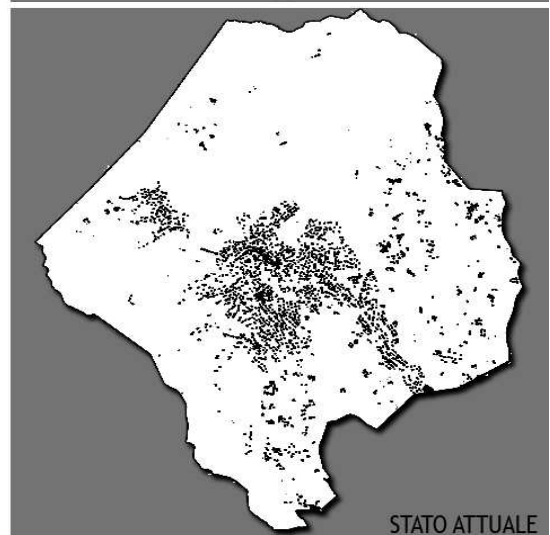
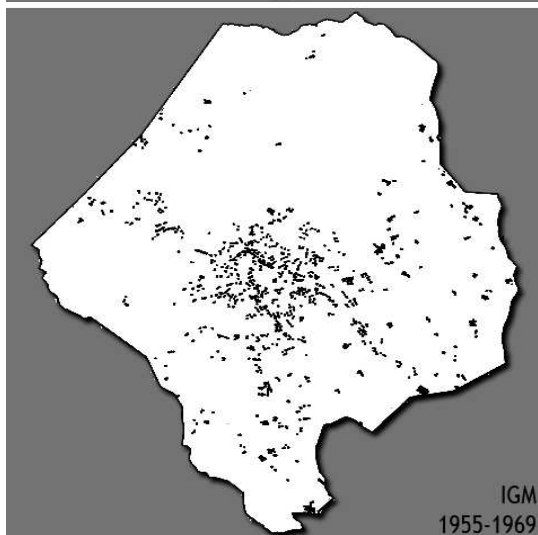
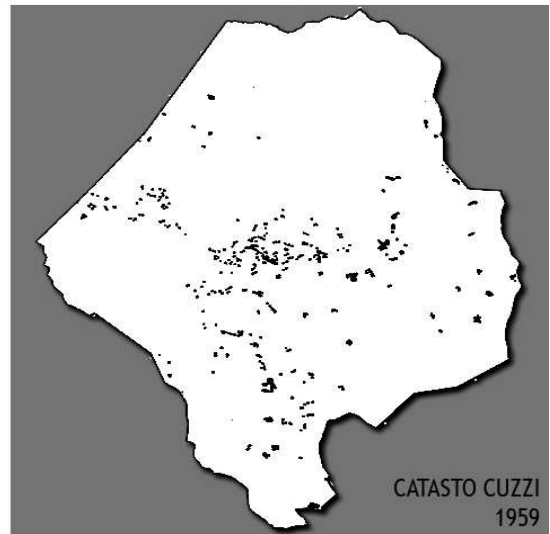
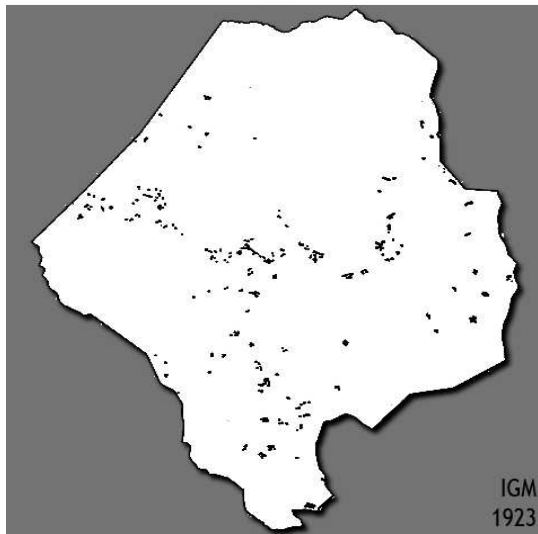
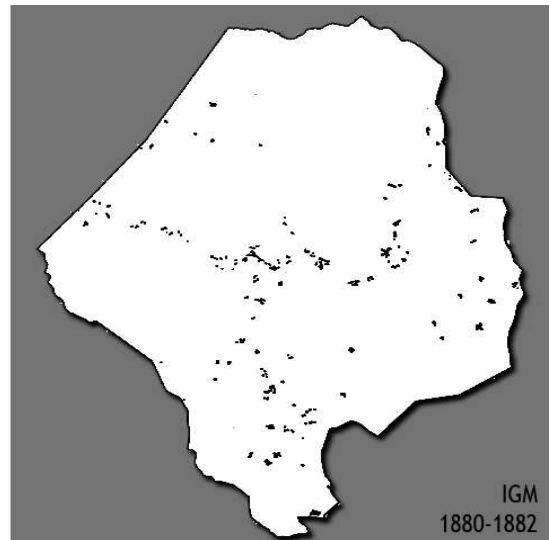
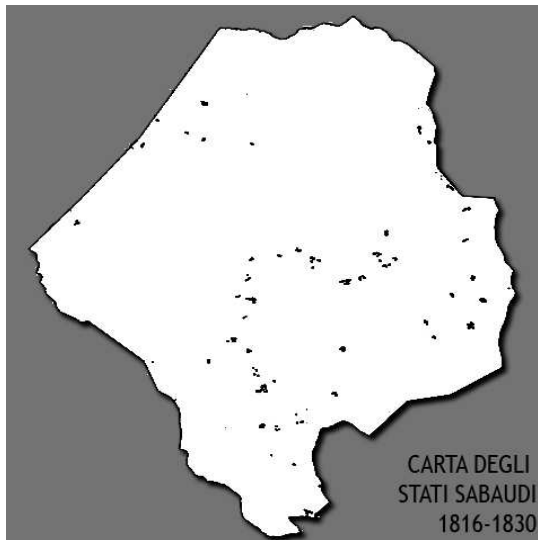
viene evidenziato il solo livello del costruito.

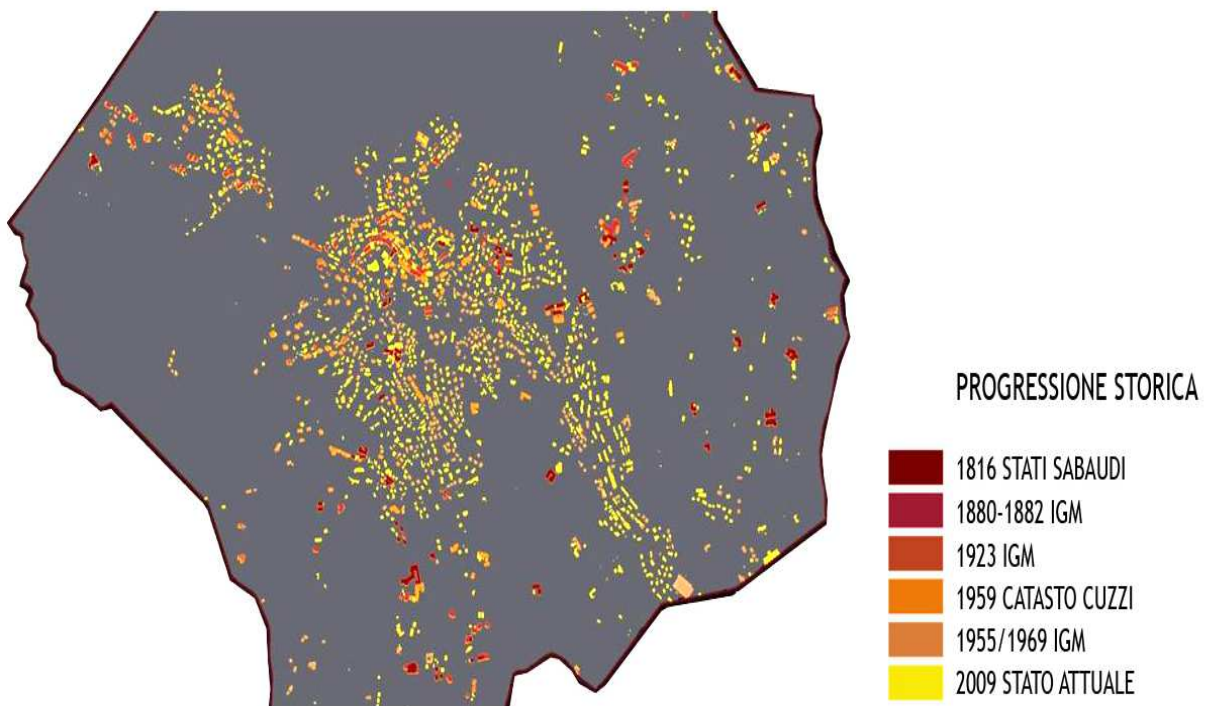


## Comune di Pino Torinese

Nelle pagine seguenti sono riportate le cartografie storiche analizzate ed alcune delle rilevazioni fotografiche del territorio pinese.

### Cartografie storiche analizzate

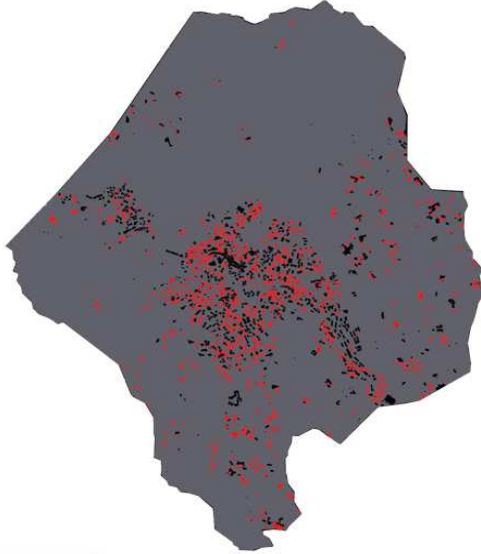




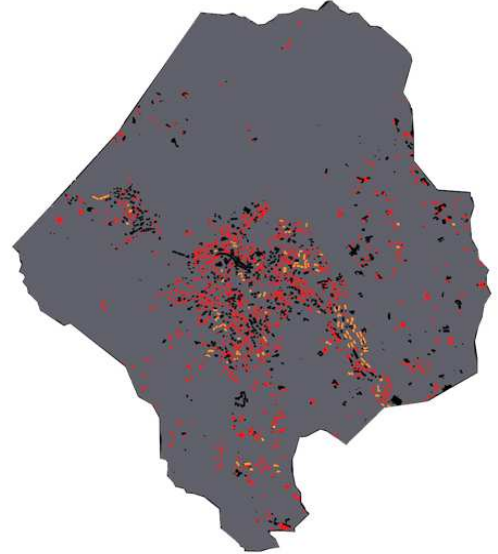
**Sintesi delle cartografie storiche analizzate**





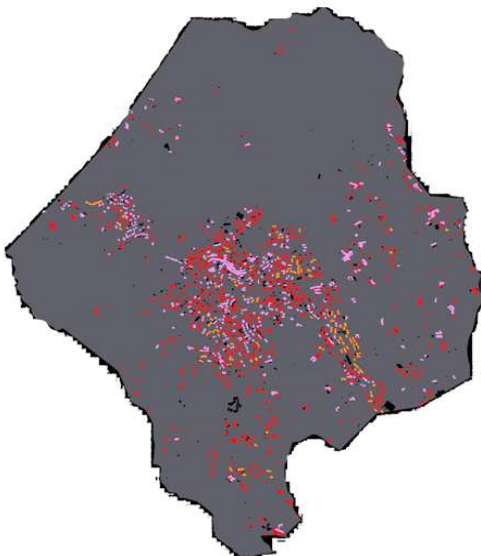
**Letture integrata del territorio edificato (cartografia e fotografie a volo d'uccello)**



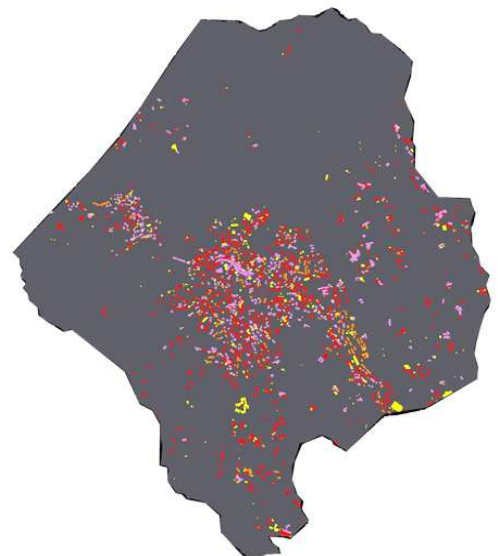
 VILLETTE MONO/BIFAMILIARI



 VILLETTE MONO/BIFAMILIARI  
 VILLETTE A SCHIERA



 VILLETTE MONO/BIFAMILIARI  
 VILLETTE A SCHIERA  
 CONDOMINI



 VILLETTE MONO/BIFAMILIARI  
 VILLETTE A SCHIERA  
 CONDOMINI  
 ALTRO



**Alcuni esempi della rilevazione fotografica**



CONCENTRICO



BOSCO



EDIFICI RURALI



VILLE SU CRINALE



VILLETTE



## 2 - GLI ASPETTI SOCIOECONOMICI

### 2.1 - Premessa

Quella che, di seguito, si intende fornire è un'interpretazione strutturale del territorio così come è andato evolvendosi negli anni più recenti. Al fine di fornire una organica rappresentazione e valutazione dello stato in cui si trova il territorio (quello che un tempo veniva definito "stato di fatto", una definizione che sottolineava la staticità della lettura fornita) e dei processi evolutivi che lo caratterizzano viene di seguito proposta un'interpretazione strutturale che deve fornire un bilancio dello stato di fatto e delle tendenze evolutive del territorio oltre a fornire un quadro complessivo dello stato della pianificazione che incide sull'ambito territoriale interessato.

L'interpretazione della realtà pinese che si intende fornire si fonda sull'analisi e la rappresentazione del sistema territoriale in esame in tutte le sue componenti evidenziandone criticità e punti di forza:

- la componente sociale, in termini di quantità e qualità delle risorse umane presenti, qualità e quantità dei servizi per la popolazione, qualità urbanistica ed insediativa;
- le attività produttive, in termini di diffusione di imprese e servizi produttivi, di vocazioni produttive locali;
- la dotazione di infrastrutture, in termini di accessibilità, collegamenti, diffusione di infrastrutture di base;
- le caratteristiche ambientali e culturali, in termini di qualità e quantità delle risorse ambientali, naturali, paesaggistiche e culturali, vincoli ambientali, beni di particolare rilevanza naturalistica o storico-culturale (vedi in merito anche il Rapporto ambientale).

Va sottolineato che non si tratta di operazioni semplici, anche perché il sistema informativo in materia, per quanto siano stati fatti notevoli passi in avanti non è ancora in grado di fornire l'insieme delle informazioni necessarie, specialmente per i comuni di piccole e medie dimensioni tra i quali rientra il comune di Pino. In sede Progetto Preliminare si cercherà tuttavia di fornire un quadro ragionato dell'insieme delle informazioni disponibili dalle quali partire per mettere a punto un progetto di sviluppo condiviso e sostenibile.

In questo spirito la prima parte della presente lettura della realtà in esame, compatibilmente con le informazioni disponibili, fornisce un quadro completo della realtà pinese in merito alla situazione delle variabili strategiche dalle quali partire per prospettare i diversi possibili scenari di sviluppo sui quali dovrà fondarsi la parte progettuale del Piano. In questa logica sono state analizzate le seguenti variabili strategiche:



- 1 gli aspetti socioeconomici: *analisi delle dinamiche demografiche ed occupazionali;*
- 2 la rete viaria e la mobilità urbana: *analisi dei flussi di traffico delle principali arterie urbane e delle caratteristiche funzionali delle infrastrutture;*
- 3 l'organizzazione fisica e funzionale dell'insediato: *analisi dell'organizzazione spaziale delle diverse attività e loro interazione;*
- 4 l'attuazione del PRGC vigente: *analisi delle previsioni avanzate dal Piano adottato nel 1983 e del loro livello di attuazione;*
- 5 gli usi del suolo con particolare riferimento ai territori agricoli;
- 6 la pianificazione di livello superiore: *analisi della lettura del territorio pinese e prescrizioni relative avanzate dal Piano Territoriale Regionale e dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Torino ai quali si dovrà attenere nella fase progettuale.*

Sono inoltre da ritenersi, a tutti gli effetti, parte integrante gli allegati relativi all'*Analisi idrogeologica* redatta dal dott. geol. Marco Innocenti.

## **2.2 - Analisi preliminari e tendenze emergenti**

L'analisi della realtà pinese prende in considerazione il periodo temporale che va dal 1981 (data di riferimento del vigente PRGC) al 2014, analizzando la dinamica demografica, l'evoluzione del patrimonio abitativo, delle attività produttive e di servizio registratesi nel periodo considerato.

L'obiettivo è quello di fornire elementi utili per una prima valutazione della fase di sviluppo che sta attraversando il comune.

### **2.2.1 - Dinamica demografica**

La dinamica demografica del comune di Pino, come si può rilevare dalla tabella che segue (tabella n. 1), fa riconoscere, tra il censimento del 1981 ed il 31 dicembre 2014 un incremento demografico relativamente modesto di 672 abitanti pari all'8,72%. Più in dettaglio, in tale periodo si rileva una crescita significativa tra il censimento del 1981 e quello del 1991, una dinamica in contrasto con quella della Provincia di Torino che fa invece registrare una perdita significativa (- 4,65%), per poi, successivamente, far riconoscere, in entrambe le realtà, una sostanziale stabilità con variazioni annuali significativamente limitate.

Una realtà che lascia presupporre una sostanziale stabilità della dinamica demografica del comune per i prossimi anni anche se, analizzando il movimento naturale della popolazione (vedi grafico pagina successiva), si rileva un crescente divario tra nascite e decessi solo



## Comune di Pino Torinese

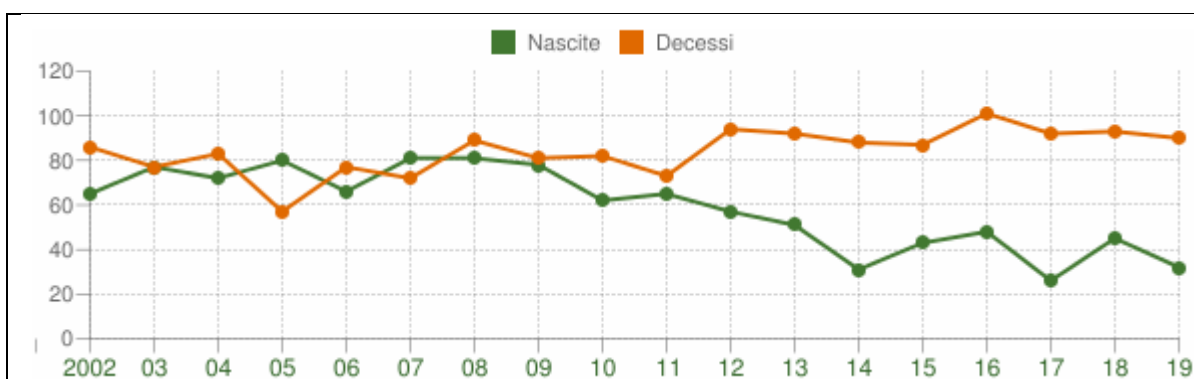
parzialmente compensato dal saldo positivo della dinamica fatta registrare nell'ultimo decennio dalla popolazione straniera (vedi tabelle n° 1, 3,4).

**Tabella n. 1 – Dinamica Demografica**

| Anno  | Comune di Pino Torinese |       |       |                   |       |       |        |            |       | Provincia |            |       |
|-------|-------------------------|-------|-------|-------------------|-------|-------|--------|------------|-------|-----------|------------|-------|
|       | Dinamica migratoria     |       |       | Dinamica naturale |       |       | Totale |            |       | Totale    | Variazione |       |
|       | Immig.                  | Emig. | Saldo | Nati              | Morti | Saldo | n°     | variazione |       |           | n°         | n°    |
|       | n°                      | n°    | n°    | n°                | n°    |       |        | n°         | %     |           |            |       |
| 1981* | -                       | -     | -     | -                 | -     | -     | 7.701  | -          | -     | 2.345.771 | -          | -     |
| 1991* | -                       | -     | -     | -                 | -     | -     | 8.428  | 727        | 9,44  | 2.236.765 | -109.006   | -4,65 |
| 2001* | -                       | -     | -     | -                 | -     | -     | 8.234  | -194       | -2,30 | 2.165.619 | -71.146    | -3,18 |
| 2002  | 567                     | 283   | 284   | 65                | 86    | -21   | 8.504  | 270        | 3,28  | 2.172.226 | 6.927      | 0,31  |
| 2003  | 452                     | 349   | 103   | 77                | 77    | 0     | 8.607  | 103        | 1,21  | 2.291.960 | 19.734     | 0,91  |
| 2004  | 353                     | 363   | -10   | 72                | 83    | -11   | 8.586  |            | -0,37 | 2.236.941 | 44.981     | 2,05  |
| 2005  | 362                     | 344   | 18    | 80                | 57    | 23    | 8.627  | 64         | 0,75  | 2.242.775 | 5.834      | 0,26  |
| 2006  | 336                     | 386   | -50   | 66                | 77    | -11   | 8.566  |            | -0,83 | 2.248.955 | 6.180      | 0,28  |
| 2007  | 424                     | 400   | 24    | 81                | 72    | 9     | 8.599  | 33         | 0,38  | 2.277.686 | 28.731     | 1,28  |
| 2008  | 414                     | 342   | 72    | 81                | 89    | -8    | 8.663  | 64         | 0,74  | 2.290.990 | 13.304     | 0,29  |
| 2009  | 349                     | 337   | 12    | 78                | 81    | -3    | 8.672  | 9          | 0,10  | 2.297.598 | 6.608      | 0,21  |
| 2010  | 335                     | 339   | -4    | 62                | 82    | -20   | 8.648  | -24        | -0,27 | 2.302.353 | 4.755      | 0,19  |
| 2011  | 353                     | 348   | 5     | 65                | 73    | -8    | 8.447  | -201       | 0,03  | 2.243.382 | -58.971    | -2,56 |
| 2012  | 495                     | 376   | 119   | 57                | 94    | -37   | 8.529  | 82         | 0,93  | 2.254.720 | 11.338     | 0,51  |
| 2013  | 313                     | 416   | -103  | 51                | 92    | -41   | 8.403  | -126       | -1,48 | 2.297.917 | 43.197     | 1,92  |
| 2014  | 325                     | 298   | 27    | 31                | 88    | -57   | 8.373  | -30        | -0,36 | 2.291.719 | -6.198     | -0,27 |
| 2015  | 377                     | 327   | 0     | 43                | 87    | 0     | 8.379  | 6          | 0,07  | 2.282.197 | -9.522     | -0,42 |
| 2016  | 372                     | 318   | 0     | 48                | 101   | 0     | 8.380  | 1          | 0,01  | 2.277.857 | -4.340     | -0,19 |
| 2017  | 403                     | 352   | 0     | 26                | 92    | 0     | 8.365  | -15        | -0,18 | 2.269.120 | -8.737     | -0,38 |
| 2018  | 409                     | 324   | 0     | 45                | 93    | 0     | 8.428  | 63         | 0,75  | 2.238.663 | -30.457    | -1,34 |
| 2019  | 413                     | 370   | 0     | 32                | 90    | 0     | 8.413  | -15        | -0,18 | 2.230.946 | -7.717     | -0,34 |

Fonte: Regione Piemonte, Banca Dati Demografica Evolutiva (BDDE).

\* Istat, Censimento generale della popolazione e delle abitazioni



**Movimento naturale della popolazione (Dati ISTAT, elaborazione Tuttitalia.it)**

Come dimostrano i dati della successiva tabella n° 2, nell'ultimo decennio, infatti, il comune di Pino ha fatto riconoscere una dinamica demografica leggermente negativa (- 1,85%) in contrasto con tutti i comuni a confine che fanno registrare una dinamica positiva: Chieri si attesta a + 9,91%, Pecetto al + 5,48% e Torino al + 3,94%. In merito va rilevato che tale perdita è tutta concentrata tra gli anni 2012 e 2013.





**Tabella n. 2 - Dinamica demografica a confronto con i comuni contermini<sup>3</sup>**

| Comuni     | 2003    |  | 2010    |        | 2011    |        | 2012    |        | 2013    |        | Variazione 2003 - 2013 |        |
|------------|---------|--|---------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|------------------------|--------|
|            | n°      |  | n°      | Var. % | n°      | Var. % | n°      | Var. % | n°      | Var. % | n°                     | %      |
| Pino T.se  | 0       |  | 8.648   | 0,47   | 8.651   | 0,03   | 8.733   | 0,94   | 8.447   | -3,27  | -160                   | - 1,85 |
| Baldissero | 3.396   |  | 3.825   | 12,63  | 3783    | -1,09  | 3.783   | 0,00   | 3.793   | 0,26   | 397                    | + 1,17 |
| Chieri     | 33.569  |  | 36.168  | 7,74   | 35.898  | -0,74  | 36.293  | 1,10   | 36.797  | 1,38   | 3.328                  | + 9,91 |
| Pecetto    | 3.759   |  | 3.954   | 5,18   | 3.878   | -1,92  | 3.930   | 1,34   | 3.965   | 0,89   | 206                    | +5,48  |
| Torino     | 867.857 |  | 907.563 | 4,57   | 869.312 | -4,21  | 872.091 | 0,31   | 902.137 | 3,44   | 34.280                 | + 3,94 |

Fonte: Regione Piemonte, PiemonteSTATistica

## 2.2.2 - La popolazione per fasce d'età

Con riferimento all'età della popolazione, la successiva tabella n° 3, mettendo a confronto le diverse dinamiche demografiche per classi d'età che caratterizzano il comune di Pino, i comuni limitrofi e l'area metropolitana torinese mette in evidenza alcuni elementi interessanti. Con riferimento infatti alle tre classi d'età considerate emergono 3 evidenti realtà:

- 1 Nella fascia d'età giovanile (tra 0 e 14 anni) si rileva un sostanziale equilibrio con i comuni a confine mentre il comune di Torino e l'area metropolitana mettono in evidenza un peso relativo significativamente inferiore di questa fascia d'età;

**Tabella n. 3 - Popolazione per classe d'età, confronto con i comuni contermini (al 2019)**

| Comuni     | 0 – 14 anni |       |         | 15 – 64 anni |       |         | Oltre 65 anni |       |         | Popolaz. Totale n° |
|------------|-------------|-------|---------|--------------|-------|---------|---------------|-------|---------|--------------------|
|            | n°          | %     |         | n°           | %     |         | n°            | %     |         |                    |
|            |             | %     | Variaz. |              | %     | Variaz. |               | %     | Variaz. |                    |
| Pino T.se  | 1.227       | 14,52 | -       | 5.091        | 60,27 | -       | 2.129         | 25,21 | -       | 8.447              |
| Baldissero | 559         | 14,74 | + 0,22  | 2.449        | 64,57 | + 4,30  | 785           | 20,69 | - 4,52  | 3.793              |
| Chieri     | 5.173       | 14,05 | - 0,47  | 23.240       | 63,15 | + 2,88  | 8.384         | 22,78 | -2,43   | 36.797             |
| Pecetto    | 577         | 14,56 | + 0,04  | 2.398        | 60,47 | + 0,20  | 990           | 24,97 | -0,24   | 3.965              |
| Torino     | 112.399     | 12,45 | - 2,07  | 565.431      | 62,68 | + 2,41  | 224.307       | 24,87 | - 0,34  | 902.137            |
| Area Metr. | 302.903     | 13,18 | - 1,34  | 1.450.148    | 63,11 | + 2,84  | 544.866       | 23,71 | - 1,50  | 2.297.917          |

Fonte: Regione Piemonte, PiemonteSTATistica;

- 2 La fascia d'età intermedia (15 – 64 anni) nel comune di Pino fa registrare una presenza notevolmente inferiore rispetto a quella rilevata nei comuni a confine e nell'area metropolitana;
- 3 Nella classe d'età più anziana (oltre i 65 anni), al contrario di quanto al punto precedente, si registra una significativa maggior presenza nel comune di Pino. Una realtà, quest'ultima che va a confermare gli effetti di una dinamica naturale che, negli ultimi 10 anni, è caratterizzata da una modesta ma continua perdita.

<sup>3</sup> Il confronto è limitato al 2013 in quanto il dato relativo all'anno 2014 non è ancora disponibile



## Comune di Pino Torinese

Tabella n° 4 - Comune di Pino Torinese – Dinamica demografica per fasce d'età

| Anno | Sesso       | 0 – 4 anni |            |             | 5 – 9 anni |            |             | 10 – 14 anni |            |             | 15 - 19 anni |            |             | 20 – 24 anni |            |             | 25 – 64 anni |             |             | 65 – 80 anni |             |             | Oltre 80 anni |            |             | TOTALE       |             |
|------|-------------|------------|------------|-------------|------------|------------|-------------|--------------|------------|-------------|--------------|------------|-------------|--------------|------------|-------------|--------------|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------------|------------|-------------|--------------|-------------|
|      |             | n°         | a/y        | var%        | n°         | a/y        | var%        | n°           | a/y        | var%        | n°           | a/y        | var%        | n°           | a/y        | var%        | n°           | a/y         | var%        | n°           | a/y         | var%        | n°            | a/y        | var%        | n°           | var%        |
|      |             | a          | b          | c           | d          | e          | f           | g            | h          | i           | j            | k          | l           | m            | n          | o           | p            | q           | r           | s            | t           | u           | v             | w          | x           | y            | z           |
| 1994 | M           | 172        | 2,0        | -           | 164        | 1,9        | -           | 179          | 2,1        | -           | 234          | 2,7        | -           | 318          | 3,7        | -           | 2.497        | 29,2        | -           | 439          | 5,1         | -           | 124           | 1,4        | -           | -            | -           |
|      | F           | 185        | 2,1        | -           | 171        | 2,0        | -           | 173          | 2,0        | -           | 237          | 2,7        | -           | 326          | 3,8        | -           | 2.622        | 30,6        | -           | 546          | 6,4         | -           | 175           | 2,0        | -           | -            | -           |
|      | <b>Tot.</b> | <b>357</b> | <b>4,1</b> | <b>-</b>    | <b>335</b> | <b>3,9</b> | <b>-</b>    | <b>352</b>   | <b>4,1</b> | <b>-</b>    | <b>471</b>   | <b>5,4</b> | <b>-</b>    | <b>644</b>   | <b>7,5</b> | <b>-</b>    | <b>5.119</b> | <b>59,8</b> | <b>-</b>    | <b>985</b>   | <b>11,5</b> | <b>-</b>    | <b>299</b>    | <b>3,4</b> | <b>-</b>    | <b>8.562</b> | <b>-</b>    |
| 2004 | M           | 195        | 2,2        | +02         | 205        | 2,4        | +0,5        | 185          | 2,1        | 0,0         | 172          | 2,0        | -0,7        | 190          | 2,2        | -1,5        | 2.308        | 26,9        | -2,3        | 724          | 8,6         | +3,5        | 97            | 1,1        | -0,3        | -            | -           |
|      | F           | 177        | 2,1        | 0,0         | 181        | 2,1        | +0,1        | 186          | 2,2        | +0,2        | 200          | 2,3        | -0,4        | 170          | 1,9        | -1,9        | 2.542        | 29,6        | -1,0        | 784          | 9,0         | +2,6        | 270           | 3,1        | +1,1        | -            | -           |
|      | <b>Tot.</b> | <b>372</b> | <b>4,3</b> | <b>+02</b>  | <b>386</b> | <b>4,5</b> | <b>+0,6</b> | <b>371</b>   | <b>4,3</b> | <b>+0,2</b> | <b>372</b>   | <b>4,3</b> | <b>-1,1</b> | <b>360</b>   | <b>4,1</b> | <b>3,4</b>  | <b>4.850</b> | <b>56,5</b> | <b>-3,3</b> | <b>1.508</b> | <b>17,6</b> | <b>+6,1</b> | <b>367</b>    | <b>4,2</b> | <b>+0,8</b> | <b>8.586</b> | <b>+0,3</b> |
| 2005 | M           | 201        | 2,3        | +0,1        | 198        | 2,3        | -0,1        | 192          | 2,2        | +0,1        | 183          | 2,1        | +0,1        | 185          | 2,1        | -0,1        | 2.295        | 26,6        | -0,3        | 741          | 8,6         | 0,0         | 113           | 1,3        | +0,2        | -            | -           |
|      | F           | 182        | 2,1        | 0,0         | 188        | 2,2        | +0,1        | 187          | 2,1        | -0,1        | 205          | 2,4        | +0,1        | 157          | 1,8        | -0,1        | 2.518        | 29,2        | -0,4        | 802          | 9,3         | +0,3        | 280           | 3,2        | +0,1        | -            | -           |
|      | <b>Tot.</b> | <b>383</b> | <b>4,4</b> | <b>+0,1</b> | <b>386</b> | <b>4,5</b> | <b>0,0</b>  | <b>379</b>   | <b>4,3</b> | <b>0,0</b>  | <b>388</b>   | <b>4,5</b> | <b>+0,2</b> | <b>342</b>   | <b>3,9</b> | <b>-0,2</b> | <b>4.813</b> | <b>55,8</b> | <b>-0,7</b> | <b>1.543</b> | <b>17,9</b> | <b>+0,3</b> | <b>393</b>    | <b>4,5</b> | <b>+0,3</b> | <b>8.627</b> | <b>+0,5</b> |
| 2006 | M           | 198        | 2,3        | 0,0         | 197        | 2,3        | 0,0         | 201          | 2,3        | +0,1        | 171          | 2,0        | -0,1        | 200          | 2,3        | +0,2        | 2.251        | 26,3        | -0,3        | 746          | 8,7         | +0,1        | 126           | 1,5        | +0,2        | -            | -           |
|      | F           | 188        | 2,2        | +0,1        | 187        | 2,2        | 0,0         | 187          | 2,2        | +0,1        | 203          | 2,4        | 0,0         | 156          | 1,8        | 0,0         | 2.456        | 28,7        | -0,5        | 818          | 9,5         | +0,2        | 281           | 3,2        | 0,0         | -            | -           |
|      | <b>Tot.</b> | <b>386</b> | <b>4,5</b> | <b>+0,1</b> | <b>384</b> | <b>4,5</b> | <b>0,0</b>  | <b>388</b>   | <b>4,5</b> | <b>+0,2</b> | <b>374</b>   | <b>4,4</b> | <b>-0,1</b> | <b>356</b>   | <b>4,1</b> | <b>+0,2</b> | <b>4.707</b> | <b>55,0</b> | <b>-0,8</b> | <b>1.564</b> | <b>18,2</b> | <b>+0,3</b> | <b>407</b>    | <b>4,7</b> | <b>+0,2</b> | <b>8.566</b> | <b>-0,7</b> |
| 2007 | M           | 208        | 2,4        | +0,1        | 206        | 2,4        | +0,1        | 202          | 2,3        | 0,0         | 181          | 2,1        | +0,1        | 184          | 2,1        | -0,2        | 2.228        | 25,9        | -0,4        | 747          | 8,7         | 0,0         | 145           | 1,7        | +0,2        | -            | -           |
|      | F           | 195        | 2,3        | +0,1        | 182        | 2,1        | -0,1        | 184          | 2,2        | 0,0         | 204          | 2,4        | 0,0         | 173          | 2,0        | +0,2        | 2.450        | 28,5        | -0,2        | 831          | 9,6         | +0,1        | 279           | 3,2        | 0,0         | -            | -           |
|      | <b>Tot.</b> | <b>403</b> | <b>4,7</b> | <b>+0,2</b> | <b>388</b> | <b>4,5</b> | <b>0,0</b>  | <b>386</b>   | <b>4,5</b> | <b>0,0</b>  | <b>385</b>   | <b>4,5</b> | <b>+0,1</b> | <b>357</b>   | <b>4,1</b> | <b>0,0</b>  | <b>4.678</b> | <b>54,4</b> | <b>-0,6</b> | <b>1.578</b> | <b>18,3</b> | <b>+0,1</b> | <b>424</b>    | <b>4,9</b> | <b>+0,2</b> | <b>8.599</b> | <b>+0,3</b> |
| 2008 | M           | 209        | 2,4        | 0,0         | 207        | 2,4        | 0,0         | 204          | 2,3        | 0,0         | 188          | 2,1        | 0,0         | 160          | 1,8        | -0,3        | 2.225        | 25,7        | -0,2        | 763          | 8,8         | +0,1        | 160           | 1,8        | +0,1        | -            | -           |
|      | F           | 209        | 2,4        | +0,1        | 187        | 2,1        | 0,0         | 198          | 2,3        | +0,1        | 195          | 2,3        | -0,1        | 181          | 2,1        | +0,1        | 2.431        | 28,1        | -0,4        | 857          | 9,9         | +0,3        | 289           | 3,3        | +0,1        | -            | -           |
|      | <b>Tot.</b> | <b>418</b> | <b>4,8</b> | <b>+0,1</b> | <b>394</b> | <b>4,5</b> | <b>0,0</b>  | <b>402</b>   | <b>4,6</b> | <b>+0,1</b> | <b>383</b>   | <b>4,4</b> | <b>-0,1</b> | <b>341</b>   | <b>3,9</b> | <b>-0,2</b> | <b>4.656</b> | <b>53,8</b> | <b>-0,6</b> | <b>1.620</b> | <b>18,7</b> | <b>+0,4</b> | <b>449</b>    | <b>5,1</b> | <b>+0,2</b> | <b>8.663</b> | <b>+0,7</b> |
| 2009 | M           | 203        | 2,3        | +0,1        | 211        | 2,4        | 0,0         | 222          | 2,5        | +0,2        | 192          | 2,2        | +0,1        | 165          | 1,9        | +0,1        | 2.198        | 25,3        | -0,4        | 780          | 9,0         | +0,2        | 172           | 2,0        | +0,2        | -            | -           |
|      | F           | 212        | 2,4        | 0,0         | 192        | 2,2        | +0,1        | 201          | 2,3        | 0,0         | 185          | 2,1        | -0,2        | 191          | 2,2        | +0,1        | 2.395        | 27,6        | -0,5        | 868          | 10,0        | +0,1        | 285           | 3,3        | 0,0         | -            | -           |
|      | <b>Tot.</b> | <b>415</b> | <b>4,7</b> | <b>+0,1</b> | <b>403</b> | <b>4,6</b> | <b>+0,1</b> | <b>423</b>   | <b>4,8</b> | <b>+0,2</b> | <b>377</b>   | <b>4,3</b> | <b>-0,1</b> | <b>356</b>   | <b>4,1</b> | <b>+0,2</b> | <b>4.593</b> | <b>52,9</b> | <b>-0,9</b> | <b>1.648</b> | <b>19,0</b> | <b>+0,3</b> | <b>457</b>    | <b>5,3</b> | <b>+0,2</b> | <b>8.672</b> | <b>+0,1</b> |
| 2010 | M           | 182        | 2,1        | +0,2        | 219        | 2,5        | +0,1        | 219          | 2,5        | 0,0         | 198          | 2,3        | +0,1        | 169          | 1,9        | 0,0         | 2.176        | 25,2        | -0,1        | 771          | 8,9         | -0,1        | 185           | 2,1        | +0,1        | -            | -           |
|      | F           | 198        | 2,3        | +0,1        | 207        | 2,4        | +0,2        | 201          | 2,3        | 0,0         | 187          | 2,1        | 0,0         | 199          | 2,3        | +0,1        | 2.367        | 27,4        | -0,2        | 859          | 9,9         | -0,1        | 311           | 3,6        | +0,3        | -            | -           |
|      | <b>Tot.</b> | <b>380</b> | <b>4,4</b> | <b>+0,3</b> | <b>426</b> | <b>4,9</b> | <b>+0,3</b> | <b>420</b>   | <b>4,8</b> | <b>0,0</b>  | <b>385</b>   | <b>4,4</b> | <b>+0,1</b> | <b>368</b>   | <b>4,2</b> | <b>+0,1</b> | <b>4.543</b> | <b>52,6</b> | <b>-0,3</b> | <b>1.630</b> | <b>18,8</b> | <b>-0,2</b> | <b>496</b>    | <b>5,7</b> | <b>+0,4</b> | <b>8.648</b> | <b>-0,3</b> |



Tabella n° 4 - Comune di Pino Torinese – Dinamica demografica per fasce d'età (segue dalla pagina precedente)

| Fasce |             | 0 – 4 anni |            |             | 5 – 9 anni |            |             | 10 – 14 anni |            |             | 15 - 19 anni |            |             | 20 – 24 anni |            |             | 25 – 64 anni |             |             | 65 – 80 anni |             |             | Oltre 80 anni |            |             | TOTALE       |             |
|-------|-------------|------------|------------|-------------|------------|------------|-------------|--------------|------------|-------------|--------------|------------|-------------|--------------|------------|-------------|--------------|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------------|------------|-------------|--------------|-------------|
| Anno  | Sesso       | n°         | a/y        | var%        | n°         | a/y        | var%        | n°           | a/y        | var%        | n°           | a/y        | var%        | n°           | a/y        | var%        | n°           | a/y         | var%        | n°           | a/y         | var%        | n°            | a/y        | var%        | n°           | var%        |
|       |             | a          | b          | c           | d          | e          | f           | g            | h          | i           | j            | k          | l           | m            | n          | o           | p            | q           | r           | s            | t           | u           | v             | w          | x           | y            | z           |
| 2011  | M           | 177        | 2,1        | 0,0         | 220        | 2,6        | +0,1        | 219          | 2,6        | +0,1        | 200          | 2,4        | +0,1        | 168          | 2,0        | +0,1        | 2.056        | 24,3        | -0,9        | 769          | 9,1         | +0,2        | 204           | 2,4        | +0,3        | -            | -           |
|       | F           | 193        | 2,3        | 0,0         | 216        | 2,6        | +0,2        | 202          | 2,4        | +0,1        | 188          | 2,2        | +0,1        | 196          | 2,3        | 0,0         | 2.283        | 27,0        | -0,4        | 828          | 9,8         | -0,1        | 328           | 3,9        | +0,3        | -            | -           |
|       | <b>Tot.</b> | <b>370</b> | <b>4,4</b> | <b>0,0</b>  | <b>436</b> | <b>5,2</b> | <b>+0,3</b> | <b>421</b>   | <b>5,0</b> | <b>+0,2</b> | <b>388</b>   | <b>4,6</b> | <b>+0,2</b> | <b>364</b>   | <b>4,3</b> | <b>+0,1</b> | <b>4.339</b> | <b>51,3</b> | <b>-1,3</b> | <b>1.597</b> | <b>18,9</b> | <b>+0,1</b> | <b>532</b>    | <b>6,3</b> | <b>+0,6</b> | <b>8.447</b> | <b>-2,3</b> |
| 2012  | M           | 161        | 1,9        | -0,2        | 243        | 2,8        | +0,2        | 222          | 2,6        | 0,0         | 211          | 2,5        | +0,1        | 172          | 2,0        | 0,0         | 2.048        | 24,0        | -0,3        | 784          | 9,2         | +0,1        | 215           | 2,5        | +0,1        | -            | -           |
|       | F           | 191        | 2,2        | -0,1        | 213        | 2,5        | -0,1        | 215          | 2,5        | +0,1        | 194          | 2,2        | 0,0         | 187          | 2,2        | -0,1        | 2.274        | 26,6        | -0,4        | 875          | 10,2        | +0,4        | 324           | 3,8        | -0,1        | -            | -           |
|       | <b>Tot.</b> | <b>352</b> | <b>4,1</b> | <b>-0,3</b> | <b>456</b> | <b>5,3</b> | <b>+0,1</b> | <b>437</b>   | <b>5,1</b> | <b>+0,1</b> | <b>405</b>   | <b>4,7</b> | <b>+0,1</b> | <b>359</b>   | <b>4,2</b> | <b>-0,1</b> | <b>4.322</b> | <b>50,6</b> | <b>-0,7</b> | <b>1.659</b> | <b>19,4</b> | <b>+0,5</b> | <b>539</b>    | <b>6,3</b> | <b>0,0</b>  | <b>8.529</b> | <b>+1,0</b> |
| 2013  | M           | 152        | 1,8        | -0,1        | 236        | 2,8        | 0,0         | 226          | 2,7        | +0,1        | 202          | 2,4        | -0,1        | 180          | 2,1        | +0,1        | 1.977        | 23,5        | -0,5        | 801          | 9,5         | +0,3        | 235           | 2,8        | +0,3        | -            | -           |
|       | F           | 158        | 1,9        | -0,3        | 216        | 2,6        | +0,1        | 212          | 2,5        | 0,0         | 202          | 2,4        | +0,2        | 185          | 2,2        | 0,0         | 2.209        | 26,3        | -0,3        | 882          | 10,5        | +0,3        | 330           | 3,9        | +0,1        | -            | -           |
|       | <b>Tot.</b> | <b>310</b> | <b>3,7</b> | <b>-0,4</b> | <b>452</b> | <b>5,4</b> | <b>+0,1</b> | <b>438</b>   | <b>5,2</b> | <b>+0,1</b> | <b>404</b>   | <b>4,8</b> | <b>+0,1</b> | <b>365</b>   | <b>4,3</b> | <b>+0,1</b> | <b>4.186</b> | <b>49,8</b> | <b>-0,8</b> | <b>1.683</b> | <b>20,0</b> | <b>+0,6</b> | <b>565</b>    | <b>6,7</b> | <b>+0,4</b> | <b>8.403</b> | <b>-1,5</b> |
| 2014  | M           | 140        | 1,7        | -0,1        | 234        | 2,7        | -0,1        | 224          | 2,6        | -0,1        | 213          | 2,5        | +0,1        | 178          | 2,1        | 0,0         | 1.959        | 23,3        | -0,2        | 802          | 9,6         | +0,1        | 245           | 2,7        | -0,1        | -            | -           |
|       | F           | 140        | 1,7        | -0,2        | 213        | 2,5        | -0,1        | 210          | 2,5        | 0,0         | 205          | 2,4        | 0,0         | 174          | 2,0        | -0,2        | 2.126        | 25,4        | -0,9        | 904          | 10,8        | +0,3        | 349           | 4,4        | +0,5        | -            | -           |
|       | <b>Tot.</b> | <b>280</b> | <b>3,4</b> | <b>-0,3</b> | <b>447</b> | <b>5,2</b> | <b>-0,2</b> | <b>434</b>   | <b>5,1</b> | <b>-0,1</b> | <b>418</b>   | <b>4,9</b> | <b>+0,1</b> | <b>352</b>   | <b>4,1</b> | <b>-0,2</b> | <b>4.085</b> | <b>48,7</b> | <b>-1,1</b> | <b>1.706</b> | <b>20,4</b> | <b>+0,4</b> | <b>594</b>    | <b>7,1</b> | <b>+0,4</b> | <b>8.373</b> | <b>-0,3</b> |



## Comune di Pino Torinese

Un quadro d'insieme, quello che emerge, che, per i prossimi anni, sembra prefigurare una sostanziale stabilità della dinamica demografica del comune con un relativamente modesto processo di invecchiamento.

### **2.2.3 - La popolazione di origine straniera**

Con riferimento alla provenienza, nel decennio considerato il “peso” della popolazione di origine straniera raggiunge quasi il doppio di quello registrato nel 2003, passando dal 3,05% al 5,62% con una netta prevalenza di cittadini di provenienze da paesi europei.

Da rilevare che nel 2003 il valore registratosi a Pino era leggermente inferiore a quello dei comuni di Chieri, Pecetto ed area metropolitana (tutti e tre i valori si attestavano tra il 3% ed il 4%), mentre nel 2013 si registra una notevole differenza (circa il 4% in meno) rispetto al comune di Chieri e all'Area Metropolitana mentre raggiunge quasi il 10% in meno rispetto a Torino.



## Comune di Pino Torinese

**Tabella n° 5 - Popolazione di origine straniera per zona di provenienza**

| Comuni        | Rilevazione al 2003              |        |       |         |         |        |                              |  | Rilevazione al 2013              |        |        |         |         |         | DINAMICA                     |   |                                      |                                    |
|---------------|----------------------------------|--------|-------|---------|---------|--------|------------------------------|--|----------------------------------|--------|--------|---------|---------|---------|------------------------------|---|--------------------------------------|------------------------------------|
|               | Popolazione di origine straniera |        |       |         |         |        | Totale popolazione residente | Popolazione totale / stranieri (7/8) % | Popolazione di origine straniera |        |        |         |         |         | Totale popolazione residente | Popolazione totale/ stranieri (15/16) % | Dinamica demografica complessiva (%) | Dinamica demografica stranieri (%) |
|               | Europa                           | Africa | Asia  | America | Oceania | Totale |                              |  | Europa                           | Africa | Asia   | America | Oceania | Totale  |                              |   |                                      |                                    |
| 1             | 2                                | 3      | 4     | 5       | 6       | 7      | 8                            | 9                                      | 10                               | 11     | 12     | 13      | 14      | 15      | 16                           | 17                                      | 18                                   | 19                                 |
| Pino Torinese | 188                              | 13     | 18    | 42      | 2       | 263    | 0                            | 3,05                                   | 367                              | 24     | 37     | 44      | 3       | 475     | 8.447                        | 5,62                                    | - 1,86                               | + 80,61                            |
| Baldissero    | 50                               | 11     | 8     | 14      | 0       | 83     | 3.396                        | 2,44                                   | 113                              | 10     | 8      | 9       | 0       | 140     | 3.793                        | 3,69                                    | + 11,69                              | + 68,67                            |
| Chieri        | 989                              | 149    | 58    | 90      | 0       | 1.286  | 33.569                       | 3,83                                   | 3.052                            | 287    | 67     | 156     | 1       | 3.563   | 36.797                       | 9,68                                    | + 9,61                               | + 177,06                           |
| Pecetto       | 91                               | 3      | 7     | 23      | 1       | 125    | 3.759                        | 3,32                                   | 140                              | 6      | 9      | 50      | 0       | 205     | 3.965                        | 5,17                                    | + 5,48                               | + 64,00                            |
| Torino        | 24.288                           | 17.470 | 5.813 | 7.891   | 33      | 55.500 | 867.857                      | 6,39                                   | 72.834                           | 34.112 | 15.481 | 15.758  | 26      | 138.211 | 902.137                      | 15,32                                   | + 3,95                               | +149,03                            |
| Area Metrop.  | 43.532                           | 24.838 | 7.707 | 10.582  | 61      | 86.720 | 2.291.960                    | 3,78                                   | 135.416                          | 46.373 | 19.933 | 20.626  | 59      | 222.407 | 2.297.917                    | 9,68                                    | + 0,26                               | + 156,46                           |



### 2.2.4 - Il reddito delle famiglie pinesi

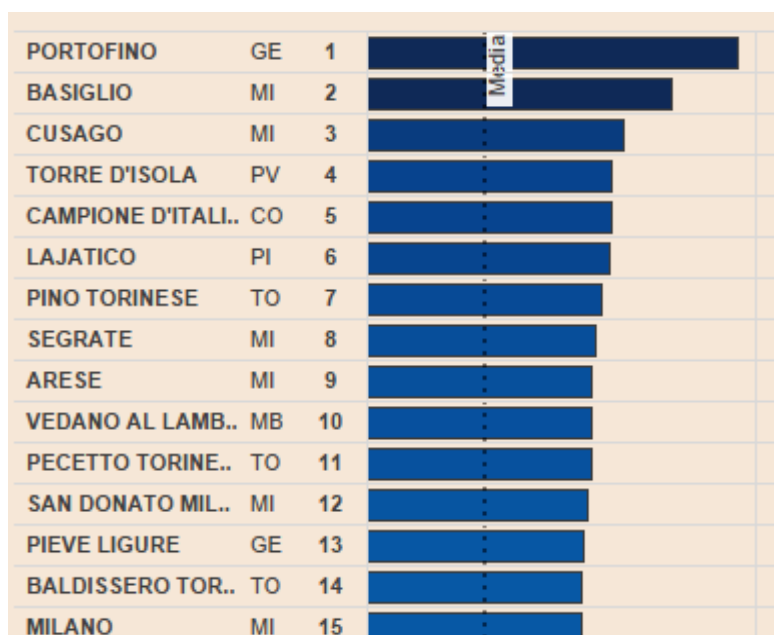
Il comune di Pino Torinese, ormai da molti anni, si classifica tra i comuni italiani in cui è stato dichiarato un reddito medio pro capite più elevato (oltre 35 mila euro annui).

Pino è un centro della prima cintura, visto che confina direttamente col capoluogo metropolitano, ma una cortina di boschi e colline lo ha sempre protetto all'insediato metropolitano. Nei primi decenni dell'ultimo dopoguerra, quando Torino scoppiava nel boom economico che richiamava gli immigrati verso le fabbriche, a Pino Torinese si trasferirono le famiglie più ricche e lì sono rimaste, come le dichiarazioni dei redditi testimoniano.

Il comune si classifica al 7° posto a livello nazionale ed al primo a quello regionale seguito da Pecetto (11°) e Baldissero (14°), a conferma di un fenomeno che ha interessato buona parte dei territori della collina torinese.

Una realtà che, ovviamente, non può non avere conseguenti ricadute sulle tipologie e la qualità del patrimonio abitativo che connota il territorio in esame.

#### Classifica dei comuni con reddito più elevato



Tratto da: *Il Sole 24 Ore* 16/04/2015

### 2.2.5 - Il patrimonio abitativo

Analizzando il patrimonio abitativo rilevato dal censimento della popolazione del 2011 con riferimento al comune di Pino (vedi tabella seguente), si può notare che la gran parte delle abitazioni ad oggi utilizzate (l'84% del totale) è stato realizzato nell'ultimo dopo-



## Comune di Pino Torinese

guerra, mentre il 10,38% di tale patrimonio ha sicuramente un valore storico-documentario, essendo stato realizzato prima del 1919.

Nell'immediato dopoguerra (periodo 1946-1960) si registra un incremento significativo del patrimonio edilizio, seppure nettamente inferiore a quello fatto registrare a scala provinciale, a dimostrazione del fatto che, in quel periodo, le abitazioni venivano realizzate soprattutto nelle vicinanze delle maggiori aree industriali presenti nei principali centri dell'area torinese.

Nel ventennio successivo, tra il 1962 ed il 1981 (il periodo che in tutta Italia fa registrare il cosiddetto "boom edilizio"), si registra un notevole processo di urbanizzazione del territorio comunale con l'edificazione del 53,60% del patrimonio abitativo ad oggi presente, una percentuale che supera nettamente (+ 14,40%) la media registrata sull'intero territorio provinciale, segnando la fase di più intensa trasformazione del territorio pinese. Un fattore indotto anche dall'attrattività esercitata in primo luogo sulla borghesia emergente che proprio in questi anni si afferma nell'area torinese.

Nell'ultimo ventennio rilevato (1991 -2011) il fenomeno fa riconoscere un drastico ridimensionamento: solo il 7,53% del patrimonio edilizio è stato realizzato nel periodo considerato, una percentuale significativamente inferiore a quella registrata a livello provinciale (12,00%).

**Tabella n. 6 - Abitazioni per epoca di costruzione**

| Periodi temporali | Pino Torinese |               | Area Metropolitana |             |
|-------------------|---------------|---------------|--------------------|-------------|
|                   | Abitazioni    |               | Abitazioni         |             |
|                   | n°            | %             | n°                 | %           |
| 1918 e precedenti | 417           | 10,38         | 164.774            | 13,92       |
| 1919 - 1945       | 226           | 5,62          | 136.892            | 11,57       |
| 1946 - 1960       | 382           | 9,50          | 180.217            | 15,23       |
| 1961 - 1970       | 1.096         | 27,28         | 268.526            | 22,70       |
| 1971 - 1980       | 1.058         | 26,32         | 195.289            | 16,50       |
| 1981 - 1990       | 537           | 13,37         | 95.438             | 8,08        |
| 1991 - 2000       | 200           | 4,97          | 61.658             | 5,22        |
| 2001 - 2011       | 103           | 2,56          | 80.266             | 6,78        |
| <b>Totale</b>     | <b>4.019</b>  | <b>100,00</b> | <b>0</b>           | <b>0,00</b> |

Fonte: Istat, Censimento generale della popolazione e delle abitazioni

Passando ad analizzare, in parallelo, l'evoluzione della dinamica demografica con quella delle abitazioni dal 1981 al 2011 (vedi tabella seguente) si rileva che, a fronte di una sostanziale staticità della prima, la seconda fa riconoscere una crescita anche se per quantità ridotte rispetto agli anni precedenti. Una combinazione che induce una significativa riduzione delle persone residenti in ciascun alloggio (da 2,54 abitanti/alloggio a 2,11) come rilevabile anche a livello di area metropolitana e nazionale (a questa scala il rapporto è passato dai 2,63 ab/alloggio del 2001 ai 2,46 ab/alloggio del 2011; un fenomeno, indotto



sia dalla riduzione dei componenti la famiglia che dall'esigenza di maggiori spazi per la vita familiare.

**Tabella n 7 - Abitanti per alloggio**

| Anno                   | Pino Torinese |                      |                       |            | Area Metropolitana |           |                       |            |
|------------------------|---------------|----------------------|-----------------------|------------|--------------------|-----------|-----------------------|------------|
|                        | Abitanti      | Alloggi <sup>4</sup> | Abitanti per alloggio |            | Abitanti           | Alloggi   | Abitanti per alloggio |            |
|                        |               |                      | n°                    | Variazione |                    |           | n°                    | Variazione |
| 1981                   | 7.701         | 3.034                | 2,54                  | -          | 2.345.771          | 943.139   | 2,49                  | -          |
| 1991                   | 8.428         | 3.521                | 2,39                  | - 0,15     | 2.236.765          | 1.034.635 | 2,16                  | - 0,33     |
| 2001                   | 8.234         | 3.565                | 2,31                  | - 0,08     | 2.165.619          | 1.077.023 | 2,01                  | - 0,15     |
| 2011                   | 8.481         | 4.019                | 2,11                  | - 0,20     | 2.247.780          | 1.185.086 | 1,89                  | - 0,02     |
| 2020                   | 8.400         | 4.568                | 1,83                  | - 0,28     |                    |           |                       | -          |
| Variazione complessiva |               |                      | -0,71                 |            |                    |           | -0,60                 |            |

Fonte: Istat, Censimento generale della popolazione e delle abitazioni

## 2.2.6 - Gli alloggi vuoti

L'analisi è stata condotta sulla base dei dati disponibili relativi agli otto anni intercorsi tra il 2007 ed il 2014. Come si può rilevare dalla tabella n.8 sono stati considerati, per ogni anno, gli alloggi lasciati vuoti e quelli vuoti riutilizzati, la differenza quantifica gli alloggi che, alla fine di ogni anno, sono rimasti inutilizzati.

**Tabella n 8 - Alloggi vuoti**

| Anno          | Vuoti      |                  | Riutilizzati | Vuoti residui |              |
|---------------|------------|------------------|--------------|---------------|--------------|
|               | n°         | % <sup>(a)</sup> |              | n°            | n°           |
| 2007          | 10         | 0,28%            | 22           | -12           | -0,33%       |
| 2008          | 21         | 0,59%            | 19           | 2             | 0,05%        |
| 2009          | 17         | 0,47%            | 16           | 1             | 0,02%        |
| 2010          | 14         | 0,39%            | 13           | 1             | 0,02%        |
| 2011          | 23         | 0,64%            | 16           | 7             | 0,19%        |
| 2012          | 18         | 0,50%            | 10           | 8             | 0,22%        |
| 2013          | 9          | 0,25%            | 5            | 4             | 0,11%        |
| 2014          | 24         | 0,67%            | 4            | 20            | 0,56%        |
| 2017          | 10         | 0,28%            | 5            | 5             | 0,14%        |
| 2020          | 10         | 0,28%            | 3            | 7             | 0,19%        |
| <b>Totale</b> | <b>156</b> | <b>4,36%</b>     | <b>113</b>   | <b>43</b>     | <b>1,20%</b> |
| <b>Media</b>  | <b>15</b>  | <b>0,43%</b>     | <b>11</b>    | <b>4</b>      | <b>0,11%</b> |

a Percentuale calcolata con riferimento al numero di alloggi rilevati dal censimento ISTAT del 2011 pari a 3.577

Negli otto anni considerati il numero di alloggi rimasti vuoti è compreso tra 1 e 8 all'anno con due eccezioni: il 2007 e il 2014. Nel primo anno il numero di alloggi riutilizzati è significativamente superiore a quello degli alloggi lasciati vuoti e quindi, evidentemente, sono stati riutilizzati alloggi lasciati vuoti negli anni precedenti, mentre nell'ultimo, a

4 Il dato fa riferimento al n° complessivo di alloggi rilevati sul territorio comunale





fronte di un incremento del numero di alloggi vuoti, si è registrata una significativa riduzione di quelli riutilizzati.

Il dato ai nostri fini più significativo è quello relativo alla media degli alloggi che alla fine di ogni anno rimangono vuoti che ammontano a 4 unità pari allo 0,11% del patrimonio edilizio presente sul territorio comunale.

Da tale analisi si può trarre una conclusione significativa per il dimensionamento delle previsioni di Prg: il numero di alloggi che ogni anno rimangono vuoti è relativamente modesto; un dato strettamente connesso alla dinamica del mercato di acquisto/affitto del patrimonio immobiliare esistente.

### 2.2.7 - L'evoluzione delle attività produttive

Le informazioni sull'evoluzione delle attività produttive, tratte dai censimenti ISTAT dell'industria e dei servizi degli anni 2001, 2011, mettono in evidenza dinamiche di sviluppo dell'economia comunale che, complessivamente, si collocano su valori intermedi rispetto a quelli registrati nei comuni confinanti.

Una lettura combinata dei dati relativi all'evoluzione delle Unità Locali<sup>5</sup> e degli addetti consente di “dare una dimensione” ai fenomeni che stanno caratterizzando questa fase dello sviluppo. Una fase che vede, con alcune eccezioni in alcuni settori, una riduzione della media degli addetti per ogni unità locale per effetto (sinergico) dell'automazione dei processi produttivi, della sempre più spinta specializzazione delle attività, della globalizzazione dei mercati oltre che della crisi economica che stiamo vivendo. Tale fenomeno, a livello complessivo, assume a Pino (-2,8%) un valore leggermente più marcato rispetto a quello di Torino (- 2,6%) mentre assume un valore decisamente superiore a Chieri (- 9,1%); una differenza sostanzialmente dovuta al settore manifatturiero dove Pino vede il rapporto addetti/unità locali scendere del 13,4% e Chieri del 28,7%. Negli altri due comuni confinanti (di dimensioni molto più piccole degli altri) si registrano dinamiche molto diverse: a Baldissero il rapporto addetti/unità locali complessivo scende del 20,0% mentre a Pecetto rimane stabile.

In termini di quantità di U.L. si registrano generalmente incrementi apprezzabili in tutti i comuni a confine (+ 9,0% a Baldissero, + 10,6% a Chieri, + 6,4% a Pecetto e + 1,0% a Torino), mentre Pino fa registrare una diminuzione del 2,8%.

Con riferimento all'occupazione in complesso, la dinamica registratasi – anche per effetto della crisi economica che stiamo attraversando - assume valori negativi in tutti i comuni della zona con l'eccezione del comune di Pecetto (+ 9,8%). Le perdite complessive più ri-

---

<sup>5</sup> Secondo la definizione ISTAT (ai fini del Censimento), unità locale è l'impianto (o corpo di impianti) situato in un dato luogo e variamente denominato (stabilimento, laboratorio, negozio, ristorante, albergo, bar, ufficio, studio professionale, ecc.) in cui viene effettuata la produzione o la distribuzione di beni o la prestazione di servizi.



## Comune di Pino Torinese

levanti in termini di addetti si registrano a Pino (-12,5%) e Baldissero (-14,6%), mentre assumono valori significativamente più bassi a Chieri (-0,7%) e Torino (-2,4%).

In tutti i comuni considerati il settore che vede le perdite più rilevanti è quello delle attività manifatturiere un fenomeno che a Pino fa registrare un valore (-13,4%) sensibilmente inferiore a quello registratosi a Baldissero (-63,5%), Chieri (-28,7%), Pecetto (-20,4%) e Torino (-20,9%). La perdita di peso del settore manifatturiero, del resto, è un fenomeno esteso nelle economie avanzate; a livello nazionale negli ultimi trent'anni il peso del manifatturiero si è quasi dimezzato.

I settori che vedono invece significativi incrementi di addetti, a Pino ma anche nelle altre realtà considerate, sono quello degli “alberghi e ristoranti” e quello delle “attività tecniche professionali e scientifiche”.

Con riferimento al comune di Pino (tabella n° 8) i dati mettono in evidenza alcuni aspetti significativi:

1. i settori produttivi che hanno tradizionalmente alimentato lo sviluppo dell'economia comunale sono quello manifatturiero, quello commerciale, quello edilizio e quello delle attività tecniche professionali e scientifiche. Da sottolineare che il settore manifatturiero, a fronte di un significativo decremento dell'occupazione (-13,4%), fa registrare un decremento ancora più significativo delle unità locali (-58,3%), fenomeno che evidenzia un notevole processo di riorganizzazione del settore.
2. si registra invece una crescita occupazionale nel settore commerciale (+2,78%) ed in settori che, ad oggi, hanno avuto ed hanno un “peso” relativamente modesto nell'economia locale quali il settore degli alberghi e ristoranti (+80,5%), quello delle “attività tecniche professionali e scientifiche” (+1,9%) e quello delle “attività artistiche, sportive, di intrattenimento” (+42,8%).

Una realtà, quella che emerge dall'analisi sopra sintetizzata, che mette in evidenza un significativo processo riorganizzativo dei diversi settori in cui si ripartiscono le attività produttive operanti nel territorio comunale. Un processo con il quale dovrà misurarsi la presente variante.



## Comune di Pino Torinese

**Tabella 9 - COMUNE DI PINO TORINESE E COMUNI CONFINANTI**

**Evoluzione delle attività produttive dal 2001 al 2011: Dinamica delle Unità Locali e degli Addetti**

| Attività economiche                                     |      | Pino Torinese |       |            |       | Baldissero |      |           |       | Chieri |       |           |       | Pecetto |      |           |       | Torino |        |            |       |
|---|------|---------------|-------|------------|-------|------------|------|-----------|-------|--------|-------|-----------|-------|---------|------|-----------|-------|--------|--------|------------|-------|
|   |      | 2001          | 2011  | Variazione |       | 2001       | 2011 | Variazio- |       | 2001   | 2011  | Variazio- |       | 2001    | 2011 | Variazio- |       | 2001   | 2011   | Variazione |       |
|   |      | n°            | n°    | n°         | %     | n°         | n°   | n°        | %     | n°     | n°    | n°        | %     | n°      | n°   | n°        | %     | n°     | n°     | Ass.       | %     |
| Manifatturiere  | Add. | 1.396         | 1.208 | -188       | -13,4 | 107        | 39   | -68       | -63,5 | 2.901  | 2.069 | -832      | -28,7 | 54      | 43   | -11       | -20,4 | 68.344 | 54.067 | -          | -20,9 |
|   | U.L. | 41            | 24    | -17        | -58,3 | 15         | 9    | -6        | -40,0 | 316    | 257   | -59       | -18,7 | 24      | 18   | -6        | -25,0 | 7.747  | 5.712  | -2.035     | -26,3 |
|   | Ad/  | 34,0          | 50,33 | +16,       | 47,8  | 7,1        | 4,3  | -2,8      | -39,4 | 9,2    | 8,0   | -1,2      | -13,0 | 2,2     | 2,4  | +0,2      | +9,1  | 8,8    | 9,5    | +070       | +7,9  |
| Produtz./distribuz<br>elett., gas, acqua                | Add. | 9             | 16    | +7         | 77,7  | 0          | 0    | 0         | 0     | 92     | 86    | -6        | -6,5  | 0       | 0    | 0         | 0     | 6.181  | 5.218  | -963       | -15,6 |
|   | U.L. | 3             | 2     | -1         | -33,3 | 0          | 0    | 0         | 0     | 8      | 7     | -1        | -12,5 | 0       | 0    | 0         | 0     | 147    | 276    | +129       | +87,7 |
|   | Ad/  | 3,00          | 8,00  | +5,0       | 166,6 | 0          | 0    | 0         | 0     | 11,5   | 12,3  | +0,8      | +6,9  | 0       | 0    | 0         | 0     | 42,0   | 18,9   | -23,1      | -55,0 |
| Costruzioni e atti-<br>vità immobiliari                 | Add. | 154           | 74    | -          | -51,9 | 77         | 43   | -34       | -44,1 | 1.038  | 1.152 | +11       | +11,  | 56      | 62   | +10       | +17,  | 30.827 | 29.738 | -1.089     | 3,5   |
|   | U.L. | 92            | 55    | -37        | -40,2 | 41         | 33   | -8        | -19,5 | 508    | 555   | +47       | +9,2  | 29      | 29   | 0         | 0     | 13.512 | 14.723 | +1.211     | +8,9  |
|   | Ad/  | 1,7           | 1,3   | -0,4       | -23,5 | 1,9        | 1,3  | -0,6      | -31,6 | 1,4    | 2,1   | +0,7      | +50,  | 1,9     | 2,1  | +0,2      | +10,  | 2,3    | 2,0    | -0,3       | -13,0 |
| Commercio; ripa-<br>raz. auto; beni per-<br>sonali      | Add. | 251           | 258   | +7         | +2,78 | 68         | 75   | +7        | +10,3 | 1.818  | 1.953 | +13       | +7,4  | 92      | 98   | +6        | +6,5  | 55.690 | 54.805 | -885       | -1,6  |
|   | U.L. | 186           | 152   | -34        | -18,3 | 48         | 55   | +7        | +14,6 | 728    | 717   | -11       | -1,5  | 67      | 69   | +2        | +3,0  | 23.811 | 21.134 | -2.677     | -     |
|   | Ad/  | 1,3           | 1,7   | +0,4       | +0,3  | 1,4        | 1,4  | 0         | 0,0   | 2,5    | 2,7   | +0,2      | +8,0  | 1,4     | 1,4  | 0,0       | 0,0   | 2,3    | 2,6    | +0,3       | +13,0 |
| Alberghi e<br>ristoranti                                | Add. | 41            | 74    | +33        | +80,5 | 28         | 42   | +14       | +50,0 | 215    | 472   | +25       | +11,9 | 70      | 62   | -8        | -11,4 | 14.680 | 19.302 | +4.622     | +31,5 |
|   | U.L. | 14            | 19    | +5         | +35,7 | 8          | 9    | +1        | +12,5 | 95     | 146   | +51       | +53,  | 19      | 19   | 0         | 0     | 4.202  | 5.370  | +1.168     | +27,8 |
|   | Ad/  | 2,9           | 3,9   | +1,0       | +34,5 | 3,5        | 4,6  | +1,       | +31,4 | 2,3    | 3,2   | +0,9      | +39,  | 3,7     | 3,3  | -0,4      | -10,8 | 3,5    | 3,6    | +0,1       | +2,8  |
| Servizi editoria, in-<br>formazione, comu-<br>nicazione | Add. | 31            | 19    | -12        | -38,7 | 13         | 5    | -8        | -61,5 | 203    | 207   | +4        | +2,0  | 15      | 17   | +2        | +13,  | 30.034 | 33.986 | +3.952     | +     |
|   | U.L. | 17            | 19    | +2,0       | +11,8 | 9          | 5    | -4        | -44,4 | 57     | 65    | +8        | +14,  | 8       | 12   | +4        | +50,  | 3.199  | 3.233  | +34        | +1,1  |
|   | Ad/  | 1,8           | 1,0   | -0,8       | -44,4 | 1,4        | 1,0  | -0,4      | -28,6 | 3,6    | 3,2   | -0,4      | +11,  | 1,9     | 1,4  | -0,9      | -47,3 | 9,4    | 10,5   | +1,01      | +10,7 |
| Logistica   | Add. | 34            | 27    | -7         | -20,6 | 27         | 24   | -3        | -11,1 | 253    | 286   | +33       | +13,  | 13      | 11   | +4        | +30,  | 23.899 | 19.745 | -4.154     | -17,4 |
|   | U.L. | 15            | 13    | -2         | -13,3 | 10         | 11   | +1        | +10,0 | 88     | 66    | -22       | -25,0 | 5       | 3    | -2        | -40,0 | 3.071  | 2.672  | -399       | 13,0  |
|   | Ad/  | 2,3           | 2,1   | -0,2       | -8,7  | 2,7        | 2,2  | -0,5      | -18,5 | 2,9    | 4,3   | +1,4      | +48,  | 2,6     | 3,6  | +1,0      | +38,  | 7,8    | 7,4    | -0,4       | -5,1  |
| Intermediazione<br>finanziaria e assi-<br>curazioni     | Add. | 51            | 43    | -8         | -15,7 | 14         | 17   | +3        | +21,4 | 365    | 304   | -61       | -16,7 | 12      | 21   | +9        | +75,  | 18.791 | 23.583 | +4.792     | +25,5 |
|   | U.L. | 29            | 24    | -5         | -17,2 | 10         | 14   | +4        | +40,0 | 77     | 77    | 0         | 0,0   | 10      | 11   | +1        | +10,  | 2.723  | 2.890  | +167       | +6,1  |
|   | Ad/  | 1,7           | 1,8   | +0,1       | +5,9  | 1,4        | 1,2  | -0,2      | -14,3 | 4,7    | 3,9   | -0,8      | -17,0 | 1,2     | 1,9  | +0,7      | +58,  | 6,9    | 8,2    | +1,3       | +18,8 |
| Attività tecniche<br>professionali e<br>scientifiche    | Add. | 155           | 158   | +3         | +1,9  | 40         | 51   | +11       | +27,5 | 421    | 671   | +50       | +11,  | 52      | 74   | +22       | +42,  | 36.955 | 36.265 | -690       | -1,9  |
|   | U.L. | 135           | 148   | +13        | +9,6  | 36         | 51   | +15       | +41,6 | 284    | 408   | +12       | +43,  | 45      | 66   | +21       | +46,6 | 13.746 | 16.294 | +2.548     | +     |
|   | Ad/  | 1,1           | 1,1   | 0,0        | 0,0   | 1,1        | 1,0  | -0,1      | -9,1  | 1,5    | 1,6   | +0,1      | +6,7  | 1,1     | 1,1  | 0,0       | 0,0   | 2,7    | 2,2    | -0,5       | -18,5 |

(segue alla pagina successiva)



**Tabella 9 - COMUNE DI PINO TORINESE E COMUNI CONFINANTI** (continuazione da pagina precedente)

**Evoluzione delle attività produttive dal 2001 al 2011: Dinamica delle Unità Locali e degli Addetti**

| Attività economiche                              |       | Pino Torinese |      |            |        | Baldissero |      |            |        | Chieri |      |            |       | Pecetto |      |            |       | Torino |        |            |       |
|--|-------|---------------|------|------------|--------|------------|------|------------|--------|--------|------|------------|-------|---------|------|------------|-------|--------|--------|------------|-------|
|  |       | 200           | 2011 | Variazione |        | 2001       | 2011 | Variazione |        | 2001   | 2011 | Variazione |       | 2001    | 2011 | Variazione |       | 2001   | 2011   | Variazione |       |
|  |       | n°            | n°   | n°         | %      | n°         | n°   | n°         | %      | n°     | n°   | n°         | %     | n°      | n°   | n°         | %     | n°     | n°     | Ass.       | %     |
| Agenzie di viaggio, servizi di supporto          | Add.  | 36            | 59   | +23        | +63.9  | 18         | 32   | +14        | +77.7  | 523    | 442  | -81        | 15.5  | 24      | 23   | -1         | -4.1  | 24.132 | 23.262 | -870       | -3.6  |
|  | U.L.  | 27            | 35   | +8         | +29.6  | 8          | 10   | +2         | +25.0  | 72     | 95   | +23        | +31.9 | 8       | 13   | +5         | +62.5 | 3.162  | 3.710  | +          | +17.3 |
|  | Ad/UL | 1,3           | 1,7  | +          | +30.7  | 2,2        | 3,2  | +1,0       | +45.4  | 7,3    | 4,6  | -2,7       | -36.9 | 3       | 1,8  | -1,2       | -40.0 | 7,6    | 6,3    | -1,3       | -17,1 |
| Istruzione, Sanità                               | Add.  | 93            | 74   | -19        | -20.4  | 10         | 18   | +8         | +80.0  | 209    | 276  | +67        | +32.0 | 119     | 162  | +43        | +36.1 | 10.901 | 13.500 | +          | +     |
|  | U.L.  | 49            | 67   | +18        | +36.7  | 8          | 16   | +8         | +100.0 | 121    | 208  | +87        | +71.9 | 28      | 27   | -1         | -3.6  | 4.926  | 6.439  | +          | +1,5  |
|  | Ad/UL | 1,9           | 1,1  | -0,8       | -42,1  | 1,2        | 1,1  | -0,1       | -8,3   | 1,7    | 1,3  | -0,4       | -23,5 | 4,2     | 6,0  | +1,8       | +42,8 | 2,5    | 2,1    | -0,4       | -16,0 |
| Attività artistiche sportive, di intrattenimento | Add.  | 14            | 20   | +6         | +42.8  | 8          | 5    | -3         | -37.5  | 40     | 59   | +19        | +47.5 | 17      | 12   | -5         | -29.4 | 2.341  | 2.916  | +575       | +     |
|  | U.L.  | 7             | 16   | +9         | +128.7 | 6          | 5    | -1         | -16.6  | 19     | 32   | +13        | +68.4 | 7       | 9    | +2         | +28.5 | 1.085  | 1.355  | +          | +24.9 |
|  | Ad/UL | 2,0           | 1,2  | -0,8       | -40,0  | 1,3        | 1    | -0,3       | 23,1   | 2,1    | 1,8  | -0,3       | -14,3 | 2,4     | 1,3  | -1,1       | -45,8 | 2,1    | 2,1    | 0          | 0,0   |
| Altre attività di servizio per commercio         | Add.  | 92            | 32   | -60        | -65.2  | 1          | 0    | -1         | -100.0 | 245    | 288  | +43        | +17.5 | 28      | 21   | -7         | -25.0 | 9.843  | 8.240  | -          | -16.3 |
|  | U.L.  | 51            | 17   | -34        | -66.6  | 1          | 0    | -1         | -100.0 | 140    | 147  | +7         | +5.0  | 15      | 6    | -9         | -60.0 | 5.765  | 4.152  | -          | -28.0 |
|  | Ad/UL | 1,8           | 1,9  | +0,1       | +5.5   | 1          | 0    | -1         | -100.0 | 1,7    | 1,9  | +0,2       | +11.7 | 1,8     | 3,5  | +1,7       | +94.4 | 1,7    | 2,0    | +0,3       | +     |
| TOTALE   | Add.  | 0             | 0    | -295       | -12,5  | 0          | 0    | -60        | -14,6  | 0      | 0    | -58        | -0,7  | 0       | 0    | +54        | +9,8  | 0      | 0      | -          | -2,4  |
|  | U.L.  | 0             | 0    | -75        | -11,3  | 0          | 0    | +18        | +9,0   | 0      | 0    | +267       | +10,6 | 0       | 0    | +17        | +6,4  | 0      | 0      | +          | +1,0  |
|  | Ad/UL | 3,5           | 3,4  | -0,1       | -2,8   | 2,0        | 1,6  | -0,4       | -20,0  | 3,3    | 3,0  | -0,3       | -9,1  | 2,1     | 2,1  | 0          | 0,0   | 3,8    | 3,7    | -0,1       | -2,6  |

Fonte: ISTAT, Censimento Industria e servizi anni 2001 e 2011



### 3 – IL COMUNE DI PINO VISTO DAGLI ABITANTI

Nel passato gli obiettivi dell'urbanistica si limitavano al controllo delle quantità volumetriche e dell'applicazione quantitativa degli standard, senza alcuna attenzione ai problemi di contesto, di tutela e valorizzazione delle identità locali e agli effetti che il progetto urbano poteva avere sul paesaggio urbano. Ci si trova quindi di fronte ad un rinnovato bisogno di qualità della configurazione spaziale dei luoghi e della capacità dei volumi dell'edificato di rispondere alle attuali esigenze degli utilizzatori (dalla qualità degli spazi e dei materiali utilizzati al risparmio energetico). Quella che emerge è una nuova urbanistica che cerca di far convergere le attese dei cittadini, degli attori economici e delle istituzioni pubbliche verso un progetto comune, da qui l'importanza di conoscere le attese delle collettività interessate a partire dalle prime fasi della progettualità urbanistica al fine di interpretare e rispondere al meglio alle esigenze espresse.

E' in questa logica che il settore delle Politiche familiari e delle pari opportunità dell'Amministrazione Comunale, con il contributo della Provincia di Torino, nel 2007 promosse l'indagine conoscitiva *Conoscerci bene per vivere meglio*, realizzata da Stefania Doglioli e pubblicata nel giugno 2009.

Il quadro di riferimento emerso dal questionario e dalla conseguente pubblicazione grazie al campione significativo utilizzato e alle domande costruite con attenzione su misura per una realtà sociale piuttosto stabile nelle sue caratteristiche che non ha subito grandi trasformazioni nel tempo, continua a mantenere una sua validità. E' inoltre stata fondamentale per indirizzare le scelte degli strumenti di programmazione e relativi bilanci di previsione delle Amministrazioni successive che hanno tenuto conto di quanto emerso dalla ricerca e molto hanno realizzato.

Nel 2020, a quasi 10 anni dalla pubblicazione della ricerca, l'Amministrazione ha commissionato un Piano di Marketing territoriale (delibera. N° 13 del 12/02/2020 e determina n° 2020 del 03/09/2020), con lo scopo di aumentare e migliorare la percezione dell'immagine e dell'offerta di Pino Torinese, di generare turismo e di rafforzare lo spirito di Comunità.

Un dato generale che emerge dalla indagine del 2009, confermato dal questionario del 2019/2020, è il forte legame tra il paese di Pino e i suoi cittadini: alla semplice domanda sul piacere di vivere a Pino, infatti, il 56,8 % degli intervistati ha risposto "molto" e il 38,9% "abbastanza". Molto interessante (anche per le scelte del presente Piano) è la ragione della preferenza: la sua collocazione geografica a metà tra città e campagna (43,5% degli intervistati). Un'ulteriore conferma della centralità degli aspetti ambientali nell'apprezzamento del proprio paese è dato



## Comune di Pino Torinese

dalle risposte alla domanda su cosa piace di più: l'ambiente naturale (96,2%), la tranquillità, la quiete e il silenzio (37,7%), la dimensione "a misura d'uomo" (8,5%).

Di seguito si riportano alcuni degli aspetti più significativi emersi dall'indagine, utili per la messa a punto delle strategie di sviluppo del Comune che il PRGC dovrà definire.

### Condizione abitativa

Dalla ricerca emerge come le condizioni abitative nel Comune siano in media piuttosto buone. Le residenze sono di dimensioni considerate più che adeguate ed è interessante notare come, laddove non si valuti la propria abitazione di dimensioni adeguate, si lamenti per lo più la loro eccessiva grandezza (la capacità insediativa residenziale dell'esistente supera infatti notevolmente rispetto a quella indicata dalla legge regionale 56/77).

Un altro elemento d'interesse che emerge dall'indagine riguarda il tema del risparmio energetico: il 38,5% dei cittadini intervistati dichiara di voler intraprendere interventi di miglioramento della propria residenza finalizzati al risparmio energetico (dichiarato dal 71% di coloro che dichiarano di voler realizzare interventi di miglioramento).

### Riqualificazione del centro, luoghi pubblici e aree verdi

Dalle risposte alle domande su quali siano gli spazi pubblici maggiormente desiderati nell'area centrale dell'abitato, emerge con chiarezza la domanda di un centro più vivibile e attraente, con una maggiore identità, che possa diventare luogo di interessi e di scambi. Come risposta a questa richiesta si è lavorato alla realizzazione del progetto di riqualificazione di via Roma e della Piazza del Municipio, con tra gli obiettivi principali:

- 4 Migliorare la viabilità veicolare per rispondere alle esigenze di traffico della comunità attraverso nuovi assi viari e una 'zona 30', senza privare i cittadini di spazi di aggregazione all'aria aperta;
- 5 Migliorare l'accessibilità ai palazzi comunali e alla piazza del mercato;
- 6 Realizzare nuova pavimentazione in pietra e cubetti di porfido per l'area antistante i palazzi comunali;
- 7 Unire i principali spazi d'interesse del comune (Casa Gariglio, parco di Villa Grazia, parco giochi, tetto della palestra di via Folis, Piazza ecc.) all'asse di via Roma;
- 8 Valorizzare e dare respiro agli edifici e ai punti d'interesse storico come l'area dell'Arco e del Pilone votivo;
- 9 Adottare nuovi arredi urbani, nuovi materiali per il manto stradale e ripristinare le ringhiere e le parti in metallo esistenti con il colore previsto dal piano del colore del Comune.



## Comune di Pino Torinese

Con riferimento all'utilizzo dei luoghi pubblici all'aperto emerge l'esigenza (esplicitata dal 37% degli intervistati) di usufruire di spazi alternativi a quelli già esistenti (necessità espressa dal 63% dei cittadini intervistati) con la possibilità di avere zone dedicate al relax e maggiori aree per il gioco.

Gli spazi più utilizzati dai pinesini risultano infatti essere il parco di Superga, i giardini, la piazza e il campo di basket, la sentieristica e i boschi. Istanze che in parte trovano una prima risposta nella valorizzazione, all'interno del Parco di Superga, della Strada Panoramica nel quadro del progetto metropolitano "Corona verde" (programma strategico a regia regionale, concretizzato nel Comune di Pino con progetti come Pino Park Way, Pa.Co.Tre., Porta del Parco, con lo scopo di valorizzazione il patrimonio arboreo, realizzare aree attrezzate, implementare parcheggi, migliorare l'impatto ambientale utilizzando materiali naturali).

Al fine di implementare la fruizione degli spazi adibiti a verde pubblico, è stato realizzato anche il Giardino Terapeutico all'ex Cottolengo, spazio all'aperto a diretto contatto con alberi, fiori e vegetazione, progettato per offrire sollievo dallo stress della vita quotidiana, realizzato in collaborazione con i ragazzi di Vivere e della Comunità disabili, per promuovere la salute in tutti i suoi aspetti.

### Commercio

Al centro del progetto di riqualificazione di via Roma c'è la valorizzazione dell'area centrale, richiesta che si incrocia con l'esigenza di incrementare il commercio locale.

Il 46,5% della popolazione intervistata dichiara di utilizzare i negozi di Pino, il 35,9% ne frequenta il mercato, mentre il 40% mette in evidenza l'esigenza di punti vendita non presenti sul territorio. Tra le proposte più interessanti vi è quella di un sistema di esercizi coordinati e integrati tra loro, attraverso una politica comune di sviluppo solidale e di promozione del territorio (secondo il Piano Marketing Territoriale, adesione a progetti di rete territoriale come strade dei Colori e dei Sapori, distribuzione cibo, Fondazione di Comunità...).

### Giovani e bambini

L'esigenza più sentita dai giovani è quella relativa agli spazi di socializzazione, aggregazione e svago, essendo emerso in modo significativo il limite di una ridotta relazione amicale (connessa all'abitudine di passare molto tempo in casa e alla necessità di spostarsi prevalentemente in auto).

Tra le proposte avanzate è emersa con chiarezza l'esigenza di un nuovo Centro polifunzionale con laboratorio multimediale. Dal 2016 La Ludoteca Comunale è uno spazio ludico/educativo per minori di età compresa tra zero e 14 anni e delle loro famiglie, in cui i bambini/e vivono in



## Comune di Pino Torinese

libertà il loro bisogno di giocare.

E' un importante luogo d'incontro di mamme e papà, un' occasione per trascorrere del tempo con i propri figli e con altri bambini.

Occorre però tener conto che le istanze emerse dall'indagine, relativamente ai giovani, ai ragazzi ed ai bambini, non possono essere risolte solo con l'apertura di uno o più centri ad hoc, ma con un'attenta politica di riqualificazione degli spazi urbani centrali mirata a ricostituire una identità della comunità pinese in cui i giovani possano trovare un confronto, e uno spazio di auto-riconoscimento. A tal proposito al fine di favorire la partecipazione della comunità alle politiche giovanili del territorio, il Comune di Pino Torinese ha istituito la "CONSULTA GIOVANILE COMUNALE" quale organismo permanente di coordinamento e sostegno, rappresentativo della comunità giovanile

### Donne, pari opportunità e famiglia

Dall'indagine emerge un importante ruolo della donna nella comunità pinese, è infatti soprattutto la donna che vive il paese di Pino, sia occupando fisicamente gli spazi pubblici, sia impegnandosi nella costituzione di reti sociali e nella cura della famiglia. Notevoli le diversità di giudizio su Pino: un paese "gradevole" se non addirittura "bellissimo" per le donne, un paese con "scarsi legami di comunità" per gli uomini. Complessivamente viene sottolineata una scarsa presenza delle reti amicali nella soddisfazione dei bisogni quotidiani, con un'immagine della famiglia spesso chiusa in se stessa.

Una risposta reale a quanto emerso sopra, è stata la realizzazione del Centro persone e famiglie PariDispari, che dal 2011 ha all'attivo:

Sportelli gratuiti di ascolto contro la violenza e il mobbing lavorativo, ascolto psicologico e consulenza legale. Da settembre 2015 ha preso vita l'innovativo progetto "Papà in gioco", che ha visto partecipi, al suo esordio, una ventina di risorse territoriali pinesi ed un centinaio di papà.

Dal 16 marzo 2020 ad oggi, per emergenza sanitaria, il Centro Persone e famiglie PariDispari si è trasformato in segreteria operativa per la consegna dei farmaci a domicilio, per i cittadini con più di 65 anni, soggetti con patologie specifiche o soggetti a rischio.

### Lo sport

Dalla ricerca emerge che l'attività sportiva è parte della vita di molti cittadini pinesi e costituisce la principale attività dei bambini e dei ragazzi al di fuori della scuola. Addirittura il 63% degli uomini (contro il 47% delle donne) afferma che se avesse più tempo libero lo utilizzerebbe in attività sportive. In particolare i desiderata espressi riguardano una pista di pattinaggio, un campo da golf, una palestra di roccia e un campo di calcio.





## Comune di Pino Torinese

Sulla base di quanto sopra dal 2018 è stata stipulata una convenzione con il Pino Calcio s.s.d. per la gestione dell'impianto, sulla base di un progetto che prevede alcuni lavori di miglioramento strutturale a carico dell'affidatario. Dal 2019, come appendice alla suddetta convenzione, è stata stabilita la gestione diretta del campo C da parte del Comune di Pino per garantire a tutte le associazioni sportive pinesi, uno spazio a disposizione, in attesa della costruzione del campo D.

Dal 2018 è stata stipulata anche una convenzione per la gestione del complesso tennistico di via Valle Miglioretti sempre sulla base di un progetto che prevede migliorie strutturali a carico del gestore.

### Associazionismo

L'alto numero di associazioni presenti sul territorio pinese mostra una realtà socio-culturale articolata e forte, che difetta però – da quanto emerge dalla ricerca – di una visibilità pubblica. Oltre ad interventi volti a rafforzare le strategie di comunicazione di tale rete associazionistica è possibile immaginare anche la costruzione di un luogo fisico all'interno del quale raccogliere in modo condominiale parte di questo tessuto sociale. In questa direzione Casa Gariglio costituisce già un primo passo, altre case potrebbero essere aperte nel territorio, in relazione alle necessità localizzate.

## 4 - LA PIANIFICAZIONE COMUNALE

### 4.1 - Il PRGC vigente

Il Vigente PRGC è stato adottato con DCC n. 87 del 7 maggio 1983 ed approvato con DGR n. 48-849 in data 8 ottobre 1990. Le strategie assunte dal piano, nonostante siano trascorsi 32 anni dalla sua adozione, sono finalizzate al perseguimento di obiettivi assolutamente attuali:

- a tutela del patrimonio storico, ambientale e paesaggistico;
- b tutela delle aree agricole e dell'agricoltura in quanto settore strategico per la tutela/valorizzazione del territorio e dell'ambiente;
- c conferma della vocazione residenziale del territorio, la cui espansione è consentita in aree limitate, nel rispetto delle tipologie edilizie esistenti; sono inoltre previsti interventi di completamento in aree residenziali esistenti o, comunque, già urbanizzate;
- d previsione di quote di edilizia sociale;
- e contenimento della capacità insediativa nel settore industriale;
- f sviluppo dei servizi anche considerando le caratteristiche ambientali del territorio, una risorsa da valorizzare a beneficio della collettività (presenza di aree verdi di notevole pregio e di potenziali spazi di aggregazione sociale);



g sviluppo delle aree a destinazione terziario-ricettivo e commerciale.

Il dimensionamento del Piano è stato definito in coerenza con quanto stabilito dall'art. 20 della L.R. 56/77, tenendo presente che la tipologia edilizia prevalente sul territorio di Pino è costituita da edifici uni/bifamiliari che presuppongono un indice volumetrico abitativo significativamente più alto di quello previsto dalla citata legge regionale che lo quantifica in 90 mc/ab.

Per garantire omogeneità al tessuto edilizio il dimensionamento del Piano è stato ricavato assumendo due diversi parametri per il calcolo degli abitanti teorici insediabili: 90 mc/ab per i nuovi insediamenti, nel rispetto dell'art. 20 della legge regionale, e 120 mc/ab per la volumetria preesistente

E' da sottolineare che il Prgc, sfruttando la disponibilità di aree a destinazione residenziale preesistenti, limitava la previsione di nuove aree edificabili.

Il dimensionamento del Piano, in termini di abitanti teorici insediabili, ipotizzava una soglia di 9.805 abitanti (circa il 22% in più rispetto alla popolazione in allora residente) con un incremento complessivo di 1.733 abitanti.

### 4.1.1 - Lo stato di attuazione

In attuazione del PRGC, è stato adottato, con DCC n. 50 del 28.07.1995, il Piano Particolareggiato dell'area NP1a, una parte della zona NP1 che il Piano classifica come "nucleo urbano di primo insediamento" e la sottostante area destinata a servizi. Il piano esecutivo è stato approvato dalla Regione con DGR n. 88-15995 del 14.01.1997.

L'obiettivo del piano esecutivo era quello di favorire la riqualificazione dell'ambito urbano di primo insediamento - all'interno del quale sono localizzate le principali attività di carattere commerciale, direzionale-amministrativo e residenziale - attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente salvaguardandone i caratteri originari. Gli obiettivi strategici dichiarati sono essenzialmente riconducibili alla riqualificazione degli edifici posti sulla Via Roma, asse viario principale dell'antico nucleo, ed alla valorizzazione della centralità della piazza sottostante incentrata sulla via Molina. E' da mettere in evidenza che, a quasi vent'anni dalla sua approvazione, gli obiettivi alla base dello strumento attuativo risultano solo parzialmente raggiunti.

Nell'arco temporale di validità del piano la principale attività di trasformazione del territorio comunale è stata indubbiamente quella residenziale, mentre non vi è stato quello sviluppo atteso del settore terziario-ricettivo e commerciale. Partendo dal presupposto che l'attività residenziale sia stato il reale motore della trasformazione, al fine di fornire un quadro dello stato di attuazione del Piano, si è proceduto ad una analisi del processo edificatorio verificatosi dall'approvazione del Piano fino al maggio 2015.

La quasi totalità degli interventi sono stati realizzati nelle zone già compromesse dall'edificazione e classificate dal PRGC come aree residenziali di completamento (zone RI).



## Comune di Pino Torinese

La cubatura complessivamente autorizzata (edilizia libera + edilizia convenzionata + edilizia popolare (PEEP) ammonta a 188.485 mc. (vedi tabella n°10) un dato che, come si rileva dalla stessa tabella, supera del 63,57% le previsioni del vigente PRGC pur nel rispetto degli indici di piano.

Un fenomeno che trae origine dalla diversa precisione di rilevazione delle dimensioni degli edifici e delle superfici dei territori interessate: nei primi anni '80 del secolo scorso (quando fu redatto il vigente PRGC) tali elementi venivano misurati con strumenti "manuali" mentre oggi si provvede ricorrendo all'informatica che garantisce un maggior livello di precisione.

Altro elemento che incide sulla precisione della misurazione delle superfici dei diversi territori è certamente dato dalla morfologia che connota il territorio considerato: le superfici vengono rilevate come se le aree fossero orizzontali/pianeggianti mentre, nella realtà, si tratta di aree collinari con pendenze anche significative e, quindi, di dimensioni (effettive) più ampie di quelle rilevate per cui la cubatura concretamente realizzabile - a parità di indici - può essere significativamente più elevata.

Complessivamente, dall'adozione del vigente Prg (maggio 1983) al maggio 2015 sono stati autorizzati/realizzati 188.490 mc a destinazione residenziale (vedi tabella n° 10) che attribuendo una cubatura di 90 mc per ogni abitante teorico (come previsto dal Piano vigente e dalla lr. 56/77), presuppongono un incremento teorico di popolazione pari a mc. 188.485/ 90 mc/ab = 2.094 abitanti, un dato significativamente superiore all'incremento teorico di 1.733 abitanti complessivamente previsto dal vigente PRGC.

Nella realtà è da sottolineare che, nell'arco temporale considerato (1983 – 2014), la popolazione residente è aumentata solo di 672 unità raggiungendo, al 31/12/2014, la cifra di 8.373 abitanti. Un dato che, complessivamente, attribuisce a ciascun residente una cubatura teorica (vedi tab. n° 10) pari a mc. 2.255.347 : 8.373 ab. = 269,35 mc/ab.

**Tab. n° 10 - Volumetrie residenziali esistenti, previste e autorizzazioni rilasciate**

| Zona<br>Prgc<br>vigente | PRGC vigente - volumetrie esistenti, previste e autorizzate |                 |             |        |                                      |                  |              |    |
|-------------------------|---|-----------------|-------------|--------|--------------------------------------|------------------|--------------|----|
|                         | Esistente   | Edilizia libera |             | PEEP   | Edilizia realizzata (al maggio 2015) |                  |              |    |
|                         |   | Prevista        | Autorizzata |        | Totale(3+4)                          | Differenza (5-2) | Totale (1+5) |    |
|                         | mc  | mc              | mc          | mc     | mc                                   | mc               | %            | mc |
| 1                       | 2   | 3               | 4           | 5      | 6                                    | 7                | 8            |    |
| NP01                    | 85 000  | 0               | 0           | 0      | 0                                    | 0                | -            | 0  |
| NP02                    | 13 500  | 0               | 0           | 0      | 0                                    | 0                | -            | 0  |
| RI1                     | 134 835   | 2 370           | 7 762       | 0      | 0                                    | 0                | 0            | 0  |
| RI2                     | 133 867   | 2 700           | 7 131       | 0      | 0                                    | 0                | 0            | 0  |
| RI3 + 3A                | 198 070   | 7 055           | 2 876       | 0      | 0                                    | 0                | 0            | 0  |
| RI4                     | 293 743   | 18 889          | 16 730      | 2 395  | 0                                    | 0                | 0            | 0  |
| RI5                     | 172 084   | 7 020           | 8 037       | 0      | 0                                    | 0                | 0            | 0  |
| RI6                     | 211 218   | 3 440           | 11 455      | 0      | 0                                    | 0                | 0            | 0  |
| RI7A +7B                | 141 100   | 15 530          | 26 706      | 22 706 | 0                                    | 0                | 0            | 0  |
| RI8                     | 81 857  | 8 340           | 12 756      | 0      | 0                                    | 0                | 0            | 0  |
| RI9 +9A                 | 196 008   | 27 840          | 16 598      | 14 941 | 0                                    | 0                | 0            | 0  |



## Comune di Pino Torinese

|         |         |       |        |        |   |   |   |   |
|---------|---------|-------|--------|--------|---|---|---|---|
| RI10    | 46 784  | 4 050 | 4 160  | 0      | 0 | 0 | 0 | 0 |
| RI11    | 162 512 | 6 999 | 12 129 | 0      | 0 | 0 | 0 | 0 |
| RI12    | 23 685  | 4 047 | 1 350  | 0      | 0 | 0 | 0 | 0 |
| RE1     | 5 472   | 6 949 | 6 572  | 4 048  | 0 | 0 | 0 | 0 |
| R.A.    | 65 932  | 5 426 | 0      | 0      | 0 | 0 | - | 0 |
| Rustici | 95 236  | 6 997 | 0      | 0      | 0 | 0 | 0 | 0 |
| A.P.    | 0       | 0     | 0      | 10 133 | 0 | 0 | - | 0 |
| TOTALE  | 0       | 0     | 0      | 0      | 0 | 0 | 0 | 0 |

Definizioni del vigente PRGC:

- zone RI “aree residenziali esistenti di completamento e di integrazioni”
- zone RE “aree residenziali di espansione”
- zone A.P. “aree agricole di protezione ambientale”
- PEEP “Piano Edilizia Economica e Popolare”

E' ancora da sottolineare che, una parte significativa dei 188.490 mc di cubatura realizzata risulta in regime di edilizia convenzionata che, complessivamente, ammonta a 54.227 mc. pari al 4,80 % del totale.

Nelle aree RI la cubatura di zona è prevista solo con riferimento ai lotti (in allora) liberi (vedi paragrafo 3.6.5 della Relazione Illustrativa del PRGC vigente).

### 4.1.2 - Le aree a servizi esistenti

La verifica dello stato di attuazione del vigente Prgc, con riferimento ai servizi sociali realizzati ai sensi dell'art. 21 lett. a), b), c) e d) della L.R.56/77 messi a confronto con gli abitanti esistenti al 31/12/2018 (8402 ab.), mette in evidenza una carenza di servizi limitatamente alle aree di cui alle lettere a) e c) . Complessivamente, le aree esistenti adibite a servizi ex art.21 ammontano a 155.591 mq, per uno standard complessivo pari a 18,52 mq/ab, con un deficit rispetto allo standard (25 mq/ab) pari a 6,48 mq/ab, ma entro i limiti della dotazione minima inderogabile (18 mq/ab) stabilita dall'art. 3 del D.M. n.1444/68.

Nonostante questa carenza, sul territorio si rileva la presenza di altre infrastrutture ed aree di interesse pubblico, non riconducibili alle fattispecie di cui all'art.21, pari ad una superficie complessiva di 149.786 mq e ad un valore corrispondente di 17,83 mq/ab. Tra queste si sottolinea la presenza significativa di ampi corridoi ecologici che concorrono alla ricca dotazione di **servizi ecosistemici** presenti nel territorio comunale, con funzione di supporto, regolazione e approvvigionamento (Millenium Ecosystem Assessment, 2005), come ad esempio la la conservazione della diversità biologica, la stabilizzazione del clima e la produzione di ossigeno. In aggiunta a questi si evidenzia l'ampia presenza di ulteriori servizi ecosistemici di tipo culturale offerti dalla rete sentieristica e dal paesaggio (cfr. Tav. n.C14 Sentieri, Tav. n.C17 Paesaggio e Percezione Visiva, Tav. n.C02 Vincoli paesaggistici naturalistici), capaci di offrire significative esperienze ricreative ed estetiche sul territorio pubblico comunale. Il valore di tali servizi, seppur non riconducibili alla



## **Comune di Pino Torinese**

fattispecie di cui all'art.21, non solo si muove verso la Strategia Nazionale per la Biodiversità, ma ha anche importanti ricadute economiche (“economia ecologica”, cfr. Costanza 1991) e sociali.



## Comune di Pino Torinese

**Tabella n° 11 - Aree a servizi realizzate alla data di approvazione del progetto preliminare e confronto con gli standard ex art.21 L.R.56/77.**

|   | Previsioni PRG vigente |                        |            |                                      |          |
|---|------------------------|------------------------|------------|--------------------------------------|----------|
|   | Servizi realizzati     | Servizi dovuti ex lege |            | Delta tra servizi esistenti e dovuti |          |
|   | Superficie             | Standard*              | Superficie | Superficie                           | Standard |
| Ripartizione della dotazione di aree a servizi di cui all'art. 21, lr 56/77 | mq                     | mq/ab (min.)           | mq         | mq                                   | mq/ab    |
| Aree per l'istruzione (lett. a)   | 24.791                 | 5,00                   | 42.010     | - 17.219                             | - 2,05   |
| Attrezzature di interesse comune (lett. b)                                  | 40.145                 | 5,00                   | 42.010     | - 1.865                              | - 0,22   |
| Spazi pubblici a parco, gioco e sport (lett.c)                              | 64.673                 | 12,50                  | 105.025    | - 40.352                             | - 4,80   |
| Parcheggi pubblici (lett.d)   | 25.982                 | 2,50                   | 21.005     | + 4.977                              | + 0,59   |
| totale  |                        | 25,00                  |            |                                      |          |
| di cui servizi pubblici su aree private (punto 1, comma 1, dell'art. 21)    | 8.602                  | 7,00 (max)             |            |                                      |          |
| Altre infrastrutture ed aree di interesse pubblico                          | 149.786                |                        |            |                                      |          |

\*Lo standard è calcolato con riferimento alla popolazione residente al 31/12/2018 pari a 8.402 abitanti

Si mette in evidenza che nel calcolo degli standard si sono considerate le aree a servizi in aree private assoggettate ad uso pubblico, in coerenza con quanto al punto 1, comma 1, dell'art. 21 della, lr 56/77 e smi. Tali quantità non possono superare 7 mq/ab e nel nostro caso ammontano a mq.  $8.602 : 8.402 \text{ ab} = 1,02 \text{ mq/ab}$ .

Allo stato attuale, come dettagliato nella tabella n.11, lo standard non è rispettato per le Attrezzature di interesse comune (lett. b) e per le Aree per l'istruzione (lett. a). Tuttavia, si è rilevato che l'offerta di servizi scolastici è significativamente superiore alla domanda, in tutti e tre i livelli di istruzione dell'obbligo (infanzia, primaria, secondaria).

**Tabella n° 12- Domanda e offerta di servizi scolastici**

| Tipologia scuola | Plesso scolastico             | Iscritti | Capienza | Differenza |       |
|------------------|-------------------------------|----------|----------|------------|-------|
|                  |                               | Num.     | Num.     | Num.       | %     |
| Asili nido       | Via Biscaretti (privato)      | n.d.     | 15       |            |       |
|                  | Via Valle Barbacana (privato) | n.d.     | 30       |            |       |
| Infanzia         | Collodi                       | 70       | 100      | + 30       | +31,0 |
|                  | Calvino                       | 99       | 125      | + 26       | +20,8 |
|                  | TOTALE                        | 169      | 225      | + 56       | +24,8 |
| Primarie         | Podio                         | 100      | 99       | -1         | -01,0 |
|                  | Folis                         | 306      | 398      | + 92       | +23,1 |
|                  | TOTALE                        | 406      | 497      | + 91       | +18,3 |
| Secondarie       | Costa                         | 204      | 245      | + 41       | +16,7 |

Il fenomeno riscontrato non sembra tanto dipendere dal trend nazionale di riduzione delle classi giovanili della popolazione (istruzione dell'obbligo), considerato che nel comune di Pino si registra una sostanziale stabilità degli iscritti, quanto piuttosto da altri fattori, quali:



## Comune di Pino Torinese

- 1 la quasi totalità degli edifici scolastici presenti nel comune sorge su aree a servizi di superficie molto limitata con aree pertinenziali molto ridotte, che di fatto riducono i mq complessivi riferiti a tale tipologia;
- 2 alcuni edifici scolastici hanno aule distribuite su più piani fuori terra (ad es. la scuola media Nino Costa), che garantiscono un'offerta di s.l.p. sufficiente all'assolvimento della domanda, ma che occupano una superficie territoriale limitata rispetto alle quantità di metri quadri computabili a tale scopo.



Scuola media Nino Costa – Via Molina 21

Pertanto, in relazione alla tipologia di servizi per l'istruzione, si ritiene che le carenze verificate rispetto alle superfici dovute da standard ex art.21 lett. a) a tale scopo non siano gravi, poiché le quantità effettive adibite all'istruzione sono sufficienti ad assolvere la domanda derivata dagli abitanti esistenti sul territorio.

Per quanto attiene le altre tipologie di servizi, le carenze riscontrate allo stato attuale (abitanti esistenti/servizi realizzati) sono dovute alla mancata realizzazione di tutti i servizi previsti dal vigente PRGC, che prevedevano 310.790 mq totali di servizi a fronte di 222.650 mq dovuti per legge, pari alla capacità insediativa prevista di 8906 ab \* 25 mq/ab. Tale mancanza è dovuta principalmente alla difficoltà di acquisizione delle aree a servizi da parte dell'amministrazione comunale per varie cause concorrenti: la complessità dei procedimenti espropriativi; la limitatezza dei fondi esclusivamente destinati a tale scopo; e, in alcuni casi, per l'avvenuta decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio, con la conseguenza della "perdita" della destinazione delle aree vincolate a servizi pubblici.



### 4.1.3 - Le varianti apportate

Il vigente PRGC è stato ad oggi interessato da:

- n. 7 varianti parziali (art. 17, comma 5 della lr. 56/77 e s.m.e i.),
- n. 5 “varianti non varianti” di cui all’art. 17, comma 12 lettera b, della lr. 56/77 e s.m.e i. che hanno apportato correzioni, rettifiche e adeguamenti di limitata entità,
- n. 1 “variante strutturale” ex lr. 1/07.

#### Le varianti parziali

Le varianti parziali approvate hanno avuto per oggetto i temi di seguito riportati:

1 Variante parziale n° 1, approvata con DCC n° 58 del 22/12/1999, avente per oggetto la modifica di alcune norme del vigente PRGC e la modifica della cartografia per l’inserimento della fascia di rispetto al fabbricato adibito alla realizzazione di fuochi d'artificio, posto al confine con il comune di Baldissero.

Tra le modifiche normative introdotte dalla variante va segnalata quella relativa all’art. 17 (“Recupero volumi già ad uso agricolo”) delle NTA che elimina l’obbligo di predisporre Piani di Recupero per interventi sui volumi già ad uso agricolo quando questi diano luogo “*alla formazione di una nuova unità immobiliare*” subordinando tali interventi a “*concessione convenzionata*”.

Tale modifica ha consentito, nel tempo, notevoli processi trasformativi di un patrimonio di valore documentario connotante l’identità storicamente consolidata del territorio pinese e quindi da preservare. E’ inoltre da sottolineare che, togliendo la cogenza al rilievo degli edifici interessati, si è sottratto al Comune uno strumento importante per supportare le valutazioni in merito agli interventi proposti.

2. Variante parziale n° 2, approvata con DCC n° 65 del 28/11/2002 con la quale sono state modificate/integrate alcune norme e tabelle di zona relativamente agli interventi edilizi di tipo I4g (sostituzione edilizia) e I4d (ampliamento) e per modificare le altezze minime dei locali commerciali nella zona NP1a, oltre all’ampliamento dell’area a servizi in cui è inserita la piscina Moby Dick.

Tra le modifiche normative introdotte è da sottolineare quella apportata all’art. 45 (“aree agricole di protezione ambientale”) delle NTA. A supporto della modifica si specifica che «*A seguito di numerose richieste da parte dei cittadini, per interventi sul patrimonio edilizio esistente, sia civile che rurale, situato nelle aree “AP”, si rende necessario, al fine di consentire interventi di recupero funzionale degli stessi, nonché interventi demolitivi di edifici ormai fatiscenti ed obsoleti, inserire anche per le aree “AP”, la possibilità della sostituzione edilizia “I4g”, che mantiene la nuova costruzione entro i limiti della superficie utile e della volumetria dell’edificio esistente, con o senza cambio di destinazione funzionale, consentendo altre-*





## Comune di Pino Torinese

*sì anche un'edificazione differente della stessa preesistente».* Tale modifica di fatto, consente interventi sostitutivi che possono alterare significativamente i caratteri tradizionali dei complessi edilizi interessati.

3. Variante parziale n° 3, approvata con DCC n° 33 del 3/06/2003 predisposta per integrare le destinazioni d'uso previste per l'area IPE1 al fine di consentire il riuso dell'ex officina meccanica Favretto per attività commerciali, con relativa modifica alla viabilità di accesso.
4. Variante parziale n° 4, approvata con DCC n° 74 del 17.10.2005 predisposta per la realizzazione della rotonda tra la strada Eremo e la s.p. n. 124 di Pecetto T.se. Una variante apportata a seguito dell'approvazione da parte della Provincia di Torino del progetto preliminare per la realizzazione di una rotatoria sull'intersezione viaria tra la strada comunale dell'Eremo e la strada provinciale n. 124 di Pecetto al fine di rendere più agevole il collegamento con il comune di Pecetto.
5. Variante parziale n° 5, approvata con DCC n°23 del 29.4.2009, per l'adeguamento del PRG alla disciplina sul commercio di cui al D.C.R. 59 – 10831 del 24/03/2006.
6. Variante parziale n° 6, approvata con DCC n°53 del 27/07/2011, avente per oggetto la previsione di rotatorie sulla viabilità principale, l'ampliamento dell'area cimiteriale, il prolungamento della via Superga, la trasformazione di un'area residenziale di completamento (RI) occupata da un vivaio in area a verde privato oltre ad alcune modifiche normative.
7. Variante parziale n° 7, approvata con DCC n°363 del 12/07/2013 che, non apportando alcuna modifica all'assetto del territorio, introduce una serie di modifiche finalizzate: a) ad incentivare il contenimento dell'uso del suolo privilegiando il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, b) ad aggiornare le norme alle vigenti disposizioni in materia urbanistica ed edilizia, c) a recepire i disposti della legge n° 27/2012 e della DCR 121-43016 del 6/12/2012 in materia di commercio al dettaglio.

### Le “varianti non varianti”

1. Variante approvata con DCC n° 23 del 5/03/2003 per consentire l'intervento di recupero della tettoia Boglione in frazione Valle Ceppi per la “formazione di un'area a servizi attrezzati e di accoglienza turistica” (Progetto Integrato d'Area “*Collinando 2000 – 2006*” (*Docup 2000/2006- Phasing Out – Misura 3.1*)).
2. Variante approvata con DCC n° 31 del 29/06/2004 avente per oggetto la variazione della destinazione d'uso del lotto Fg. 23 n. 209-118 di via Molina n. 41, per la realizzazione di un Centro Incontri polifunzionale, tipologia di struttura rientrante tra le “attrezzature civili di interesse comunale” previste dal vigente PRGC.
3. Variante approvata con DCC n° 36 del 4/08/2004 avente per oggetto la trasformazione del lotto Fg. 24 n. 172-198-613 di via Valle Balbiana n. 41 – destinato dal PRGC vigente ad are



## Comune di Pino Torinese

AP (“area agricola di protezione ambientale” sulla quale insisteva un fabbricato in disuso) per destinarla a servizi di pubblica utilità (asilo nido privato).

4. Variante approvata con DCC n. 17 dell’11.04.2005 con la quale si è mutata la destinazione d’uso della zona “se3” da servizi scolastici ad area per attrezzature di interesse collettivo (zona “ac11”) per la realizzazione di campi da bocce presso il Centro Incontri “Luigi Tosco” di Valle Ceppi.
5. Variante approvata con DCC n. 53 del 5/07/2005 per la realizzazione del “Social residence” negli immobili comunali di via Martini 16 (ex Cottolengo): la variante ha modificato la destinazione d’uso da “servizi religiosi su aree private” (gr) e parcheggio (p) ad attrezzature di interesse collettivo (ac) consistenti nella realizzazione di una struttura alberghiera per anziani con relativi servizi.

### La variante strutturale

La variante strutturale ex lr 01/07, approvata con DCC n° 46 del 21/10/2010, ha interessato sia interventi territorialmente localizzati sia gli aspetti normativi. I primi hanno interessato tre diversi ambiti territoriali: il mutamento della destinazione d’uso dell’area IPA1, l’area residenziale di “completamento e di integrazione” RI3, e il mutamento della destinazione d’uso della area AT6; i secondi avevano invece per oggetto l’adeguamento al PAI e la revisione della normativa degli interventi sui rustici di valore architettonico/testimoniale.

## **4.2 - Le pianificazioni settoriali**

### **4.2.1 - Il Piano Urbano del Traffico (P.U.T.)**

Il PUT, aggiornato al dicembre 2013, mette in evidenza che il sistema della mobilità che interessa il Comune di Pino T.se, il cui centro abitato è collocato sulla direttrice che collega Torino con Chieri, è caratterizzato da una matrice Origine/Destinazione (O/D) molto semplificata sulle due destinazioni prevalenti (Torino e Chieri) ed una consistente mobilità interna indotta dalla notevole concentrazione della popolazione residente.

I flussi veicolari che interessano il sistema viario sono costituiti in parte dalla mobilità dei pinesi verso le due destinazioni di cui sopra e in parte dal transito sulla SR10 dei flussi provenienti da e per Torino e da e per Chieri e oltre.

Il rilievo dei flussi è stato effettuato nelle fasce orarie critiche nelle intersezioni viarie più importanti (vedi stralcio tavola alla pagina seguente) rilevando in questo modo sia l’entità dei flussi in transito, sia i flussi in svolta oltre che i livelli di saturazione delle intersezioni.



## Comune di Pino Torinese

Le analisi hanno evidenziato che i flussi sono composti mediamente per il 90,9% da veicoli leggeri, per il 3,7% da veicoli pesanti e per il rimanente 5,4% da motocicli;<sup>6</sup> tali mezzi si spostano prevalentemente in direzione Torino in orario mattutino, ed in direzione Chieri in orario pomeridiano. Nel PUT si mette inoltre in evidenza che i mezzi rilevati percorrono le intersezioni analizzate secondo un itinerario lineare, effettuando poche svolte. Il punto di congiunzione tra la viabilità di attraversamento e quella locale è l'incrocio tra le vie Traforo (SR10) e la via Chieri ove si registra il maggior numero di passaggi (circa 5.000 nell'ora di punta mattutina) e dove si registra un alto numero di incidenti.

Si specifica comunque che i flussi sulle singole sezioni sono tutti compatibili con le soglie di capacità. *«Ciò può non significare che in situazioni particolari si manifestino fenomeni di congestione che tuttavia si smaltiscono nel giro di pochi minuti»* (pag. 56).

Così come viene fatto rilevare che *«le stime delle emissioni istantanee sono elevate ma non preoccupanti se distribuite sull'intera giornata e applicate ad un modello distributivo sulla intera tratta e diffusivo»* (pag. 68)

Con riferimento ai parcheggi viene sottolineato che i risultati della indagine evidenziano problemi della sosta di diversa criticità e distribuzione territoriale, in particolare viene sottolineato che, nell'area centrale, tali problemi interessano la via Roma, la via Folis, la via Molina, la piazza Municipio, la via San Felice. In particolare si sottolinea la criticità indotta dalla destinazione a mercato di spazi solitamente disponibili per la sosta (vedi piazza del Municipio) che induce soste "variamente irregolari".

---

<sup>6</sup> Dati riferiti a rilievi effettuati in giornate di mercato



## Analisi delle criticità della rete viaria – Individuazione dei punti critici (stralcio)



 Punti Critici Mobilità Comunale



## Comune di Pino Torinese

Sempre con riferimento alle criticità viene segnalata la specificità dell'accesso alle scuole indotta dalla «rarefazione territoriale del comune di Pino» induca le famiglie ad accompagnare i ragazzi fino alla scuola con il mezzo privato.

In conclusione, pur sottolineando che «Va preso atto che la situazione urbanistica del comune di Pino è in linea di massima consolidata e aperta soltanto a piccoli interventi urbanistici di natura di completamento, tali da non modificare in misura significativa la struttura della domanda complessiva nei confronti degli attuali servizi, che peraltro non risulta siano delocalizzabili, neppure in prospettiva, o nel medio periodo» (pag. 98), il PUT individua una serie di azioni volte a migliorare la viabilità ed il sistema dei parcheggi per i quali si rimanda al capitolo 6 “Gli interventi individuati e proposti” della *Relazione generale di piano*.

### 4.2.2 - Il piano di classificazione acustica

Il Piano di Classificazione Acustica, redatto ai sensi della Legge n 447/95, della L.R. 52/2000 e del D.G.R. 85 – 3802 del 6 agosto 2001, avvia il suo iter di approvazione in data 28.11.2003 quando, con Delibera di Consiglio n°75, viene adottata la proposta di classificazione acustica del territorio comunale.

Il piano viene approvato, nella sua stesura definitiva, in data 19.4.2005 con Delibera di Consiglio n° 31.

Il Piano individua complessivamente sei classi acustiche differenti sul territorio (secondo quanto indicato nella tavola territoriale di piano) e tiene conto delle destinazioni d’uso del PRGC vigente. Ciascuna classe prevede uno specifico limite di immissione.

Il territorio comunale è stato prevalentemente assoggettato alla Classe III, mentre si distinguono alcune aree con differenti classi acustiche come di seguito indicato:

- insediamenti residenziali:
- aree residenziali con limitata presenza di attività commerciali – Classe II
- aree residenziali con netta prevalenza di abitato – Classe III;
- insediamenti artigianali e industriali (concentrati prevalentemente a confine con il comune di Chieri e indicati dal PRGC con la sigla IPE): Classe IV;
- aree agricole - Classe III
- area parco, scuole e cimitero – Classe I.

I nodi critici rilevati in ambito comunale (dovuti all'accostamento di aree non urbanizzate i cui valori di qualità si discostano in misura superiore a 5 dBA di Leq) sono stati risolti inserendo fasce cuscinetto di Classe II, mentre non è stato possibile risolvere alcune criticità rilevate nell'area urbanizzata adiacente al cimitero.

L'analisi dei Piani di classificazione acustica dei comuni adiacenti ha permesso di far emergere alcuni accostamenti sensibili risolti con l'inserimento due fasce cuscinetto di



## Comune di Pino Torinese

Classe II e Classe IV nelle aree a confine con il comune di Chieri e una di Classe II in quelle a confine con il Comune di Torino.

Per quanto riguarda l'inserimento delle fasce di pertinenza delle infrastrutture il piano fa rilevare che nel territorio di Pino Torinese molte infrastrutture non sono classificate ai sensi del Codice della Strada al momento della redazione del Piano, mentre le classificazioni possibili (ai sensi del DPR n. 142 del 30 marzo 2004) non vengono inserite nella cartografia di Piano al fine di garantire una maggiore leggibilità delle informazioni.

Vengono individuate le aree destinate a pubblico spettacolo a carattere temporaneo nella Piazza del Municipio e presso il Campo Sportivo, nella frazione Tetti Menzio. Appositi documenti comunali regolamentano la richiesta di autorizzazioni e l'uso di tali spazi e disciplinano eventuali deroghe ai limiti individuati per classificazione acustica.

A seguito delle modifiche alle destinazioni d'uso introdotte dalla variante strutturale n.29 nelle aree RI3, RI3a e RI9a si è proceduto all'aggiornamento del Piano di zonizzazione acustica che, sostanzialmente, prevede:

- la conferma dell'area RI3 in classe acustica II, stanti le limitate modifiche introdotte;
- l'assegnazione della classe II all'area RI3a, ricompresa all'interno della precedente;
- l'attribuzione della classe III all'area RI9a, in continuità con le aree circostanti ad analoga destinazione.

### 4.2.3 - Il Piano del Commercio

Il Piano Commerciale vigente è stato approvato con DCC n. 61/2008 ed adeguato alla DCR n. 191/43016 del 20/11/2012 con DCC n. 11 del 6/03/2013.

Gli obiettivi generali che il Piano del Commercio intende perseguire, sono in linea con quanto definito dal quadro normativo (nazionale e regionale) vigente, ovvero:

- favorire la modernizzazione del sistema distributivo in modo che si realizzino le condizioni per il miglioramento della sua produttività, della qualità del servizio e dell'informazione al consumatore;
- orientare l'insediamento degli esercizi commerciali in zone ed aree idonee alla formazione di sinergie tra le differenti tipologie di strutture distributive e gli altri servizi, al fine di migliorare la produttività del sistema e la qualità del servizio reso ai consumatori;
- favorire la formazione di un sistema di offerta, articolato sul territorio e composto da una vasta gamma di tipologie di strutture distributive, tra le quali non si producano posizioni dominanti, in modo tale che i consumatori, potendo scegliere tra differenti alternative di localizzazione e di assortimento, esercitando le loro preferenze, inneschino la dinamica concorrenziale nel sistema.

Le dinamiche che il Piano si è trovato ad affrontare non si discostano da quelle riscontrabili in contesti territoriali analoghi: leggero aumento del numero complessivo di esercizi



## Comune di Pino Torinese

commerciali (+5% negli ultimi 13 anni), diminuzione del peso dei negozi di generi alimentari, soprattutto al di fuori del nucleo centrale, crescente influenza dei centri della grande distribuzione (nei comuni limitrofi).

Di fronte a questa situazione il Piano prevede azioni di potenziamento, riqualificazione, specializzazione e valorizzazione sotto il profilo commerciale nella zona di addensamento commerciale consolidato (il centro storico, definito come area A.1). Oltre a ciò viene confermata la realizzazione di un'unica localizzazione urbano-periferica non addensata di tipo L.2, lungo la SS 10, dato che non vengono riscontrati i requisiti economico-commerciali necessari per individuarne altre.

La variante al PRGC che, in adeguamento alla disciplina sul commercio di cui alla DCR n. 59-10831 del 24/03/2006, recepisce quanto sopra è stata approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 29.04.2009.

Le modifiche introdotte con la presente non producono alcuna variazione a quanto definito dalla citata variante.



### 5 - LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

#### 5.1 - Il Piano Paesaggistico Regionale adottato

Il Piano Paesaggistico Regionale redatto in coerenza con il Codice dei Beni culturali e del Paesaggio è stato approvato con DCR n° 233-35836 del 3/10/2017. L'obiettivo strategico è quello di promuovere e diffondere la conoscenza del paesaggio piemontese e il suo ruolo strategico per lo sviluppo sostenibile dell'intero territorio regionale e per attivare un processo di condivisione del quadro conoscitivo e regolativo in esso contenuto con gli enti pubblici a tutti i livelli.

Il Ppr, in conformità con l'articolo 135 del Codice, definisce gli obiettivi specifici di qualità paesaggistica riferiti a ciascun ambito di paesaggio, con particolare attenzione alla salvaguardia dei paesaggi rurali. Gli obiettivi specifici di qualità sono riportati nell'allegato B delle N. di A. le cui indicazioni «sono da intendersi quali indirizzi per la formazione degli strumenti di pianificazione settoriale territoriale di livello provinciale e locale». Il territorio di Pino Torinese è ricompreso nell'ambito di paesaggio n. 36 ("ambito Torino") ripartito in "unità di paesaggio" (Up) articolate in 9 tipologie normative.

Pino rientra nella tipologia VII connotata dai seguenti "caratteri tipizzanti": «*Compresenza e consolidata interazione tra sistemi insediativi tradizionali, rurali o microurbani, in parte alterati dalla realizzazione, relativamente recente, di infrastrutture e insediamenti abitativi o produttivi sparsi*» (N. di A. art. 11).

All'interno di tale ambito, tra le "emergenze fisico-naturalistiche", vengono segnalati gli ambienti collinari forestali della collina Torinese, dal Parco della Maddalena a Superga (SIC) e poi lungo il crinale fino a Sciolze e, in particolare, i querceti di rovere presenti sui substrati superficiali e meno evoluti in cui la rovere è spesso accompagnata del castagno. Nelle esposizioni più fresche, dopo una breve fascia di transizione in cui si aggiungono robinia, aceri, frassino e ciliegio, si trovano quercu-carpineti collinari, in genere costituiti da formazioni di impluvio caratterizzate da buone condizioni di umidità e minore influenza antropica; farnia e carpino sono accompagnati ancora da robinia e latifoglie nobili mesofile, talora con olmo e ontano nero.

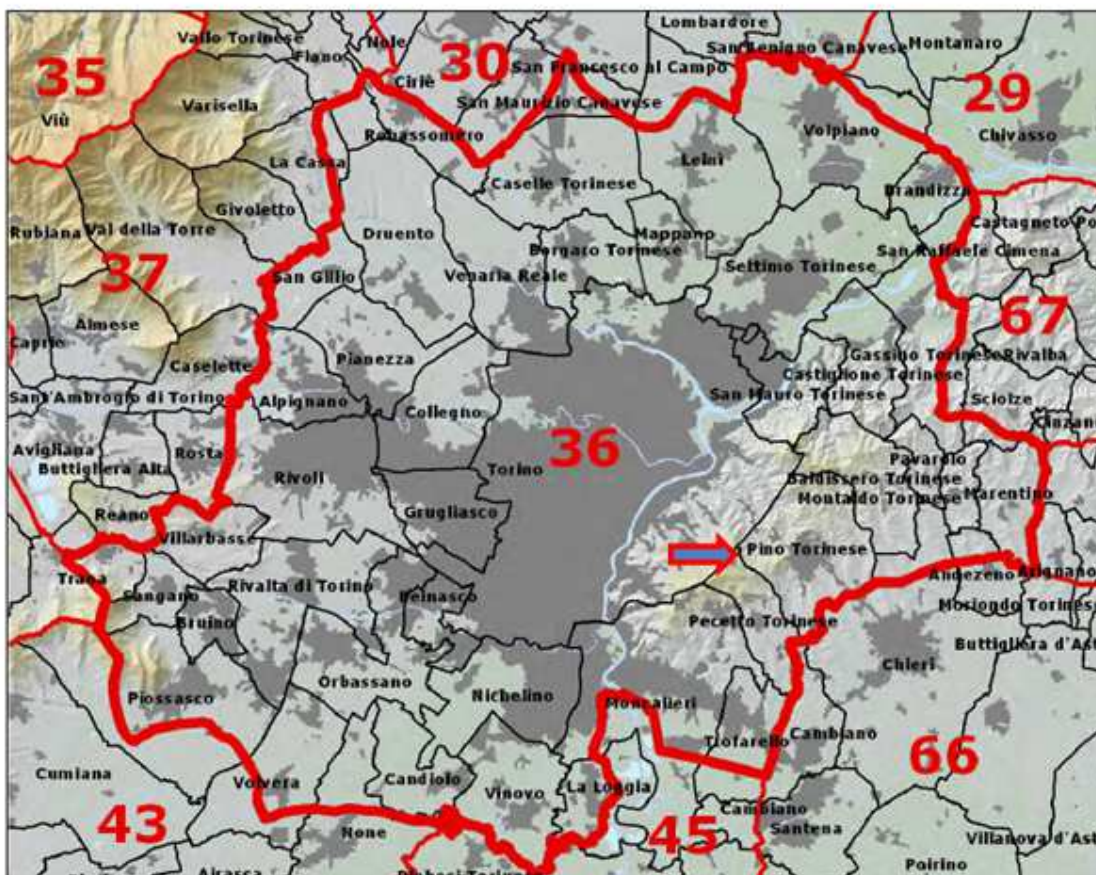
Tra i "fattori qualificanti" è menzionata l'emergenza paesaggistica della basilica di Superga, in contesto boschivo di interesse ambientale (area protetta), da connettere con i sistemi viari di valle e di crinale. Con riferimento alle "condizioni" dei territori considerati si mette in evidenza che «i caratteri di rarità e integrità sono generalmente compromessi, ad eccezione delle aree indicate come emergenze fisico-naturalistiche».





## Comune di Pino Torinese

|        |          |    |
|--------|----------|----|
| Ambito | Torinese | 36 |
|--------|----------|----|



La parte di Collina Torinese che ricade in questo ambito presenta caratteri di unicità derivanti dalla singolare sintesi fra elementi del paesaggio agrario con altri derivanti dalla trasformazione di queste zone in estrema propaggine insediativa della città di Torino» sottolineando la «perdita dei caratteri identitari, delle terre della Collina e della piana torinese, a causa della forte pressione urbanistica».

Gli “*Indirizzi per la definizione normativa*”, oltre alle politiche di razionalizzazione dell’assetto urbano e funzionale e di qualificazione dello spazio pubblico, per i territori considerati individuano le seguenti priorità:

- «ridisegno dei fronti edificati, con mitigazione degli impatti, degli effetti barriera e delle alterazioni dei paesaggi di ingresso e lungo strada»;
- «riqualificazione del sistema degli spazi pubblici urbani con il completamento della rete dei parchi periurbani e della accessibilità ciclopedonale dell’intero territorio e la connessione tra parte interna ed esterna del paesaggio metropolitano»;



## Comune di Pino Torinese

- «conservazione e valorizzazione delle aree rurali e degli aspetti residui dell' impianto storico (cascine, canalizzazioni, lottizzazioni) intercluse tra le urbanizzazioni lineari o dequalificate»;
- «valorizzazione dei contesti delle emergenze monumentali»;
- «controllare le espansioni disordinate delle aree insediative e infrastrutturali, salvaguardando e ripristinando la rete ecologica, salvando anche le minori "Stepping Stones" e le unità produttive agricole accerchiate».

Di seguito si riporta l'«Elenco degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico» (artt. 136 e 157 del D.lgs n° 142/2004) interessanti il territorio del Comune di Pino tratti dal «Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte» allegato al PPR.



## Comune di Pino Torinese

D.M. 23 agosto 1966

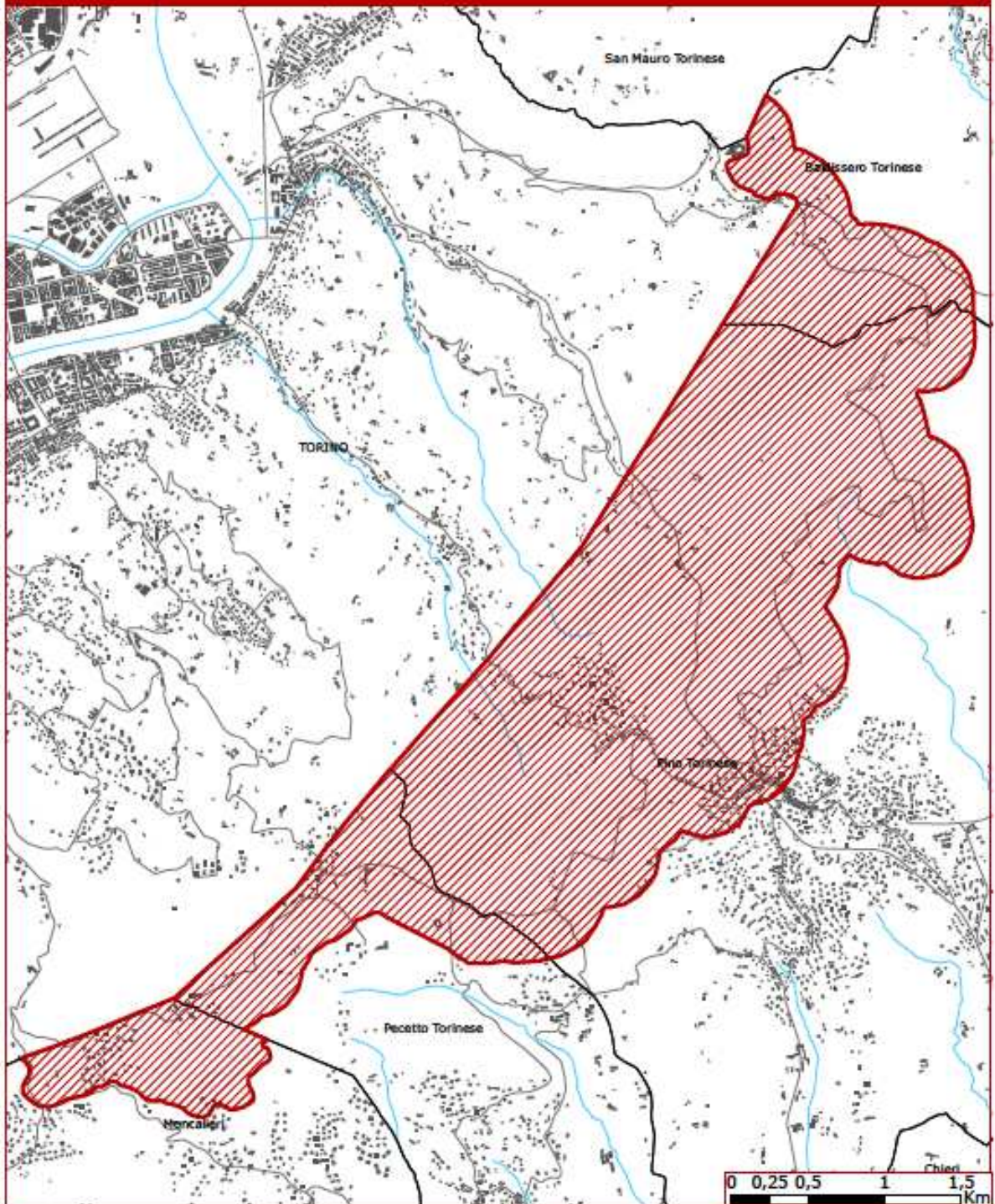
Art. 136, c. 1, lett. d) del D.Lgs. 42/2004

**Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona della strada panoramica collinare Superga – Colle della Maddalena, sita nel territorio dei Comuni di Baldissero Torinese, Pino Torinese, Pecetto, Moncalieri (Torino)**

Numero di riferimento regionale:  
A093

Codice di riferimento ministeriale:  
10195

Comuni:  
Baldissero Torinese, Moncalieri,  
Pecetto, Pino Torinese (TO)

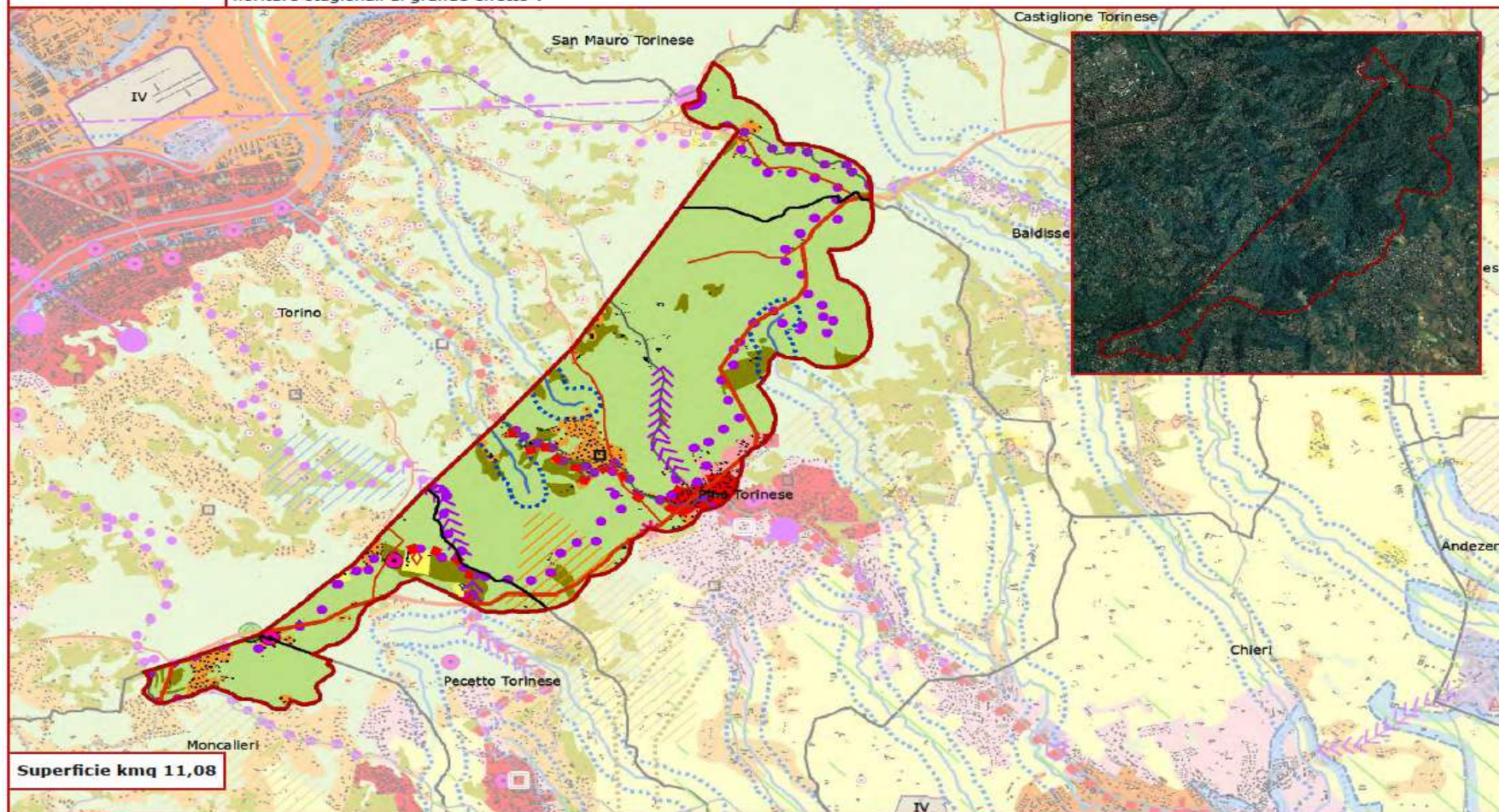




## Comune di Pino Torinese

### Riconoscimento del valore dell'area

La dichiarazione di notevole interesse pubblico tutela l'area "(...) perché la strada che va da Superga al Colle della Maddalena, per lo stupendo ambiente circostante che si domina percorrendo la suddetta strada e per i numerosi belvedere che sono già stati ricavati laddove la sosta può permettere un tranquillo godimento del paesaggio, costituisce una delle più belle strade panoramiche frequentemente godibili, data la sua vicinanza ad una grande città quale Torino. Inoltre la strada di vetta, oltre a permettere una lunga serie di ampi quadri panoramici di incomparabile bellezza, offre un percorso godibilissimo in ogni suo punto anche per la presenza di una copiosa vegetazione di pini, querce e castagni, ricca di un sottobosco di eriche e ginepri con fioriture stagionali di grande effetto".



(Segue)



# Comune di Pino Torinese

DD.MM. 18 giugno 1930

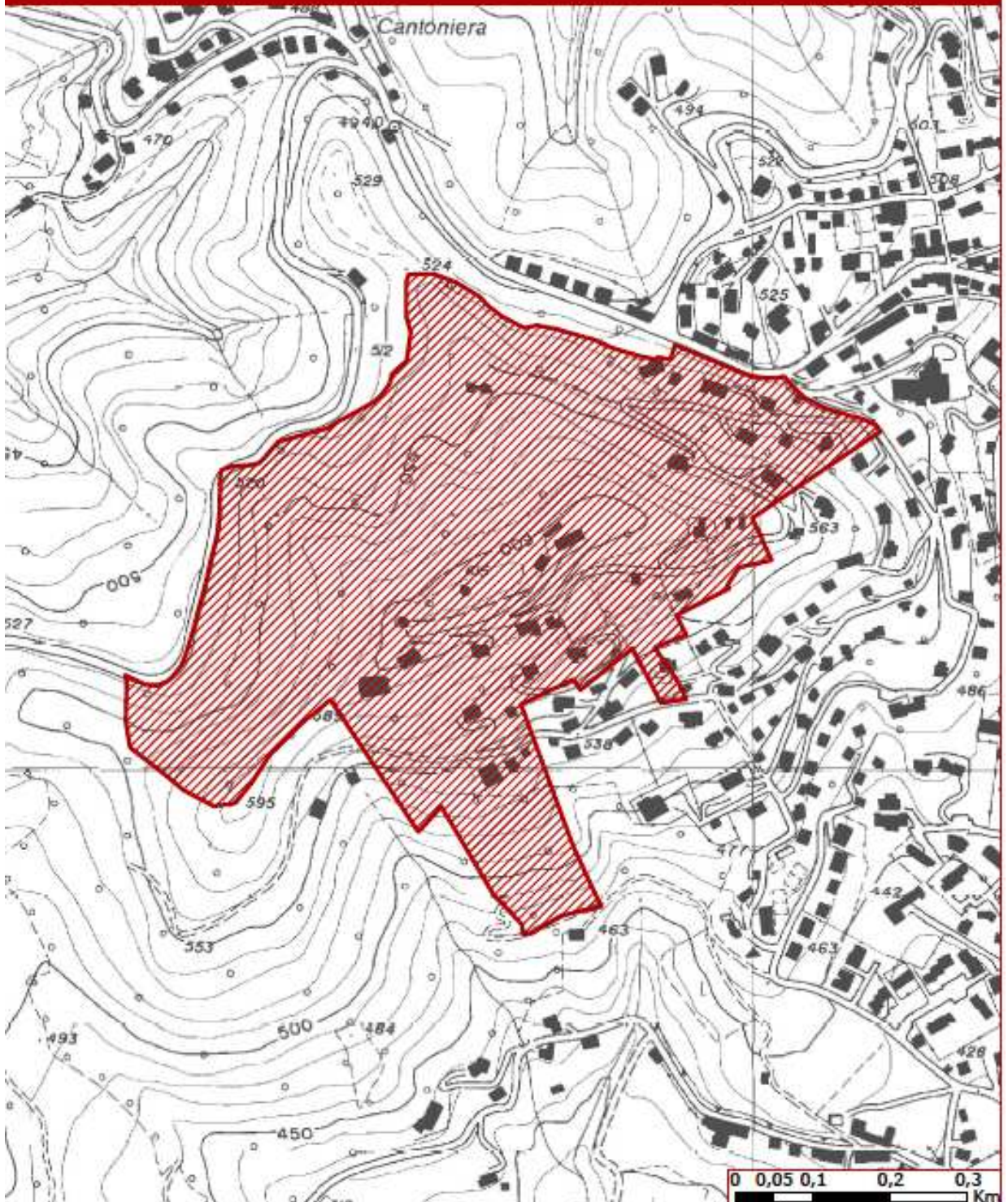
Art. 136, c. 1, lett. d) del D.Lgs. 42/2004

**Dichiarazioni di notevole interesse pubblico dei terreni situati nelle adiacenze del R. Osservatorio Astronomico di Pino Torinese**

Numero di riferimento regionale:  
A120

Comuni:  
Pino Torinese (TO)

Codice di riferimento ministeriale:  
10231





|  |  |                                       |  |  |   |
|--|--|---------------------------------------|--|--|---|
| <b>Altri strumenti di tutela</b>   | D.M. 23/08/1966 (A093); D.M. 01/08/1985 (B060)<br>D.lgs. 42/2004 - art. 142 "Aree tutelate per legge", comma 1 lett. g<br>Beni culturali, a rilevanza paesaggistica, individuati ai sensi della Parte II del Codice: Osservatorio Astronomico (artt. 10, 12)   |                                       |  |  |   |
| <b>Identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza / trasformazione</b> | L'ambito di tutela costituito dall'area collinare che ricomprende l'Osservatorio Astronomico è posto in posizione privilegiata per le ampie visuali panoramiche sulla città di Torino, sulla basilica di Superga e verso la cornice delle Alpi sullo sfondo; i versanti collinari presentano ampia copertura boscata, in particolare nelle aree poste a contorno dell'Osservatorio. L'ambito paesaggistico presenta una permanenza dei valori espressi dalla dichiarazione in corrispondenza dell'edificio principale, mentre i terreni situati nelle adiacenze sono stati oggetto di progressive trasformazioni, soprattutto a partire dal secondo dopoguerra, con la realizzazione di fabbricati residenziali lungo la strada di accesso che hanno complessivamente modificato i valori paesaggistici all'origine della tutela. Inoltre, la recente realizzazione del Parco Astronomico formato dal Centro di divulgazione scientifica e dall'Osservatorio ha comportato la costruzione di nuove strutture, di aree di sosta e di un impianto meccanizzato di risalita che segna il versante collinare. Infine si segnala la presenza incombente di antenne e ripetitori posti sul crinale.  |                                       |  |  |   |
| <b>Ambiti e Unità di paesaggio</b>   | <b>Ambiti di paesaggio (art. 10):</b><br>36 - Torino   |                                       | <b>Unità di paesaggio (art. 11):</b><br>3603 - E' di tipologia normativa VII, naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità |  |   |
| <b>Principali obiettivi di qualità paesaggistica</b>                                   | 1.3.3. 1.4.4. - (cfr. Obiettivi e Linee di azione Ambito 36)   |                                       |  |  |   |
| <b>Struttura del paesaggio e norme di riferimento</b>                                  | <b>Naturalistico – ambientale</b><br>Artt. 16, 19  | <b>Storico – culturale</b><br>Art. 22 | <b>Percettivo – identitario</b><br>Artt. 30, 31, 32  | <b>Morfologico – insediativo</b><br>Artt. 35, 36, 38 | <b>Rete di connessione paesaggistica</b><br>Art. 42 |
| <b>Prescrizioni contenute nelle NdA</b>  | Art. 16  |                                       |  |  |   |
| <b>Prescrizioni specifiche</b>   | <p>Gli interventi modificativi dello stato dei luoghi nelle adiacenze del fulcro visivo dell'Osservatorio non devono modificare l'aspetto visibile dei luoghi né interferire in termini di volumi, forma, materiali e cromie con l'Osservatorio stesso; in particolare non è ammessa l'installazione di impianti tecnologici e di produzione energetica da fonti rinnovabili collocati in posizione tale da interferire con le visuali percepibili dall'Osservatorio verso il centro abitato sottostante. Ai fini della riqualificazione dell'area deve essere favorita la concentrazione e il riordino complessivo delle antenne e degli impianti di ripetizione esistenti favorendo la loro ricollocazione in luoghi meno visibili. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono mantenere la tipologia edilizia, la volumetria e le altezze attuali e devono risultare compatibili con la morfologia dei luoghi e la salvaguardia delle visuali, nonché con gli elementi di valore ambientale e paesaggistico presenti nell'area. Ai fini della salvaguardia del bene tutelato, eventuali nuove costruzioni devono essere localizzate in continuità con le aree edificate esistenti e coerenti per tipologia e materiali alle preesistenze, interessando i lotti ineditati interclusi, ovvero costituire completamente dell'edificio esistente senza apertura di nuovi fronti edilizi. In particolare per le eventuali nuove costruzioni poste sui versanti collinari devono essere privilegiate posizioni non dominanti, armonicamente inserite nel profilo naturale del terreno con eventuali scarpate inerbita e/o muri di contenimento di altezza contenuta; le volumetrie e le cromie dei fabbricati non devono alterare gli elementi scenico-percettivi che compongono il paesaggio circostante. Gli interventi di riassetto idrogeologico, di messa in sicurezza dei versanti e di regimazione idraulica devono essere prioritariamente realizzati con opere di ingegneria naturalistica, con particolare attenzione alla conservazione degli aspetti naturalistici preminenti.</p> |                                       |  |  |   |



## Comune di Pino Torinese

D.M. 1 agosto 1985

Art. 136, c. 1, lett. c) e d) del D.Lgs. 42/2004

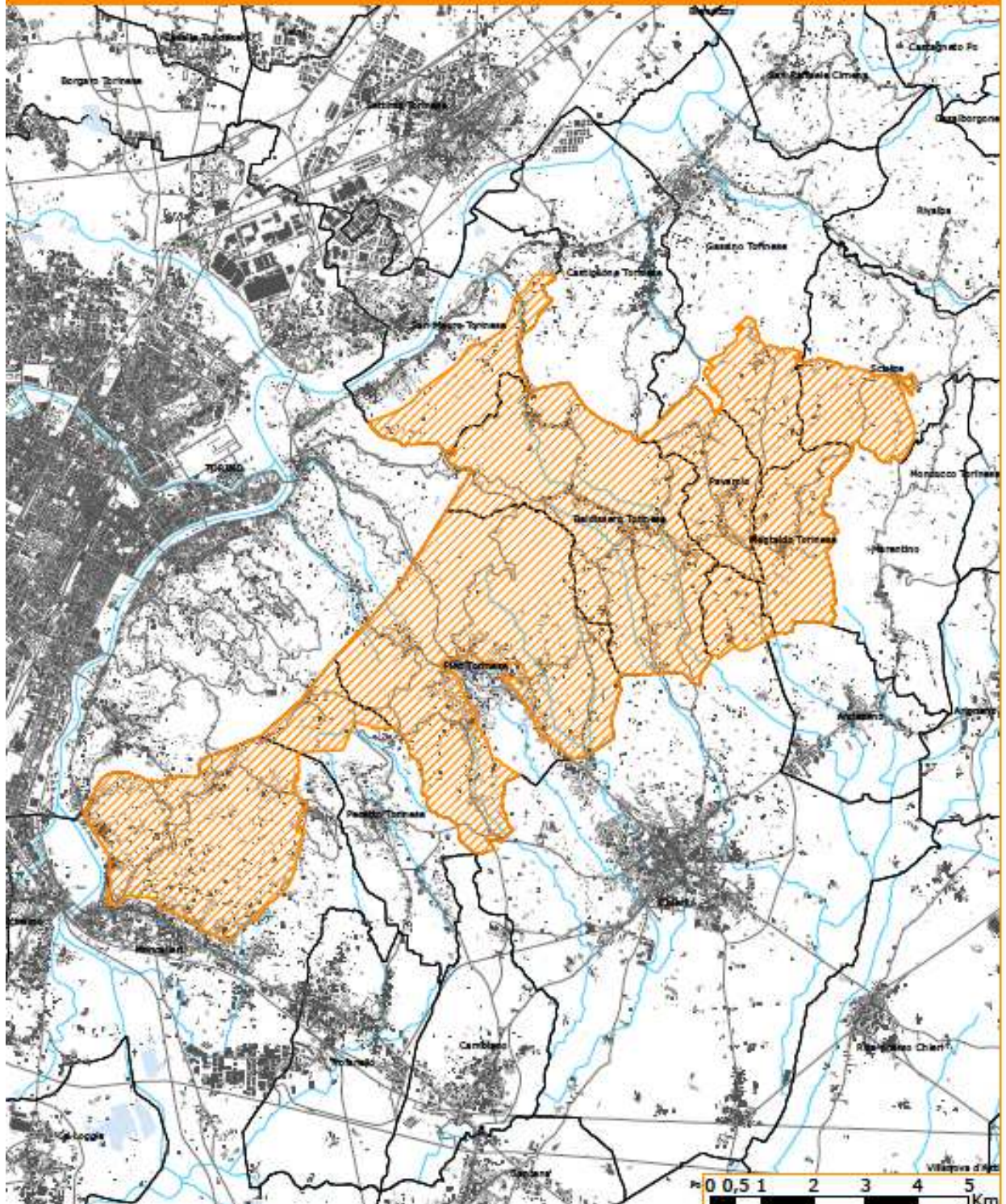
**Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona della collina torinese ricadente nei Comuni di S. Mauro Torinese, Baldissero Torinese, Pavarolo, Sciolze, Montaldo Torinese, Chieri, Pino Torinese, Pecetto Torinese, Moncalieri e Gassino Torinese**

Numero di riferimento regionale:  
B060

Codice di riferimento ministeriale:  
10248

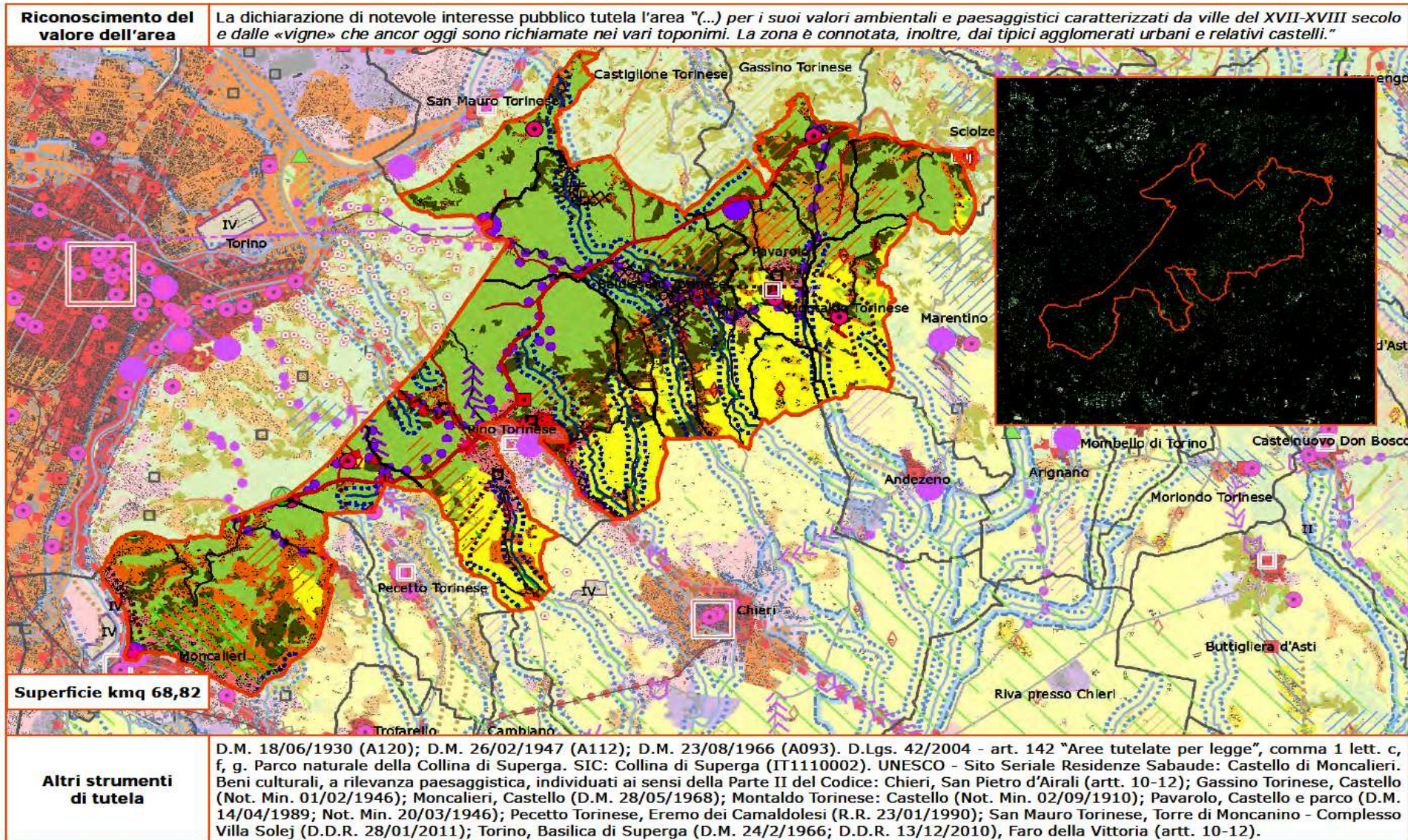
Comuni:

Baldissero Torinese, Chieri, Gassino Torinese,  
Moncalieri, Montaldo Torinese, Pavarolo, Pecetto  
Torinese, Pino Torinese, S. Mauro Torinese,  
Sciolze (TO)





# Comune di Pino Torinese



(segue pagina successiva)





# Comune di Pino Torinese

(segue da pagina precedente)

|  |   |   |   |  |   |
|--|---|---|---|--|---|
| <b>Identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza / trasformazione</b> | La collina torinese costituisce, con il suo profilo, una delle componenti paesaggistiche di maggiore rilievo dell'ambito metropolitano; la sua conformazione morfologica, strutturata dalla dorsale principale avente andamento sud-ovest nord-est e dalle dorsali minori che da essa si originano con andamento nord-sud, è segnata da versanti più acclivi e tormentati verso la città e da ondulazioni più dolci verso il margine meridionale. Particolarmente significativo è il paesaggio agrario presente nella parte a sud, caratterizzato dalla diffusa presenza del sistema insediativo di matrice rurale, con nuclei e cascinali posti sui rilievi e sulle dorsali e ampie superfici ancora coltivate a seminativo o a prato stabile-alberato (frutteti). Nella parte a nord la copertura forestale presenta elementi di rilievo per la presenza di boschi misti di latifoglie a prevalenza di querce e castagno e nuclei di conifere, introdotte in adiacenza al tracciato della strada Panoramica con scopi di riforestazione e ornamentali. La dorsale collinare principale è contraddistinta dai fulcri visivi della basilica di Superga e del Faro della Vittoria, mentre le dorsali minori sono segnate dalla presenza dei nuclei storici spesso sorti intorno all'emergenza del castello o dell'edificio più rappresentativo (palazzo, chiesa). Il sistema delle dimore signorili e delle "vigne", diffuso principalmente nella parte sud occidentale tra Moncalieri, Pino Torinese e Chieri, qualifica ulteriormente l'ambito collinare, così come il complesso dell'Eremo, inserito in una radura prativa di alta valenza paesaggistica per la presenza degli edifici di valore storico e documentario della cascina Margheria. Le trasformazioni più rilevanti sono state determinate dal fenomeno dello sprawl edilizio, evidente nella seconda metà del secolo scorso e proseguito anche dopo l'emanazione del dispositivo di tutela in maniera più circoscritta, ad esempio a nord di Baldissero Torinese e Pavarolo. Inoltre la diffusione delle colture orticole in serra o in tunnel determina alterazioni significative sulle visuali percepibili dalla pianura verso la collina di Moncalieri. Infine si segnala la criticità dovuta all'espansione delle aree produttive e artigianali sorte nell'area pianeggiante fraposta tra i rilievi dominati dalle emergenze visuali dei castelli di Pavarolo e Montaldo Torinese.  |   |   |  |   |
| <b>Ambiti e Unità di paesaggio</b>   | <b>Ambiti di paesaggio (art. 10):</b><br>36 – Torino<br>67 – Colline del Po   | <b>Unità di paesaggio (art. 11):</b><br>3602, 3603, 3604, 3605, 3606, 6706 - Sono di tipologia normativa IV, V e VII, naturale/ rurale alterato episodicamente da attrezzature, urbano rilevante alterato e naturale/ rurale o rurale insediato a media rilevanza e media o bassa integrità |   |  |   |
| <b>Principali obiettivi di qualità paesaggistica</b>                                   | 1.2.3.; 13.3.; 1.4.4.; 1.5.2.; 1.6.1.; 1.8.2.; 2.3.1. - (cfr. Obiettivi e Linee di azione Ambiti 36 e 67)   |   |   |  |   |
| <b>Struttura del paesaggio e norme di riferimento</b>                                  | <b>Naturalistico – ambientale</b><br>Artt. 14, 16, 18, 19, 20   | <b>Storico – culturale</b><br>Artt. 22, 24, 25  | <b>Perceptivo – identitario</b><br>Artt. 30, 31, 32, 33 | <b>Morfologico – insediativo</b><br>Artt. 34, 35, 36, 38, 40 | <b>Rete di connessione paesaggistica</b><br>Art. 42 |
| <b>Prescrizioni contenute nelle NdA</b>  | Artt. 14, 16, 18, 33  |   |   |  |   |
| <b>Prescrizioni specifiche</b>   | Gli interventi modificativi dello stato dei luoghi nelle adiacenze dei fulcri visivi, dei beni culturali e degli elementi di rilevanza paesaggistica non devono compromettere l'aspetto visibile dei luoghi né interferire in termini di volumi, forma, materiali e cromie con la percezione dei beni stessi. Non è ammessa l'installazione di impianti tecnologici e di produzione energetica da fonti rinnovabili collocati in posizione tale da interferire con le visuali panoramiche percepibili dai percorsi pubblici e dai belvedere accessibili al pubblico verso i fulcri visivi e i beni culturali e gli elementi di rilevanza paesaggistica. Deve essere favorita la razionalizzazione e/o la ricollocazione delle antenne e dei ripetitori esistenti in luoghi meno visibili e che non interferiscano con le visuali percepibili dalle strade panoramiche e dai belvedere principali (Parco della Rimembranza, Eremo dei Camaldolesi, basilica di Superga). Deve essere mantenuta la leggibilità e la riconoscibilità degli elementi identitari del paesaggio rurale esistente costituiti dalla trama agricola, dal sistema delle coltivazioni, dalla viabilità minore e dalle alberature diffuse (isolate, a gruppi, a macchia boscata e a formazione lineare). In particolare, al fine di conservare le relazioni visuali con il soprastante Eremo dei Camaldolesi, deve essere mantenuta integra l'area agricola/prativa posta in adiacenza della cascina Margheria. Eventuali interventi sul patrimonio edilizio rurale esistente non devono prevedere volumi che per forma, posizione e tonalità di colore possano interferire con gli elementi identitari che compongono il paesaggio rurale esistente. Per i nuovi fabbricati a uso agricolo non è consentito l'impiego di strutture prefabbricate, metalliche e in cemento armato, lasciate a vista. Le nuove strutture destinate alla coltivazione in tunnel o in serra devono essere ubicate in posizione non dominante, in luoghi che non interferiscano con le visuali panoramiche percepibili dalla viabilità pubblica e devono essere collocate sul terreno con la predisposizione di una adeguata fascia filtro interposta tra le strutture stesse in modo da garantire la permeabilità del suolo e la messa a dimora di specie arboree e arbustive a rapida crescita. Sull'insieme delle ville e parchi o giardini di rilevante valenza storica-culturale e paesaggistica sono ammessi gli interventi di conservazione, tutela e valorizzazione, nel rispetto delle loro componenti architettoniche, vegetali, idriche e della naturale conformazione del terreno. Nei centri storici, non sono ammessi interventi che ne alterino le caratteristiche tipologiche e compositive, fatti salvi quelli rivolti alla conservazione, riqualificazione e valorizzazione degli edifici storici, anche attraverso la demolizione di parti, elementi o strutture di recente realizzazione, estranei alle caratteristiche storico-tipologiche del complesso. Tali interventi devono essere coerenti con gli schemi aggregativi originari dell'edificio, i caratteri morfologici, gli allineamenti, il profilo degli insediamenti storici, l'articolazione e il dimensionamento plano-volumetrico, i rapporti tra pieni e vuoti, l'orientamento delle coperture, i materiali e i cromatismi tipici del luogo. Gli interventi riguardanti il tessuto edilizio esterno ai centri storici devono essere coerenti con i caratteri distintivi del contesto e compatibili con la morfologia dei luoghi e con gli elementi di valore ambientale, storico-culturale e paesaggistico presenti; in particolare non devono interferire negativamente con i con visivi e le visuali fruibili dai percorsi e spazi pubblici e dai belvedere accessibili al pubblico. Al fine di contenere lo sviluppo urbanistico a carattere dispersivo, le eventuali aree di nuova edificazione devono essere localizzate in continuità con le aree edificate esistenti ovvero costituirne completamente, interessando i lotti interclusi senza apertura di nuovi fronti edilizi; in particolare le nuove costruzioni devono privilegiare posizioni non dominanti, avere volumetrie contenute e cromie coerenti con il contesto nel quale sono inserite e devono raccordarsi armonicamente al profilo naturale del terreno con eventuali scarpate inerbita e/o muri di contenimento di limitata altezza senza alterare gli elementi scenico-percettivi che compongono il paesaggio circostante. Per evitare la formazione di edificazione a nastro lungo i tratti delle strade comunali di Pecetto e SR 10 Torino-Pino Torinese e per garantire la continuità paesaggistica devono essere conservati nella loro integrità i varchi esistenti tra le aree edificate identificati nella tav. P4. Non è consentita la realizzazione di nuove aree produttive/artigianali/commerciali; gli eventuali interventi di riutilizzo delle aree dismesse, riqualificazione o ampliamento delle aree esistenti devono essere compatibili in termini di volumi, altezze e cromie con il contesto e in particolare con i caratteri scenico-percettivi dell'area e prevedere la realizzazione di opere di mitigazione che limitino l'impatto visivo delle stesse. Il sistema della viabilità secondaria deve essere mantenuto nella sua integrità con specifica attenzione alla conservazione delle strade bianche esistenti. Gli interventi di riqualificazione dei sedimi stradali devono prevedere la posa in opera di barriere di protezione che, per forma, materiali e dimensioni, garantiscano un corretto inserimento paesaggistico nel contesto interessato. Lungo i percorsi panoramici non è ammessa la posa in opera di cartellonistica o altri mezzi pubblicitari ad eccezione di installazioni previste dalla normativa in materia di circolazione stradale o di cartellonistica pubblica per la fruizione e promozione turistica. |   |   |  |   |



### 5.2 - Il Piano Territoriale Regionale

Lo strumento (approvato con D.C.R. 122-29783 del 21/07/2011) interpreta la struttura del territorio, riconosce gli elementi caratterizzanti le varie parti del territorio (fisici, ecologici, paesaggistici, culturali, insediativi, infrastrutturali e urbanistici) e stabilisce le regole per la conservazione, riqualificazione e trasformazione dello stesso. Gli obiettivi assunti possono sintetizzarsi in quattro grandi assi: la riqualificazione territoriale, la sostenibilità ambientale, l'innovazione e transizione produttiva, la valorizzazione delle risorse umane.

Gli indirizzi per i territori nei quali ricade il comune di Pino Torinese possono sinteticamente riassumersi:

- a) *l'integrazione tra valorizzazione del patrimonio ambientale, storico, culturale, paesaggistico e le attività produttive connesse;*
- b) *la riqualificazione delle aree urbane in un'ottica di inclusione sociale, sviluppo economico e rigenerazione delle aree dismesse e degradate;*
- c) *il recupero e la riqualificazione di aree degradate in territori rurali (insediamenti industriali dismessi, cave, depositi, discariche, ecc.)*
- d) *il contenimento dell'edificato frammentato e disperso che induce una crescente dequalificazione del paesaggio modificandone in modo diffuso i connotati tradizionali».*

In particolare, per le aree agricole, la pianificazione locale dovrà individuare:

- a) *i territori di notevole interesse per i loro caratteri ambientali e paesaggistici (art. 25) nei quali, nel rispetto delle indicazioni/prescrizioni del PPR, le attività trasformative sono subordinate alla dimostrazione della loro coerenza con i caratteri dell'ambito; in particolare, l'attività edilizia è preordinata al recupero e alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente per usi agricoli o, comunque, per usi compatibili con i caratteri dell'ambito esplicitamente definiti dal piano territoriale provinciale in coerenza con il QGT<sup>7</sup>;*
- b) *i territori agricoli vocati allo sviluppo dell'agricoltura (art. 26) nei quali gli interventi, nel rispetto dei caratteri ambientali e paesaggistici dei territori interessati, debbono essere esclusivamente finalizzati allo sviluppo dell'agricoltura e delle attività ad essa connesse;*
- c) *le aree rurali periurbane (art. 27) nelle quali gli interventi debbono essere finalizzati a risolvere, in modo sinergico, le esigenze di sviluppo delle attività agricole e di quelle insediative.»*

---

<sup>7</sup> Il Quadro di Governo del Territorio (QGT) è predisposto dalla Regione ed è «articolato nel Piano Territoriale Regionale (PTR), nel Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e nel Documento Strategico Territoriale (DST) contenente gli indirizzi strategici per uno sviluppo sostenibile»



## Comune di Pino Torinese

Con riferimento ai territori di collina (art. 28 delle N.di A.), il PTR assume come obiettivi prioritari «la promozione dei valori, delle attività e delle potenzialità del lavoro e dell'impresa rurale e individua nelle attività economiche della produzione agro-forestale e in quelle correlate una risorsa essenziale per lo sviluppo sociale e per la qualificazione culturale e paesaggistica del territorio».

Il comune di Pino Torinese è inserito nell' «Ambito di Integrazione Territoriale (AIT) n. 14 Chieri»<sup>8</sup> per il quale, nella tabella che segue (N.di A., allegato C), vengono fornite «le linee d'azione prevalenti da prendere in considerazione per la definizione delle politiche per lo sviluppo locale: esse costituiscono indirizzi e riferimenti di livello strategico, a scala regionale, da approfondire e integrare in sede di costruzione degli strumenti di programmazione e pianificazione alle varie scale»

### AIT 14 - Chieri

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

<sup>8</sup> Gli Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT) sono «sistemi territoriali e funzionali di livello regionale, che hanno lo scopo di favorire una visione integrata a scala locale di tutto ciò che il PTR intende governare»



## PIANO TERRITORIALE REGIONALE - Tavola di progetto (stralcio)



### LEGENDA (stralcio)

#### SISTEMA POLICENTRICO REGIONALE

Livelli di gerarchia urbana

- Metropolitano
- Superiore
- Medio
- Inferiore

TORINO Poli capoluogo di provincia

Chivasso Altri poli

Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT)

#### INFRASTRUTTURE PER IL TURISMO

Aree turisticamente rilevanti

#### TEMATICHE SETTORIALI DI RILEVANZA TERRITORIALE

- Valorizzazione del territorio
- Risorse e produzioni primarie
- Ricerca, tecnologia e produzioni industriali
- Trasporti e logistica di livello sovralocale
- Turismo

Presenza proporzionale dei singoli temi per AIT

Poli di innovazione produttiva (D.G.R. n. 25-8735 del 05-05-2008)

Polo logistico

Polo logistico Integrato



Le componenti strutturali individuate con riferimento al territorio di Pino possono sintetizzarsi:

- 1 Le dotazioni primarie sono essenzialmente date dai suoli agrari, quelle di eccellenza sono di tipo storico-culturale esaltate dal ruolo paesaggistico nel sistema collinare. In particolare il paesaggio e l'ambiente rurale hanno esercitato una forte attrazione residenziale sulla metropoli.
- 2 Con riferimento al sistema insediativo questo risulta più compatto nel territorio pianeggiante e disperso nella parte collinare dell'ambito. I centri di Cambiano, Santena e Trofarello si configurano come un continuum urbano mentre da Pino Torinese e Chieri si rileva una significativa edificazione lungo la S.S. n. 10 che pare prefigurare una potenziale conurbazione.
- 3 Tra le diverse componenti viene sottolineato che lo sviluppo dell'ambito appare caratterizzato da una buona integrazione tra le sue componenti strutturali, in particolare tra ambiente rurale e urbano, paesaggio, agricoltura, residenza e turismo metropolitano di breve raggio.

### **5.3 - Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTC2)**

La variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTC2) è stata approvata dalla Regione Piemonte con DCR n. 121-29759 del 21 luglio 2011. Gli obiettivi prioritari assunti dal il nuovo PTCP possono riassumersi:

- 1) garantire il diritto all'abitazione delle fasce più deboli della popolazione. Il PTC2, a garanzia del diritto all'abitazione delle fasce più deboli della popolazione, e sulla base dei fabbisogni abitativi rilevati attraverso l'attività dell'Osservatorio sul sistema insediativo residenziale provinciale, indicherà all'interno di un processo di aggiornamento continuo, le misure necessarie per fare fronte alla domanda abitativa sociale;
- 2) assumere nei prg il metodo di verifica preventiva per uno sviluppo insediativo residenziale "giustificato" (nei luoghi, nelle motivazioni e nelle quantità);
- 3) definire la forma urbana e contenere il consumo di suolo. La progettazione urbanistica dei nuovi insediamenti edilizi, dopo la verifica preventiva del suolo consumato e della tipologia di fabbisogno abitativo presente sul territorio, dovrà essere coerente rispetto agli indirizzi contenuti nel PTC2 sui "principi per la distribuzione di nuovi insediamenti edilizi"; i Comuni, con riferimento alle proprie specificità dei luoghi, potranno eventualmente apportare eventuali aggiunte. In particolare, alcuni principi utili alla pianificazione locale sono:
  - contenimento del consumo di suolo; modellazione della forma urbana,



- completamento e utilizzo dei reliquati;
- tutela dei caratteri strutturanti, caratterizzanti e qualificanti del territorio;
- potenziamento, valorizzazione, qualificazione dell'armatura urbana esistente

In particolare, con riferimento al contenimento del consumo di suolo l'art. 15 delle NdiA prescrive:

«1. (Prescrizioni che esigono attuazione) Gli strumenti urbanistici generali e le relative varianti, assumono l'obiettivo strategico e generale del contenimento del consumo di suolo e dello sprawling, e privilegiano pertanto, per rispondere al fabbisogno insediativo, gli interventi di riqualificazione e riordino del tessuto urbano esistente perseguendo l'obiettivo di qualità edilizia ed urbanistica, nel rispetto degli standard urbanistici per servizi pubblici e verde. A tale fine:

- a) promuovono, individuando e prevedendo – ove occorra – i mutamenti più idonei della destinazione d'uso, il recupero e l'uso delle costruzioni esistenti non utilizzate o sottoutilizzate;
- b) prevedono interventi di rafforzamento della struttura urbana con la necessaria dotazione di servizi;
- c) disciplinano il recupero e la riqualificazione, individuando – ove occorra – i mutamenti più idonei della destinazione d'uso, delle aree produttive dismesse o localizzate impropriamente;
- d) escludono nuovi ambiti urbanistici di espansione dispersi sul territorio libero – non urbanizzato - o allineati lungo gli assi stradali;
- e) perseguono l'obiettivo di realizzare forme compatte degli insediamenti e impedire l'uso del suolo libero;
- f) disciplinano gli interventi edilizi allo scopo di procurare un'adeguata qualità architettonica, prestazionale e funzionale degli edifici e del tessuto urbano, e di conseguire strutture volte ai principi di efficienza energetica, del contenimento del consumo delle acque e delle risorse non rinnovabili, di riduzione delle emissioni in atmosfera, della salubrità e comfort degli ambienti abitativi e della produzione.

2. (Prescrizioni che esigono attuazione) Gli strumenti urbanistici generali dei Comuni, perimetrano gli insediamenti urbani esistenti e distinguono graficamente in modo univoco “costruiti” - “denso” e/o “in transizione” - dal territorio libero “non urbanizzato”.»

Il territorio di Pino è interessato, (vedi tabella successiva), da “Aree di particolare pregio paesaggistico ed ambientale” soggette a vincolo ambientale ai sensi del Codice dei Beni culturali e del paesaggio, e da «*ulteriori aree individuate in quanto ancora dotate di caratteristiche di buona naturalità, comunque orientate a proteggere i nodi della rete da effetti perturbativi nelle aree di più elevata matrice antropica, (cfr. tav.3.1 del PTC2 Sistema del verde e delle aree libere)*».



## Comune di Pino Torinese

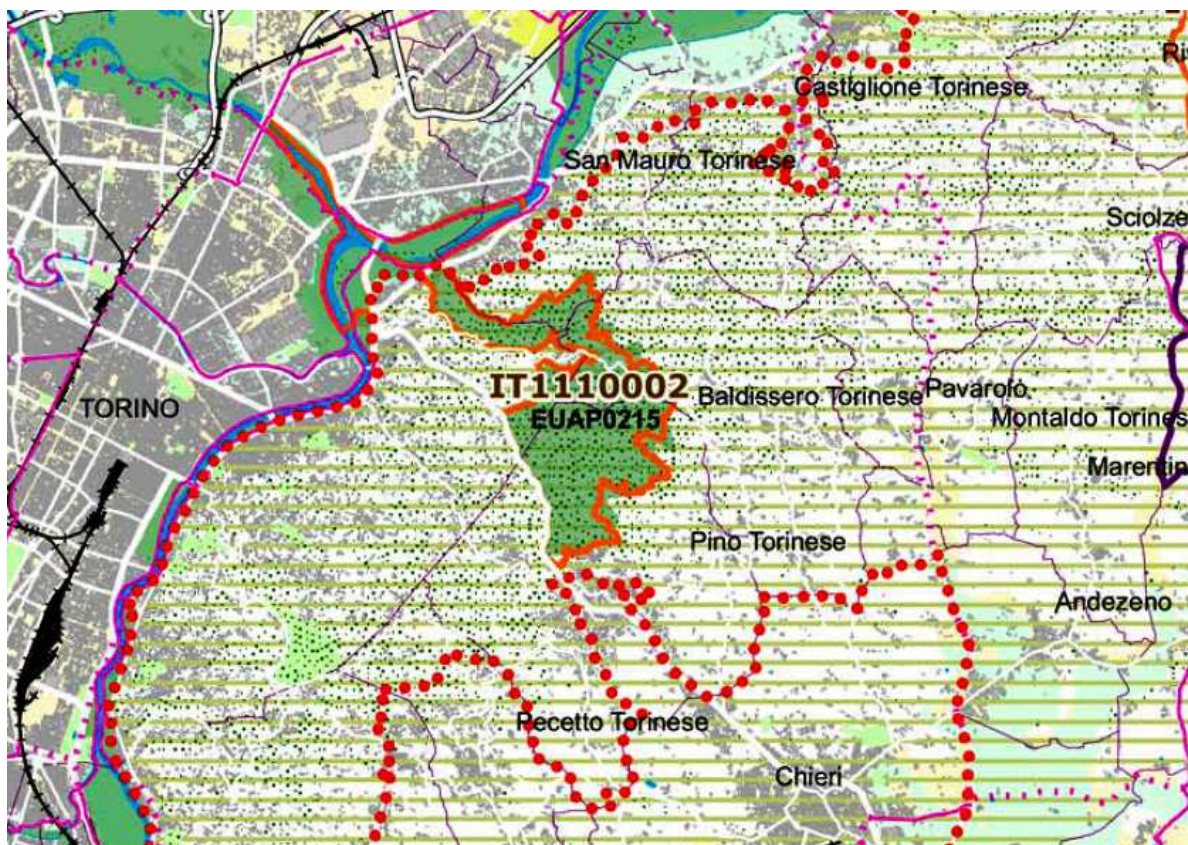
| <b>CODICE</b> | <b>Denominazione:</b>                      | <b>Collina di Torino</b>  |
|---------------|--|---|
| <b>AP004</b>  | <b>Destinazione e gestione attuali:</b>    | All'interno dell'area vi sono due parchi (RNS del Bosco del Vaj e Parco Naturale della Collina di Superga), che sono gestiti dall'Ente di gestione delle Aree Protette della Collina torinese.  |
|               | <b>Descrizione o Ragione della tutela:</b> | Zona collinare con formazioni boschive, al cui margine ovest scorre il Po con i suoi affluenti;<br>al suo interno sono presenti: un Galassino, due aree protette regionali e due biotopi (IT1110009 – Bosco del Vaj e Bosc Grand - che comprende al suo interno la RNS del Bosco del Vaj e IT1110002 coincidente con l'area protetta della Collina di Superga)  |
|               | <b>Forma di tutela:</b>                    | Piano territoriale con specifica valenza paesistica ambientale di competenza regionale (previsto);  |
|               | <b>Comuni interessati:</b>                 | In Provincia di Torino: San Sebastiano da Po, Casalborgone, Castagneto Po, San Raffaele Cimena, Gassino Torinese, Cinzano, Castiglione Torinese, Rivalba, Moriondo Torinese, Torino, Cambiano, Trofarello, Moncalieri, Bandisero Torinese, Pino Torinese, Marentino, Chieri, Pecetto Torinese, Andezeno, Mombello di Torino, Sciolze, San Mauro Torinese, Arignano, Montaldo Torinese. Sono interessati anche Comuni ricadenti nella Provincia di Asti. |
|               | <b>Superficie:</b>                         | 35.622 ha in totale, nella Provincia di Torino 25.970 ha  |

In coerenza con gli atti regionali in materia, il PTC2 individua i centri storici di maggior rilievo per qualità e consistenza inserendo il centro storico tra i Centri di tipo C, di media rilevanza (art. 20 delle NdiA).

Questi centri sono caratterizzati da una «*relativa centralità sul territorio, storica e attuale, e presentano una specifica identità culturale, architettonica e urbanistica. Derivano la loro qualità architettonica e ambientale da processi di trasformazione non troppo complessi; sono fortemente connotati, comunque, in senso ambientale, con identità culturale spiccata e con buoni esiti architettonici e urbanistici. L'elenco costituisce un primo indirizzo selettivo della Regione, e comporta l'obbligo di attenzione sia propria, sia di Province e Comuni: l'indicazione non copre il fenomeno dell'insediamento storico nel territorio regionale, la cui consistenza e qualità dovrà essere indagata, tutelata e valorizzata nella pianificazione sub-regionale*».



## Sistema del verde e delle aree libere



..... Limite dell'area periurbana torinese (Art. 34 Nda)

### Aree protette (Core Areas - Artt. 35-36 Nda)

|  |   |
|--|---|
|  | Nazionali/Regionali Istituite                             |
|  | Provinciali Istituite                                     |
|  | Proposte provinciali di ampliamento e/o nuova istituzione |
|  | Proposta di riduzione del Parco Tre Denti e Freidouir     |

### Siti Rete "Natura 2000" (Core Areas - Artt. 35-36 Nda)

|  |           |
|--|-----------|
|  | SIC - ZPS |
|  | SIR - SIP |

### Fasce perifluviali e corridoi di connessione ecologica (Corridors - Artt. 35-47 Nda)

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
|  | Fasce perifluviali*                 |
|  | Corridoi di connessione ecologica** |

### Piste ciclabili (Art. 42 Nda)

|  |  |
|--|--|
|  | Dorsali provinciali esistenti (da Programma 2009)    |
|  | Dorsali provinciali in progetto (da Programma 2009)  |
|  | Ipotesi di percorso ciclabile lungo il canale Cavour |

### Aree di particolare pregio paesaggistico e ambientale (Buffer zones - Artt. 35-36 Nda)

|  |   |
|--|---|
|  | Aree a vincolo paesaggistico ambientale ai sensi del dlgs.42/2004 e smi e del PTC1          |
|  | Proposte  |
|  | Tangenziale verde sud   |
|  | Ambito individuato dallo studio regionale per il Piano Paesaggistico della collina torinese |
|  | Tenimenti Mauriziano  |

### Aree boscate \*\*\* (Artt. 26-35 Nda)

|  |  |
|--|--|
|  | Aree verdi urbane (Art. 34 Nda)  |
|  | Suoli agricoli e naturali ricadenti nella I e II classe di capacità d'uso dei suoli **** (Art. 27 Nda) |

\* Fasce di esondazione A e B da PAI e Programma di ricerca della Provincia di Torino

\*\* Fascia di esondazione C da PAI, Programma di ricerca e altri studi di approfondimento provinciali

\*\*\* Fonte IPLA (PTF)

\*\*\*\* Fonte IPLA - anno 2010 - scala 1:250.000





### 6 - PIANI E PROGETTI SOVRACOMUNALI

Di seguito si sintetizzano tre progetti di livello sovracomunale che hanno interessato il comune di Pino. Due di questi (Progetto Extramet e Piano paesaggistico della collina torinese) non sono stati realizzati ma hanno avuto indubbie ricadute positive, a cominciare dalla pianificazione sovraordinata, mentre il terzo, quello relativo alla “gestione della strada panoramica”, è oggi in avanzato stato di attuazione.

#### 6.1 - Il progetto Extramet

Il progetto di cooperazione transnazionale Extramet<sup>9</sup> sulla gestione delle aree agricole periurbane è stato sperimentato, per la parte relativa al Piemonte, in quattro comuni della parte collinare dell'area metropolitana torinese (Chieri, Pino Torinese, Pecetto Torinese, Baldissero Torinese) con l'obiettivo di fornire strumenti utili a preservare i caratteri dei paesaggi agricoli che costituiscono elemento di forte identità culturale dei diversi territori.

Alcuni elementi emersi da tale lavoro, proprio per i caratteri del territorio agricolo di Pino, rivestono una valenza strategica nel processo di revisione del PRGC. Nel corso dei secoli la popolazione rurale, infatti, ha sempre svolto funzioni di manutenzione del territorio, in molti casi in stretta connessione con la produzione dei beni agricoli creando quell'ambiente rurale che oggi appartiene all'intera società. I paesaggi creati dall'uomo, dove si possono ammirare vigneti, oliveti, terrazzamenti, siepi e prati, sono ormai diventati un bene pubblico che la società intende salvaguardare. In questo quadro va anche sottolineato il fondamentale contributo che le attività agricole hanno apportato alla stabilità stessa del territorio in termini fisici e chimici. In linea generale, l'attività agro-forestale, ad esempio, si può definire come una produzione con caratteristiche di tipo congiunto, dove la necessità di ottenere beni per il mercato (prodotto principale) comporta anche un'indispensabile attività di manutenzione del territorio (prodotto congiunto in senso stretto).

Va però sottolineato che l'innovazione tecnologica e la conseguente specializzazione produttiva, col tempo, hanno ridotto questo carattere congiunto e la funzione di manutenzione del territorio è andata via via decadendo. E' a partire da questa consapevolezza che il progetto Extramet individua tre obiettivi strategici:

- accrescere la competitività del settore agricolo e forestale promuovendone la ristrutturazione;
- valorizzare l'ambiente e lo spazio naturale sostenendo la gestione del territorio;
- migliorare la qualità della vita nelle zone rurali e promuovere la diversificazione delle attività economiche.

#### **ANALISI SWOT delle aree rurali periurbane di Chieri, Pino, Pecetto, Baldissero<sup>10</sup>**

---

<sup>9</sup> Programma Interreg III B Medocc

<sup>10</sup> Stralcio riportante i temi di matrice urbanistica



## Comune di Pino Torinese

|  | <b>Minacce</b>   | <b>Opportunità</b>   | <b>Punti di Forza</b>   | <b>Punti di Debolezza</b>  |
|--|--|--|---|--|
|  | Perdita di un ruolo attivo delle aziende agricole e degli operatori rurali in genere | Valorizzare il ruolo multifunzionale dell'agricoltura  | Presenza di bacino di consumo locale di notevoli dimensioni e di condizioni socio-economiche positive   | Debolezza della parte agricola rispetto agli altri attori territoriali   |
|  | Accelerazione del processo di abbandono dell'attività agricola                       | Incentivare lo sviluppo del potenziale di diversificazione delle aziende agricole  | Crescita della domanda di prodotti e servizi orientati alla multifunzionalità e diversificazione dell'agricoltura   | Fragilità delle strutture aziendali (piccole dimensioni, assenza ricambio generazionale, senilizzazione del settore...)  |
|  | Effetti negativi sulla qualità delle produzioni agricole                             | Incrementare la valorizzazione delle produzioni di qualità   | Presenza di attività agricole a diversa caratterizzazione   | Crescente marginalizzazione economica dell'agricoltura   |
|  | Perdita della biodiversità   | Sfruttare i vantaggi offerti dal mercato locale urbano e periurbano (prodotti e servizi)                                     | Presenza di produzioni tipiche di nicchia (vino Freisa, grissini, ciliegie,...)   | Presenza significativa di aree dichiarate vulnerabili da nitrati, caratterizzate da degrado, dissesto idrogeologico, con conseguenti vincoli alla produzione                                       |
|  | Degrado paesaggistico, ambientale e dei suoli dovuto ad attività extra-agricole      | Alto valore dei paesaggi rurali residui (anche per lo sviluppo del turismo e per le produzioni tipiche)                      | Territorio di notevole interesse ecosistemico e paesaggistico   | Frammentazione e significativa riduzione delle aree agricole che aumentano il degrado ambientale delle aree peri-urbane e riduce potenziale agricolo   |
|  | Competizione e/o conflitto per l'uso del suolo                                       | Mettere in coerenza degli strumenti di pianificazione territoriale   | Diffusa presenza di beni di notevole interesse storico-culturale nel territorio rurale  | Espansione lenta ma graduale delle superfici urbanizzate a discapito dei terreni coltivati e dei boschi  |
|  | Dispersione urbana degli insediamenti  | Inclusione delle aree naturali e agricole nel quadro della pianificazione urbanistica, al pari delle altre forme di utilizzo | Presenza di strutture tecnico-scientifiche di riferimento (Centro di promozione del territorio Airali, Istituto Bonafous, centro sperimentale di frutticoltura dell'Università) | Mancanza di norme di tutela specifiche anche nella strumentazione urbanistica comunale   |
|  | Collasso colturale dei boschi a causa di una gestione poco efficace                  | Estesa superficie di componenti forestali di grande valenza naturalistica  | Presenza del Parco Naturale della Collina Torinese  | Prevalenza della proprietà privata ed elevata frammentazione fondiaria anche nell'area del parco Naturale  |
|  |  |  | Diffusione capillare di elementi per il potenziamento e la riqualificazione del reticolo ecologico minore   | Mancata continuità e integrazione a livello intercomunale delle reti ecologiche e mancata individuazione delle reti interpoderali nelle previsioni urbanistiche a livello comunale e intercomunale |
|  | <b>Obiettivi</b>   | <b>Interventi</b>  | <b>Azioni</b>   | <b>Strumenti</b>   |
|  | Coordinamento degli stru-  | 1. prevedere una specifica consi-  | 1.1 coordinare a livello intercomunale le previsioni nelle aree agricole, armonizzare la normativa dei piani regolatori   | PRG  |



## Comune di Pino Torinese

|  |   |   |   |
|--|---|---|---|
| menti di pianificazione  | derazione delle aree rurali nei PRG                           | 1.2 prevedere negli strumenti urbanistici l'impossibilità di interventi di nuova edificazione extra-rurale per alcune aree  | PRG   |
| Contrastare la dispersione urbana  |   | 1.3 limitare nuove edificazioni attraverso interventi normativi   | PRG   |
|  |   | 1.4 attivare forme di associazione tra Comuni   | Accordo tra comuni  |
| Valorizzare/incentivare le potenzialità fruibili correlate all'attività agricola compatibili con le caratteristiche ambientali | 2. recuperare il reticolo dei percorsi rurali storici         | 2.1 mappare i sentieri e realizzare programmi di manutenzione straordinaria per tratti (con esclusione di asfaltatura)  | PRG, PSR (Convenzione con aziende agricole interessate)   |
|  |   | 2.2 verificare la fattibilità tecnico-economica ed ambientale per la realizzazione di percorsi (ciclopeditone/equestri)   | Programma operativo Linee guida per la progettazione  |
|  |   | 2.3 individuare percorsi tematici (sentieri del gusto, percorsi culturali)  | PRG. Linee guida per la progettazione   |
| Tutelare la valenza ecologica dell'agroecosistema  | 3. rafforzare il reticolo ecologico                           | 3.1 individuare reticolo ecologico e inserimento tra le opere di urbanizzazione di interventi mirati all'ampliamento e alla riqualificazione delle formazioni lineari vegetate (convenzione con aziende agricole interessate) | PRG (convenzione con aziende agricole interessate). Linee guida per la progettazione                  |
|  |   | 3.2 applicare direttiva nitrati   | Controlli sulle aziende e rilascio autorizzazioni concessioni/autorizzazioni subordinate alle aziende |
|  | 3. migliorare la gestione del bosco                           | 3.3 programmare interventi di manutenzione del bosco e interventi di rimboschimento   | Piano di assestamento forestale   |
|  | 3. tutelare i laghetti di irrigazione e le peschiere          | 3.4 conservare e valorizzare i laghetti di irrigazione (anche in caso di recupero funzionale dei rustici ai sensi L.R. 9/2003)  | PRG+ strumenti attuativi da individuare   |
|  | 3. tutelare la biodiversità                                   | 3.5 promuovere iniziative per l'introduzione di colture tipiche locali  | PSR   |
|  | 3. garantire la manutenzione del reticolo idrografico         | 3.6 realizzare interventi di manutenzione lungo i rii   | PAI, POC + legge orientamento per l'affidamento agli agricoltori                                      |
| Tutelare la qualità del paesaggio e dell'ambiente rurale   | 4. mitigare o eliminare gli impatti degli elementi di degrado | 4.1 individuare e realizzare interventi di mitigazione di elementi di degrado significativi (impianti sportivi, strutture produttive...)  | PRG   |
|  |   | 4.2 individuare e realizzare interventi atti a mitigare o eliminare l'impatto visivo di elementi di degrado puntuali (recinzioni, impianti, depositi...)  | PRG   |
|  |   | 4.3 individuare e realizzare fasce di transizione tra ambito urbano e ambito rurale   | PRG, PSR (Progetto finalizzato, convenzione con aziende agricole interessate)                         |
|  |   | 4.4 attuare interventi di mitigazione sulla viabilità (statale, circonvallazione,...) con impianto di filari e macchie arbustive lungo le scarpate  | PRG   |
|  |   | 4.5 rilocalizzare attività improprie (depositi materiali edili, area compostaggio, ...)   | PRG   |

(segue)

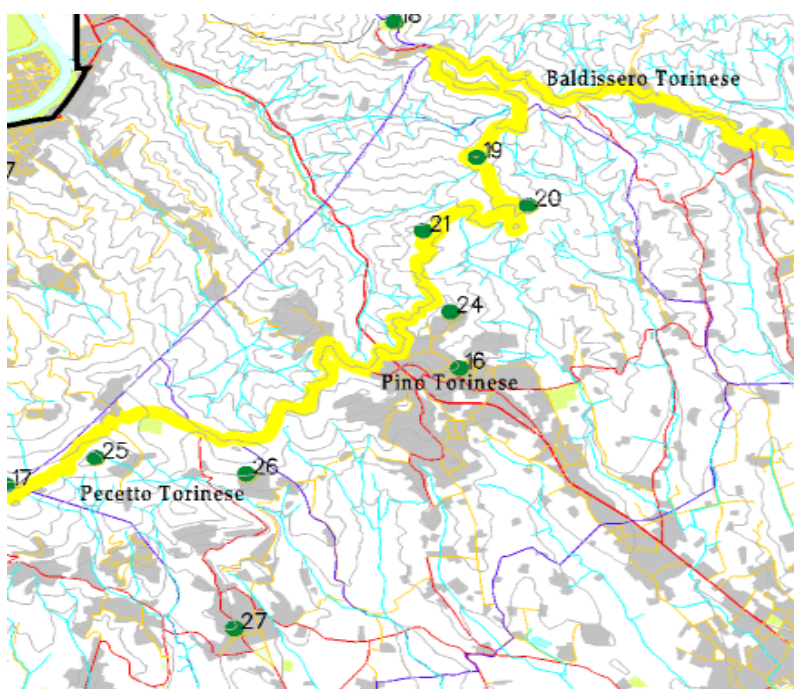


## Quadro di sintesi del Programma integrato per la gestione delle aree rurali periurbane

|  | Obiettivi specifici  | Interventi   | Azioni  | Strumenti                                |  |
|--|--|--|---|--|--|
| <b>Recupero e valorizzazione del patrimonio rurale tradizionale</b>  | Tutelare il patrimonio storico-culturale e architettonico    | 5. recupero degli edifici rurali storici esistenti   | 5.1 individuare edifici rurali tradizionali e di particolare pregio   | PRG                                      |  |
|  |  |  | 5.2 incentivare particolari interventi di tutela degli edifici rurali tradizionali  |  | altri strumenti attuativi da individuare |
|  |  |  | 5.3 mitigare degli interventi pregressi non compatibili   |  | altri strumenti attuativi da individuare |
|  |  |  | 5.4 elaborare norme di riferimento per interventi di nuove edificazioni o ristrutturazione per gli edifici rurali                                   |  | altri strumenti attuativi da individuare |
|  | Valorizzare il patrimonio storico-culturale e architettonico | 6. individuare funzioni d'uso compatibili con il carattere storico dell' edificio<br>6. migliorare la qualità architettonica degli edifici nelle aree rurali | 6.1 inserire gli edifici del patrimonio rurale storico all'interno di progetti di valorizzazione del territorio (turismo, marketing... > Provincia) | altri strumenti attuativi da individuare |  |
| 6.2 prevedere a verifica di compatibilità ambientale a corredo di progetti per l' ampliamenti/ristrutturazioni di edifici non rurali |  |  | PRG + linee guida   |  |  |

## 6.2 - Piano paesaggistico della collina torinese

La predisposizione del Piano è iniziata nel 1993 e, ad oggi, non è stata ultimata. In questa sede (vedi pagina seguente) riportiamo alcune cartografie che riproducono elementi significativi del territorio e dell'ambiente pinese, utili per la predisposizione della variante generale al PRG.



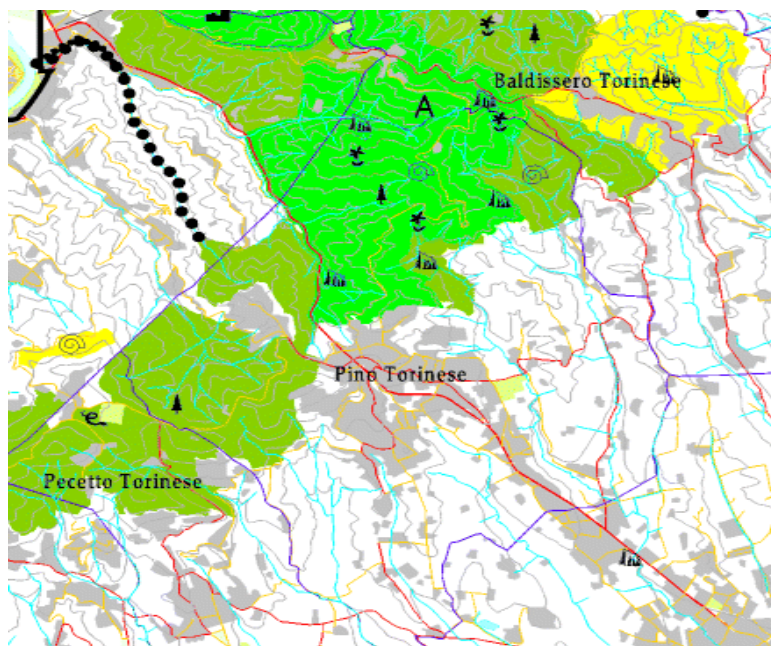
Tav. 5.5 - Carta dei punti e delle strade panoramiche  
(stralcio)

### LEGENDA TEMATICA

- Strade panoramiche
- Punti panoramici:
- 17 Pino Torinese
- 18 Colle della Maddalena
- 19 Superga
- 20 Monte Aman
- 21 Monte Cervet
- 22 Bric Brunassa
- 23 Moncucco
- 24 Albugnano
- 25 Torre Pino
- 26 Bric della Croce
- 27 Teni Rosero
- Belvedere di Pecetto T.



## Carta delle emergenze geologiche, paleontologiche, vegetazionali, faunistiche (stralcio)



### LEGENDA TEMATICA

Limiti delle aree protette istituite con leggi regionali

- A** Parco Naturale della Collina di Superga
- B** Parco Naturale Speciale Bosco del Vaj

Limiti delle principali aree di interesse naturalistico

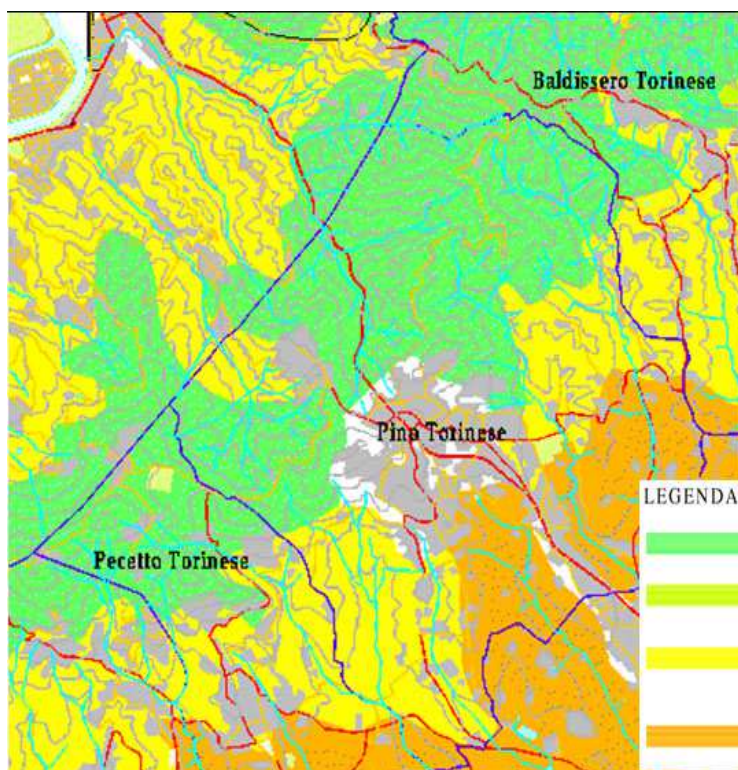
- Area di interesse ecosistemico
- Areali di interesse geologico e/o paleontologico

Corridoi ecologici principali

Corridoi ecologici minori

Indicazione delle principali emergenze individuate

- ▲ Forestali
- ♁ Botaniche
- 🐦 Ornitologiche
- 🐍 Erpetologiche
- 🐾 Mammalogiche
- ⊙ Paleontologiche
- 🏔️ Geologiche



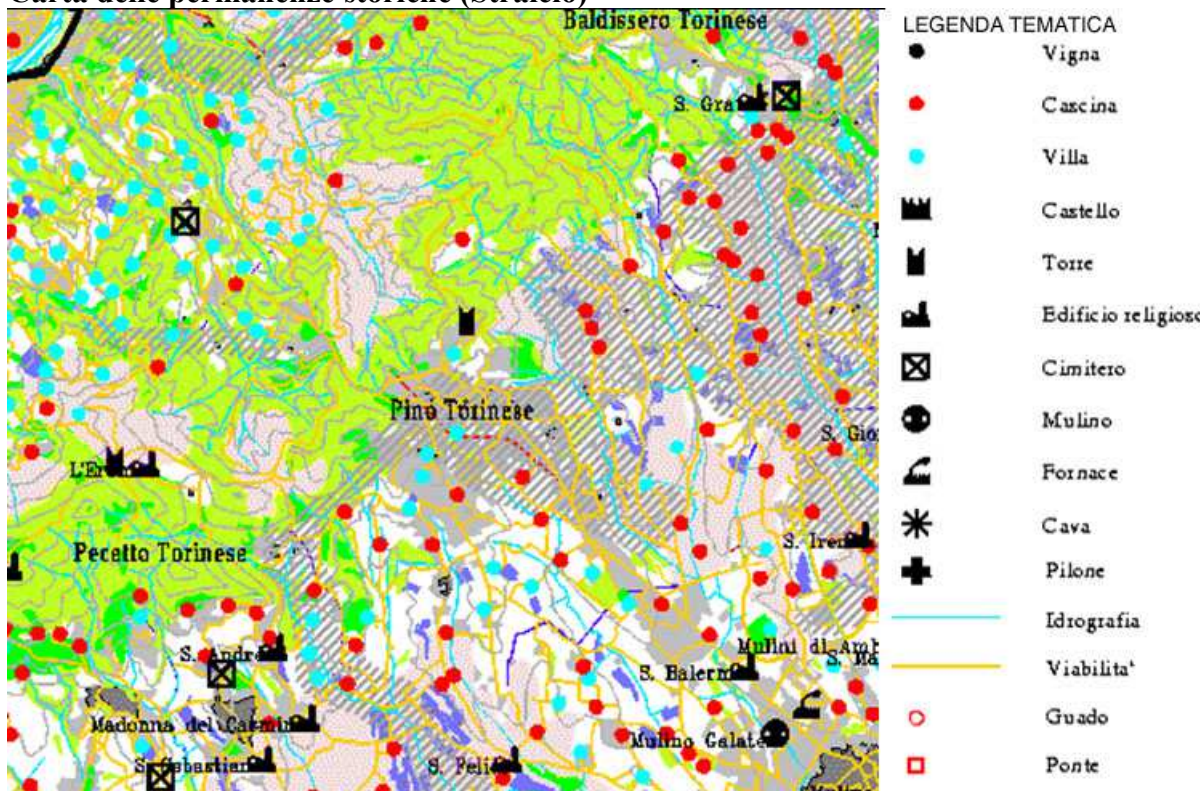
Tav. 9.1 - Carta del sistema naturalistico-forestale (stralcio)

### LEGENDA TEMATICA

- Ambiti con prevalenza di argomenti forestali naturali
- Ambiti a componenti forestali in espansione negli incolti
- Ambiti con diffusi insediamenti residenziali estensivi in contesto di abbandono agricolo
- Ambiti con prevalente agricoltura vitale ed in parte specializzata



## Carta delle permanenze storiche (Stralcio)



### 6.3 - “Corona verde”: progetto di gestione della strada panoramica

La strada Provinciale dei Colli - che unisce, attraverso il territorio pinese la città di Torino alla Basilica di Superga attraversando S. Vito, il Colle della Maddalena e l'Eremo – costituisce un percorso panoramico di notevole rilievo. E' per questo che, nel 2006, è stata oggetto di uno specifico progetto (“*Progetto di valorizzazione della Strada Panoramica*”, l'elemento principale di fruizione dell'area) da parte dell'Ente di Gestione Aree Protette della Collina di Torino.

Il progetto è finalizzato ad una generale riqualificazione delle aree di pertinenza attraverso il miglioramento degli arredi e la razionalizzazione della distribuzione delle diverse funzioni oggi presenti al fine di garantire un sensibile aumento della sicurezza per ciclisti e pedoni.

Tale progetto è individuato dall'Ente Parco come un elemento nodale e prioritario della propria politica istituzionale. All'interno del Parco, infatti, tale strada costituisce un elemento strategico, essendo l'unica via che attraversa tutto il parco collegando tra loro gli elementi di principale interesse (aree attrezzate, accessi, Basilica, centri abitati). Una realtà che fa della Strada Provinciale dei Colli non una semplice asta stradale, ma un bene culturale unitario, costituito dal sistema di beni da esso connessi.

La realizzazione di quanto previsto dovrà consentire:



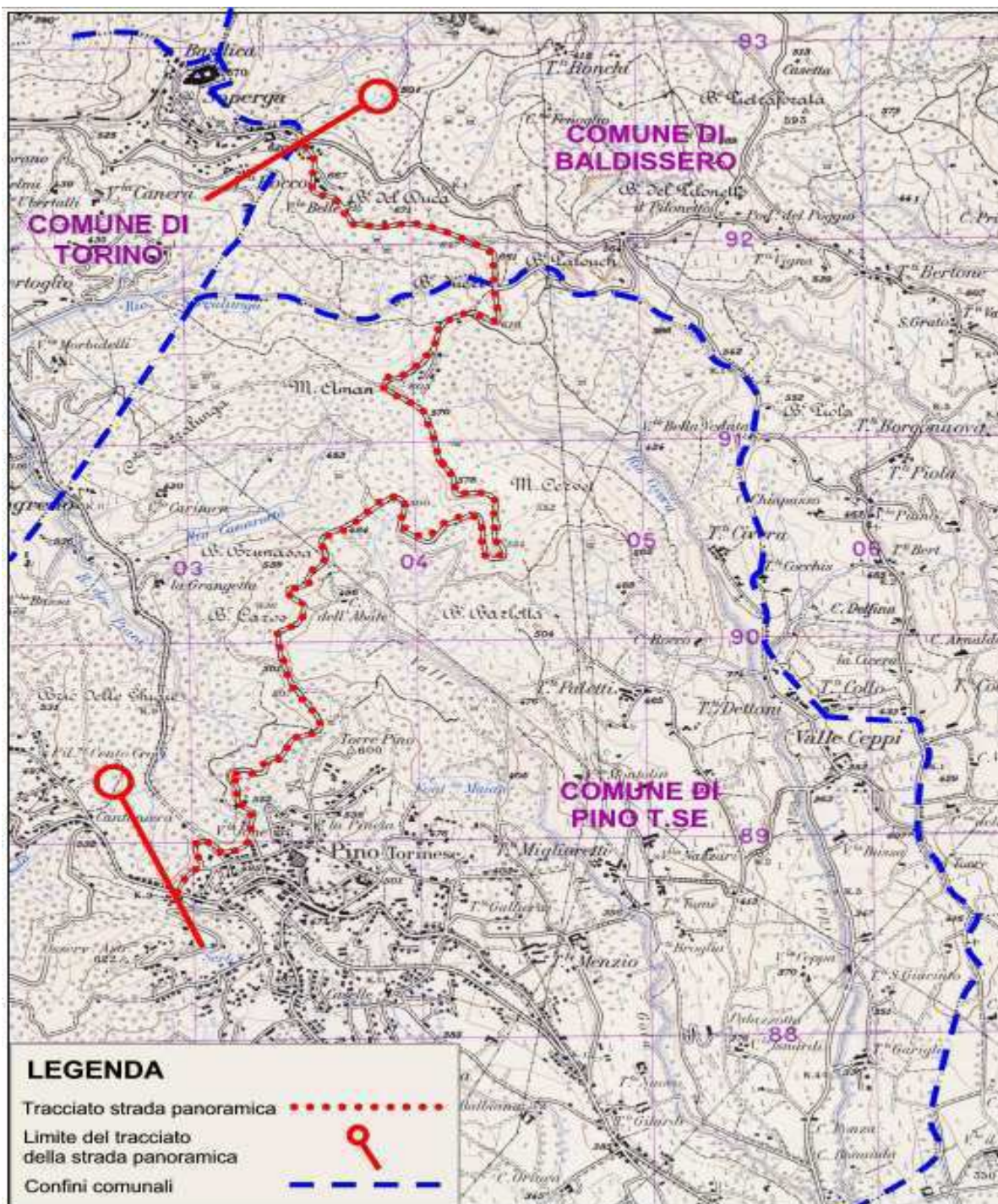
## Comune di Pino Torinese

- il miglioramento della fruizione della panoramica;
- la razionalizzazione del sistema parcheggi;
- l'aumento della sicurezza per i pedoni;
- il miglioramento della viabilità;
- la creazione di nuove aree attrezzate e miglioramento di quelle esistenti;
- l'apertura di coni visuali sul paesaggio.

Un insieme di obiettivi coerenti con gli obiettivi strategici previsti dal progetto Corona Verde che, per questo ambito, prevede la *«conservazione attiva e valorizzazione dell'importante sistema di risorse naturalistiche e culturali anche attraverso il miglioramento della capacità di fruizione pubblica e delle connessioni ecologiche e fruibili con la piana torinese e il chierese dell'immagine consolidata di fondale verde e di luogo del tempo libero all'aperto, per la città e la piana lungo il Po, da ottenere anche attraverso il riordino degli insediamenti ed infrastrutture recenti e la mitigazione dei loro impatti ambientali e paesistici e la diminuzione del carico di traffico sugli assi di attraversamento della collina (Torino –Chieri)»*.



# Comune di Pino Torinese



**Il tracciato della strada Provinciale dei Colli**





### 7 - IL NUOVO PRG

#### 7.1 - Verso nuove prospettive di sviluppo

Il Piano regolatore vigente, adottato nel maggio 1983 ed approvato dalla Regione nell'ottobre 1990, fa riferimento ad una fase dello sviluppo economico e di un governo del territorio ormai ampiamente superata.

Gli ultimi decenni hanno infatti segnato una fase importante nell'evoluzione delle logiche di governo del territorio in Italia. Una fase che sancisce la concreta presa d'atto della fine di un modello di sviluppo quantitativo e la necessità di misurarsi con il nuovo modello, fondato sulla qualità dello sviluppo, in grado di conciliare lo sviluppo economico con la valorizzazione delle peculiarità dei singoli territori e la tutela dell'ambiente, oltre a saper rispondere ad un'evoluzione continua e sempre più rapida delle regole che presiedono allo sviluppo economico e sociale.

E' in questo spirito che il principio di riferimento della pianificazione più recente è, in primo luogo, la conoscenza del territorio. In questo contesto culturale/normativo in continua evoluzione si colloca la presente variante generale con la quale l'Amministrazione Comunale intende adeguare gli strumenti per il governo del territorio comunale alle nuove esigenze, nel rispetto della vigente legge urbanistica regionale n° 56/77 e s.m.i.

Nel quadro di tale evoluzione del "fare urbanistica", l'Amministrazione Comunale di Pino Torinese intende proporre uno scenario di sviluppo del proprio territorio sostanzialmente in linea con la più recente evoluzione del governo della città e del territorio. A partire dalla conoscenza del proprio territorio, oltre che dal riconoscimento del suo valore e dei suoi punti di forza e di debolezza, il Piano intende proporre uno scenario di sviluppo che dovrà muoversi più nella direzione della valorizzazione e della messa a sistema delle risorse esistenti che in quella della trasformazione radicale dell'esistente. Una valorizzazione che il Piano non potrà perseguire in solitudine ma piuttosto in relazione con tutti gli enti e gli attori che sono portatori di un interesse pubblico, confrontandosi quindi con le progettualità avviate dalle Amministrazioni dei Comuni limitrofi, con la Città metropolitana e la Regione a partire dal recepimento delle indicazioni/prescrizione della pianificazione sovraordinata.



### 7.2 - Le strategie di governo del territorio

Il territorio è andato acquistando un'importanza crescente nelle politiche dello sviluppo imponendosi sempre più come un'importante chiave di lettura delle condizioni in cui versano le società locali chiamate a giocare un ruolo strategico nella competizione per far fronte ai processi di globalizzazione che caratterizzano l'evoluzione più recente dell'economia, della cultura e della politica.

Un contesto nel quale il territorio si va sempre più qualificando come risorsa strategica per lo sviluppo in quanto portatore di specificità, di qualità e di differenze, tutte variabili strategiche nella competizione tra le diverse realtà. Un nuovo approccio all'urbanistica, oggi "governo del territorio"<sup>11</sup>, che lega in modo logico e indissolubile la progressiva riduzione del consumo di suolo con la rigenerazione e la valorizzazione delle aree urbane.

Alla città della "crescita quantitativa" deve far seguito la città dello "sviluppo qualitativo" per cui una pianificazione attenta deve garantire il benessere ai cittadini mediante il rispetto dell'ambiente in cui essi vivono operando sinergicamente sui tre sistemi di cui la città si compone: quello economico, quello sociale e quello fisico/ambientale, perseguendo livelli più elevati di qualità della vita e, parallelamente, modelli più sostenibili di sviluppo urbano.

Tutto ciò presuppone un nuovo approccio al governo della città e del territorio: il futuro della città non può essere l'ulteriore estensione dei suoi confini verso l'esterno ma la valorizzazione dei suoi aspetti qualitativi, a cominciare dalla riqualificazione delle aree sottoutilizzate.

Il nuovo Prg di Pino, in questa logica, dovrà costituirsi come uno strumento finalizzato ad un governo del territorio in grado di conciliare le attese di sviluppo con la tutela dell'ambiente e il recupero e la valorizzazione dell'identità locale. Un territorio che la crescita quantitativa degli ultimi quattro decenni del secolo scorso, avvenuta sul modello prevalente della residenza mono o bifamiliare, ha in parte compromesso.

In questa logica il nuovo PRG dovrà definire un insieme di regole condivise volte alla conservazione ed alla valorizzazione dell'intero territorio, a partire da alcuni suoi elementi strutturanti e, in particolare:

#### 1) con riferimento all'insediato:

---

<sup>11</sup> In merito a tale termine va sottolineato che la riforma del titolo V della Costituzione, all'art. 117, ha sostituito la parola «urbanistica» (materia che ha per oggetto la regolamentazione dello svolgimento delle attività urbane) con l'espressione «governo del territorio» intendendosi fare riferimento a «tutto ciò che attiene all'uso del territorio» (Corte Cost., 7-10-2003, n. 307).



- riqualificazione dell'ambiente insediato eliminando o mitigando gli elementi detrattori e di degrado;
- perseguire la qualità architettonica degli interventi nelle aree urbane preesistenti e nelle aree di espansione attraverso la predisposizione di adeguati apparati normativi;
- definizione di norme di intervento sul patrimonio edilizio esistente (modalità d'intervento, tecniche ammesse, funzioni ammissibili in rapporto alle tipologie edilizie, ...) in coerenza con la classificazione di valore architettonico, culturale e documentario degli edifici;
- promuovere la stabilizzazione dei limiti urbani preesistenti privilegiando azioni di riordino e riqualificazione formale e funzionale dei margini e delle aree di frangia attraverso il ridisegno dei fronti edificati con mitigazione degli impatti, degli effetti barriera e delle alterazioni dei paesaggi d'ingresso e lungo strada;
- riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia;
- tutela e rifunzionalizzazione degli spazi liberi interni alle aree edificate;
- evitare la previsione di nuove aree di espansione di tipo sparso o protendimenti edificati nelle aree agricole attraverso l'individuazione di aree per la nuova edificazione in aree libere interne all'edificato o, comunque, in aree volte al ricompattamento dell'edificato diffuso.

### 2) con riferimento alle aree rurali:

- individuazione delle aree agricole che per la morfologia del territorio ed i caratteri dell'ambiente naturale rivestono notevole interesse ambientale e paesaggistico al fine di definire una normativa adeguata per garantire la loro salvaguardia e valorizzazione;
- schedatura degli edifici rustici presenti nelle aree agricole, finalizzata a documentare le condizioni di integrità architettonica e tipologica, di modificazione e/o di alterazione più o meno grave, da assumere come fondamento per la definizione degli interventi ammissibili e delle norme di intervento relative volte a valorizzare un patrimonio di indubbio valore architettonico-testimoniale;
- individuazione dei territori agricoli vocati allo sviluppo dell'agricoltura nei quali gli interventi, nel rispetto dei caratteri ambientali e paesaggistici che li connotano, debbono essere esclusivamente finalizzati allo sviluppo dell'agricoltura e delle attività



ad essa connesse (con riferimento alle tipologie costruttive e alle dimensioni delle infrastrutture a servizio delle aziende);

- conservazione e valorizzazione degli assetti rurali garantendo il miglioramento dell'organizzazione complessiva del mosaico paesistico, la salvaguardia della biodiversità, la conservazione degli ecosistemi e degli habitat naturali;
- salvaguardia e ripristino delle reti ecologiche tra i vari ambiti della collina, con particolare riferimento a quelli boscati;
- previsione di formazioni lineari arboree e recupero di quelle esistenti anche in funzione del mascheramento delle infrastrutture più impattanti;
- individuazione di varchi pedonali pubblici tra le proprietà private al fine di ripristinare una rete di viabilità ciclo-pedonale.
- valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio rurale mediante la salvaguardia e la difesa dell'identità del territorio interessato ed il riconoscimento e la valorizzazione delle specificità che contraddistinguono il territorio;
- prevenzione e riduzione dei rischi connessi all'uso del territorio e alle sue risorse, per la sicurezza degli abitanti e la difesa idrogeologica dei suoli;

In nuovo PRG dovrà prestare particolare attenzione al territorio del Parco della collina di Superga che costituisce un patrimonio naturale e culturale di notevole interesse storico, architettonico e paesaggistico, strettamente connesso con il più vasto sistema ecologico e paesistico della collina torinese.

Su tutto il territorio comunale, con riferimento agli aspetti paesaggistici, dovranno tutelarsi tutte le visuali verso la basilica di Superga.

### **7.3 - Le richieste dei cittadini**

Nell'arco di tempo di validità del vigente Prg (dal 1990 ad oggi) i cittadini hanno presentato una serie di istanze all'Ufficio Tecnico con le quali si propongono modifiche al vigente Piano. Le istanze possono essere ripartite in due fasi temporali: dal settembre 2006 all'aprile 2015 e quelle presentate dal marzo 1990 al marzo 2006.

Come si può rilevare dalla tabella che segue la gran parte delle istanze propongono cambi di destinazione d'uso - da agricolo a residenziale - di aree per gran parte collocate all'esterno del perimetro urbano così come individuato dal vigente Prg, mentre quantità molto più



## Comune di Pino Torinese

modeste propongono il cambio di destinazione da servizi a residenza, la rimozione di vincoli (verde privato, aree per attività religiose, ecc.), incrementi di cubatura.

Il criterio adottato per valutare l'accettabilità del passaggio da zona agricola ad area edificabile è stata la collocazione della richiesta rispetto al perimetro delle aree di transizione verso le aree agricole definito in accordo con la Città Metropolitana di Torino. All'esterno di tale perimetro le proposte non potevano essere accolte nel rispetto di quanto previsto dal PTCP2 che, al comma 5 dell'art. 17 delle N. di A., precisa «...nelle aree libere non sono consentiti nuovi insediamenti né la nuova edificazione nelle aree non urbanizzate».

### Richieste di variante al vigente PRGC<sup>12</sup>

| Richieste   | Periodo      |              |
|---|--------------|--------------|
|   | 1990 - 2006* | 2006 - 2015• |
| Cambio destinazione d'uso da agricola a residenziale                                  | 130          | 82           |
| Cambio destinazione d'uso da servizi a residenziale                                   | 9            | 17           |
| Riduzione fasce di rispetto   | 0            | 3            |
| Rimozione vincoli (verde privato,   | 7            | 11           |
| Incremento indice di cubatura   | 4            | 4            |
| Modifica strumenti urbanistici esecutivi (attuati)                                    | 0            | 1            |
| Critiche alla politica urbanistica del Comune   | 0            | 1            |
| Cambio destinazione, da area di protezione ambientale a residenza                     | 0            | 2            |
| Riconoscere cubatura a terreni inedificati la cui cubatura è stata utilizzata altrove | 0            | 1            |
| Richiesta area a parcheggio   | 1            | 0            |
| Annullamento tratta di via  | 1            | 0            |
| <b>TOTALE</b>   | <b>0</b>     | <b>0</b>     |

• Richieste avanzate nell'attuale mandato amministrativo (settembre 2006 - aprile 2015)

\* Richieste avanzate nei precedenti mandati amministrativi (marzo 1990 - marzo 2006)

Il mutamento di destinazione da servizi a residenziale è avvenuto nei casi in cui le aree a servizi non sono state attuate ed il nuovo Prg non ha ritenuto opportuno riproporle. I vincoli sono stati rimossi nei casi in cui l'azione era coerente con le nuove previsioni mentre gli indici di cubatura sono rimasti quelli propri della zona di piano.

<sup>12</sup> La numerazione riportata in tabella fa riferimento al numero di soggetti che hanno presentato richieste e non al numero di richieste (in molti casi lo stesso soggetto ha presentato più richieste).



### 7.4 - Un piano per uno sviluppo sostenibile

Il Comune di Pino Torinese, con il nuovo PRG intende definire un insieme di strategie che “governino” l’evoluzione del centro urbano e del suo territorio coniugando le attese di sviluppo sociale con la difesa dei valori ambientali e la salvaguardia di una identità locale che merita un’attenzione diversa da quella ricevuta negli ultimi decenni. Sviluppo, ambiente e identità sono i riferimenti per costruire una dimensione dell’abitare, del lavorare e dello spostarsi in grado di riorganizzare le dinamiche di trasformazione emergenti, ma anche di recuperare e valorizzare quelle tracce di una storia e di una tradizione locale che il passato recente ha in parte cancellato. Queste finalità si scontrano con i caratteri a volte eccessivamente omologanti della morfologia insediativa del territorio pinese, particolarmente evidenti nelle parti di città che si affacciano sui principali assi di urbanizzazione e nelle aree di sviluppo residenziale.

Un fenomeno indotto dalla crescita quantitativa avvenuta tra gli anni '60 e '70 che ha considerevolmente contribuito a definire l’attuale forma fisica dell’insediamento riconducibile al prevalente modello della residenza unifamiliare. L’applicazione indifferenziata di questo modello, che ha costituito il motore di quella crescita urbana, rischia di ridurre il territorio ad uno spazio tendenzialmente isotropo: omogeneo in tutte le direzioni e privo di specifiche qualità e differenze, determinandone un impoverimento dei caratteri originari. In questo contesto il nuovo piano dovrà porsi come principale obiettivo la ricerca di possibili ricomposizioni di una relazione tra natura e costruito, riconciliando le attese di sviluppo e la natura/storia dei luoghi. Il nuovo Piano, quindi, non dovrà solo contrastare l’erosione delle risorse ambientali non rinnovabili e promuovere l’utilizzo di fonti energetiche alternative, ma anche definire un insieme organico di azioni volte a perseguire un’adeguata riduzione del consumo di suolo, agendo sia sul tessuto urbanizzato che sulle aree rurali.

Le conseguenti strategie adottabili sono date da un insieme di interventi quali:

- la riduzione di nuove forme di espansione urbana e di conseguente consumo di suolo
- la tutela delle aree produttive agricole;
- la verifica della compatibilità ambientale ed ecologica del sistema infrastrutturale;
- il controllo delle reti energetiche;
- l'applicazione dei principi della rigenerazione ambientale;
- la valorizzazione della ricca rete sentieristica comunale e l’incremento delle reti ecologiche;



- la massimizzazione della permeabilità dei suoli urbani e la parallela attenzione alla vulnerabilità degli acquiferi;
- il contenimento dell'inquinamento da traffico, la limitazione dei carichi urbanistici e l'aumento delle biomasse e della biodiversità;
- il contenimento dell'inquinamento visivo.

### 7.4.1 - Ridurre il consumo di suolo

Un efficace governo del territorio, adeguato alle esigenze della collettività interessata e coerente con il principio dello sviluppo sostenibile, ha tra i suoi principi fondativi il contenimento del consumo di suolo e il miglioramento della qualità dell'urbanizzato.

In coerenza con tali obiettivi e con le indicazioni in materia fornite dalla pianificazione di scala superiore, il nuovo Prg dovrà procedere al recupero del suolo urbanizzato sottoutilizzato, garantire un'accurata analisi del patrimonio edilizio e degli ambiti urbani sottoutilizzati al fine di privilegiarne il recupero insediativo oltre ad analizzare le opportunità di densificazione del tessuto urbano con l'obiettivo di incentivare gli interventi complessivamente volti a migliorare la qualità urbana. Dovranno inoltre definirsi precisi criteri per gli interventi da realizzare sul patrimonio edilizio in modo da garantire la massima coerenza possibile con il contesto oltre che a consentire una gestione ottimale dei servizi collettivi.

Con riferimento all'esigenza di ridurre il consumo di suolo un significativo contributo è fornito dalla variante al Piano Territoriale di Coordinamento (PTC2) che, al fine di definire con maggior precisione le strategie che la pianificazione comunale deve assumere, ripartisce il territorio provinciale (art. 16 della N. di A.) in aree dense, aree di transizione e aree libere.

Le “**aree dense**” sono costituite dalle porzioni di territorio urbanizzato, anche poste in prossimità del Centro Storico (o dei nuclei storici), aventi un impianto urbanistico significativo, caratterizzate dalla presenza di un tessuto edilizio consolidato e dalle funzioni di servizio qualificato per la collettività.

Le “**aree di transizione**” sono costituite da porzioni di territorio poste ai margini degli ambiti urbanizzati, caratterizzate dalla limitata estensione e dalla possibile presenza delle infrastrutture primarie.

Le “**aree libere**” sono costituite da porzioni di territorio esterne al tessuto urbano consolidato o dai nuclei edificati, caratterizzate dalla prevalente funzione agricola e forestale anche in presenza di insediamenti minori o sparsi, quali elementi identitari e distintivi del paesaggio che si intende preservare.



I Prg comunali, partendo dalla ripartizione di cui sopra, dovranno perimetrare gli insediamenti urbani esistenti individuando graficamente le tre diverse categorie di ambiti assumendo come obiettivo strategico il contenimento del consumo di suolo e dello sprawling privilegiando, per rispondere al fabbisogno insediativo, gli interventi di riqualificazione e riordino del tessuto urbano esistente (aree dense ed aree di transizione) “escludendo nuovi ambiti urbani di espansione dispersi sul territorio libero – non urbanizzato - o allineati lungo gli assi stradali”.

Misurarsi coerentemente con i temi sopra sintetizzati, in una realtà come quella di Pino, significa creare le condizioni affinché le nuove esigenze dei cittadini e degli operatori, in termini di organizzazione della città e del territorio, siano soddisfatte. In questa logica gli obiettivi che il nuovo Prg dovrà assumere possono riassumersi:

### 1) Migliorare la qualità delle aree urbane

L’obiettivo della variante dovrà essere quello di migliorare la qualità dell’insediato, creare le condizioni per garantire maggiori livelli di vivibilità, migliorare la qualità e la fruibilità dei servizi, rendere più agevoli gli spostamenti al suo interno ed in rapporto con il contesto, valorizzare quelle risorse strategiche di cui dispone a cominciare dall’elevata qualità ambientale e paesaggistica del territorio in cui è collocato .

### 2) Contenere il consumo di suolo e la dispersione insediativa

Il nuovo Prgc, nell’adeguarsi alle previsioni della pianificazione sovra locale (regionale e provinciale) dovrà assumere, in coerenza con quanto all’art. 15 delle NTA del PTC2 della Provincia di Torino, l’obiettivo strategico di contenere il consumo di suolo e la dispersione insediativa rispondendo al fabbisogno insediativo con interventi di riqualificazione e riordino del tessuto urbano esistente perseguendo l’obiettivo di migliorarne la qualità edilizia ed urbanistica.

In questa logica la nuova zonizzazione del PRGC dovrà confrontarsi con quanto prescritto dall’art. 16 delle NTA del PTC2, in tema di “aree urbanizzate dense”, “aree urbanizzate di transizione” e “aree libere”, svolgendo in sede locale gli opportuni approfondimenti. Tali approfondimenti si sono conclusi riportando le relative modifiche dei perimetri della suddetta ripartizione sulla tavola C12, modifiche che sono state condivise dalla Città Metropolitana nella Conferenza dei Servizi tenutasi il 25 gennaio 2016.

#### In sintesi:

- le urbanizzate dense saranno costituite dalle parti del territorio a destinazione residenziale completamente edificate, caratterizzate da un tessuto edilizio consolidato per le quali è ammesso un limitato incremento del carico insediativo;





- le aree urbanizzate di transizione ricomprenderanno gli ambiti edificati generalmente posti nelle parti più esterne dell'urbanizzato; si tratta delle parti del territorio urbanizzato con grado di compromissione pressoché totale nelle quali permangono lotti di terreno ineditato la cui utilizzazione a fini insediativi non comporta dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie alla definitiva urbanizzazione della parte del tessuto edificato in cui ricadono;
- le aree libere saranno costituite da tutto il territorio esterno al perimetro delle aree urbanizzate, per gran parte impegnate da attività agricole; si tratta delle aree da salvaguardare.

### 3) Salvaguardare il paesaggio e l'ambiente

In questo contesto dovrà porsi particolare attenzione ai valori del paesaggio e alla sua percezione visiva, tutelando i coni visuali ed i cannocchiali prospettici.

Il Prg si confronterà con i temi, le analisi, le indicazioni del Piano Paesistico Regionale, a partire dalle caratteristiche degli ambiti e delle unità di paesaggio afferenti il territorio comunale pinese.

### 4) Regole ed azioni

Il nuovo Prg, in coerenza con quanto sopra, sarà finalizzato a conciliare le attese di sviluppo con la tutela dell'ambiente e la valorizzazione dell'identità locale.

Per il concreto perseguimento degli obiettivi strategici di cui sopra, il Prg definirà un insieme di regole e di azioni volte alla conservazione ed alla valorizzazione dell'intero territorio, a partire da alcuni suoi elementi strutturanti e, in particolare:

#### a) **nelle aree urbanizzate:**

- riqualificazione dell'ambiente insediato eliminando o mitigando gli elementi detrattori e di degrado;
- definizione di norme di intervento sul patrimonio edilizio esistente (modalità d'intervento, tecniche ammesse, funzioni ammissibili in rapporto alle tipologie edilizie) in coerenza con la classificazione di valore ambientale, paesaggistico, architettonico, culturale, e documentario, massimizzando le opportunità di recupero e valorizzazione dei beni culturali e ambientali;
- privilegiare le azioni di riordino e riqualificazione formale e funzionale dei margini del costruito e delle aree di frangia attraverso il ridisegno dei fronti edificati con mitigazione degli impatti, degli effetti barriera e delle alterazioni dei paesaggi d'ingresso e arteriali, stabilizzando i limiti urbani preesistenti;



- riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia;
- tutela e rifunzionalizzazione degli spazi liberi interni alle aree edificate;
- individuare le aree per nuova edificazione solo in aree interne all'edificato o in aree volte al ricompattamento dell'edificato sfrangiato;
- cooperare con i comuni limitrofi nell'adeguamento del disegno urbanistico, con attenzione alle scelte localizzative di confine e con l'attivazione di progettualità di respiro *sovracomunale* (es. *corridoi ambientali, percorsi pedonali e ciclabili, ecc.*). si ciclabili, ecc.).

### **b per le aree a servizi:**

Il nuovo Prgc, con riferimento agli aspetti quantitativi, dovrà reperire nuove aree a servizi garantendone la qualità ed evitandone il carattere di “residualità”; con riferimento invece agli aspetti qualitativi dovrà definire azioni volte al miglioramento della fruibilità di tali aree, a cominciare dalla individuazione, laddove possibile, di “corridoi verdi e/o pedonali e/o ciclopeditoni” di connessione tra le diverse aree evitando l'utilizzo della viabilità veicolare.

### **c) per le aree rurali:**

In coerenza con gli obiettivi di sostenibilità assunti il nuovo Prgc dovrà:

- conservare e valorizzare gli assetti rurali garantendo il miglioramento dell'organizzazione complessiva del mosaico paesistico, la salvaguardia della biodiversità, la conservazione degli ecosistemi e degli habitat naturali;
- salvaguardare e ripristinare le reti ecologiche;
- recuperare/realizzare formazioni lineari arboree, anche in funzione del mascheramento delle infrastrutture più impattanti;
- valorizzare l'ambiente e il paesaggio rurale mediante la salvaguardia e la difesa dell'identità del territorio interessato ed il riconoscimento e la valorizzazione delle specificità che contraddistinguono i diversi territori del comune;
- tutela e valorizzazione dei rustici e dei segni storici minori presenti sul territorio.

## **7.4.2 - La perequazione urbanistica**

All'interno del confine delle aree edificabili, che coincide con il confine delle aree di transizione stabilite ai sensi dell' art. 16 delle NTA del PTC2, si applica il principio della perequazione urbanistica.



Ciò permette di attribuire equilibrati diritti a tutte le proprietà in quanto le **aree con vincolo** di Piano all'inedificabilità e con capacità edificatoria ancora disponibile potranno **trasferire la volumetria** ad altri lotti edificabili.

In ossequio allo stesso principio di equità e parità di diritti la **capacità edificatoria** di tutte le aree all'interno del confine sarà **uguale** e impostata esclusivamente sull'**indice di densità territoriale** (lotti con vincoli e senza vincoli) eliminando così l'attuale differenza tra edificazione con permesso edilizio convenzionato (che applicava l'indice territoriale) ed edificazione diretta (che applicava l'indice fondiario, con conseguenti problemi nella realizzazione dei servizi).

Pertanto secondo i diversi casi:

- le **aree con capacità edificatoria propria** edificheranno utilizzando l'indice territoriale nei limiti dimensionali consentiti, **reperendo/monetizzando le aree a standard a servizi pubblici**;
- tutte le **aree con vincolo** di piano all'inedificabilità e con capacità edificatoria ancora disponibile, possono trasferire la volumetria ad altri lotti in cui è possibile realizzare nuove costruzioni ed ampliamenti nei limiti dei parametri edilizi ed urbanistici, **reperendo/monetizzando sempre le aree a standard a servizi pubblici**
- tutte le **aree destinate a servizi pubblici** di piano possono trasferire la volumetria ad altri lotti in cui è possibile realizzare nuove costruzioni ed ampliamenti nei limiti dei parametri edilizi ed urbanistici previa **cessione gratuita dell'area al comune**;

Inoltre, per equilibrare la domanda e l'offerta di volumetria in trasferimento e indirizzare la capacità edificatoria del piano viene posto un **indice fondiario (If) massimo differenziato per ambito**, anche superiore all'indice territoriale. Ciò consente il trasferimento di cubatura aggiuntiva anche in aree che hanno già di per sé una capacità edificatoria o in aree con capacità edificatoria esaurita ma con indice fondiario esistente inferiore a quello massimo. Restano ovviamente vigenti per tutte le aree, edificabili ed oggetto di ampliamento, i parametri vincolanti di superficie coperta, altezza massima e superficie del lotto da destinare a verde (impermeabilizzazione).

Tutti gli interventi edificatori con trasferimento di cubatura, ad eccezione dell'ampliamento a tantum igienico-funzionale e di altri premi di volumetria attribuiti agli edifici esistenti, verranno assoggettati a **permesso edilizio convenzionato**.



### 7.5 - Recupero dei rustici

Ai sensi di legge regionale vigente<sup>13</sup> i rustici sono i «*manufatti edilizi esistenti (.....) a servizio delle attività agricole o per funzioni accessorie della residenza o di altre attività economiche considerate compatibili con la destinazione residenziale dai vigenti regolamenti e dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti; sono esclusi i capannoni agricoli realizzati con strutture prefabbricate o in cemento armato*». Per tali manufatti «*al fine di limitare il consumo di suolo e riqualificare la città esistente, aumentare la sicurezza statica dei manufatti, le prestazioni energetiche degli stessi, favorire il miglioramento della qualità ambientale, paesaggistica e architettonica del tessuto edificato, la Regione promuove interventi di riuso e di riqualificazione*».

Adottando i medesimi obiettivi, il Comune di Pino intende favorire il recupero funzionale dei cosiddetti “rustici” presenti sul territorio comunale. Il recupero dei rustici, oltre ad accogliere la nuova popolazione ha l’obiettivo di ridurre il consumo di suolo prodotto dalle nuove edificazioni e di tutelare e valorizzare il carattere dei luoghi nel più ampio contesto di difesa e valorizzazione del paesaggio agricolo. A tal fine, anche considerando le diversità architettoniche e i diversi stati di conservazione degli edifici interessati, per garantire interventi adeguati alle esigenze, è stata realizzata una schedatura dei rustici che ne documenta le condizioni di integrità architettonica e tipologica, di modificazione o alterazione ed i diversi stati di conservazione. A partire da tali rilevazione ciascuna scheda definisce gli interventi ammissibili nel rustico considerato.

Attraverso rilevamenti sul posto è stato realizzato un “Database Informativo dei Rustici”, composto da 327 schede (vedi esempio pagine successive) compilate secondo precisi criteri di analisi predefiniti da un’apposita griglia. Ciascuna scheda esplicita i dati identificativi dell’immobile, seguiti da informazioni quantitative e qualitative utili per delineare il profilo storico-documentario del bene ai fini dell’individuazione delle categorie di intervento ammissibili. Dalla lettura sistematica e comparata delle schede emergono, inoltre, importanti informazioni circa i caratteri morfologici e tipologici del tessuto edilizio extra-urbano<sup>14</sup>.

Per ogni scheda sono indicate le categorie di intervento ammesse: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria (sempre), restauro e risanamento conservativo (per a tutelare la

---

<sup>13</sup> Legge regionale 4 ottobre 2018, n. 16, “*Misure per il riuso, la riqualificazione dell’edificato e la rigenerazione urbana*”, art. 2.

<sup>14</sup> Indicazioni dettagliate sulle modalità di censimento dei rustici e sulla struttura delle schede sono contenute nella “Guida alla compilazione delle schede di censimento dei rustici nel territorio extraurbano del Comune di Pino Torinese”.



morfologia insediativa e i caratteri architettonici degli edifici di pregio) e ristrutturazione edilizia<sup>15</sup>.

Tutte le schede riportano inoltre il calcolo delle nuove volumetrie abitabili e dei nuovi abitanti insediabili secondo i parametri della vigente L.R. 16/2018, che portano ad un numero complessivo di 780 abitanti insediabili in tutti i fabbricati rustici censiti all'interno del confine comunale. Considerato il diverso orizzonte temporale del PRG (10 anni) e delle complesse e differenziate dinamiche di recupero dei manufatti rustici, nonché la loro localizzazione al di fuori delle aree dense e di transizione, si è ritenuto di non includere i calcoli degli abitanti dei rustici all'interno dei conteggi dei nuovi abitanti teorici derivanti dall'attuazione del PRG.

I rustici pertanto verranno recuperati attraverso l'applicazione della L.R. 16/2018 in deroga al PRG. Nelle tavole di piano vengono tuttavia già indicate le aree per la realizzazione dei parcheggi pubblici (previsti all' art.7 c.1 della L.R. 16/2018) aggregati in luoghi che sono stati valutati idonei secondo la disposizione dei rustici all'interno del territorio pinese e alle possibilità di utilizzazione anche in funzione di percorsi escursionistici e viabilità alternativa.

---

<sup>15</sup> Quest'ultima categoria è stata assegnata solo nei pochi casi in cui l'edificio abbia subito pesanti modificazioni da rendere ormai non riconoscibile l'organismo originario e quindi non necessario perseguire alcuna passi di tutela.



## Scheda censimento rustici



### COMUNE DI PINO TORINESE

### DATABASE INFORMATICO DEI RUSTICI

Num. Censimento Generale

6

Foto 1:



Foto 2:



Foto 3:



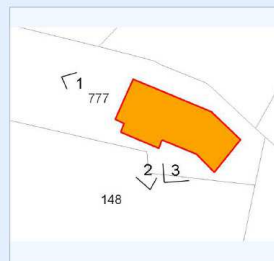
Carta Tecnica:



PRGC:



Catasto:



#### IDENTIFICATIVI

|                                   |               |            |   |
|-----------------------------------|---------------|------------|---|
| ID Scheda                         | 001           | N° Piani   |   |
| N° Scheda 1974                    | 19            |            |   |
| Proprietà                         | SILANO PIERO  |            |   |
| Indirizzo                         | VIA AUBERT 12 |            |   |
| Ambito Paesaggistico PPR          | 36            |            |   |
| Vincolo Paesaggistico             | DM 01/08/1985 |            |   |
| Destinazione d'uso Attuale        | RESIDENZA     |            |   |
| Epoca di Costruzione/Attestato d  |               |            |   |
| Fonti Documentarie (stralcio app) |               |            |   |
| CT Foglio                         | 14            | Area_PRGC  | 2 |
| CT Mappali                        | 971           | Classe_PAI | 2 |

#### STATO ATTUALE

|  |      |
|--|------|
| Superficie Lorda Resid. LR 16/2018 (mq)        | 335  |
| Superficie Lorda Resid. o Civile Agricola (mq) | 335  |
| Volume Residenziale o Civile Agricola (mc)     | 1105 |
| Volume Agricolo (mc)                           |      |
| Abitanti Attuali                               | 3    |

#### IN PROGETTO PRGC

|  |      |
|--|------|
| Superficie Lorda Resid. LR 16/2018 (mq)        | 335  |
| Superficie Lorda Resid. o Civile Agricola (mq) | 335  |
| Volume Residenziale o Civile Agricola (mc)     | 1105 |



# COMUNE DI PINO TORINESE

## DATABASE INFORMATICO DEI RUSTICI

Num. Censimento Generale

6

Volume Residenziale LR 16/2018 (mq)

Abitanti Insediabili LR 16/2018

### DESTINAZIONE D'USO AMMESSA E PRESCRITTA

Destinazione d'uso Ammessa e Prescritta

### MORFOLOGIA INSEDIATIVA E CONTESTO

Morfologia

Orientamento

Orogeografico

Colmi

### PERTINENZE

Pertinenze

### TIPOLOGIA ARCHITETTONICA

Tipologia Aggregativa

Tipologia Edilizia

Tipologia Strutturale

Copertura

Tecniche Costrut. e Mater.

Finiture e Caratteri Decor.

Elementi Archit. Tipizzanti

Altri Elem. Archit. Signific.

### RILEVANZA STORICO-ARCHITETTONICA E DOCUMENTARIA

Rilevanza

### RILEVANZA PAESAGGISTICA

Rilevanza

### STATO DI CONSERVAZIONE

Conservazione

### CORPI PERTINENZIALI AGGIUNTI

Corpi Pertinenziali

### ELEMENTI DI DETRAZIONE VISIVA

Elementi di Detrazione Visiva

### CATEGORIA DI INTERVENTO AMMISSIBILE

Intervento

Note:

CARATTERIZZAZIONE DELL'EDIFICIO

STATO DI CONSERVAZIONE

INDIRIZZI E CATEGORIE D'INTERVENTO AMMISSIBILI



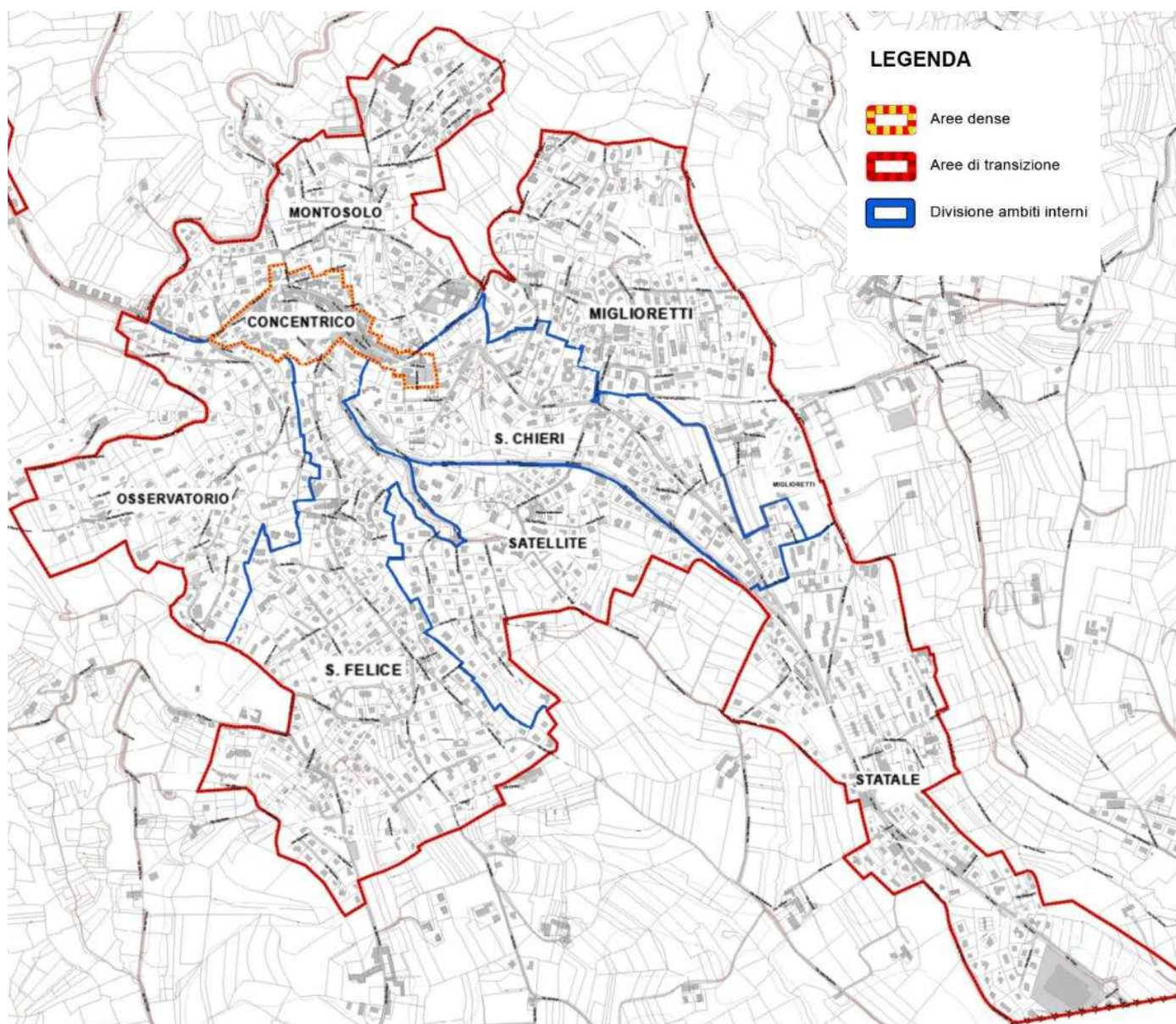
## 8 – IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

### 8.1- La zonizzazione assunta a riferimento

La nuova zonizzazione è stata definita assumendo come elementi strutturali di riferimento i diversi ambiti in cui la morfologia del territorio, il sistema infrastrutturale e l'evoluzione dell'urbanizzato hanno “disegnato” l'assetto urbano.

Le nuove zone, definite ambiti, sono sinteticamente descritte al paragrafo 8.1.2

Nell'immagine sotto riportata vengono riportati i confini della zonizzazione del nucleo edificato principale del Comune di Pino Torinese; ad esso si aggiungono i nuclei distaccati di Cento Croci e Valle Ceppi







### 8.1.1 - L'indice fondiario massimo differenziato

Come già riportato al paragrafo 7.4.2 al fine di equilibrare la domanda e l'offerta di volumetria in trasferimento e indirizzare la capacità edificatoria del piano viene posto un **indice fondiario (If) massimo differenziato per i diversi ambiti**, che può essere pari a 0,09 mq/mq (corrispondenti a 0,30 mc/mq) o a 0,12 mq/mq (corrispondenti a 0,40 mc/mq). Ciò non comporta una differenziazione dei diritti edificatori tra i diversi ambiti, poiché per tutti gli ambiti è prevista l'attribuzione di un identico indice territoriale, pari a 0,08 mq/mq (corrispondenti a 0,25 mc/mq); l'attribuzione di un indice fondiario massimo permetterà invece il trasferimento di cubatura aggiuntiva nelle aree edificabili fino al raggiungimento di tale soglia e sempre nel rispetto dei parametri vincolanti di superficie coperta, altezza massima e superficie del lotto da destinare a verde.

La differenziazione è stata fatta in primo luogo sulla base della compatibilità morfologica e tipologica dell'edificato esistente di ciascun ambito. L'analisi quantitativa degli indici fondiari attuali, ovvero il rapporto tra il volume edificato esistente di ciascun ambito e la sua superficie fondiaria (calcolata come la superficie dell'ambito sottratta delle superfici a viabilità e parcheggi), mostra come gl'edificato esistente presenti una densità media comunque maggiore a quella prevista dal nuovo piano, anche con indice fondiario più alto (0,4 mc/mq). Occorre inoltre evidenziare che alcuni valori risultano anomalmente alti per alcuni fattori specifici quali la definizione del confine delle aree dell'ambito, molto stretto sui lotti edificati (è il caso di Valle Ceppi) o la presenza di insediamenti rilevanti (gli edifici dell'ex centro direzionale Ferrero per Montosolo).

| <b>Nuovi ambiti</b> | <b>Volume edificato [mc]</b> | <b>Superficie fondiaria (ST- Sviabilità) [mq]</b> | <b>IF stato di fatto [mc/mq]</b> |
|---------------------|------------------------------|---|----------------------------------|
| Cento Croci         | 150 255                      | 244 715   |                                  |
| Miglioretti         | 254 378                      | 394 338   |                                  |
| Montosolo           | 250 868                      | 304 128   |                                  |
| Osservatorio        | 136 831                      | 297 107   |                                  |
| Satellite           | 162 347                      | 257 864   |                                  |
| San Felice          | 337 822                      | 523 721   |                                  |
| Statale             | 320 300                      | 430 912   |                                  |
| Strada Chieri       | 193 069                      | 278 572   |                                  |
| Valle ceppi         | 69 323                       | 66 222  |                                  |

A questo primo criterio di **coerenza con l'edificato esistente** sono state fatte altre valutazioni che hanno riguardato la **salvaguardia del paesaggio** (ambiti che presentano caratteristiche ambientali di pregio), la **compatibilità ambientale**, l'**accessibilità veicolare**, la **prossimità ai servizi e al trasporto pubblico** locale, che hanno portato all'individuazione



degli indici fondiari differenziati che vengono riportate a seguito della descrizione sintetica di ciascun ambito (paragrafo 8.1.2)

### 8.1.2 – I nuovi ambiti

#### **Concentrico**

L'ambito concentrico si sviluppa lungo l'asse di Via Roma, originale strada di collegamento tra Torino e Chieri. Costituisce il nucleo centrale e storico dell'abitato di Pino e i suoi confini segnano la parte più densamente edificata del comune. La tipologia di edifici prevalente è quella del condominio con altezze che raggiungono i cinque piani fuori terra localizzati per la maggior parte lungo via Roma a costituire una sorta di fronte continuo su strada. Al piano terra degli edifici su via Roma e via Molina sono localizzate le principali attività commerciali del comune di Pino. All'interno dell'ambito sono altresì concentrati i servizi principali quali la sede e gli uffici comunali, le scuole, la piazza del mercato.

#### **Miglioretti**

L'ambito Miglioretti si sviluppa sul pendio occidentale del fondovalle Gola-Miglioretti e occupa quindi la parte nord-est del centro abitato di Pino. Il margine meridionale è attestato sugli edifici prospicienti via Chieri; a ovest confina invece con il concentrico e con l'ambito Montosolo. La densità dell'edificato è bassa; la tipologia prevalente rimane quella dell'edificio isolato e la destinazione d'uso è quasi esclusivamente residenziale. Su via Valle Miglioretti e subito all'esterno del confine sud-orientale dell'ambito è localizzato un centro sportivo con piscina, campi da gioco e aree a parcheggio.

L'indice fondiario (If) massimo dell'ambito è di 0,09 mq/mq, pari a 0,3 mc/mq.

#### **Montosolo**

L'ambito di Montosolo prende il nome dal colle di Montosolo e dalla torre di epoca medievale localizzata a nord del centro abitato di Pino. Si sviluppa su pendio con orientamento sud. Il confine meridionale si attesta sull'ambito del Concentrico; a nord confina invece con il bosco del parco della collina di Superga; il limite ovest, che segna l'ingresso dell'abitato di Pino arrivando da Torino si attesta su strada panoramica dei Colli, che conduce al santuario. La tipologia di edificato prevalente è la costruzione residenziale isolata, con altezze che arrivano a tre piani fuori terra ma che più frequentemente sono limitate a uno-due piani ft. L'accesso ai lotti è caratterizzato da una viabilità pertinenziale con strade a carreggiata ristretta e prevalentemente a fondo cieco. Vicino al confine nord dell'ambito è localizzato il centro direzionale della Ferrero con due diverse aree a parcheggio per i di-



## Comune di Pino Torinese

pendenti. Tra i servizio di maggior rilievo dell'ambito c'è il cimitero (a nord ovest) e la parrocchia dell'abitato di Pino, vicino al confine sud-est, verso l'ambito Miglioretti.

L'indice fondiario (If) massimo dell'ambito è di 0,09 mq/mq, pari a 0,3 mc/mq.

### **Statale**

L'ambito Statale si sviluppa lungo la ex-strada statale n.10 verso il confine comunale di Chieri e occupa quindi la parte sudorientale dell'abitato di Pino. A nord confina invece con gli ambiti di Strada Chieri e Miglioretti. La presenza della strada provinciale facilita l'accessibilità veicolare, tuttavia è fonte di inquinamento acustico e ambientale. Il traffico che insiste sulla provinciale è principalmente intercomunale e dovuto al pendolarismo verso Torino; sono frequenti le code in direzione del capoluogo la mattina presto e verso Chieri la sera. Le tipologie edilizie presenti nell'ambito variano dal condominio alle case a schiera alle villette isolate e la morfologia insediativa appare varia e frammentata.

L'indice fondiario (If) massimo dell'ambito è di 0,12 mq/mq, pari a 0,4 mc/mq.

### **San Felice**

L'ambito San Felice è situato nella parte meridionale dell'abitato di Pino e presenta una densità di edificazione medio-bassa. L'orografia dell'area è varia: le abitazioni si sviluppano sui crinali che corrono in direzione nord-sud e sui pendii in direzione est e ovest, verso valle Balbiana. A est confina con l'ambito di Osservatorio, a est con Strada Chieri e Satellite, a nord con il Concentrico. La viabilità si caratterizza per strade a sezione ridotta e ad uso quale esclusivo locale, con una criticità per quanto riguarda l'accesso da sud, in corrispondenza del complesso di cascine su via San Felice. La tipologia prevalente è quella dell'edificio isolato, con occasionale presenta di edifici a schiera. Per quanto riguarda i servizi, si segnalano la scuola di Podio, al di fuori dei confini dell'ambito in direzione sud, e gli spazi verdi del corridoio ecologico, a nord verso la provinciale.

L'indice fondiario (If) massimo dell'ambito è di 0,12 mq/mq, pari a 0,4 mc/mq.

### **Osservatorio**

L'ambito si caratterizza per la presenza dell'osservatorio astronomico, attivo dal primo decennio del XX secolo. Si sviluppa su versante sud-est della collina boscata che circonda l'osservatorio ed è caratterizzato da una bassa densità di edificato, costituito esclusivamente da edifici isolati ad uso residenziale. La viabilità è principalmente ad uso dei residenti e le strade, di sezione ridotta, sono quasi tutte a fondo cieco. La vicinanza con il concentrico, rende meno problematica la scarsa presenza di aree a servizio pubblico.

L'indice fondiario (If) massimo dell'ambito è di 0,09 mq/mq, pari a 0,3 mc/mq.



### **Strada Chieri**

L'ambito Strada Chieri si sviluppa lungo la via Chieri, nel tratto tra il centro di Pino e il congiungimento con la provinciale. Il margine sud si attesta sulla strada del traforo, mentre a Nord confina con l'ambito Miglioretti. La presenza della strada provinciale e di via Chieri facilitano l'accessibilità veicolare; tuttavia sono fonte di inquinamento acustico e ambientale, soprattutto nelle ore maggiormente interessate dal traffico pendolare. La tipologia prevalente è quella dell'edificio isolato, con la presenza di qualche condominio lungo le arterie principali. Tra le aree a servizio pubblico sono localizzate nell'ambito la caserma dei Carabinieri, la centrale della telefonia e una residenza per anziani.

L'indice fondiario (If) massimo dell'ambito è di 0,12 mq/mq, pari a 0,4 mc/mq.

### **Satellite**

L'ambito di Satellite si sviluppa a sud della strada provinciale, in corrispondenza dell'uscita del traforo in direzione Chieri. L'orografia dell'ambito è dunque quella di un pendio verso valle Balbiana con esposizione sud. La densità del costruito è bassa; la tipologia prevalente quella dell'edificio isolato con presenza di edifici a schiera in prossimità della provinciale. L'accessibilità ai lotti è problematica in quanto le strette strade che attraversano l'ambito tendono ad immettersi direttamente sulla provinciale, con problemi di sicurezza stradale visto le due differenti tipologie di traffico. Tra i servizi di maggior rilievo dell'ambito il centro di raccolta AMIAT e l'asilo di via Valle Balbiana.

L'indice fondiario (If) massimo dell'ambito è di 0,12 mq/mq, pari a 0,4 mc/mq.

### **Centocroci**

L'ambito Centocroci dista circa un chilometro dal centro abitato di Pino, lungo la strada che lo collega con Torino. L'abitato dell'ambito è caratterizzato da una densità bassa e dalla tipologia dell'edificio isolato. Si sviluppa sul pendio con orientamento sud-ovest al di sopra di via Torino ed è circondato da boschi.

L'indice fondiario (If) massimo dell'ambito è di 0,09 mq/mq, pari a 0,3 mc/mq.

### **Valle Ceppi**

L'ambito Valle Ceppi è una frazione di Pino torinese quasi al confine con il comune di Baldissero. Si sviluppa sul pendio ovest dell'omonima valle e presenta una morfologia insediativa varia che riunisce alcuni edifici isolati, case a schiera, capannoni e edifici rurali già trasformati in residenza. Tra i servizi pubblici si segnalano la parrocchia e il cimitero della frazione, centri di incontro e di promozione della tradizione locale, parcheggi e aree verdi.



L'indice fondiario (If) massimo dell'ambito è di 0,09 mq/mq, pari a 0,3 mc/mq.

### 8.2 - Gli abitanti teorici

Per quantificare la capacità insediativa aggiuntiva e, di conseguenza, gli abitanti teorici da prevedere, avendo assunto l'obiettivo di ridurre il consumo di suolo al minimo indispensabile, privilegiando l'obiettivo di utilizzare al meglio le aree già urbanizzate, si è assunto come parametro di riferimento la quantità di aree non edificate presenti nei diversi ambiti individuati con riferimento alla zonizzazione. Utilizzando gli strumenti informatici disponibili si è quindi proceduto alla quantificazione della superficie territoriale dei diversi ambiti, delle superfici coperte e delle aree libere sulle quali concentrate l'edificazione in progetto. A tal fine le aree libere sono state ripartite in:

- 1 “aree libere con vincoli e con cubatura”. Sono aree che esprimono una cubatura che non vi può essere realizzata in quanto trattasi di aree con vincoli di inedificabilità (a cominciare da quelli di carattere idrogeologico). Anche per motivi di giustizia (pari trattamento per tutte le zone libere ricadenti all'interno dell'urbanizzato) si è ricorso alla perequazione urbanistica (art. 12 bis della l.r. 56/77 e s.m.i.) per consentire l'utilizzo della cubatura espressa da tali aree in aree edificabili. L'indice territoriale (It) attribuito a tali aree è di 0,076 mq/mq, pari a 0,25 mc/mq.
- 2 “aree libere senza vincoli inedificandi e senza cubatura”. Sono aree la cui cubatura è stata utilizzata, in passato, in altri lotti. In tali ambiti possono realizzarsi - ricorrendo alla perequazione urbanistica - nuovi edifici utilizzando la cubatura espressa da altri lotti;
- 3 “aree libere senza vincoli e con cubature”. Sono aree sulle quali non gravano vincoli di inedificabilità per cui possono essere edificate anche accogliendo la cubatura espressa da altre aree sempre nel rispetto delle dimensioni che contraddistinguono gli edifici della zona urbanistica interessata. L'indice territoriale (It) attribuito a tali aree è di 0,076 mq/mq, pari a 0,25 mc/mq.

Il dimensionamento del piano in termini demografici (“abitanti teorici”) è stato realizzato ricorrendo all'indice di Capacità Insediativa Residenziale (CIR) di cui all'art. 20 della l.r. 56/77 e s.m.i. Per la determinazione di tale indice non si è assunto il criterio sintetico che attribuisce una cubatura per abitante pari a 90 mc/ab per i comuni che superano i 2.000 abitanti ma quello analitico, raffrontando le previsioni di piano con il patrimonio edilizio esistente e la sua occupazione.



## Comune di Pino Torinese

I dati sul patrimonio esistente si riferiscono ad una recente ricognizione del patrimonio edificato e indicano una volumetria a destinazione residenziale esistente pari a mc. 3.095.774 e una popolazione pari a 8.400 abitanti, suddivisa nei diversi ambiti secondo la seguente tabella:

| <b>Ambiti</b>          | <b>Volume edificato [mc]</b> | <b>Abitanti</b> |
|------------------------|------------------------------|-----------------|
| Concentrico            | 154 629                      | 420             |
| Montosolo              | 250 868                      | 681             |
| Miglioretti            | 254 378                      | 690             |
| Statale                | 320 300                      | 869             |
| San Felice             | 337 822                      | 917             |
| Osservatorio           | 136 831                      | 371             |
| Strada Chieri          | 193 069                      | 524             |
| Satellite              | 162 347                      | 440             |
| Cento Croci            | 150 255                      | 408             |
| Valle ceppi            | 69 323                       | 188             |
| Aree libere            | 752 657                      | 2042            |
| Rustici in aree libere | 313 295                      | 850             |
| <b>TOTALE</b>          | <b>0</b>                     | <b>0</b>        |

Va inoltre messo in evidenza che gli alloggi vuoti, come risulta dal precedente paragrafo 2.2.6, non vanno ad incidere sulla domanda di nuovi alloggi in quanto trattasi di un fenomeno di dimensioni ridotte, con un numero significativamente basso di alloggi vuoti che, su base annua, si attesta mediamente sui 4 alloggi. Una cifra che può correttamente definirsi come portata della dinamica del mercato di acquisto/affitto del patrimonio immobiliare esistente e che, quindi, non va ad incidere sulla domanda di nuovi insediamenti da considerare per quantificare lo sviluppo insediativo dei prossimi anni (“abitanti teorici”).

Stante quanto sopra la CIR attualmente rilevata nel comune di Pino ammonta a:

$$\text{mc. } 3\,095.774 / 8.400 \text{ ab} = 368,5 \text{ mc/ab.}$$

Dall’analisi qui condotta è pertanto possibile considerare come nuova Capacità Insediativa Residenziale un valore di 150 mc/ab per tenere anche conto delle mutate esigenze abitative degli anni recenti.



## Tabella n. 13 - Determinazione della nuova cubatura

Alle cubature derivanti dalle capacità edificatorie, dirette o in trasferimento, delle aree di transizione, sono state aggiunte delle cubature disponibili per ampliamenti o frazionamenti dell'edificato esistente. Il piano prevede un monitoraggio delle quantità volumetriche generate da ampliamenti o frazionamenti in modo da poter intervenire nel caso le quantità previste in progetto vengano esaurite.

Come ulteriore incentivo per il riutilizzo del patrimonio edificato esistente, il piano prevede che, in caso di ampliamento o frazionamento, non debbano più essere reperiti o monetizzati gli standard urbanistici per i nuovi abitanti teorici generati, come attualmente previsto dal piano vigente.

| Tipologia aree   | Superficie | Indice territoriale | Cubatura in progetto | Abitanti teorici  |
|--|------------|---------------------|----------------------|-------------------|
|  | mq         | (mc/mq)             | Volumetria<br>mc.    | (150 mc/ab)<br>n° |
| Aree edificabili con capacità edificatoria   | 255 008    | 0,25                | 63.752               | 425               |
| Aree edificabili con strumento urbanistico esecutivo                               | 60 297     | 0,25                | 15.414               | 103               |
| Aree non edificabili con capacità edificatoria utilizzabile mediante trasferimento | 208 658    | 0,25                | 53.014               | 353               |
| Per ampliamenti in aree di transizione   |            |                     | 7.087                | 47                |
| Per frazionamenti in tutto il territorio comunale                                  |            |                     | 3.450                | 23                |

Il progetto del nuovo P.R.G.C. rispetta il limite di dimensionamento previsto dall'art. 21, c.7, delle N.d.A del PTC2 pari al 5% di aumento del numero teorico degli abitanti del P.R.G.C. vigente.

Il rapporto tra gli abitanti insediabili teorici nel nuovo P.R.G.C. (9.281) e quelli previsti dal P.R.G.C. vigente (8.906) risulta dunque essere pari ad ulteriori 375 persone (< 500 ab. previsti dall'iniziale delibera programmatica), con un incremento del 4,22%.

### 8.3 - Le aree a servizi in progetto (art. 21 lr. 56/77 e s.m.i.)

La variante generale del piano Regolatore è stata dimensionata sulla base della nuova capacità insediativa di 9.351 abitanti, prevedendo nuove aree per servizi sociali ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77, più altri servizi aggiuntivi, in prevalenza di tipo ecosistemico, non ri-



## Comune di Pino Torinese

conducibili puntualmente a tale articolo, ma tuttavia capaci di contribuire alla qualità della vita degli abitanti. I servizi ecosistemici offerti da questa ulteriore ricca dotazione di nuovi corridoi ecologici, 149.786 mq esistenti cui si aggiungono 27.321 mq in progetto), corrispondenti a quasi 19 mq aggiuntivi per abitante, infatti, forniscono essenziali funzioni di conservazione della diversità biologica, regolazione del clima e approvvigionamento di ossigeno; a cui si aggiunge il riconoscimento Mab-Unesco (riserva della biosfera) della Collina torinese, di cui Pino torinese è parte. Tale dotazione è arricchita dalle esperienze ricreative ed estetiche, oltre che opportunità di riflessione, sviluppo cognitivo e arricchimento spirituale offerte dalle risorse locali della sentieristica (Tav. n. C14 Sentieri), del paesaggio (tav. n. C.17 Paesaggio e percezione visiva) e del parco di Superga (Tav. n. C02 Vincoli paesaggistici naturalistici).

Le nuove aree per servizi sociali ai sensi dell'art.21 riguardano, in ordine decrescente di superficie: le aree relative al verde attrezzato (46.829 mq), i parcheggi (24.318 mq, per i quali esiste una rilevante domanda da parte della cittadinanza, nonostante la già ampia e sovradimensionata offerta rispetto alle quantità dovute per legge), le aree per lo sport (16.860 mq), le aree per l'istruzione (7.519 mq), le attrezzature di interesse comune (7.242mq), come descritti sinteticamente nella tabella n. 15.

**Tabella n. 14 - Aree a servizi offerte con la Variante Generale**

|   | Istruzione scuola obbligo, lett.a) | Attrezzature di interesse comune, lett. b) | Verde, parco, gioco e sport, lett. c) | Parcheggi pubblici, lett. d) | <b>Totale</b> |
|---|------------------------------------|--|---------------------------------------|------------------------------|---------------|
| Mq servizi Esistenti  | 24.791                             | 40.145                                     | 64.673                                | 25.982                       | 155.591       |
| Mq servizi in progetto  | 7.519                              | 7.242                                      | 63.642                                | 24.318                       | 102.701       |
| Mq Servizi totali offerti                                       | 32.310                             | 47.387                                     | 128.992                               | 50.300                       | 258.292       |
| mq/ab. standard di legge  | 5,00                               | 5,00                                       | 12,50                                 | 2,50                         | 25,00         |
| Mq dovuti per legge (art 21 lr 56/77)                           | 46.755                             | 46.755                                     | 116.887,5                             | 23.377,5                     | 233.775       |
| mq/ab. Valore effettivo standard (aree esistenti e in progetto) | 3,46                               | 5,07                                       | 13,72                                 | 5,38                         | 27,64         |
| Mq servizi non riconducibili all'art.21 esistenti               |                                    |  |                                       |                              | 149.786       |
| Mq servizi non riconducibili all'art.21 in progetto             |                                    |  |                                       |                              | 27.321        |
| Mq servizi non riconducibili all'art.21 totali                  |                                    |  |                                       |                              | 177.107       |
| Mq/ab. Valore aggiuntivo standard aree extra art.21 totali      |                                    |  |                                       |                              | 18,94         |

I valori summenzionati si riferiscono all'incremento demografico teorico della Variante generale pari a 375 abitanti rispetto alla capacità insediativa del PRGC vigente (8906 ab.),





## Comune di Pino Torinese

che porta ad un totale di 9.281 abitanti (nuova capacità insediativa) e ad un valore effettivo dello standard, comprensivo delle aree esistenti e in progetto, pari a 29,08 mq/ab.

Come si rileva dalla tabella soprastante, le nuove aree a servizi sociali in progetto ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 incrementano significativamente le aree a servizi esistenti, con un aumento del 66% dei metri quadri totali di servizi offerti rispetto a quelli esistenti, e con un aumento di oltre il 10% dei servizi totali offerti sul territorio rispetto al valore dello standard dovuto per legge con la nuova capacità insediativa del piano. A questi valori si aggiungono altre infrastrutture ed aree di interesse pubblico non riconducibili alle tipologie normative di cui all'art.21, pari ad un ulteriore incremento del 75% dei servizi rispetto al valore dello standard regionale complessivo di 25 mq/ab.

In seguito all'incremento dei servizi esistenti apportato dalla variante generale, sono ampiamente rispettati tutti gli standard relativi dovuti per legge, a meno del solo valore relativo all'istruzione. La sussistenza di tale mancanza, seppur limitata, tuttavia non si ritiene effettiva rispetto alla domanda di aree per l'istruzione, poiché l'offerta di tali spazi, come dimostrato nel paragrafo 4.1.2, è sensibilmente superiore alla domanda ed è, di fatto, superiore al dato computato ai fini di legge. Tuttavia si è ritenuto opportuno migliorare la qualità delle strutture per l'istruzione, ampliando, seppur limitatamente e compatibilmente alla loro localizzazione territoriale, gli spazi di pertinenza (ad es. da dedicare alla ricreazione e allo svago, alle attività sportive ecc.) di alcuni edifici scolastici.

Per quanto concerne le aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, e le aree a parcheggio, di cui alle lettere c) e d) dell'art. 21 della L.R. 56/77, con la variante generale si è cercato di distribuire i nuovi spazi in progetto in maniera proporzionale tra i vari ambiti cui si riferisce la nuova zonizzazione, in modo da garantire sul territorio un'offerta equilibrata (cfr. tabella successiva). Non è stato preso in considerazione il solo ambito denominato Concentrico poiché tale zona è già ampiamente dotata di servizi pubblici nonché priva di spazi liberi da poter destinare a tale scopo. Si mette in evidenza che i servizi sottoelencati fanno riferimento alle sole "aree di transizione", come definite dall'art. 16 delle N. di A. del PTCP2.

| Ambiti PRG in progetto | Mq servizi lett. c) esistenti | Mq servizi lett. c) in progetto | Mq servizi lett. d) esistenti | Mq servizi lett. d) in progetto | Mq servizi lett. c) totali | Mq servizi lett. d) totali |
|------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Montosolo              | 0                             | 1.186                           | 4.361                         | 1.311                           | 1.186                      | 5.672                      |
| Miglioretti            | 618                           | 0                               | 0                             | 1.593                           | 618                        | 1.593                      |
| Statale                | 0                             | 9.410                           | 653                           | 3.781                           | 9.410                      | 4.434                      |



## Comune di Pino Torinese

|               |     |       |       |       |       |       |
|---------------|-----|-------|-------|-------|-------|-------|
| S. Felice     | 978 | 1.426 | 1.341 | 3.170 | 2.404 | 4.511 |
| Osservatorio  | 0   | 0     | 972   | 0     | 0     | 972   |
| Strada Chieri | 0   | 690   | 973   | 0     | 690   | 973   |
| Satellite     | 0   | 8.515 | 0     | 2.070 | 8.515 | 2.070 |
| Cento Croci   | 0   | 786   | 658   | 5.177 | 786   | 5.835 |
| Valle Ceppi   | 547 | 1.277 | 1.463 | 571   | 1.824 | 2.034 |



**Tabella n. 15 - Aree a servizi (art. 21 lr. 56/77 e smi) esistenti e previste**

| Istruzione (I)           |   |          | Spazi pubblici parco, gioco e sport(V) |        |                                   |                          | Attrezzature di interesse comune (gr) |       |                                      | Parcheggi (p) |                 |       |                                   |       |       |
|--------------------------|---|----------|--|--------|-----------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|-------|--------------------------------------|---------------|-----------------|-------|-----------------------------------|-------|-------|
| Acronimo e denominazione | Esist.                                    | Progetto | Acronimo e denominazione               | Esist. | Progetto                          | Acronimo e denominazione | Esist.                                | Prog. | Acronimo e denominazione             | Esist.        | Progetto        |       |                                   |       |       |
|                          | mq.                                       | mq.      |  | mq.    | mq.                               |                          | mq.                                   | mq.   |                                      | mq.           | mq.             | mq.   |                                   |       |       |
| I1                       | Scuola Collodi                            | 2.695    |  |        |                                   | gr1                      | Chiesa Madonna di Fatima              | 419   |                                      | P1            | Via Cento Croci | 1.730 |                                   |       |       |
| I2                       | Scuola Folis                              | 7.896    |  | V2     | Via Ticino                        |                          | 786                                   | gr2   | Parrocchia concentrico               | 5.300         |                 | P2    | Via Cento Croci                   | 1.102 |       |
| I3                       | Scuola Costa                              | 2.001    |  | V3     | Giardino dell' Alpino             | 2.638                    |                                       | gr3   | Cappella Podio                       | 626           |                 | P3    | Via Madonna di Fatima             | 658   |       |
| I4                       | Scuola Calvino                            | 4.543    |  | V4     | Via Folis ( posta)                | 210                      | 510                                   | gr4   | Parrocchia Valle Ceppi               | 913           |                 | P4    | Via Madonna di Fatima             | 1.558 |       |
| I5                       | Scuola Podio                              | 2.666    | 6.158                                  | V5     | Villa Grazia-giardino             | 1.521                    |                                       | ac1   | P.za Municipio (area mercato)        | 2.449         |                 | P5    | Cimitero, Piazzale Caduti         | 2.575 |       |
| I6                       | Asilo via Biscaretti                      | 867      |  | V6     | Via Folis                         | 3.151                    |                                       | ac2   | Villa Grazia edificio                | 273           |                 | P6    | Via Molina e retro Municipio      | 1096  | 0     |
| I7                       | Asilo il Girotondo                        | 3.214    |  | V7     | Via Biscaretti                    |                          | 690                                   | ac3   | Centro polifunzionale                | 641           |                 | P7    | Interrato e area esterna ingresso | 1.214 |       |
|                          |   |          |  | V8     | Via San Felice                    |                          | 1.425                                 | ac4   | Ex Cottolengo via Molina 41          | 1.266         |                 | P8    | Centro polifunzionale via Molina  | 1.312 | 0     |
| P21                      | Pertinenza scuola Calvino (via Pergolesi) | 618      |  | V9     | Via San Felice interno 76         | 978                      |                                       | ac5   | Croce Rossa                          | 126           |                 | P9    | Via Folis (scuola)                | 254   | 289   |
| P19                      | Pertinenza scuola via Podio               | 290      | 1.361                                  | V10    | Via Solairano                     |                          | 100                                   | ac6   | Centro tradizione locale Valle Ceppi | 357           |                 | P10   | Via Folis - Pietra del Gallo      | 379   |       |
|                          |   |          |  | V11    | Via Valle Miglioretti-Valle Ceppi | 5.106                    | 1.277                                 | ac7   | Centro incontri Valle Ceppi          | 1.698         |                 | P11   | Via Folis – Ex Marocco            | 695   |       |
|                          |   |          |  |        |                                   |                          |                                       | ac8   | Torre Montosolo                      |               | 7.222           | P12   | Via Folis – Zona Esso             | 973   |       |
|                          |   |          |  | V12    | Via Civera                        | 546                      |                                       | ac9   | Centro accoglienza turist.           | 5.000         |                 | P13   | Via Biscaretti - Ex Menzio        | 2.304 |       |
|                          |   |          |  | V13    | PEC RII9                          |                          | 1.038                                 | ac10  | Centro SMAT                          | 4.460         |                 | P14   | Via Martini 16                    | 1.783 | 0     |
|                          |   |          |  | V14    | Via dei Platani-Valle Balbiana    |                          | 8.510                                 | gt1   | Posta                                | 654           |                 | P15   | Via Boccardi                      | 543   |       |
|                          |   |          |  | V15    | Via Tetto Nuovo                   |                          | 6.574                                 |       |                                      |               |                 | P16   | Via San Felice                    |       | 1.593 |
|                          |   |          |  | V16    | Via Tetto Nuovo                   |                          | 1.130                                 | gc2   | Casa Amica                           | 745           |                 | P17   | Via S. Felice interno 76          | 644   |       |
|                          |   |          |  | V17    | Via Galliera                      |                          | 1.665                                 |       |                                      |               |                 |       |                                   |       |       |
|                          |   |          |  | V18    | Via Maria Cristina                |                          | 1.186                                 |       |                                      |               |                 |       |                                   |       |       |



## Comune di Pino Torinese

|  |  |  |  |               |  |              |               |      |   |              |  |     |                              |             |
|--|--|--|--|---------------|--|--------------|---------------|------|---|--------------|--|-----|------------------------------|-------------|
|  |  |  |  | V19           | Percorso pedonale Osservatorio-parco Superga |              | 17.252        |      |   |              |  |     |                              |             |
|  |  |  |  | AS1           | Area sosta pista ciclabile C.so Chieri       |              | 567           | gc3  | Tetti Seniores                            | 7.857        |  | P18 | Via Monterotondo             | 1.576       |
|  |  |  |  | AS2           | Terrazza sosta pista ciclabile C.so Chieri   |              | 515           | IP5b | Museo-planetario                          | 7425         |  |     |                              |             |
|  |  |  |  | AS3           | Percorso pedonale via Valle Balbiana         |              | 3.557         | IP6a | Area attrezzata di accoglienza planetario | 9396         |  | P20 | Via Balbiana (Ferrero S.p.a) | 2.069       |
|  |  |  |  | CV5           | Area Commenda                                | 3.170        |               |      |   |              |  |     |                              |             |
|  |  |  |  | d1            | Campo basket giardino v.Folis                | 800          |               |      |   |              |  | P22 | Via Valle Miglioretti        | 7.812 3.950 |
|  |  |  |  | d2            | Campo bocce v.Martini                        | 700          |               |      |   |              |  | P23 | Via Banchette                | 4.768       |
|  |  |  |  | d3            | Campi tennis Mondo                           | 3.172        |               |      |   |              |  | P24 | Via Banchette                | 653         |
|  |  |  |  | d4            | Tennis, calcio e altro                       | 32.183       | 16.860        |      |   |              |  | P25 | Cimitero Valle Ceppi         | 1.571       |
|  |  |  |  | d5            | Piscina Moby Dick                            | 10.498       |               |      |   |              |  | P26 | Piazzale Boglione            | 861 0       |
|  |  |  |  |               |  |              |               |      |   |              |  | P27 | Via Civera – Via Gastaldi    | 177 571     |
|  |  |  |  |               |  |              |               |      |   |              |  | P28 | Via Civera – Via Tetti Collo | 425         |
|  |  |  |  |               |  |              |               |      |   |              |  | P29 | PEC RI 9a                    | 208         |
|  |  |  |  |               |  |              |               |      |   |              |  | P30 | PEC RI 3a                    | 53          |
|  |  |  |  |               |  |              |               |      |   |              |  | P31 | Ferrero – Via Montosolo      | 1.310       |
|  |  |  |  |               |  |              |               |      |   |              |  | P32 | 1.575ia Tetti Nuovo          | 3.573       |
|  |  |  |  |               |  |              |               |      |   |              |  | P33 | Villa Annamaria              | 20          |
|  |  |  |  | <b>TOTALE</b> |  | 23.869 6.154 | 64.872 73.222 |      |   | 40.225 9.285 |  |     | 23.854 19.926                |             |



Nel territorio comunale si rileva inoltre una notevole quantità di aree ed infrastrutture di interesse pubblico (vedi tabella seguente), tra queste alcune rivestono notevole importanza, vedi l'Osservatorio astronomico, antica istituzione scientifica torinese di rilevanza nazionale. Le sue strutture comprendono un museo interattivo dell'astronomia e un planetario.

**Tabella n. 16 - Altre aree ed infrastrutture di interesse pubblico**

| Acronimo e denominazione  |  | Esistenti      | Progetto     |
|---------------------------|--|----------------|--------------|
|                           |  | mq.            | mq.          |
| IP1                       | Ex depuratore Cento Croci                          | 1.499          |              |
| IP2                       | Cimitero del capoluogo                             | 11.926         |              |
| IP3                       | Pista elicotteri (Ferrero S.p.a. – via Montosolo)  | 869            |              |
| IP4                       | Caserma Carabinieri                                | 1.173          |              |
| IP5                       | Osservatorio e Planetario                          | 34.676         |              |
| IP6                       | Area attrezzata di accoglienza Planetario          | 17.142         |              |
| IP7                       | Serbatoio acquedotto – via Boccardi                | 144            |              |
| IP8                       | Depuratore Tetti Borella                           | 478            |              |
| IP9                       | Serbatoio via Osservatorio                         | 27.321         |              |
| IP10                      | Serbatoio via Osservatorio                         | 49             |              |
| IP11                      | Sede SMAT – Via Valle Balbiana                     | 2.131          |              |
| IP12                      | Telecom – Via Chieri                               | 4.677          |              |
| IP13                      | Ex depuratore area conferimento via Valle Balbiana | 5.946          |              |
| IP14                      | Cimitero Valle Ceppi                               | 2.678          |              |
| IP15                      | Ex area depuratore Valle Ceppi e centrale ENEL     | 6.183          |              |
| CV3                       | Via Folis  |                | 4.173        |
| CV4                       | Via Eremo  | 35.788         |              |
| CV5                       | Area Commenda                                      | 3.625          |              |
| <b>TOTALE</b>             |  | <b>156.305</b> | <b>4.173</b> |
| <b>TOTALE COMPLESSIVO</b> |  | <b>160.478</b> |              |

### **8.4 - Consumo di suolo: verifica del rispetto delle soglie definite da PTR e PTC2**

La pianificazione sovralocale impone precisi limiti alla pianificazione locale per il consumo di suolo, in particolare, a livello regionale, il Piano Territoriale Regionale (PTR) assume come parametro di riferimento la superficie edificabile, mentre, a livello provinciale/ Città Metropolitana, viene assunto il parametro demografico.



### I limiti del consumo di suolo del PTR

Con riferimento alla “determinazione delle aree di nuovo insediamento” il Piano Territoriale Regionale (PTR), all’art. 31, comma 10, delle NTA precisa che: «*In assenza della definizione delle soglie<sup>16</sup> di cui al comma 8 le previsioni di incremento di consumo di suolo ad uso insediativo consentito ai comuni per ogni quinquennio non possono superare il 3% della superficie urbanizzata esistente*». Avendo il PRGC una validità decennale la soglia è da portare al 6%.

Dal *Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte – Edizione 2015*, pag. 119, tabella “*I dati provinciali e comunali*”, risulta che il Comune di Pino Torinese, al 2013, faceva registrare un consumo di suolo da superficie urbanizzata (CSU) pari a 327 ha = 3.270.000 mq., cifra da assumere come riferimento<sup>17</sup> per la quantificazione della soglia massima di consumo di suolo in progetto come di seguito determinata:

$$\text{Superficie edificabile} = \text{mq} (3.270.000 \times 6) : 100 = \text{mq. } 196.200$$

Il nuovo PRGC non prevede nuove zone per attività produttive ed aree per nuovi insediamenti residenziali all’esterno del perimetro delle aree di transizione. Inoltre la sovrapposizione delle aree edificabili previste dal piano con il perimetro delle Superfici urbanizzate consumate al 2013<sup>18</sup> ha dato come risultato un consumo di suolo inferiore al punto percentuale (0,95%) ben al di sotto del valore soglia del 3%. (vedi tavola n° 0A “*Consumo di suolo*” predisposta in sede di “Proposta tecnica del progetto preliminare” e discussa in sede di Conferenza dei servizi).

### I limiti del consumo di suolo del PTC2

Con riferimento agli aspetti demografici l’art. 21, comma 7 delle NTA del PTC2 precisa che: «*(Prescrizioni che esigono attuazione). I piani regolatori sono essenzialmente rivolti al soddisfacimento dei fabbisogni pregressi e della domanda aggiuntiva locale; interventi di nuovo impianto, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica o edilizia che generano nuovo peso insediativo non dovranno in ogni caso comportare incrementi superiori al 5% della capacità insediativa dello strumento urbanistico vigente calcolata ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i., nei Comuni con popolazione pari o superiore ai 3.000 abitanti e al 10% nei Comuni con popolazione residente inferiore*».

<sup>16</sup> Tali soglie non sono state ad oggi definite.

<sup>17</sup> «Non sarà possibile da parte dei comuni un ricalcolo dei valori e delle superfici relative al consumo di suolo indicati nella pubblicazione regionale “Monitoraggio del consumo di suolo” edizione 2015 (su base dati 2013)».

<sup>18</sup> “Il perimetro del centro abitato è costituito dalle aree edificate senza distinzione tra destinazioni d’uso, caratterizzate dall’esistenza di servizi o esercizi pubblici, purché contigue o aggregate tra loro, delimitabili con continuità e ricomprendendo i lotti interclusi che siano completamente contornati da altri lotti già edificati, o contornati su almeno due/tre lati in caso di abitati ad andamento lineare e purché non vi sia un’interruzione tra lotti edificati superiore ad un valore intorno ai 70 metri lineari (criterio ISTAT)”. (“Chiarimenti in merito alla perimetrazione del centro o nucleo abitato ai sensi della l.r. 56/1977, come modificata dalla l.r. 3/2013 e dalla l.r. 17/2013: definizione di criteri e indicazioni procedurali”)