

**Regione Piemonte  
Comunità Montana Val Pellice  
Città metropolitana di Torino**

# **COMUNE DI TORRE PELLICE**

**VARIANTE STRUTTURALE AL P.R.G.C.,  
ai sensi della L.R. n. 56/77 e s.m.i.**

## **PROGETTO DEFINITIVO**

---

oggetto

**Relazione illustrativa e allegato "elenco dei servizi"**

---

ottobre 2016

progetto  
**arch. Ezio BARDINI**  
via brofferio, 100 - asti  
tel.0141/530204

e-mail: [info@bardiniassociati.com](mailto:info@bardiniassociati.com)

## 1) PREMESSA E INQUADRAMENTO GENERALE.

Il Comune di Torre Pellice è dotato di uno **Strumento Urbanistico generale** formato o ai sensi e per i fini della L.R. 56/77 e s.m.i. approvato con Delibera di n. 24/26093 del 14/06/1983 **pubblicata sul B.U.R. n. 30 del 27/7/1983**

Si segnala inoltre la **Variante alle Norme di Attuazione** del P.R.G.I. della Val Pellice con le modifiche ed integrazioni della Deliberazione della Giunta Regionale del 31.01.94 n° 54-31995, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n° 9 del 02.03.1994;

Nel periodo successivo alle suddette date sono state approvate le seguenti modifiche e varianti.

### **Varianti Generali o Strutturali:**

*Variante al P.R.G.I. relativamente al solo territorio Comunale, (n° 5 del PRGI prima variante comunale) approvata con deliberazione della Giunta Regionale n° 26-1415 in data 18.09.1995;*

*Variante "Mazzonis" con contestuale Piano Particolareggiato approvata con DGR 4-8548 del 03.03.2003 e pubblicata sul B.U.R.P n.11 del 13.03.2003;*

*Variante di adeguamento al P.A.I. ed alla circolare regionale 7/LAP adottata nel progetto Preliminare con D.C.C. n.47 del 25.09.2003. Tale Variante di adeguamento al PAI è stata reintegrata con il ricorso a nuova procedura di Variante ai sensi della LR 1/2007, con adozione del documento programmatico con D.C.C. n° 13 del 12.03.2009 e pubblicata il 17.03.2009.*

*Con delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 22/03/2012 è stato approvato il progetto definitivo di variante strutturale al P.R.G.C. vigente di adeguamento al P.A.I.*

### **Varianti parziali ai sensi art.17 comma 7 della L.R.56/77 e s. m. e i.:**

*Variante parziale Comunale n° 2 approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 38 del 15.07.1999.*

*Variante contestuale a Variante del Piano Particolareggiato area C16, unità 20/a/b/c approvata con D.C.C. n.15 del 12.03.2001.*

*Variante "Tavola valdese" approvata con D.C.C. 57 del 28 set 2005.*

*Variante "percorsi cicloturistici" approvata con D.C.C. 59 del 28.09.2005.*

*Variante "Via Pralafera" ristrutturazione Urbanistica; approvata con D.C.C. n. 71 del 28.11.2005*

*Variante redistribuzione-Vandalino approvata con D.C.C. n.32 del 29.09.2006.*

*Variante Area C11-V.le Dante; adottata con D.C.C. n. 18 del 29.03.2007.*

### **Modifiche ai sensi art.17 comma 8 della L.R.56/77 e s. m. e i.:**

*Modifica per area C17 "Coppieri - Severa" approvata con D.C.C. n.17 del 12.03.2001.*

*Modifica area F2 - PIXEL approvata con D.C.C. n. 63 del 29.11.2002.*

*Modifica con contestuale modifica al Piano Particolareggiato dell'Area C16, precisazioni normative scheda d'area – approvata con D.C.C. n. 22 del 24.03.2003.*

*Modifica al PRG di cui al c.8, art.17 della medesima L.R. contestuale ad individuazione sub-ambito di intervento area omogenea C18, loc. Pracastel assunta con D.C.C. n. 22 del 31.03.2008.*

*Modificazione al PRG contestuale ad individuazione sub-ambito di intervento nell'area di PRG C14a ai sensi dell'art. 46 c.1 L.R. 56/77 e smi e dell'art.16 c.4 delle Norme di Attuazione del PRG vigente, assunta con DCC 50 del 27 ottobre 2008.*

*Variante urbanistica ai sensi del 4° comma dell'art.9 della L. 285/2000 e smi denominata "Variante Palaghiaccio assunta con Conferenza dei Servizi come da D.D. n.106 del 6 marzo 2006 del Responsabile del procedimento della Direzione Trasporti della Regione Piemonte.*

*Modificazioni al PRG ai sensi art. 17 c. 8 della L.R. 56/77 di rettifica della D.C.C. N. 17 del 29/3/2007: adeguamento del P.R.G.C. alla Legge regionale sul commercio (L.R. 28/99)" con D.C.C. n. 14 del 29 aprile 2013 (modifiche richieste dalla Regione Piemonte per adeguare ai parametri regionali la D.C.C. n. 17/2007*

*Modificazioni al piano regolatore ai sensi art. 17 comma 12 (ex comma 8) della LR 56/77 e smi DCC n° 14 del 29 aprile 2013 di rettifica della DCC n° 17 del 29.03.2007 per Adeguamento del PRGC alla Legge Regionale sul Commercio – LR 28/99 successivamente rettificata con DCC n° 28 del 15.07.2013*

*Modificazioni al piano regolatore ai sensi art. 17 comma 12 (ex comma 8) della L.R. 56/77: D.C.C. n. 15 del 29 aprile 2013 tramite rettifiche alla scheda area C5 della variante parziale al PRGC ai sensi art. 17 comma 7 L.R. 56/77 e smi in Via Pralafera di iniziativa privata, approvata definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 28/11/2005"*

Modificazione al P.R.G.C. "Rettifica riferimenti normativi alla DCC n° 14 del 29.04.2013 a seguito dell'entrata in vigore della L.R. n. 3 del 25/3/2013 relativa a modificazioni dell'adeguamento del P.R.G.C. alla Legge regionale sul commercio (L.R. 28/99)"

*Variante al PRGC adottata ai sensi dell'art. 17 bis comma 6 della L.R. 56/77 e smi con DCC n° 40 del 7 ottobre 2013 con contestuale ad approvazione del progetto preliminare per lavori di ricostruzione del ponte in località Bertenga.*

Le suddette modifiche e varianti hanno riguardato unicamente temi specifici ed adeguamenti che **non hanno comportato** sia singolarmente che nel complesso **variazioni sostanziali all'assetto del P.R.G. Vigente**.

Per quanto riguarda gli **aspetti geologici e geomorfologici**, confronto agli elementi della pianificazione di settore e sovracomunale, il P.R.G. Vigente del Comune di Torre Pellice **non presenta elementi di particolare criticità** in relazione al quadro del dissesto, delle tutele e dei vincoli espressi dal Piano Stralcio Fasce Fluviali (P.S.F.F.) e dal Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'autorità di Bacino del Fiume Po, avendo comunque provveduto alle verifiche e agli studi di approfondimento conseguenti agli eventi alluvionali che a vario livello e a diversi periodi hanno interessato il territorio comunale.

Il Comune ha concluso gli studi di approfondimento funzionali all'**adeguamento formale al P.A.I.** (in riferimento alla Variante specifica strutturale approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 22/03/2012) da cui emerge un assetto cartografico che permette di verificare la sostanziale compatibilità con le previsioni del P.R.G. vigente fatte salve alcune esigenze di revisione parziale di aree coinvolte da rischio geomorfologico che è possibile risolvere compiutamente nell'ambito della presente variante.

In relazione agli **aspetti geologici** connessi con l'adeguamento al P.A.I., si evidenzia pertanto l'ottenimento della "Valutazione tecnica del Gruppo Interdisciplinare" secondo i risultati espressi dal Gruppo regionale composto da rappresentanti della Direzione Opere Pubbliche - Difesa del Suolo - Economia Montana e Foreste, della Direzione Programmazione Strategica - Politiche Territoriali ed Edilizia e dell'A.R.P.A., formulata con nota prot. 2116/0815 del 16 ottobre 2007 del Settore Urbanistico Territoriale della Regione Piemonte, Area Provincia di Torino, oltre alle successive integrazioni e proposte, comunque integralmente risolte nell'ambito della variante di adeguamento al PAI

Il Comune di Torre Pellice si è inoltre dotato del "**Piano di zonizzazione acustica**" (D.C.C. n. 19 del 28/04/2004) del territorio comunale, secondo il quale la presente variante, per gli obiettivi che ha individuato, **non evidenzia problemi di particolare criticità**. Una successiva revisione del Piano di Classificazione Acustica, potrà provvedere, ove occorrente, ad adeguare le indicazioni in esso contenute con le modifiche urbanistiche introdotte dalla variante approvata successivamente alla sua entrata in vigore.

La **presente variante** viene formata con i contenuti illustrati nei capitoli successivi sulla base delle necessità e opportunità di adeguare il P.R.G.C. vigente in relazione ai riferimenti di cui ai sensi del comma 4, lettera d) dell'articolo n. 17 della L.R. n. 56 del 05.12.1977 e s.m.i., ed è stata inizialmente avviata con le procedure di cui alla L.R. 1/2007. In tal senso è stato adottato il previsto "Documento Programmatico", il quale non è stato oggetto di osservazioni dopo il previsto periodo di pubblicazione.

Ai sensi delle suddette **procedure** di formazione delle varianti strutturali (L.R. 01/2007), nel citato "documento programmatico" erano già state esplicate le finalità e gli aspetti generali e gli obiettivi della variante strutturale.

Per effetto dell'esigenza di concludere preliminarmente all'avanzamento della variante l'adeguamento formale del PRG al PAI, sostanzialmente è stato necessario 'sospendere' l'avanzamento delle fasi successive al "Documento programmatico" al fine di consentire la formazione del quadro del dissesto e del rischio a cui le nuove previsioni vogliono uniformarsi.

In sintesi la Variante ha per oggetto: la presa d'atto del rinnovo degli elaborati di cartografia di base e normativi con metodologie informatizzate; la verifica dell'assetto dei servizi e delle infrastrutture e la qualificazione urbana; la risoluzione di casi specifici e puntuali emessi nel periodo di gestione del PRG in coerenza con il quadro del dissesto e del rischio geomorfologico e con le esigenze di compatibilità ambientale e paesaggistica.

In termini metodologici e di impostazione generale la "proposta tecnica del documento preliminare" è stata adeguata nel Progetto Preliminare in relazione agli esiti della Conferenza e delle controdeduzioni alle osservazioni ed ha comunque in sintesi tenuto conto (nell'analizzare tutti i molteplici casi segnalati, anche per esigenze di "trasparenza" e di condivisione delle proposte ricevute dal Comune), degli indirizzi dell'Amministrazione Comunale per quanto riguarda il:

- **contenimento del consumo di suolo**, (senza nuove espansioni, senza invadere terreno agricolo, con contenimento dei bordi dell'abitato soprattutto lungo i versanti, ecc.);

- la **razionalizzazione del quadro dei servizi** (contenendo anche qui il consumo di suolo, garantendo coerenza con i vincoli geomorfologici e il dimensionamento e il contenimento dei costi di realizzazione e di gestione);
- lo **"snellimento"** complessivo delle possibilità di intervento (privilegiando quelle di ridotte dimensioni, puntuali, senza eccessivo fabbisogno di nuove infrastrutture, ecc.) sia per i casi specifici segnalati che per una più agevole gestione della **normativa** di attuazione (aggiornata rispetto al testo base originario, sia in relazione alle esigenze attuali che per conseguenza dei casi singoli segnalati, delle procedure, delle necessità di garantire operatività al piano, ecc.).

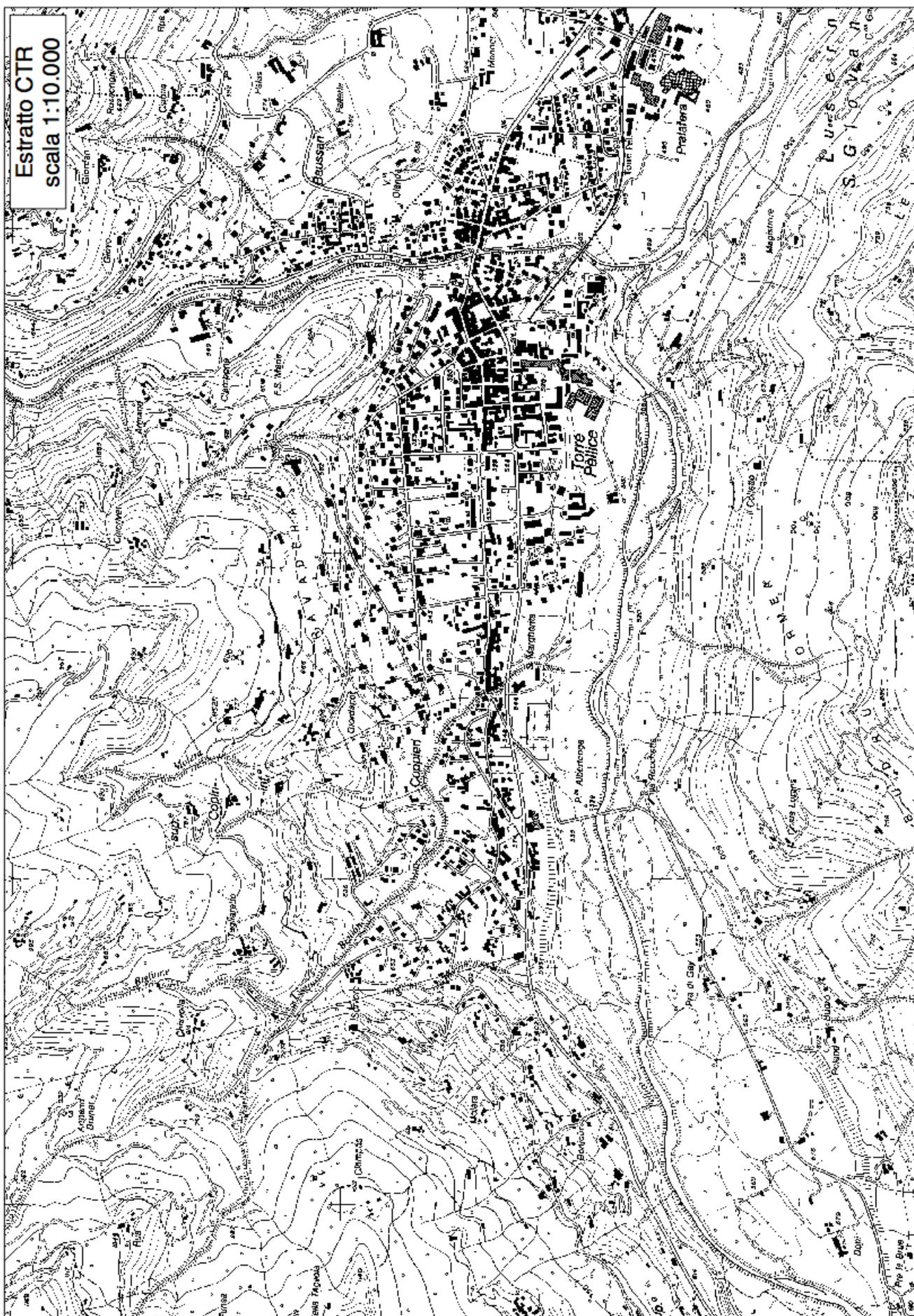
La Variante in sintesi è coerente inoltre con le previsioni e gli indirizzi della pianificazione sovracomunale (PTR, PPR, PTC2), mantiene sostanzialmente sotto controllo (apportando una consistente prima riduzione) il quadro complessivo dell'insediabilità residenziale teorica e della conseguente dotazione dello standard complessivo dei servizi, (pur avendo evidenziato come il P.R.G. intercomunale fondativo abbia sovradimensionato tali dati e pur tenendo conto dell'esigenza di aggiornare l'assetto dei servizi di interesse generale anch'essi in origine sovradimensionati e comunque non più previsti per legge).

Gli interventi di adeguamento quantitativo, finalizzati a rispondere ai casi specifici ritenuti coerenti con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, non comportano quindi revisione complessiva sostanziale (fatta salva la riduzione apportata in funzione di specifici adeguamenti e del contenimento degli interventi di nuovo impianto in alcune aree più critiche) sia all'assetto generale dell'insediabilità residenziale teorica che a quello conseguente dello "standard".

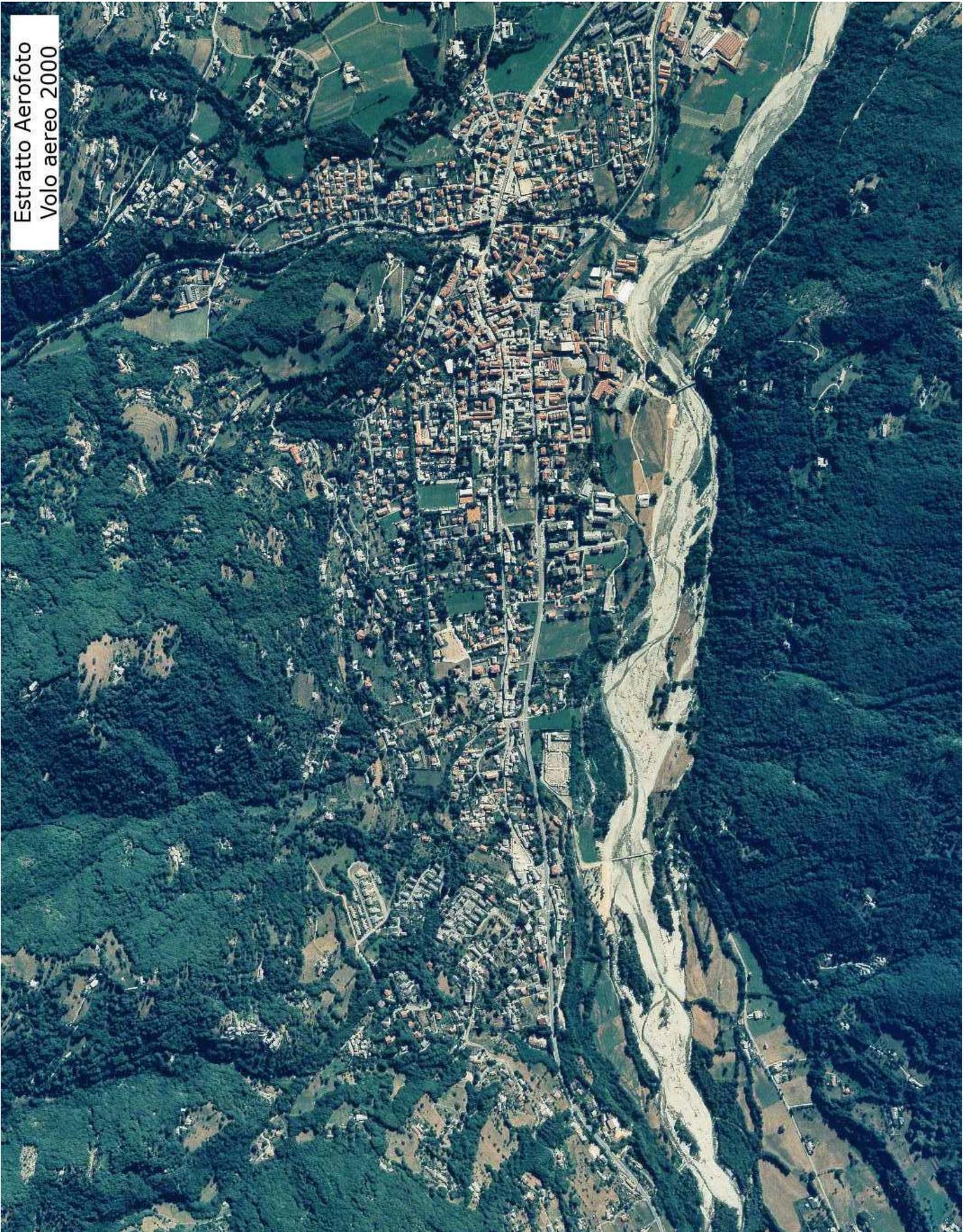
La modifica recedente approvata (21/03/2013) della L.R. 56/77 e s.m.i. ha obbligato a **rivedere la procedura di formazione** della presente variante oltreché ad un aggiornamento dei contenuti del precedente "Documento programmatico" (ora non più necessario) che sono stati pertanto specificati nella **'proposta tecnica del progetto preliminare' adottata con D.C. n.20 del 09/04/2014** sulla quale sono state esperite le procedure previste di **Conferenza di copianificazione e di verifica di assoggettabilità alla V.A.S.**

Il **progetto preliminare** è stato pertanto **adeguato** in relazione ai pareri e contributi dei vari Enti interessati (parere ARPA – parere Regione Piemonte - parere città metropolitana di Torino – parere ASL) pervenuti a conclusione di tale fase con parere conclusivo dell'Organo Tecnico all'Amministrazione Comunale con esclusione dell'assoggettabilità alla VAS, oltreché a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni presentate sulla 'proposta tecnica del progetto preliminare'.

La **"proposta tecnica del progetto definitivo"** è stata formata sulla base degli adeguamenti conseguenti all'accoglimento delle osservazioni presentate sul progetto preliminare, senza modifiche sostanziali all'assetto quantitativo e qualitativo della variante e quindi senza introdurre alcun elemento che potesse generare necessità di aggiornamento della verifica di assoggettabilità alla VAS, già esperita e conclusa positivamente.



Estratto Aerofoto  
Volo aereo 2000



## 2) INQUADRAMENTO TERRITORIALE

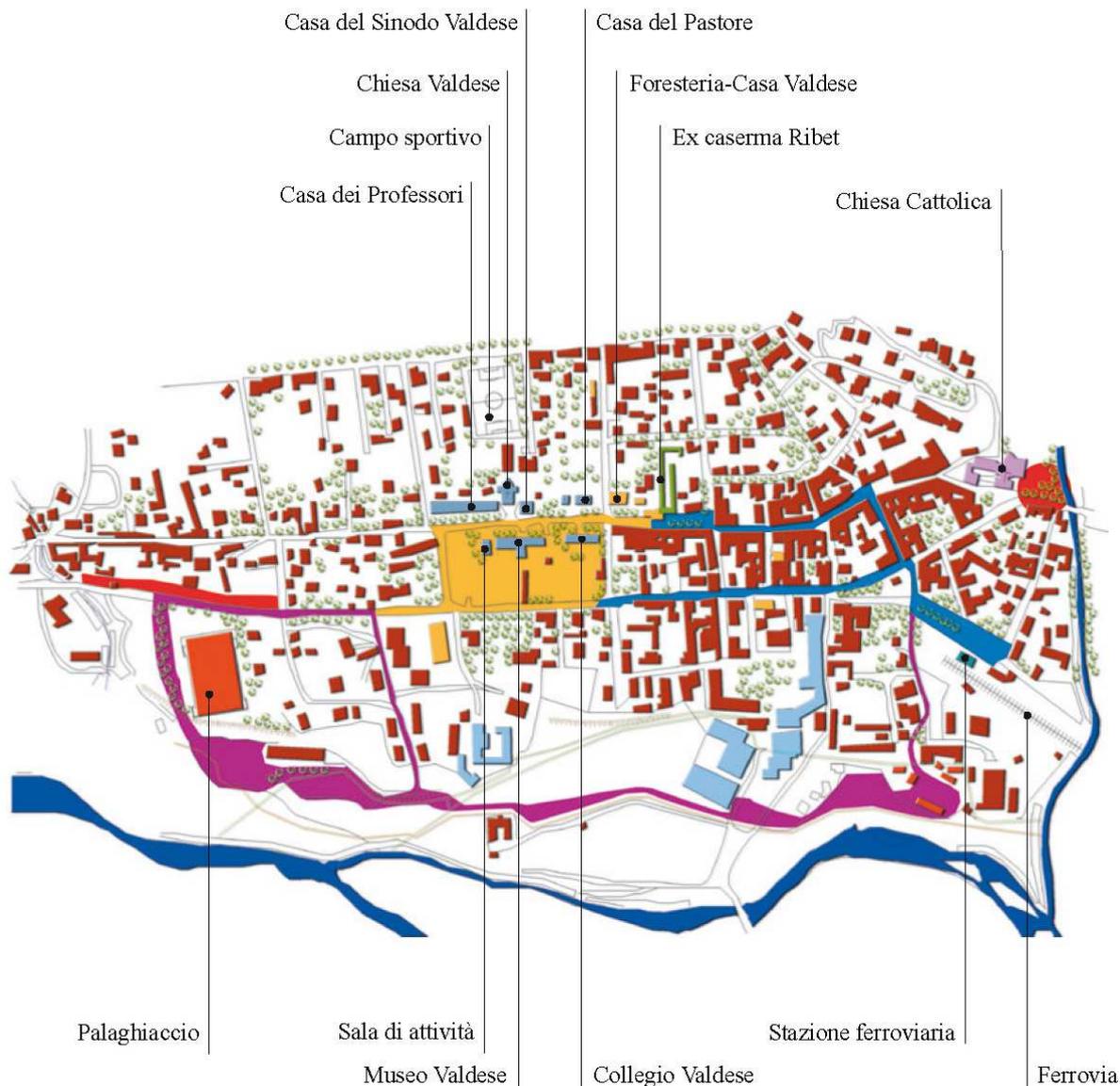
Torre Pellice, nonostante le sue dimensioni contenute, si costituisce come **"polo" storico-culturale** e come centro di servizi a livello vallivo per l'intensa presenza turistica che vi si concentra soprattutto nel periodo estivo ed in occasione di eventi e ricorrenze legate alla tradizione culturale e religiosa Valdese. In questi luoghi i segni fisici del territorio e le trasformazioni del paesaggio rispecchiano le interrelazioni create nel tempo tra gli elementi della "vita comune" e quelli della storia Valdese.

La città appare segnata da due realtà forti che si sono consolidate in modo autonomo: **la città storica e il centro Valdese**, i cui rispettivi elementi costitutivi attendono di essere ricuciti gli uni con gli altri, così da creare una continuità di spazi pur nel rispetto dell'integrità ed autonomia dei "segni" caratterizzanti il dualismo dell'identità territoriale. L'area, dominata dal rilievo collinare del "Forte", è caratterizzata dalla presenza del percorso di valle, un tempo via preferenziale verso il valico di comunicazione con il Queyras Francese. La sua antica denominazione "Torre di Luserna", deriva dall'esistenza del Forte di Santa Maria, costruito nel 1655 sulle rovine di una fortezza preesistente e distrutto nel 1690: ancora oggi, sulla collina, se ne possono scorgere i resti. La città storica, di impianto prevalentemente sei-settecentesco, è un nucleo abbastanza compatto, nel quale le strade e le piazze hanno mantenuto il loro ruolo ordinatore sul tessuto edilizio. Da esse si dipartono i percorsi di valle (asse longitudinale) ed i percorsi che segnano il legame tra abitato, montagna e borgate. L'elemento che più ha influenzato la struttura della città si collega ai fenomeni di emigrazione valdese, che ebbe inizio verso i primi anni del Duecento e si sviluppò nei secoli successivi.

Percorrendo via della Repubblica e via Arnaud sulle quali si affacciano ancora alcune vecchie case a cortile chiuso con balconate interne, si arriva al centro storico Valdese costituito da diversi edifici costruiti tra il 1830 e i primi del '900. Su via Arnaud, angolo via D'Azeglio si situa l'antico pensionato, sede del museo valdese e parte integrante della Foresteria. Oltrepassato il monumento ad Arnaud, all'inizio di via Beckwith, si fronteggiano la Casa Valdese, dove ogni anno si celebra il sinodo ed il Collegio, sede della scuola media ed il ginnasio Liceo Classico (attualmente liceo europeo). In adiacenza ad esso fu costruito nel 1920, come monumento ai caduti valdesi nella prima guerra mondiale, il Convitto, ora sede del Centro Culturale Valdese, che accoglieva gli studenti provenienti da tutta Italia. Di fronte si trova il Tempio ed accanto le "Case dei Professori", ispirate allo stile del cottage inglese, dove risiedevano gli insegnanti del Collegio.

**Gli interventi recenti** realizzati in connessione con le iniziative dell'**evento olimpico 2006**, promossi in collaborazione con la Provincia di Torino, hanno confermato il ruolo di centro di servizi di qualità a livello sovracomunale (ad esempio il nuovo Palaghiaccio) e ulteriormente qualificato l'identità storico-culturale (ad esempio il recupero del Centro Valdese).

La Variante intende valutare le opportunità di consolidamento degli effetti positivi indotti da tali interventi perseguendo, quando se ne presenti l'occasione, obiettivi di creazione delle condizioni per uno **sviluppo della qualità diffusa** degli insediamenti, delle infrastrutture e dei servizi.



## 2.1) Note di inquadramento storico-ambientale

Ad evidenziare i "caratteri identitari" di Torre Pellice così come gli sono stati riconosciuti anche nella storia recente e a mettere in rilievo il tipo di ruolo che gli è stato attribuito soprattutto per quanto riguarda gli aspetti ambientali, paesaggistici, morfologici, socioeconomici, ecc., possono essere utili i seguenti estratti da pubblicazioni turistiche (da Touring Club, 1930, 1952, ecc.).

### **La Valle del Pellice**

*La Valle del Péllice, la più meridionale delle valli di Pinerolo, è una profonda incisione che dallo sbocco in pianura a sud di Bricherasio risale in direzione ovest verso la displuviale delle Cozie. È fiancheggiata a nord e a sud da due vasti e complessi contrafforti alpini dominati, il meridionale dall'elegante vetta del Friulent (m 2720) e il settentrionale dal caratteristico Vandalino (m 2122) e dalla Punta Cornour (m 2868).*

*La valle procede ampia e amena tra dolci pendici sino a Bobbio Péllice, si restringe nel tratto superiore acquistando aspetto selvaggio e severo tra forre dirupate e pittoresche; piega infine bruscamente a sud per internarsi fra le alte pareti dello spartiacque e della costiera parallela dell'Agugliassa, terminando contro il versante settentrionale del monte Granerò (m 3171).*

*Dai centri lindi e industriosi circondati da vigne e castagneti lungo il basso e medio corso, ai densi boschi, ai prati, alle fragorose cascate dell'alto corso, che si conclude alla testata nello splendido Piano del Pra in uno scenario alpino quanto mai suggestivo, la Val Péllice offre grandi attrattive per il villeggiante e per l'alpinista, che sa accogliere con semplice ma assai cordiale ospitalità.*

***Torre Péllice** è il centro principale della valle e delle popolazioni valdesi, che in questo gruppo di valli seppero serbarsi fedeli al movimento religioso fondato da Pietro Valdo nella seconda metà del XII secolo e che aderì alla Riforma. Vive sono ovunque le memorie delle lunghe e feroci lotte subite dalla popolazione: fortificazioni, monumenti ai campioni della fede, caverne e rifugi pressoché inaccessibili, chiese e istituti di istruzione e beneficenza fondati con la solidarietà di correligionari.*

*La Valle del Péllice è percorsa da una buona strada provinciale che viene da Pinerolo e risale sino a Bobbio Péllice; una carreggiabile prosegue da Bobbio Péllice fino a Villanova. La valle è anche servita dal tronco ferroviario Torino - Pinerolo - Torre Péllice.*

***Torre Péllice**, m 516, è una fiorente e industriosa cittadina disposta in una conca ricca di orti, giardini e frutteti. È soggiorno estivo gradevole, non solo per le bellezze del paesaggio e la salubrità dell'aria, ma anche per l'indole cortese e ospitale degli abitanti; ha caratteristiche di pulita eleganza, - vie spaziose, piazze e viali alberati. Centro principale della valle e capitale della popolazione valdese, ha chiese, musei, monumenti e istituzioni che ricordano la storia e la pietà di questa confessione cristiana, e il valore e il patriottismo dei valligiani, primi alpini d'Italia.*

*Comune della prov. di Torino, ab. 5142. Stazione FF.SS. Autoservizi per Bobbio Péllice e Torino. Alta stagione dal 1° luglio al 10 settembre. - INFORMAZIONI: Ufficio Turistico (Municipio). - ATTRAZIONI: caccia, pesca delle trote, campo sportivo, giochi di bocce, tiro a volo, pattinaggio su ghiaccio, due Circoli cittadini, teatro, cinematografi.*

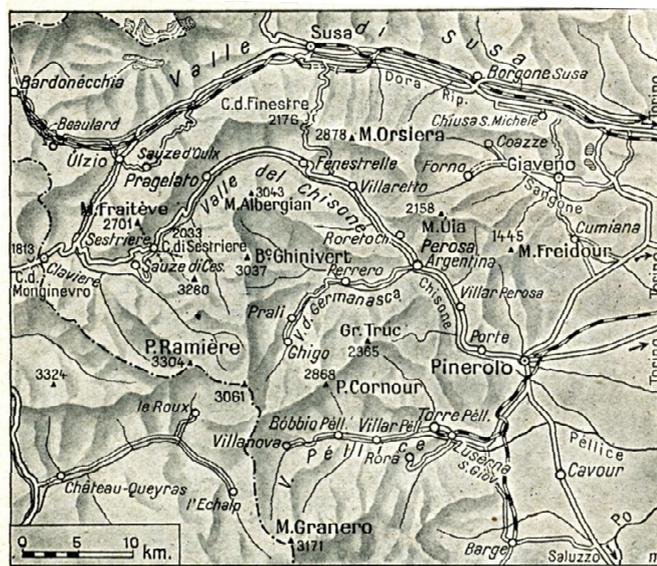
*Alberghi - 2a categoria. Bellavista (ap. V-X), in posizione elevata sulla collina, esposto a mezzogiorno, con giardino, parco, terrazzo e veranda: camere 30, letti 55, bagni 4, acqua f., autorimessa, tennis, telefono. - 3a categoria. Du Pare (ap. V-X), viale Dante, al piede della collina, con giardino, parco e palestra per bambini: camere 32, letti 47, bagni 6, acqua e. f., termosifone, autorimessa, tennis, telefono. - Flipot, vicino alla stazione, in posizione centrale: camere 9, letti 18, bagni 1, acqua f., telefono. - 4a categoria. Malati, viale Dante, in posizione centrale: camere 19, letti 25, bagni 1, acqua f., autorimessa, telefono. - LOCANDE - Centro: camere 4, letti 6. - Leone di San Marco: camere 7, letti 10 - Nazionale: camere 9, letti 22. - Pellegrini: camere 1, letti 1. - Pian Prà, in località Pian del Pra: camere 5, letti 8. - Piemonte: camere 3, letti 6. - San Martino: camere 3, letti 5. - Valentino: camere 3, letti 5. - Val Pellice: camere 1, letti 2. - Ville e appartamenti da affittare nell'abitato e nei dintorni.*

Touring Club Italiano – Villeggiature Montane – Volume I – Piemonte Lombardia, Milano 1952



**Torre Pellice, la capitale valdese**, ha ancora accentuato quelle caratteristiche di pulita eleganza, che, quarantanni fa, la facevano salutar dal De Amicis: Ginevra italiana. Davanti alla casa valdese un bel bronzo al pastore e condottiero Enrico Arnaud ricorda il «glorioso rimpatrio» degli esuli dalle rive del Lemano alle valli avite (1689). Poco oltre un altro bronzo dedicato al valore degli alpini dei battaglioni valdesi, suggella il loro attaccamento alla patria italiana. L'aristocrazia valdese, dispersa per l'Italia e per l'estero, ma legata alle valli dal doppio vincolo della religione e del sentimento patriottico, si è venuta costruendo il suo quartiere estivo di comodi villini, che ogni anno chiedono nuovo spazio ai castagneti della montagna. L'onesta ospitalità e la singolarità psicologica di questo piccolo popolo puritano, tra il quale non si trova un analfabeta, vi hanno attirato un afflusso fedele di villeggianti.

Touring Club Italiano – Piemonte – Volume I – Piemonte Lombardia, Milano 1930



## 2.2) Note di riferimento alla pianificazione territoriale

Un primo confronto con i contenuti della **pianificazione sovraordinata** in vigore, può essere condotto in relazione al **P.T.C.2** (Piano Territoriale di Coordinamento) della Provincia, di cui si riportano nel seguito alcuni riferimenti sintetici i quali costituiscono riferimento di carattere generale per gli obiettivi della Variante.

Il **P.T.C.** individua il Comune di **Torre Pellice** tra i **centri di IV livello** superiore e poli dell'armatura urbana in quanto questi dispongono di una diversificata offerta di servizi interurbani da potenziare a maggior raggio d'influenza.

La Provincia individua come di suo specifico interesse, il **centro storico di Torre Pellice** tra quelli definiti come: "centri storici fulcro di interscambio" i quali interessano i punti nodali e di interscambio dei percorsi turistici delle zone montane e si propongono come riferimenti di aree di notevole ampiezza e articolazione.

Nelle **scheda** che segue vengono specificati i caratteri urbanistici e architettonici emergenti e gli indirizzi di tutela e valorizzazione. E' altresì segnalata la presenza sul territorio provinciale di nuclei di antica formazione, quali villaggi rurali e villaggi alpini, la cui specifica individuazione e delimitazione viene però demandata alla pianificazione locale.

### TORRE PELLICE

*Caratteri urbanistici e architettonici emergenti*

*Collegata storicamente a Luserna, fu luogo incastellato di antica giurisdizione sabauda; teatro di uno degli epicentri del movimento valdese fu segnata nel passato dalla difficile vicenda connessa alla sottomissione sabauda di quella minoranza religiosa e, nella Restaurazione, da presenze emblematiche connesse alla pax carloalbertina (la neoclassica parrocchia di San Martino, il Museo Valdese, il monumento a Enrico Arnaud, il collegio valdese con la Biblioteca). Si presenta dunque anche come luogo simbolico, al di là di analogie territoriali con le altre valli valdesi.*

*Indirizzi di tutela e valorizzazione*

- Politiche incentivanti per il Museo Storico Valdese, e sua connessione con quelli d'Oltralpe (Ginevra).
- Rivitalizzazione dei percorsi montani delle fortificazioni.
- Connessione del sistema fortificatorio minore con quello maggiore (Briançon, Fenestrelle, Exilles, Esseillon) per una migliore leggibilità complessiva da sviluppare anche con ricerche storiche specifiche.
- Massima attenzione ai particolari costruttivi dell'edilizia minore, generalmente poveri e fragili.
- Attenzione ai caratteri autistici dell'architettura neoclassica ed eclettica tipici dell'edilizia e delle attrezzature di servizio dell'Ottocento.

*Il P.T.C. individua nelle "Valli Valdesi e fortificazioni sabaude" un percorso turistico-culturale impegnativo per la rilevanza dei centri storici e dei complessi monumentali toccati, che, in particolare, partendo da Pinerolo, può comprendere la diramazione: Pinerolo, Bricherasio, Luserna San Giovanni, **Torre Pellice**, Bobbio Pellice, Ritorno da Cavour.*

Tra le "Aree storico-culturali", il P.T.C. attribuisce un particolare rilievo alle **Valli Valdesi**:

*L'area storico-culturale è individuata dal parametro di una orografia prevalentemente montana e riguarda storicamente le vallate del Chisone, del Germanasca e del Pellice, comprendendo la fascia verso la pianura dell'Alto Pinerolese.*

*Nella zona sono importanti i segni residui dovuti alla costante funzione di passo militare della Francia verso l'Italia, con la conseguente difesa strategica all'imbocco e lungo le valli sia di parte sabauda, sia di parte francese: emblematiche sono la posizione e la storia di Bricherasio e di Pinerolo con le loro grandi fortezze del periodo moderno.*

*Quasi perduto il segno residuo medievale sul territorio del fitto incastellamento degli Acaia, in quanto obliterato dalla più forte vicenda storica successiva.*

*L'area è storicamente interessata da ruolo autonomo a partire dal 1631, quando venne ceduta alla Francia di Richelieu con Pinerolo città-fortezza francese attiva fino alla fine del secolo XVII (quando tornò ai Savoia). Dalla vicenda sono derivati esiti di forte connotazione specifica per la città di Pinerolo e per il suo territorio storico in ragione dell'influenza diretta e indiretta esercitata dalle imponenti fortificazioni e dalla condizione di enclave in terra piemontese.*

*Sia Torre Pellice in Val Pellice (alla confluenza di Angrogna e Pellice), sia Perosa Argentina in Val Chisone (alla confluenza del Chisone con la Val Germanasca) presentano analogie di fondo in quanto cresciuti come epicentri del sistema delle Valli Valdesi, pur con connotati morfologici differenti. Caratterizza il paesaggio la presenza diffusa del sistema cinque-settecentesco (ripreso nell'Otto-Novecento) delle fortificazioni francesi e sabaude in dipendenza dello spostamento della frontiera, sistema ancora ben coglibile anche se ora disattivato e sotto forma di ruderi, anche per la presenza importante delle connessioni stradali collegate alle fortificazioni, rese a suo tempo necessarie per lo spostamento delle artiglierie.*

*A Torre Pellice sono ancora visibili anche i resti del precedente incastellamento degli Acaia nel Forte di Santa Maria. Anche l'ormai desolata struttura residuale della grandissima fortezza che a Bricherasio controllava l'accesso della Val Pellice era sorta su un antico castello.*

*La produzione architettonica nelle Valli Valdesi è da confrontare con la storia specifica del territorio e ha una caratterizzazione collegata da sempre alla storia di cantieri poveri.*

*E' prevalente la cultura della pietra non lavorata e del legno, con volumetrie di ridotta consistenza. Nella bassa valle e nelle pendici collinari del Pinerolese esiste anche la connotazione di matrice eclettica dovuta alla presenza diffusa di architetture stagionali per la villeggiatura del periodo Otto-Novecento. La struttura del sottosuolo ha favorito, soprattutto a partire dall'Ottocento, la costruzione di un sistema produttivo collegato alla estrazione mineraria (talco e grafite) nella zona alpina e prealpina. A Villar Perosa l'insediamento industriale tocca anche la contemporaneità, con presenza da segnalare di uno dei primi quartieri operai italiani.*

Nell'ambito di un recente **studio di approfondimento del P.T.C.** condotto dalla Provincia di Torino sul territorio del Pinerolese, sono state messe in evidenza anche per quanto riguarda il territorio della Val Pellice (e di Torre Pellice in particolare) alcune interessanti valutazioni relative al confronto tra le trasformazioni territoriali e urbanistiche e gli effetti che queste comportano sugli **aspetti paesistici**, intesi come elemento "centrale" per indirizzare le scelte delle amministrazioni locali e comunque dei soggetti operanti sul territorio.

Si sintetizzano nel seguito alcuni **contenuti** di tale studio **che la Variante considera come utili** ad individuare la formazione delle proprie scelte di sviluppo e di trasformazione del territorio in un quadro sovracomunale organico e sistematico.

- La **struttura paesistica** vista attraverso i tre ordini di lettura del:
  - paesaggio primario (cioè degli aspetti geomorfologici ed ecologico-naturalistici),
  - paesaggio secondario (cioè degli aspetti storico-culturali),
  - paesaggio terziario (cioè degli aspetti connessi alla percezione e al senso consolidato nella memoria degli abitanti).
- La **progettualità di sistema** come è stata raccolta riassumendo i quadri strategici espressi dagli operatori delle infrastrutture (ferroviarie, viabilistiche, energetiche) e dalle istituzioni di governo del territorio (in primis Provincia e Regione) e dalle loro agenzie (da quelle per la difesa del suolo a quelle per i giochi olimpici).
- La **progettualità locale** come è stata indagata a partire da quella espressa dai Comuni e dalle altre forme aggregative locali, formate in modo istituzionale (Comunità Montane, Consorzi, ecc.), o derivanti da progetti settoriali (programmi leader, ecomusei, ecc.), o costituite da forme aggregative di base (comitati, associazioni, ecc, nati su specifici casi).

Le caratterizzazioni morfologiche e socioeconomiche hanno evidenziato uno specifico sub ambito corrispondente al "area dell'imbocco della Val Pellice" (comprendente sostanzialmente i comuni di Bricherasio, Luserna, Torre Pellice).

In relazione al quadro conoscitivo e alle sue possibili connessioni con la progettualità locale, sono state elaborate una serie di schede di sintesi che definiscono, per ognuno dei sub-ambiti individuati, i fattori strutturanti e caratterizzanti del paesaggio, i fattori deterrenti e le situazioni critiche, che vengono associati alle specifiche potenzialità e agli indirizzi generali sui possibili interventi progettuali da promuovere, per l'ambito costituito dalla "**area dell'imbocco della Val Pellice**" suddiviso nelle unità di paesaggio evidenziate.

- Unità di paesaggio: "Bricherasio e la sua "collina"

*Fattori strutturali e fattori caratterizzanti del paesaggio*

*Paesaggio primario*

*Versante dolce e ben esposto su piana all'ingresso di valle*

*Paesaggio secondario*

*Centro storico e paesaggio agrario molto insediato importanti e in evoluzione (vigneti)*

*Paesaggio terziario*

*Centro e collina ad alta identità in contrasto con immagine banale della piana*

*Fattori deterrenti e situazioni critiche*

*Grandi aree per impianti produttivi e commerciali lungo strada con rottura tra piana e versante*

*Potenzialità specifiche*

*Paesaggio particolare da evolvere contenendo impatti nella piana e panoramicità del versante*

*Indirizzi generali*

*Riqualificazione centro e paesaggio agrario anche con itinerari alternativi di costa e pedemontani*

- Unità di paesaggio: "l'imbocco della valle sino all'Angrogna"

*Fattori strutturali e fattori caratterizzanti del paesaggio*

*Paesaggio primario*

*Piana di fondovalle alluvionabile con versanti diversificati (terrazzi, rilievi etc.)*

*Paesaggio secondario*

*Centri storici sul primo rilievo o conoide (S.Giovanni, Luserna) e insediamento recente nella piana*

*Paesaggio terziario*

*Formazione di tripla identità (i versanti e la piana), ciascuna con poca autonomia e non integrata*

*Fattori deterrenti e situazioni critiche*

Grandi aree per impianti produttivi e commerciali lungo asse per Torre Pellice; nel versante sud cave di pietra *Potenzialità specifiche*

Ambito con ruolo di ingresso della valle (oggi illeggibile) e nicchie di paesaggi specifici da valorizzare

*Indirizzi generali*

Valorizzazione centri storici e paesaggio agrario (centri, cascine, itinerari di costa)

- Unità di paesaggio: “ L'ambito di Torre Pellice “

*Fattori strutturali e fattori caratterizzanti del paesaggio*

*Paesaggio primario*

Tratto iniziale di valle con piana (in parte alluvionabile) e versanti acclivi e boscati

*Paesaggio secondario*

Capoluogo di ambito storicamente separato con insediamenti produttivi e residenziali '800 in contesto diviso tra urbano e naturalizzato

*Paesaggio terziario*

Forte ruolo identitario storico, solo in parte riconoscibile dal non abitante

*Fattori deterrenti e situazioni critiche*

Impatti su accessibilità a leggibilità per intasamento disordinato dell'ingresso da piana. Fascia insediata a rischio alluvione.

*Potenzialità specifiche*

Definizione di immagine adatta al ruolo urbano del centro evoluto verso qualificazione della residenza e turismo culturale.

*Indirizzi generali*

Nuova immagine della città dall'esterno, anche con innovazione degli accessi e sistemazione fascia fluviale

In riferimento alla **progettualità di sistema** si evidenziano i seguenti elementi sintetici di carattere territoriale che a diversi livelli, possono costituire riferimento per il territorio di Torre Pellice.

Per quanto riguardano **le strade**, si segnalano i punti critici dello stato di fatto:

Accessibilità molto ridotta e condizionata per il traffico di attraversamento del centro urbano nella zona definita dall'ingresso di valle di Torre Pellice e dell'uscita in corrispondenza del nuovo Palaghiaccio e dell'Ospedale. Problemi di raccordo dell'asse viario da un lato con il traffico urbano del nucleo storico e delle sue espansioni e dall'altro con gli insediamenti antichi delle ex fabbriche e con la fascia a rischio alluvionale del Pellice.

Per i progetti:

Da pensare le soluzioni possibili di riordino dell'accessibilità sul bordo verso il torrente Pellice in connessione con i percorsi di fruizione turistica (cicloturismo, percorsi lungo sponde del Pellice, accessibilità ai siti da riqualificare delle fabbriche storiche ecc.).

Per quanto riguardano **le ferrovie**, si segnalano i punti critici dello stato di fatto:

La linea Pinerolo-Torre Pellice nell'ambito compreso tra Bricherasio e l'imbocco della Val Pellice nel tratto che conduce ai centri urbani di Luserna e Torre Pellice, presenta problemi dovuti alla scarsità di connessioni con le esigenze del sistema insediativo per come si è sviluppato e per le potenzialità che presenta in particolare nella zona di primo ingresso alla valle, nei suoi collegamenti con i centri di Bibiana e Barge

Per i progetti:

Per la linea Pinerolo-Torre Pellice da pensare la riqualificazione dell'intero ambito interessato dal passaggio della linea, dai suoi punti di interscambio, facendo emergere le opportunità specifiche del territorio (il centro di Pinerolo e le sue “porte” di ingresso, il bordo dell'area periferica di Pinerolo, le connessioni con i percorsi di fruizione turistica delle Valli, le possibilità di interscambio all'ingresso della Val Pellice con Bibiana ecc.).

Per i “rischi” dei progetti:

Per le trasformazioni della Torino-Torre Pellice:

- problemi gestionali e tecnologici alla base della decisione (gli adeguamenti meccanici, i mezzi di transito da impiegare ecc.)
- Rischio di mancanza di organicità se viene pensato solo il progetto infrastrutturale senza una progettualità di sistema sulla riqualificazione dei punti di snodo /fermate, stazioni, ecc.) e sugli indirizzi urbanistici delle aree interessate dal mutamento, (riorganizzazione degli affacci sulla rete, costituzione di fascia a servizi di percorribilità multiuso ciclopedonale, indirizzo ai PRG sulle opportunità di trasformazione edilizia, ecc.)

Per quanto riguarda **le reti ecologiche**, si segnalano i punti critici dello stato di fatto:

La perdita della leggibilità dell'ingresso alla valle e l'appesantimento strutturale e infrastrutturale del fondovalle del Pellice

Per quanto riguarda **la sicurezza del sistema delle acque**, si segnalano i punti critici dello stato di fatto:

Il tratto di fondovalle del Pellice costretto a confrontarsi in sponda orografica sinistra con lo sviluppo insediativo dei centri di Luserna e S. Giovanni e con le strutture ex industriali da recuperare connesse con i tracciati dei canali su cui sono sorte. I problemi di compatibilità con le necessità di collegamento agli attraversamenti del fondovalle diretti al versante interessato dalle attività di cava (i ponti sul Pellice).

Per quanto riguarda l'**evento olimpico 2006**, si segnalano i punti critici dello stato di fatto:

La nuova struttura del Palaghiaccio posta lungo la direttrice di valle all'uscita del centro di torre Pellice e collocata su un terrazzo morfologico sovrastante il corso del Pellice.

Per i "rischi" dei progetti:

- Difficoltà di integrazione con il sistema dell'accessibilità di valle bloccata dal rapporto con gli addensamenti urbani.
- Rischio di isolamento rispetto al contesto anche per carenza di spazi per attività e infrastrutture integrative alla struttura del Palaghiaccio (aree verdi, connessioni con i percorsi naturalistici lungo le sponde del Pellice, parcheggi e connessioni con il nucleo urbano di torre Pellice e con gli altri servizi di valle, ecc.).

Per quanto riguarda **gli itinerari del turismo diffuso**, si segnalano le risorse:

- Gli elementi di attrazione e di valore ambientale del territorio Pedemontano e montano (il Pinerolese e la Val Chisone la Val Pellice ecc.) come mete per il turismo naturalistico, escursionistico.
- Le specialità legate alla cultura e alla storia valdese (i centri di servizio antichi della Val Pellice, i nuclei rurali della Val Chisone, ecc.) come punti di riferimento per eventi e frequentazioni di livello anche internazionale.
- Il sistema delle Borgate di valle (Valle Pellice e in particolare la Val Chisone per la grande disponibilità di strutture abbandonate) e il loro inserimento nei circuiti di fruizione turistica di rete più ampia.
- La rete degli elementi di interesse storico-documentario che definiscono il paesaggio culturale del territorio (i nuclei storici della pianura, i castelli e le fortificazioni del rapporto tra pianura e pedecollinare, il patrimonio edilizio da recuperare della collina e della montagna).
- Le connessioni ecologiche della rete idrografica primaria (Chisone, Pellice, ecc.) e secondaria (i canali ecc.) tra Pedemontano e pianura.
- Le tipicità delle produzioni alimentari (carni, frutta, prodotti di nicchia della montagna, ecc.) per la realizzazione delle "strade del gusto"

Per quanto riguarda **la progettualità locale**, si segnalano le risorse:

La progettualità locale è stata letta negli strumenti ordinari (piani regolatori, di comunità montana, programmi settoriali di consorzi) e negli strumenti straordinari (programmi europei, o da leggi regionali o statali di agevolazione di interventi di settore).

Inoltre interviste con testimoni privilegiati (in genere tecnici, amministratori locali comunali o di comunità montana) mettono in luce dinamiche preoccupanti, nei confronti delle quali si esprime l'opportunità di specifiche progettualità anche se non ancora configurate in modo operativo, o viceversa potenzialità di sviluppo latenti, risorse sottoutilizzate, progetti ancora da definire ma indirizzati da una capacità di riconoscimento di valori identitari e sostenibili del territorio.

In particolare per quanto riguarda **la Val Pellice**, si segnala:

La Val Pellice esprime alcuni elementi prioritari: la gestione del post-alluvione del 2000 indirizza la definizione di alcune scelte del sistema per la viabilità, l'abbandono della previsione di asse di valle collocato sulla fascia-fluviale in sponda sinistra del Pellice, a fronte di una risistemazione stradale maggiormente integrata con i centri e di verifiche sulle possibilità di nuovo collegamento sulla sponda destra a partire dalla prevista Variante della "Strada delle cave" a Lusema alta.

La decisione introduce la possibilità di uso naturalistico della fascia fluviale e delle sue connessioni con la pianura.

La razionalizzazione degli acquedotti e il nuovo sistema integrato delle acque (che conduce al depuratore unico di Garzigliana) può liberare risorse di tutela territoriale dei versanti e dell'uso naturalistico del sistema di scolo delle acque.

Il Progetto dei percorsi turistici e ciclabili (L.R.4/2000) alimenta le scelte di diverso uso del fondovalle fluviale e pone alcuni problemi di risoluzione di compatibilità con il sistema della viabilità e con gli insediamenti (il nodo dell'innesto tra l'Angrogna e il Pellice, il rapporto con il tracciato ferroviario, le possibilità di ampliamento del sistema connesso con il tracciato ferroviario dismesso tra Bricherasio e Barge, elemento di rete utile per "agganciare" i percorsi del cuneese).

Il sistema delle **Borgate** di valle costituisce elemento di interesse culturale e possibile servizio alla tutela e valorizzazione dei versanti. D'altra parte il tema del rapporto tra le Borgate, le reti ecologiche e il sistema insediativo rappresenta un valore emblematico per tutto il territorio pedemontano (si pensi alle opportunità della Val Chisone in cui esiste una grande disponibilità di strutture abbandonate) nel suo rapporto con gli addensamenti residenziali del fronte a valle, per utilizzi sia residenziali che agroturistici (soprattutto se inserite in un circuito di fruizione più vasto).

I progetti Leader plus in corso, aventi collegamenti con alcune Comunità Montane, con progetti interregionali e con Ecomusei, riprendono il tema del recupero delle tipicità. La pianificazione locale dovrebbe connettersi con gli esiti di queste iniziative per renderle in forma di sistema normativo.

Il tema della **trasformazione del tracciato ferroviario** Pinerolo-Torre Pellice in "metropolitana leggera" pur avendo dimostrato potenzialità di costituirsi come elemento di aggregazione delle comunità locali, non ha espresso sinora contenuti avanzati di fattibilità e comunque deve misurarsi, oltre che alle logiche interne del sistema della mobilità, con le opportunità di risoluzione dei nodi del sistema insediativo.

Per quanto riguarda la **scheda relativa al Comune di Torre Pellice**, così come derivante dalle analisi e dalle interviste, si evidenziano nel seguito alcuni elementi:

*Proposte infrastrutturali*

P.R.G. intercomunale della Val Pellice non recente. Varianti parziali art. 17 L.R. 56/77. Variante strutturale avviata. Adeguamento al P.A.I. adottato.

Criticità urbanistica

Interferenza del traffico di attraversamento con il nucleo cittadino;

L'espansione residenziale lineare su strada, agli ingressi del centro e lungo il versante collinare più prossimo all'espansione ottocentesca.

Il degrado e l'abbandono dei nuclei rurali montani;

La domanda di infrastrutturazione e di riordino connesse con il ruolo di centro dei servizi di valle e di punto di riferimento della cultura valdese;

La perdita di opportunità insediative per attività produttive;

Il patrimonio edilizio sottoutilizzato del sistema dei complessi industriali di interesse storico documentario.

*Criticità ambientale*

La tutela e la valorizzazione dell'area del fondovalle del Pellice in presenza del rischio alluvionale e delle opere di regimazione previste. Il recupero dei corsi d'acqua minori affluenti del Pellice (Angrogna ecc.) e la loro compatibilità con gli insediamenti storici e con le espansioni più recenti.

*Proposte strutturali*

La qualificazione e il riordino del nucleo urbano con il recupero e la valorizzazione delle strutture di interesse storico documentario collegato ad un programma integrato a livello di valle;

Il ridisegno del bordo urbano dequalificato sul versante del fondo valle del Pellice in connessione con il riordino della viabilità locale sovracomunale.

*Proposte infrastrutturali*

Il miglioramento di collegamenti con la pianura, con l'alta valle e in misura minore con il versante "Inverso";

Il recupero degli antichi percorsi minori di versante e di valle in funzione dello sviluppo del turismo;

La qualificazione degli ingressi con il potenziamento infrastrutturale a servizio delle attrezzature di livello sovracomunale (ospedale, Palaghiaccio, centri di servizi del territorio, ecc.);

La rilocalizzazione del collegamento ferroviario con potenziamento del ruolo di interscambio della zona della stazione;

Recupero delle attrezzature di servizio turistico di livello di valle degradate o sottoutilizzate (funivie private, piste da fondo, piste da ghiaccio naturale, ecc.) per consolidare l'effetto positivo delle nuove attrezzature del Palaghiaccio.

In relazione ai contenuti del PTC2 assume particolare rilievo per la definizione delle scelte del PRG la **perimetrazione delle aree dense, di transizione, libere** di cui all'art. 16 delle NTA del PTC2.

Obiettivo strategico del Piano Territoriale di Coordinamento è il contenimento della crescita incrementale del suolo non urbanizzato.

Pertanto, come disposto nelle Norme di Attuazione, art. 15, 16 e 17, 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.”***

Gli strumenti urbanistici generali dei Comuni, perimetrano gli insediamenti urbani esistenti e distinguono graficamente in modo univoco gli ambiti “costruiti” – “denso” e/o “in transizione” – dal territorio libero “non urbanizzato” (NdA art. 16).

1. 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.

2. 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.

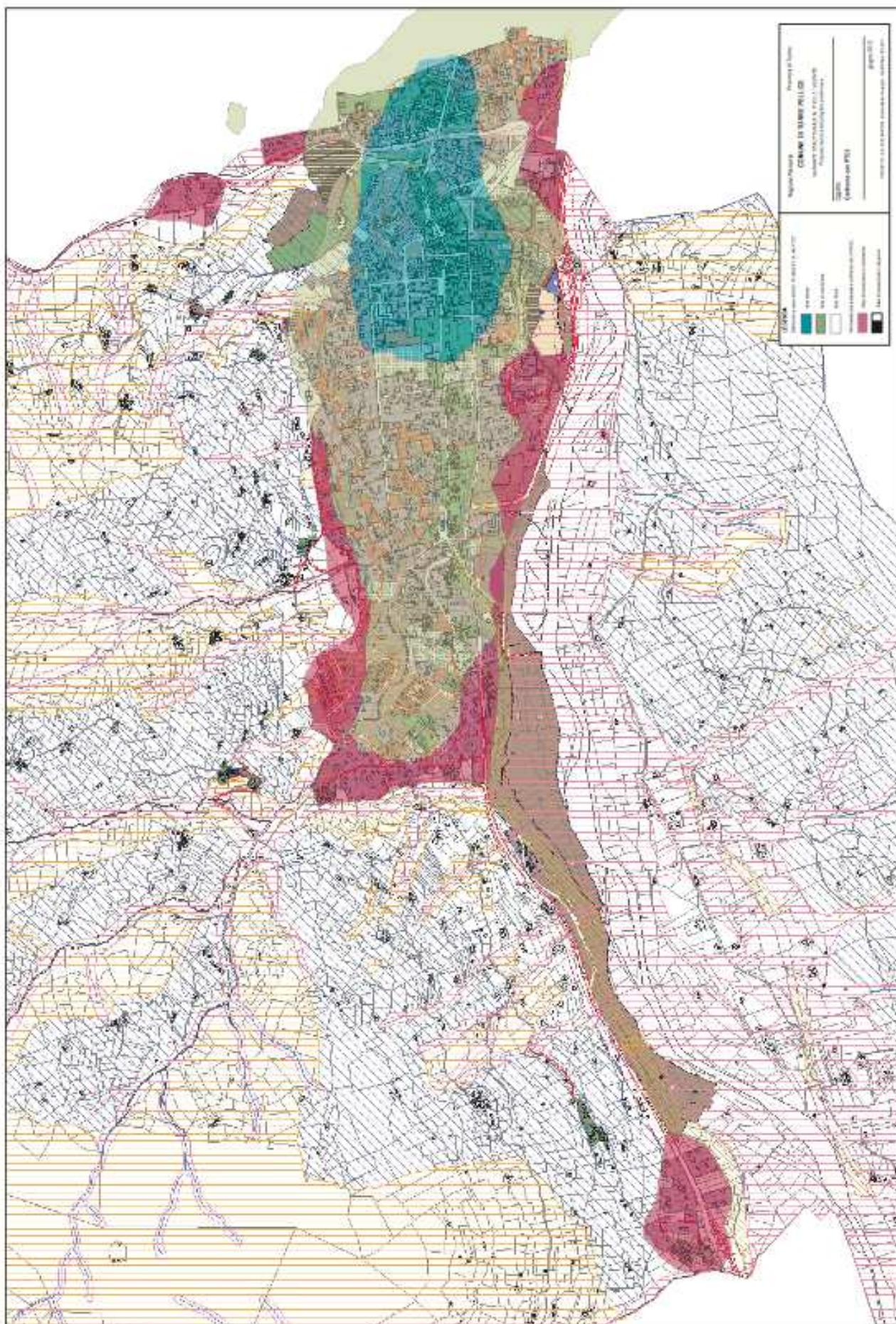
3. Le **aree libere** sono costituite da porzioni di territorio esterne ai centri abitati, caratterizzate dalla prevalente funzione agricola e forestale anche in presenza di insediamenti minori o sparsi, quali elementi identitari e distintivi del paesaggio che si intende preservare.

Il Comune nell'ambito della formazione del proprio strumento urbanistico (Variante strutturale ai sensi dell'art. 17 c.4 della L.R. 56/77 così come modificata dalla L.R. 3/2013) ha formulato pertanto una propria proposta di perimetrazione delle aree dense, libere e di transizione estesa a tutto il territorio comunale al fine di stabilire in maniera condivisa limiti ed opportunità delle nuove espansioni urbane.

Nel prendere atto del modello delineato dal PTC2 e con l'obiettivo di verificare l'applicazione sul proprio territorio comunale, sulla base dei dati forniti dalla Provincia è stata pertanto elaborato un estratto cartografico di sintesi in cui, un riferimento alle previsioni del PRG vigente e alla reale situazione territoriale, morfologica ed insediativa, è stata riportata la classificazione delle “aree dense” e di “transizione” e per conseguenza le “aree libere”.

In tale cartografia sono state pertanto evidenziate le correzioni proposte, sulla base anche degli approfondimenti alla scala locale, alle aree di transizione, le quali sono state valutate e condivise nelle fasi di copianificazione, relative alla ‘Proposta Tecnica del progetto Preliminare’. Le correzioni specifiche approvate in sede di conferenza hanno determinato la rappresentazione conclusiva che ha costituito riferimento per il progetto preliminare della variante, e per la conseguente e successiva elaborazione della “Proposta tecnica del progetto definitivo”, evidenziando **l'assenza di interferenze** tra le previsioni della stessa variante e l'assetto complessivo connesso con gli **adempimenti derivanti dal PTC2** sul territorio comunale.

COMUNE DI TORRE PELLICE (TO)  
Variante strutturale al P.R.G.C. vigente  
Progetto Definitivo



Per quanto riguarda il **Piano Paesaggistico Regionale** recentemente formato e recentemente adottato, la variante ha verificato l'assenza di criticità e/o elementi che richiedessero specifica traduzione negli elaborati nel PRG in questa fase evidenziando che non sono presenti nel territorio comunale beni individuati ai sensi delle D.lgs. 42/2004. In termini generali, pur richiamando i limiti procedurali e parziali della presente variante, si evidenziano nel seguito alcuni riferimenti desunti dalla scheda d'ambito n°49 della Val Pellice in cui è compresa l'unità di paesaggio del territorio di Torre Pellice.

*Indirizzi normativi e orientamenti strategici*

*Aspetti storico-culturali*

- Programmazione di interventi di valorizzazione e sviluppo locale indirizzati prioritariamente alla tutela degli elementi di tipicità architettonica delle borgate e degli alpeggi e dei relativi contesti territoriali (Terrazzamenti, aree boscate, percorsi di accessibilità e di fruizione);
- valorizzazione culturale delle attività caratterizzanti la vallata, segnate dalla tradizione valdese;
- riqualificazione urbanistica delle aree maggiormente colpite dal disordinato sviluppo edilizio della fine del XX secolo (valorizzazione degli spazi pubblici, ridefinizione della qualità morfologica dei margini).
- contenimento e riqualificazione degli insediamenti della piana all'ingresso delle valli sino al Torrente Angrogna, con valorizzazione dei centri storici e del paesaggio agrario (centri, strutture rurali, itinerari di costa)
- riqualificazione e innovazione degli accessi al centro di Torre Pellice con sistemazione della Fascia Fluviale.

*Aspetti naturalistici e ambientali*

- monitoraggio di territorio e morfologie alto-alpina per indirizzare la manutenzione diffusa e per interventi di ingegneria idraulica per ridurre il trasporto solido e regolare la regimazione delle acque.
- gestione forestale mirata alla protezione del suolo, in particolare per il contenimento dei fenomeni erosivi nelle superfici acclivie.
- programmazione di selvicoltura produttive per le aree a quote inferiori e a minori pendenze.
- gestione sostenibile della filiera del castagneto (da frutto, per legname da lavoro, palleria, funghi), per il territorio e il paesaggio di bassa valle.
- conservazione delle aree a prato poste sulle numerose rotture di pendenza dei versanti che caratterizzano il paesaggio oltre alla conservazione dei pascoli alpini con interventi programmati e diffusi;
- negli interventi selvicolturali di qualsiasi tipo (tagli intercalari, di maturità/rinnovazione) devono essere valorizzate le specie spontanee rare, sporadiche o localmente poco frequenti, conservandone i portaseme e mettendone in luce il novellame, per il loro ruolo di diversificazione del paesaggio e dell'ecosistema (rosacee varie, tigli, olmi e altre latifoglie mesofile); nel piano montano sono da perseguire e favorire i popolamenti misti di faggio e abete bianco, ed il reinserimento di abete bianco e pino cembro nei lariceti.
- Nelle aree più meridionali è da conservare l'alternanza di utilizzi -bosco-prato-pascoli-coltivi- per mantenere un ecosistema ed una percezione paesaggistica diversificata, salvaguardando le multifunzionalità come elemento di contrasto dai fenomeni di abbandono e infrastrutturazione.

*Per gli aspetti insediativi è importante:*

- Densificare e riorganizzare il tessuto insediativo suburbano e dispersivo intorno a Torre Pellice e Luserna San Giovanni.
- Contenere e densificare al loro interno le aree di crescita dispersiva del fondovalle, tra Torre Pellice, Villar Pellice e Bobbio Pellice.



### 3) METODOLOGIA DI ANALISI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

#### 3.1) Indirizzi per la conoscenza e la valorizzazione del paesaggio urbano

Nell'ambito della Variante strutturale al PRG, pur nei suoi limiti procedurali e nell'ambito degli obiettivi specifici di questa fase, è stata avviata la conoscenza degli elementi potenzialmente utili alla valorizzazione del paesaggio urbano che dia corpo all'idea di un piano capace di agire sul patrimonio locale con ipotesi realistiche e verificate sulla base di conoscenze tematiche della morfologia urbana anche per come essa è vissuta dai cittadini.

Tali riferimenti valutativi, accompagnati da un repertorio fotografico e illustrativo e da una rappresentazione sintetica per ambiti territoriali (rif. 3.2), hanno costituito elementi di indirizzo per la variante anche se nei limiti delle sue possibilità attuative e delle sue specificità che identificano una revisione urbanistica comunque di carattere parziale che non consente la rifondazione complessiva del PRG. Tali riferimenti, anche se non possono trovare completa traduzione nella presente variante, possono costituire elemento di confronto anche per la valutazione prevalentemente qualitativa delle trasformazioni di dettaglio nella fase operativa gestionale del PRG, oltre che ovviamente spunto di riflessione per una futura revisione del PRG stesso.

Si identificano perciò:

gli **spazi pubblici** (i luoghi istituzionali, piazze, gli spazi per la socializzazione, il mercato, le strade del commercio e dell'incontro, le aree sportive e le aree verdi, i punti d'incontro, le scuole);

la **città esistente** (riconosciuta come tale dall'uso dei cittadini e dei visitatori e rappresentata dalla compattezza nel rapporto tra gli edifici e le strade, ecc.);

I connotati dell'**identità locale** (i luoghi e gli edifici rappresentativi della storia e della cultura di una popolazione e riconosciuti dagli abitanti e dai visitatori come originali e unici, ecc.).

Sulla base delle suddette conoscenze e nell'obiettivo di migliorare la qualità complessiva del paesaggio urbano si possono evidenziare valutazioni ed indicazioni su:

- 1) elementi da conservare (anche in quanto sede della proprietà culturale dei luoghi ecc.)
- 2) elementi da valorizzare (anche per le potenzialità connesse al sottoutilizzo ecc.)
- 3) elementi da trasformare (anche in quanto sede di criticità e impatti negativi, ecc.).

In via preliminare sono stati identificati alcuni **ambiti** diversamente caratterizzati:

- il **nucleo centrale** (corrispondente circa al centro storico) dove il **tessuto** urbano è completo, la **trama** è riconoscibile anche se non del tutto regolare e la densità della **grana** è più fitta.
- le **zone di bordo** (corrispondenti circa all'espansione otto-novecentesca a monte) con un tessuto prevalentemente segnato da tracce viabili non del tutto completate, in cui la trama alterna parti più o meno regolari e la densità è più rada.
- Le **fasce di margine** (corrispondenti alle aree del terrazzo sul Pellice con tessuto condizionato dalle preesistenze delle attività storiche, ecc)
- I **luoghi dell'espansione** (costituiti più di recente sulla base di tracce dell'urbanizzazione prevalentemente riferita alla viabilità locale, ecc)
- Le **aree marginali** (identificabili prevalentemente nell'ambito delle espansioni ma comunque rintracciabili anche in altri ambiti in quanto caratterizzate da una morfologia residuale o casuale rispetto al resto della città).

Si citano ad esempio:

- I luoghi (in particolare spazi pubblici) oggetto di trasformazione solo parziale non finiti e in parte degradati nelle parti residue;
- i luoghi che evidenziano abbandono, sono difficilmente accessibili o segnalano un "vuoto";
- le barriere di bordo (anche per presenza di infrastrutture ecc.), i margini in cui si passa da un tessuto ordinato a un altro poco riconoscibile
- i luoghi labirintici e disorientanti

Si riconoscono inoltre alcuni **caratteri** che incidono o connotano l'**identità locale** per come sono leggibili dalle strade principali e dai luoghi pubblici più frequentati, anche evidenziando elementi parziali o episodici quali:

- edifici emergenti (anche in quanto tracce di tipo "monumentale", capaci di attirare l'attenzione ecc.)
- edifici "notevoli" (per dimensioni, altezza, tipologia, contrasto con il tessuto in cui sono inseriti ecc.)
- emergenze del verde e delle alberature.

Gli elementi suddetti, incrociati con valutazioni di carattere anche soggettivo espresse da “testimoni privilegiati” dei luoghi, consentono di evidenziare le **situazioni critiche e quelle di valore**, traendo spunti per la valutazione degli impatti delle previsioni progettuali.

In sintesi si possono evidenziare su base cartografica i luoghi e le loro caratterizzazioni da **conservare, da valorizzare, da completare** con interventi di **continuità** o di **discontinuità, di innovazione con eventuali nuovi segni trasformativi del paesaggio locale**.



ELEMENTI URBANISTICI E AMBIENTALI DA RIQUALIFICARE O COMPLETARE



AREE RESIDUALI  
DA RIDEFINIRE

1



2



3



AMBITI DI CRITICITA'  
AREE A DEPOSITO, ECC.

4



5



6



VUOTI URBANI  
E AREE DA RIDEFINIRE

7



8



9

**ELEMENTI URBANISTICI E AMBIENTALI DA TUTELARE E CONSERVARE**



**CARATTERI TIPICI  
PUNTUALI**



**CARATTERI TIPICI  
DI INTERESSE GENERALE**



**ELEMENTI PAESISTICI  
VISUALI E SPAZI PUBBLICI**



ELEMENTI URBANISTICI E AMBIENTALI DA VALORIZZARE



**CARATTERI TIPICI INDUSTRIALI E DI SERVIZIO**



**2**



**3**



**CARATTERI TIPICI PUNTUALI**



**CARATTERI TIPICI DI INTERESSE GENERALE**



**CARATTERI NATURALI**



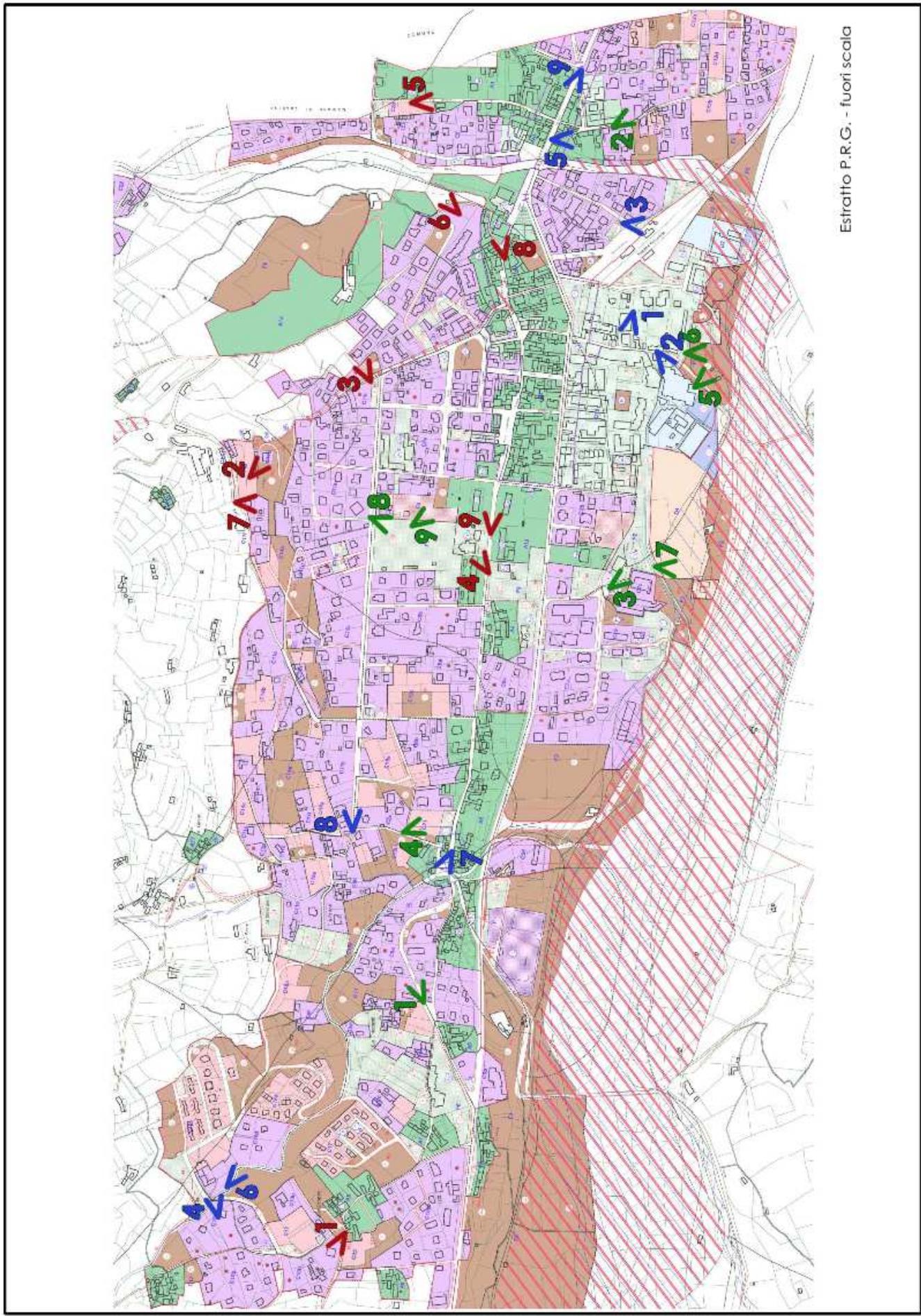
**SPAZI PUBBLICI E ASSI VIARI**



**8**



**9**

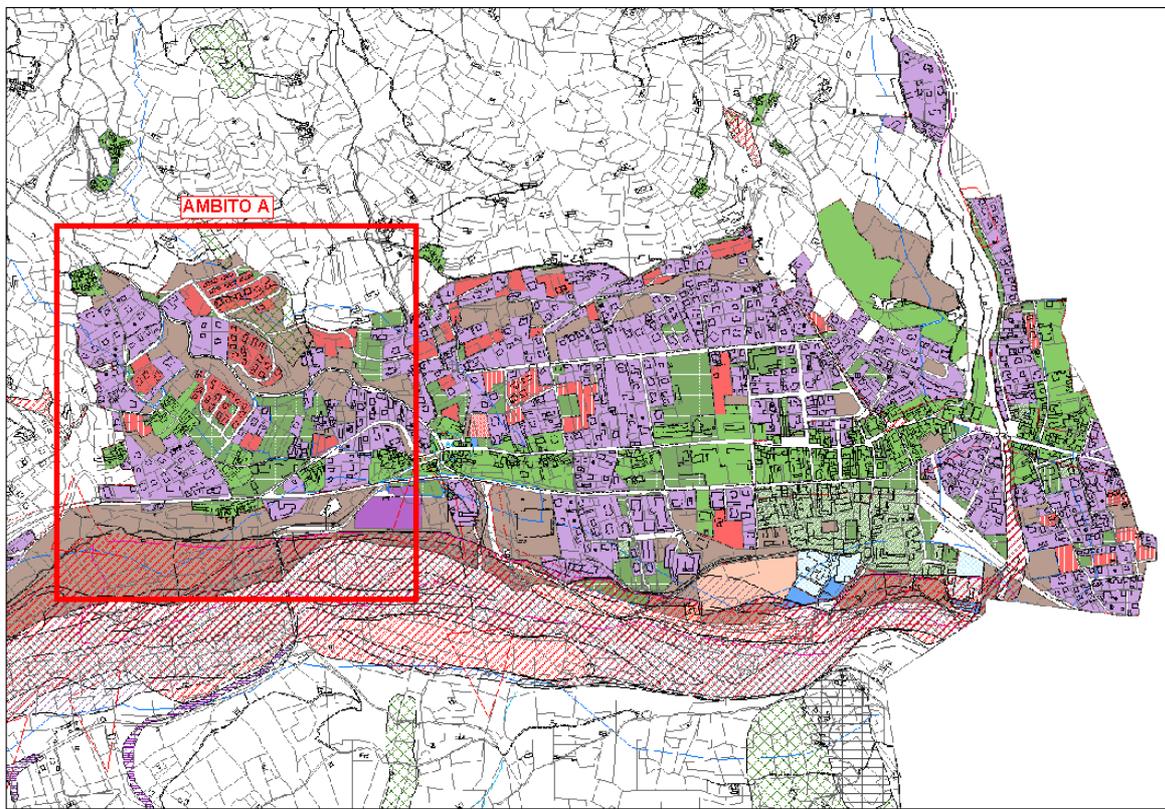


Estratto P.R.G. - fuori scala

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

### 3.2) Valutazioni preliminari delle criticità e potenzialità dell'assetto urbano

#### AMBITO A



#### Caratterizzazione generale dell'ambito

L'area risulta compresa tra la via provinciale di fondo valle verso Bobbio Pellice e la zona a nord fino alla Borgata Servera. L'intero ambito è caratterizzato prevalentemente da zone residenziali in parte già esistenti ed in parte con nuove lottizzazioni, in special modo nella parte nord-est dell'ambito. Le zone con strutture edilizie esistenti sono, in modo particolare, caratterizzate da nuclei di edifici di rilevanza storica realizzati con strutture in pietra. I lotti liberi sono, in generale, stati attuati quasi tutti con la costruzione di edifici a destinazione residenziale.

*Note preliminari e generali sulla situazione delle aree a servizio, fatte salve le ulteriori specificazioni previste nell'elenco dei servizi.*

#### area C17

- Ps3 in progetto non attuato: area recintata con griglia non accessibile, coltivata ad orto
- Ps23 in progetto: area non recintata, accessibile
- P23 esistente: in realtà è un'area a verde non attrezzata
- P40 esistente: area cintata a verde attrezzata, forse, privata, con presenza di alberi ad alto fusto.
- Parcheggio in fronte a nuove edificazioni in completamento

#### area C10c: Strada esistente sterrata

#### area C18a

- P45.1 e P45.2: area a servizio di parcheggio con attuazione molto difficile causa estrema pendenza. Destinazione a Ps più agevole. Strada in progetto esistente e percorribile.
- Parcheggio non segnato in cartografia a seguito delle lottizzazioni;
- Strada in progetto verso sud di collegamento con le altre lottizzazioni non realizzata.
- Ps39.3 e Ps39.4 accessibili in progetto.

#### area C25 non attuata

- Ps10 cintato con muro e cancello, di proprietà privata: servizio inesistente
- Ps7 inaccessibile cintato con muro alto 2 mt
- Ps9 inesistente: probabilmente utilizzato per strada comunale

#### area C17

- Ps38.3 in progetto: zona in realtà cintata con muro in pietra alto 1mt, accessibile e attrezzata con panchine e giochi per bambini
- P41 in progetto: zona destinata in realtà a isola ecologica e a verde non attrezzata
- Ps38.1, 38.2, 38.4 in progetto: in realtà zone destinate a parcheggio esistenti in conseguenza della lottizzazione in area C17

#### area F6 Ospedale

- P57 in progetto: in realtà parcheggio esistente dell'ospedale

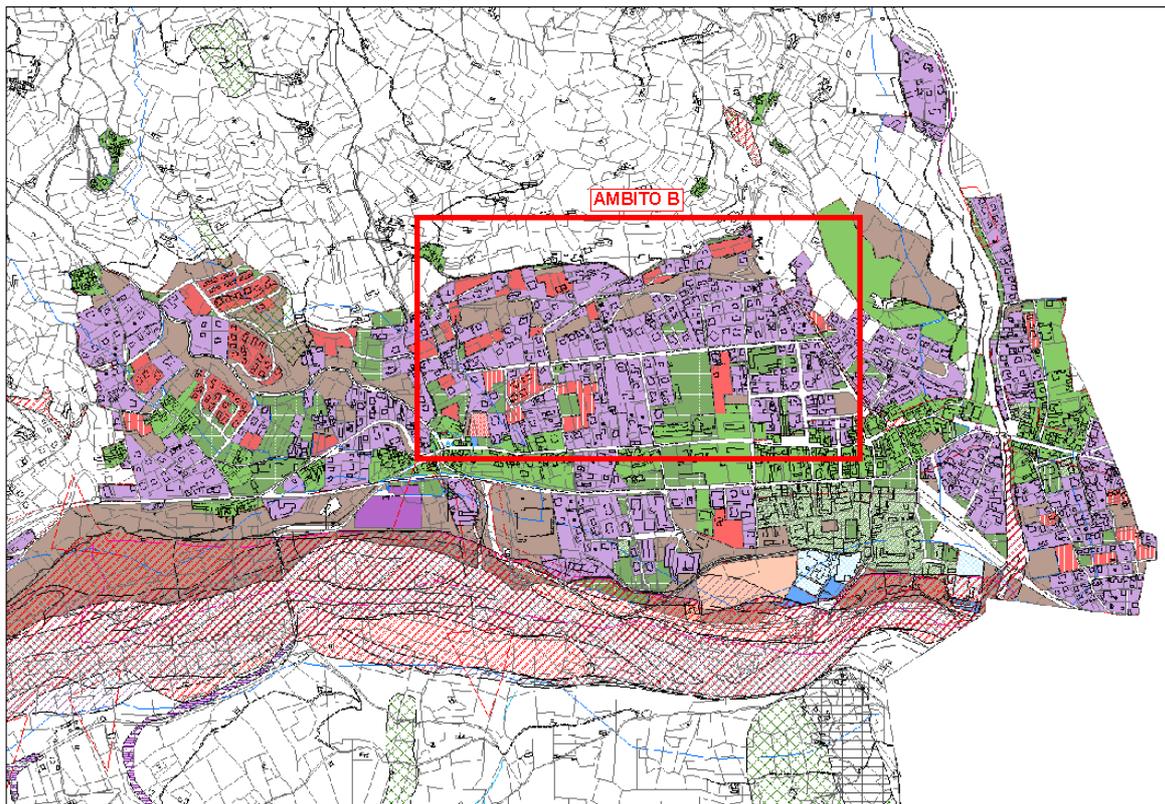
#### area A1

- P6 in progetto: in realtà servizio in pendenza e di difficile realizzazione

#### area dietro ospedale

- Servizio P3 dietro Ospedale in progetto: utilizzato, ma non espressamente realizzato in conformità alle N.T.A.
- Servizio se1 in progetto: difficilmente attuabile

**AMBITO B**



*Caratterizzazione generale dell'ambito*

L'area risulta compresa tra la via centrale Beckwith e la zona di espansione nella parte pedemontana a nord del nucleo storico. Nella parte prevalentemente pianeggiante compresa tra via Beckwith, viale Dante ed il nucleo storico si inseriscono servizi esistenti consolidati (fabbricati e pertinenze legati alla Chiesa valdese, edilizia scolastica ecc.). La parte a ridosso del versante montano è caratterizzata dalla presenza di fabbricati di diverse epoche che si sono inseriti nel territorio esistente prevalentemente di morfologia scoscesa con terrazzamenti. La parte a versante compresa tra viale Dante e la strada di cornice delimitano la forte espansione della città, al di là della quale sono presenti abitazioni sparse o complessi residenziali che caratterizzano annucleamenti frazionali.

*Note preliminari e generali sulla situazione delle aree a servizio, fatte salve le ulteriori specificazioni previste nell'elenco dei servizi.*

area C6a

- Ac1 esistente: Sede Croce Rossa con antistante parcheggio esistente su piazza Gianavello da individuare
- P14 progetto: area recintata non accessibile
- se3-sM3 esistente: /

area C14c

- Ps36 progetto: area recintata di pertinenza del fabbricato esistente

area C11a C14a

- P29 progetto: parcheggio esistente delimitato dal confine comunale di proprietà e dall'area destinata ai percorsi pedonali con alberature del viale
- Ps29 progetto: area recintata non accessibile di pertinenza del fabbricato esistente
- P33 progetto: area a confine con zone di espansione (C14a) che presenta una forte pendenza ed un dislivello rispetto al piano stradale
- Ps33 progetto: area compresa tra le diverse proprietà destinata a coltivazione ortofrutticola

area C11f-g

- Ps30 e P32 esistente: area verde attrezzato esistente che presenta un dislivello rispetto al piano stradale delimitato da una recinzione a ridosso dell'area di espansione (C14a) che presenta una forte pendenza
- Ps31 progetto: area compresa tra edifici di proprietà destinata a coltivazione ortofrutticola

area C11c

- Ps35 e P35 esistente: area a verde attrezzato esistente posta a dislivello inferiore rispetto al piano stradale e area di sosta definita dall'allargamento della sezione stradale

area C11p

- P26 progetto: allargamento della sezione stradale per l'accesso alla proprietà esistente

area C11o-b

- Ps32 progetto: area compresa tra edifici di proprietà destinata a coltivazione ortofrutticola non accessibile in quanto delimitata da recinzione (muretto)
- P34 progetto: area di pertinenza del fabbricato di proprietà esistente con presenza di tettoia per il ricovero automobili

area C8c-b

- Ps42 progetto: area libera o destinata alla coltivazione ortofrutticola di pertinenza dei fabbricati esistenti delimitata da recinzione e confinante con zona di espansione (C18b)
- Ps44, P52 e D1 progetto: area confinante con zona di espansione (C21) destinata al deposito materiali e mezzi
- Ps27 progetto: area libera non delimitata da recinzione confinante con zona di espansione (C13a)

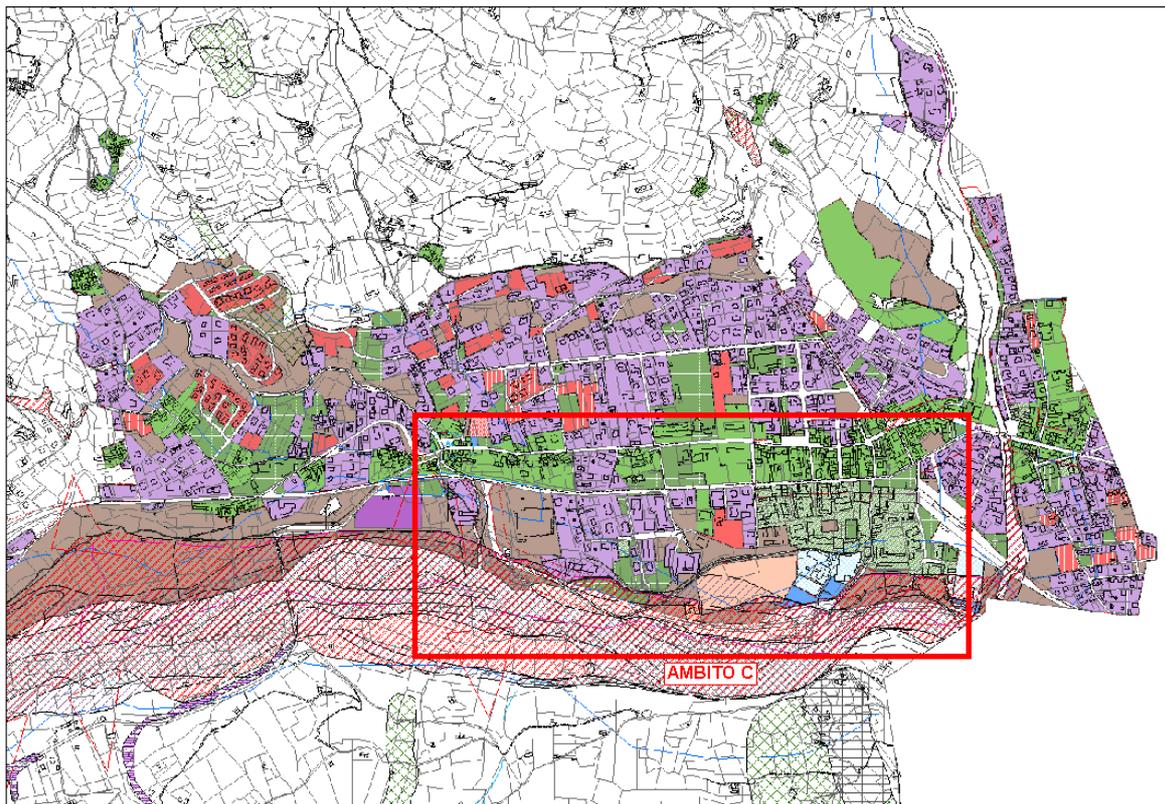
area C8a

- Cf1 esistente: Corpo Forestale dello Stato. Nell'area limitrofa, lungo la via Manzoni, è localizzato un parcheggio e un'area conferimento rifiuti
- P21 progetto: area alberata delimitata da recinzione, non accessibile

**COMUNE DI TORRE PELLICE (TO)**  
**Variante strutturale al P.R.G.C. vigente**  
**Progetto Definitivo**

- *Ps28 progetto: area verde libera delimitata da recinzione*
- area C11a
- *Ps34 e Ps24 progetto: area delimitata da recinzione e destinata a giardino privato e a coltivazione ortofrutticola*
- area C6b
- *Cv1 esistente: Chiesa valdese*
- *sM2 progetto: area a verde pubblico attrezzato delimitato da bassa recinzione*
- *sM5 progetto: area destinata ad attività sportiva (campo da calcio, campi da tennis ecc.)*
- *(F4): area destinata a ricovero camper con bassi fabbricati di servizio e aree a parcheggio*
- *P15 progetto: area di risulta compresa tra due aree di proprietà, delimitate da recinzione, adibite a parcheggio*
- area C11q
- *P27 e P28 progetto: aree adibite a parcheggio in fase di realizzazione*
- Note e indirizzi per adeguamenti formali e cartografici
- *Infrastrutture: strade indicate in progetto non realizzate o esistenti non asfaltate, di campagna, ma di proprietà privata per l'accesso alle abitazioni esistenti*  
*Possibilità di gerarchizzare le infrastrutture (carrabili, pedonali ecc..)*  
*Indicazione rotatoria (monumento) tra via Trento e via della Rimembranza*  
*Indicazione dei corsi d'acqua (rio Bion, rio sotto via Mazzini...)*
- *Alberature: mancano indicazione delle alberature del viale Dante e area pedonale (differenziazione percorsi pedonali e veicolari)*  
*Possibilità di indicare alberature significative che caratterizzano il paesaggio e ne definiscono la struttura urbana*
- *Punti panoramici e visuali: identificazione dei punti panoramici posti sulla strada di cornice a nord del nucleo abitato che permettono la visione della parte pianeggiante del territorio comunale. Identificazione di visuali poste nella parte pianeggiante rivolte verso il versante edificato da valorizzare in quanto permettono una buona lettura dell'espansione della città.*

## AMBITO C



### *Caratterizzazione generale dell'ambito*

L'area risulta compresa tra la via provinciale (viale Gilly) e la zona a sud verso il fondo valle fino al torrente Pellice. La zona adiacente all'ansa del torrente è caratterizzata da insediamenti produttivi legati anche al sistema dei canali, in molti casi in disuso. Il tessuto edilizio sviluppatosi lungo il corso principale ha una destinazione prevalentemente residenziale di diversa epoca e tipologia. Si nota in generale la presenza di 'superfetazioni' sugli edifici meno recenti oltre a segnali di degrado in particolare modo verso la zona adiacenti gli edifici produttivi abbandonati (presenza dell'area di stoccaggio dei rifiuti) segno di una edilizia poco programmata.

*Note preliminari e generali sulla situazione delle aree a servizio, fatte salve le ulteriori specificazioni previste nell'elenco dei servizi.*

#### area F2

- Ac6 esistente: Asilo con antistante parcheggio esistente
- P55 progetto: area recintata non accessibile, delimitata da muro h oltre 3 mt. pertinenza fabbricato
- sm1 e an2e3-sm3 in progetto: aree di difficile accessibilità e in parte non utilizzabili (versante scosceso verso i canali)
- sm1 in progetto (adiacente zona F2): campeggio in disuso. Problematico accesso dalla via volta con viabilità indicata in progetto a causa del forte dislivello tra l'area e il punto di accesso previsto (delimitato da muro h 3,00mt).
- se2 in progetto (lungo prolungamento di via Parri): impossibile attuazione, trattasi di zona pianeggiante a ridosso del Pellice.

#### area C7a

- P17 progetto: area adiacente via Parri in buona parte attuabile

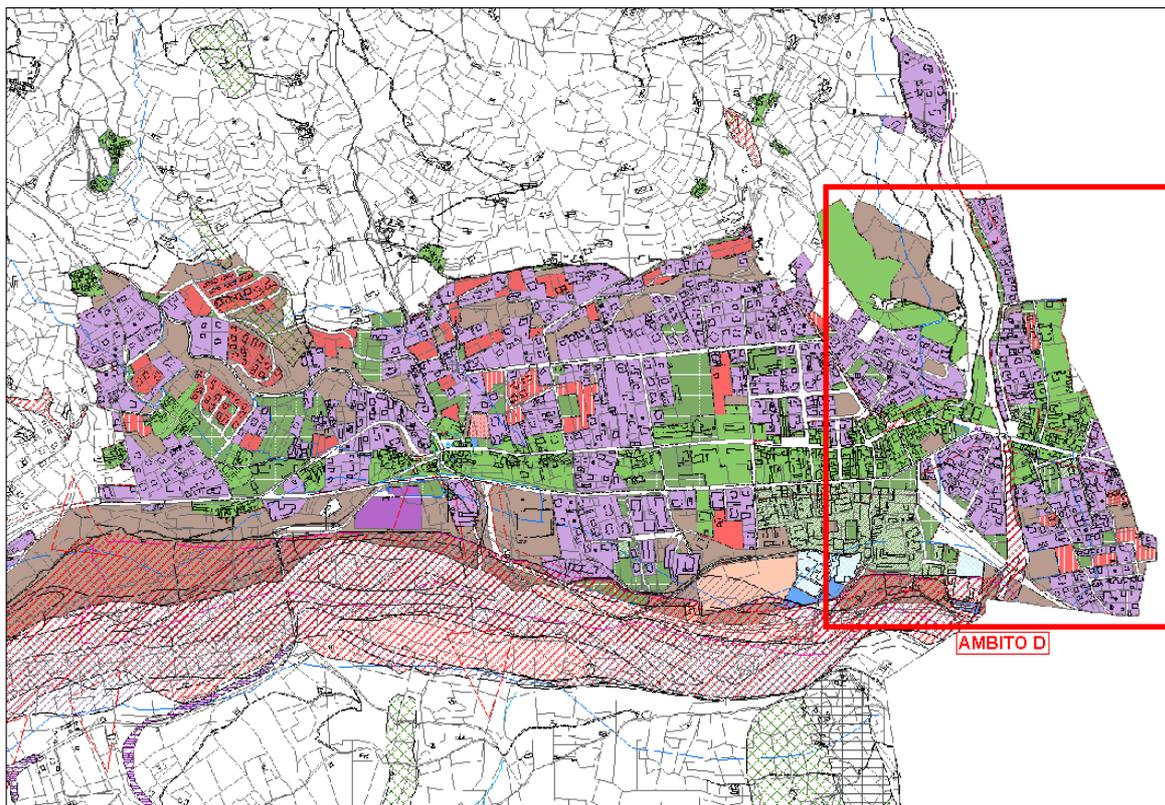
area F2 "Aree per parco, gioco e sport, per parchi urbani, per attrezzature sportive e sport invernali su area pubblica" relativa all'ex Palaghiaccio in stato di degrado.

- Ps progetto: in realtà utilizzata come zona di stoccaggio rifiuti opportunamente recintata.

#### Area C16

- P37 progetto: parcheggio esistente a servizio del supermarket.

## AMBITO D



### *Caratterizzazione generale dell'ambito*

L'area è compresa tra il confine comunale con Luserna San Giovanni e il margine del nucleo storico ed è caratterizzato dal corso del torrente Angrogna che costituisce elemento di separazione tra il nucleo più antico e l'espansione otto-novecentesca che si è consolidata in modo più denso lungo la direttrice viabile storica di valle e in modo più rado nelle due propaggini più recenti verso monte e verso valle.

Costituiscono elementi caratterizzanti l'insediamento "del forte" sovrastante il nucleo urbano e il centro storico, il nucleo di edifici valdesi sulla prima collina verso Angrogna, il tracciato ferroviario a valle con il nucleo della stazione, punto terminale dell'accesso a Torre Pellice.

*Note preliminari e generali sulla situazione delle aree a servizio, fatte salve le ulteriori specificazioni previste nell'elenco dei servizi.*

*Area C20 e C3 in direzione di Angrogna*

*Area Ps: fascia lungo Angrogna in parte con residui coltivazioni ed usi privati, ambito lungo strada con edifici precari, servizi in parte attuati in connessione con area edificabile.*

*Area A1 a monte della strada storica di valle: ambito caratterizzato da attrezzature di interesse generale e da elementi edilizi e tipologici da salvaguardare di interesse identitario della storia e dell'attività valdese da riconoscere in modo propriamente coerente alla situazione esistente e alle particolarità.*

*Area C1 e C12 verso valle*

*- Aree destinate a Ps poste tra strada Pralafera e Angrogna utilizzate da attività agricole ancora attive.*

*- Aree destinate a Ps verso confine con Luserna in parte attuate e in parte da rivedere in connessione con le previsioni di trasformazione urbana.*

*Area C4 zona stazione*

*- Area P12 in progetto su piazza De Amicis costituita da spazi privati in parte pertinenziali da considerare in connessione con trasformazioni urbane.*

*Aree C14 e C5*

*- Ps36 in progetto connesso ad ambito di nuova edificazione C14c e posto in area con caratteristiche di pertinenza e criticità di visuali su edifici esistenti di interesse documentario.*

*P13 in progetto compreso tra edifici di tipologia a blocco e connessa a trasformazioni della viabilità.*

## **Indicazioni generali su criticità e potenzialità**

### *Ambito A*

Si osserva che molte zone a servizi sono state localizzate in aree scoscese e molto impervie, specie sul versante della montagna a seguito delle lottizzazioni con maggiore consumo del suolo. Queste zone in progetto risultano essere scarsamente fattibili in termini di attuazione, per caratteristiche intrinseche di localizzazione, sia come difficilmente fruibili da parte della popolazione.

### *Ambito B*

Si riscontra la presenza di aree destinate a servizi in progetto (in particolare aree Ps) localizzate in terreni di proprietà privata delimitati da recinzioni e quindi inaccessibili per una verifica più puntuale. Tali aree sono prevalentemente destinate alla coltura ortofrutticola, in parte destinate a prato, in parte caratterizzate dalla presenza di alberi in grado di contenere il terreno fortemente scosceso. Per questo motivo, risultano essere aree di risulta, frammentate sul versante o nella parte pianeggiante che non consentono una lettura unitaria destinabile a servizio anche per la loro localizzazione e forma sul territorio comunale.

Le aree identificate a servizio in progetto (in particolare aree P e Ps) non consentono, attualmente, una facile fruizione a causa della loro localizzazione, soprattutto quelle poste sul versante montano, in quanto sono caratterizzate da forte dislivello e da una viabilità in alcuni punti non adeguata e insufficiente alle necessità. Si ritiene quindi necessario verificare l'inserimento di aree a servizio, evitando di individuare spazi di risulta delimitati dalle aree private e evitando una situazione frammentata di servizi poco accessibili soprattutto nella parte del versante montano attualmente frequentata unicamente da chi vi risiede. Occorrerebbe, quindi, un intervento unitario in un'area più vasta in cui si potrebbero concentrare le risorse di intervento e creando una area che possa essere a servizio di tutta la zona di espansione e al tempo stesso della popolazione residente nella parte pianeggiante. Tale area non può ospitare i servizi principali che devono trovare spazio nella parte pianeggiante del territorio comunale, limitrofa al centro storico consolidato. Nella parte pianeggiante una vasta area retrostante la Chiesa valdese risulta da valorizzare sia per la sua natura storica che per la sua posizione centrale evitando il rischio attuale di creare un vuoto all'interno dell'insediamento consolidato.

### *Ambito C*

Si riscontra la presenza di aree destinate a servizi in progetto (in particolare legate all'istruzione se, sm, an) localizzate in terreni con problemi idrogeologici, soggetti evidentemente a rischio di inondazioni ora destinati a prato. Per alcune aree l'attuazione pare problematica, sia in quanto si tratta di rive scoscese ora in parte utilizzate a orto 'a terrazza', sia in quanto alcune zone di proprietà privata sono delimitate da recinzioni e quindi inaccessibili per una verifica più puntuale. Tali aree sono prevalentemente destinate alla coltura ortofrutticola, in parte destinate a prato, in parte caratterizzate dalla presenza di alberi in grado di contenere il terreno fortemente scosceso. Le aree pertanto si presentano come marginali, frammentate sul versante o nella parte pianeggiante non consentendo una lettura unitaria relativamente agli obiettivi di realizzazione di aree a servizio di interesse generale.

### *Ambito D*

Le previsioni di servizi di interesse sovra comunale (quali le aree F connesse all'insediamento del "forte" o quelle lungo la fascia fluviale dell'Angrogna sino a quelle verso il fondovalle del Pellice, ecc.) sono da unificare nelle loro effettive potenzialità di costituirsi come elemento attrattivo a livello perlomeno di valle. Alcune previsioni di aree edificabili e di servizi tra di loro interconnesse presentano criticità nelle relazioni con le preesistenze sia per quanto riguarda le caratteristiche morfologiche delle aree (per esempio le aree di pertinenza di edifici rurali, ecc.) che per l'assetto del tessuto edilizio e urbanistico circostante (ad esempio per la viabilità di quartiere e per le tipologie edilizie preesistenti, ecc.).

### 3.3) Sintesi degli elementi forniti a titolo illustrativo nell'ambito delle Conferenze di Copianificazione.

In riferimento alle esigenze emerse, relativamente ai contenuti analizzati nell'ambito delle conferenze di copianificazione, si evidenziano nel seguito, a puro titolo illustrativo alcuni elementi di specificazione di cui la variante ha tenuto conto.

Per quanto riguarda i contenuti della "microzonazione sismica" di cui agli studi approvati dalla Regione Piemonte, nelle norme di attuazione, all'art. 14bis, può essere inserito uno specifico richiamo:

*"Costituiscono riferimento, per la valutazione e l'attuazione degli interventi, gli studi di microzonazione sismica e analisi della condizione limite per le emergenze svolti sul territorio del comune di Torre Pellice e approvati dalla Regione."*

Come già evidenziato negli elaborati adottati e nelle precedenti specificazioni illustrative, la variante prevede una forte riduzione degli impatti sul territorio per quanto riguarda in particolare i seguenti aspetti specifici.

#### **A) Aree previste in P.R.G. vigente per "attrezzature di interesse generale comunale, intercomunale, campeggi, attrezzature varie", in Variante ridefinite in "zona agricola".**

Tale previsione si evidenzia nel territorio a valle del centro abitato e nell'ambito del fondo valle del Pellice e rappresenta una **diminuzione di impatto valutabile in circa mq. 278.000**

#### **B) Aree previste in P.R.G. vigente come "nuovo impianto su aree inedificate a destinazione d'uso di progetto industriale", in Variante ridefinite in "zona agricola"**

Tale previsione consolida quanto già previsto nella precedente variante strutturale specifica approvata per l'adeguamento al P.A.I. in cui erano state evidenziate le criticità geomorfologiche e idrogeologiche di tale zona ed era stata indirizzata la sua successiva ridefinizione urbanistica, lasciando aperta la possibilità di nuova individuazione di aree per attività, a compensazione di quelle previste in eliminazione. La presente variante ha valutato l'assenza di alternative praticabili (in relazione alla loro fattibilità, sostenibilità, contenimento degli impatti), per l'individuazione di nuove aree di tale tipologia nel territorio comunale (ad esempio per quanto riguarda le ipotesi lungo la strada di valle nei pressi di Borgata "Chabriols inferiore" che non sono state, in questa fase, valutate come proponibili) ed ha privilegiato anche in questo caso il contenimento degli impatti per trasformazioni territoriali connesse ad aree di nuovo impianto.

Tale previsione si evidenzia nell'ambito a confine con il centro abitato e rappresenta una **diminuzione di impatto valutabile in circa mq. 30.000**

#### **C) Aree previste in P.R.G. vigente per "rete viaria in progetto" riferita all'asse di valle', in Variante ridefinite in "zona agricola"**

L'alternativa alla previsione originariamente inserita nel P.R.G. per "l'asse di valle" (la quale era relazionata alle aree di trasformazione soprattutto per previsioni di nuove attività che sono state eliminate ecc., sia con precedenti provvedimenti quali la trasformazione finalizzata all'individuazione del Palaghiaccio Olimpico, sia l'area industriale D4 di cui al punto B precedente) è costituita dalla previsione di carattere sovracomunale segnalata nel PTC2 e ancora allo studio per la costituzione di un prolungamento della "strada delle cave" anche presumibilmente connettibile con il nuovo ponte della Bertenga.

In questa fase la variante indica l'ipotesi di tracciato ancora in via di definizione che potrà essere ovviamente opportunamente definito con provvedimenti specifici, anche in relazione alle verifiche di V.A.S. condotte relativamente alla nuova infrastruttura.

Tale previsione si evidenzia nell'ambito a valle del centro abitato sino alla sua connessione con la viabilità esistente e rappresenta una **diminuzione di impatto valutabile in circa mq. 33.000**.

**D)** Oltre alle suddette riduzioni di previsione si può evidenziare come la ridefinizione di 'aree previste a servizi ma di fatto connesse a possibili utilizzi dell'indice volumetrico utilizzabile per la realizzazione di nuovi interventi costituisce sostanzialmente una ulteriore sensibile **riduzione degli impatti potenziali all'interno del concentrico**. Tale riduzione riguarda le aree di completamento e nuovo impianto (C17, C17a, C14a1, C8 ecc.) con una riduzione di superficie potenziale produttrice di insediabilità stimabile in circa 40.000 mq. (che vengono appunto ridefinite nella variante sostanzialmente come aree di pertinenza, aree a verde privato, ecc.).

Per quanto riguarda il territorio potenzialmente interessato dalla presenza della specie protetta identificata come “**Myricaria Germanica**” già oggetto di proposta di SIC non conclusa, a livello cautelativo è stata inserita nelle norme tecniche di attuazione all’art. 29 punto 3.1 specifica prescrizione normativa che garantisce la gestione della possibile evoluzione della tutela territoriale in relazione a tale specificità:

**In generale**, il metodo utilizzato per la formazione della Variante ha previsto una “catalogazione” in un “quadro di riepilogo e di sintesi valutative” dei temi e dei casi emersi nel corso della procedura a partire dalla prima fase del “documento programmatico” (poi superato di fatto dal “documento tecnico preliminare”).

In tale quadro (per ragioni di trasparenza e di condivisione anche pubblica interna al Comune) sono comparsi anche i casi che non sono stati valutati coerenti con gli obiettivi attuali della Variante (identificati con apposito simbolo “bandierina fucsia”) e i casi la cui soluzione è stata affrontata con specificazioni normative e/o di dettaglio, sia nella fase di maggior dettaglio della Variante che a volte nell’ambito della gestione del P.R.G. a livello locale (con convenzioni, strumenti urbanistici esecutivi, varianti parziali, ecc.).

Alcuni di questi casi sono stati quindi meglio specificati e a volte sono risultati “superati” proprio per effetto di altri approfondimenti o valutazioni.

7	Tra B.ta Brunet e B.ta Coupin Ridestinazione della casa in zona agricola in modo da poter realizzare una struttura turistico-ricettiva (rifugio alpino di tipo C)	Attuabile con ridefinizione normativa con verifica della compatibilità sull'intero territorio o identificazione puntuale
---	--	--

L’intervento puntuale è stato verificato in relazione alla sua effettiva attuale fattibilità. In ogni caso, nelle N.T.A. è stata già valutata la possibilità di attività di tale tipo.

13	Loc. Ghicciard tra Rio Biglione e Via Matteo Gay. Modifica parziale di area definita come "Servizi di interesse generale" in area C17 a confine con area C9a.	Attuabile con verifica nuova edificabilità residenziale e ridimensionamento delle previsioni di area per i servizi
----	--	--

In relazione ai possibili effetti dell’applicazione delle più recenti normative riguardanti la fascia di rispetto dal cimitero (mt. 200), l’attuale valutazione ha consentito comunque di verificare la fattibilità degli interventi previsti sull’area che la variante ridefinisce come “lotto libero”, in quanto una parte consistente della superficie del lotto è posta all’esterno dell’applicazione della fascia di rispetto del cimitero.

18	Tra str. Provinciale per Bobbio e str. Comunale Chiabrioli Nuova edificabilità da zona agricola a residenziale	Attuabile con verifica dell'insediabilità residenziale e della normativa di dettaglio
----	---	---

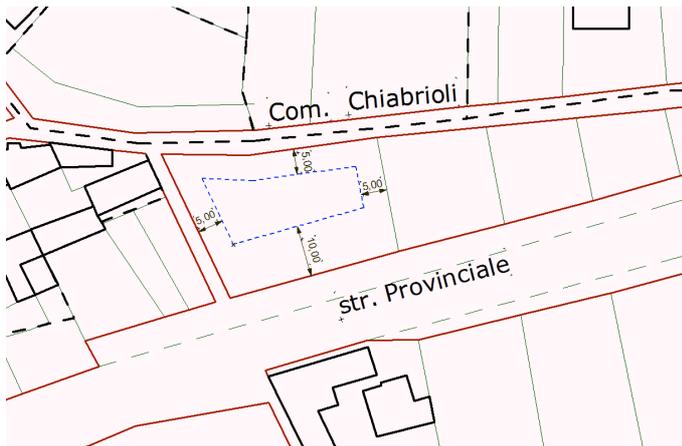


La variante tiene conto in questo caso della struttura insediativa del borgo e nelle norme prevede la possibilità di “allineamenti in continuità tipologica” al fine di un coerente inserimento nel contesto delle nuove costruzioni e/o degli ampliamenti. Si evidenzia inoltre che il tracciato attuale della strada provinciale garantisce già una possibilità di ampliamento lungo il fronte dell’area interessata.

Estratto da tabelle di zona Area C15

.....

*Gli ampliamenti di edifici esistenti e le nuove edificazioni previste potranno mantenere gli allineamenti in continuità tipologica con i filii edilizi esistenti prevalenti e consolidati dell’ambito storico del nucleo*



Tuttavia al fine di verificare la fattibilità di previsione dell'insediamento nell'area individuata dalla variante, può essere simulata l'applicazione delle distanze da confini e da strade così come previsto nelle N.T.A. Tale applicazione, in via ampiamente cautelativa, come evidenziato nell'estratto di mappa, garantisce comunque la coerente fattibilità delle previsioni della variante.

**Estratto da NTA 'art. 20 – Distanze'**

2) dal ciglio delle strade: a) nelle aree classificate con la lettera C dall'art. 8 delle presenti N.d.A. e sottoposte agli interventi di cui al punto 6 del primo comma dell'art. 13 delle presenti N.d.A. (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti); - m. 5 per strade di larghezza inferiore a m. 7,00 - m. 7,50 per strade di larghezza compresa tra m. 7,00 e m. 15,00; - m. 10,00 per strade di larghezza superiore a m. 15,00.  
 b) nelle aree classificate con la lettera C dall'art. 8 delle presenti N.d.A. e sottoposte agli interventi di cui al punto 7 dell'art. 13, primo comma, delle presenti N.d.A., nonché nelle aree di tipo F a contatto totale o parziale con aree di tipo A,B,C: - m. 10,00 per le strade principali già indicate nelle tavole di P.R.G.I. P.R.G. o che verranno definite negli strumenti urbanistici esecutivi; per le altre strade vale quanto definito alla precedente lettera a) del presente punto 2);

21	Via Filatoio - Modifica destinazione da "ACc" ad artigianale - zona C16	Attuabile con adeguamento in conseguenza delle mutate destinazioni della struttura
----	---	--

La modifica puntuale è conseguente ad una richiesta specifica che riguarda previsioni maggiormente coerenti con i programmi di interesse pubblico e con le effettive destinazioni della struttura esistente. In termini generali, tutte le modifiche relative al quadro dell'assetto dei servizi è stato affrontato dalla Variante con le descrizioni e le verifiche puntuali al capitolo 3.5 della Relazione illustrativa della "Proposta tecnica del documento preliminare", in cui tutte le aree sono state codificate e per ciascuna sono stati definiti gli indirizzi per le nuove destinazioni, oltre alla verifica quantitativa dello standard nel confronto tra il P.R.G. vigente e la variante (pag. 39 della suddetta Relazione illustrativa).

Nell'ambito di tale verifica sono stati ridefiniti i servizi (di livello sovracomunale art. 22 della L.R. 56/77 s.m.i.) i quali sono stati valutati e identificati puntualmente e sono stati all'occorrenza ridestinati come servizi ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 s.m.i.

La "proposta tecnica del progetto definitivo" conferma sostanzialmente tale impostazione, fatti salvi gli adeguamenti specifici e puntuali conseguenti alle verifiche più approfondite di dettaglio, anche in riferimento all'accoglimento delle osservazioni, definendo il quadro dei servizi, in riferimento al capitolo 3.9 della presente relazione e al successivo "elenco dei servizi".

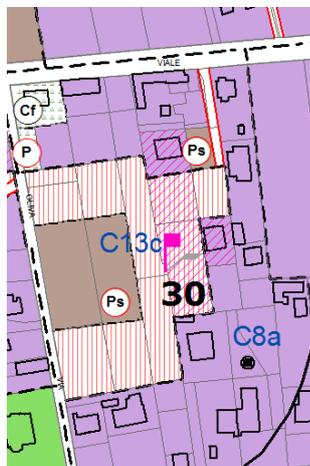
22	Loc. al Forte Modifica area a servizi (F8) e zona A14	Attuabile con ridelimitazione ambito agricolo a svantaggio area F8 e area A14 e con verifica dello standard dei servizi
----	--	---

Anche questo caso è compreso nell'ambito della revisione puntuale dei servizi affrontata dalla Variante e riportata nell'apposito capitolo 3.5 della Relazione illustrativa della proposta tecnica del progetto preliminare, ed è stata comunque dettagliata nelle successive fasi.

24	Loc. Ciambone Modifica da produttiva a residenziale - Fabbricato in via del Boschetto	Attuabile con verifica della fattibilità e dell'interesse pubblico e della definizione dei confini del nucleo abitato esistente
35	Località Ciambone. Mutamento di destinazione d'uso da edificio artigianale a residenziale	Attuabile con verifica della fattibilità e dell'interesse pubblico e della definizione dei confini del nucleo abitato esistente

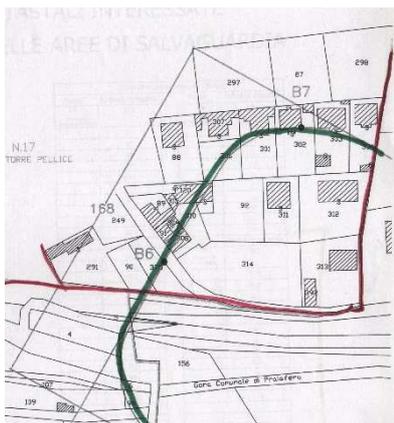
I casi riguardano sostanzialmente la possibilità di riconversione, specificati in termini normativi di dettaglio e attuativi, di un edificio esistente posto al margine del nucleo di Ciambone senza quindi la previsione di nuova occupazione di suolo.

30	Tra Viale Dante e Via Ravadera Eliminazione previsioni di edificabilità e ridefinizione - zona C13c	Attuabile con verifica degli obiettivi di carattere generale per la zona interessata
----	--	--



La Variante sostanzialmente prevede di eliminare la possibilità edificatoria per le aree che vengono ridefinite come "pertinenze" di edifici esistenti, riducendo in questo modo l'insediabilità edificatoria dell'area C13c.

31	Strada della Murisia - Fascia di rispetto "Pozzi di Luserna" Pozzo Bersaglio	Aggiornamento cartografico nell'ambito della revisione complessiva dei servizi e delle infrastrutture
----	--	---



Con Det. n. 288 del 17/11/2006 della Regione Piemonte, si è concluso il procedimento di ridefinizione dell'area di salvaguardia del pozzo denominato "Bersaglio" che alimenta l'acquedotto comunale di Luserna San Giovanni (TO). In tale provvedimento si definiscono le aree di salvaguardia per quanto riguarda la "zona di rispetto allargata" di forma sub-ellittica, dimensionata sulla base dell'isocrona a 360 gg. Tale zona riguarda una parte del comune di Torre Pellice (TO) per le particelle al fg. n. 17, mappali n. 392, 313, 312, 311, 92, 304, 301, 302, 303, 306, 120, 310, 308, 375, 90, 309, 314 secondo l'estratto di planimetria nel seguito che è stato comunque inserito nella cartografia di PRG.

COMUNE DI TORRE PELLICE (TO)  
 Variante strutturale al P.R.G.C. vigente  
 Progetto Definitivo

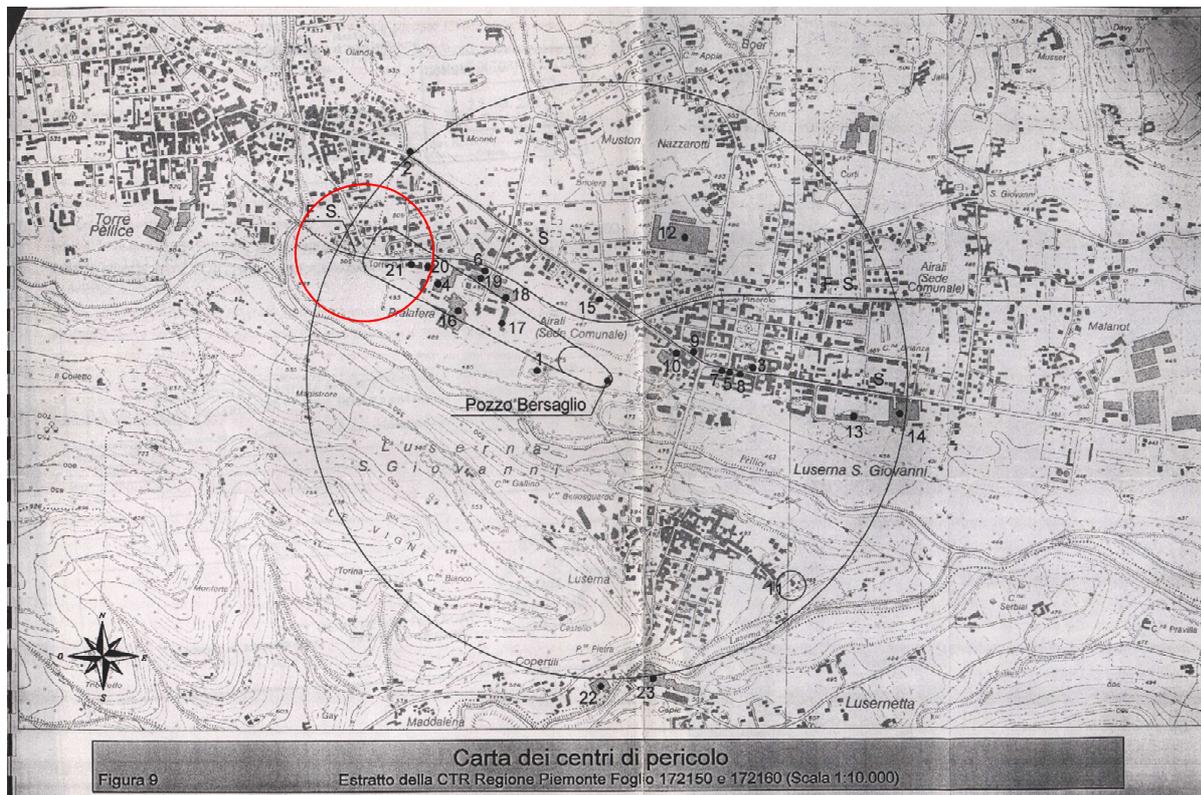
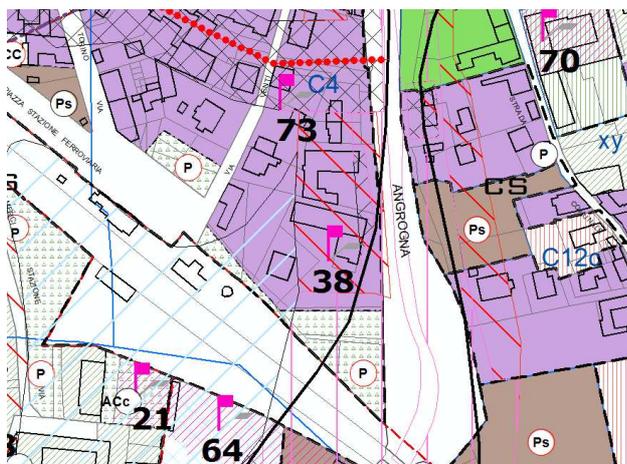


Figura 9

32	Aggiornamento progetto Provincia Olimpiadi percorsi di accessibilità, ecc. Aggiornamento previsione viabilità sovracomunale (asse di valle, strada delle cave)	Aggiornamento cartografico nell'ambito della revisione complessiva dei servizi e delle infrastrutture
----	---	---

Sostanzialmente si tratta dell'aggiornamento della cartografia conseguente alla realizzazione di ambiti a servizi (area verde, percorso verso il nuovo Palaghiaccio, ecc.) attuati con il progetto Torino2006, oltre all'aggiornamento della viabilità sovracomunale.

38	Zona Stazione – Angrogna. Recupero di fabbricato non residenziale in zona residenziale.	Attuabile con verifica condizioni specifiche per riconversione o sostituzione edilizia di strutture esistenti e con verifica della compatibilità geomorfologica e con verifica delle condizioni di applicazione del carico antropico, per destinazioni a residenziale e terziario, in conseguenza della vicinanza Angrogna e dell'aggiornamento del tracciato rio Rivet.
----	--	--



Sostanzialmente si tratta della previsione di riconversione di edificio esistente in zona C4 con indicazioni e prescrizioni specifiche riportate nella tabella di zona.

41	Lungo l'Angrogna eliminazione dei lotti liberi più vicini al torrente (zona C2) e mantenimento dell'area verso la zona C20	Attuabile nell'ambito della revisione complessiva dell'insediabilità, dei servizi e delle infrastrutture
----	--	--

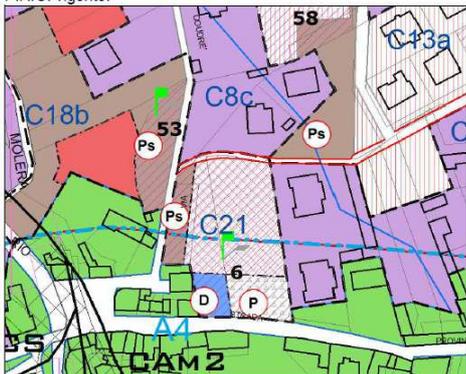
COMUNE DI TORRE PELLICE (TO)  
 Variante strutturale al P.R.G.C. vigente  
 Progetto Definitivo

42	Via Generale Martinat. Eliminazione lotto C3 interessato da limitazioni geomorfologiche	Attuabile nell'ambito della revisione complessiva dell'insediabilità, dei servizi e delle infrastrutture
----	--	--

Per tali aree (in zone C2 e C3), in conseguenza delle limitazioni geomorfologiche, si è prevista la riduzione delle aree edificabili secondo le quantità stimate (750 mq. + 1.100 mq.) riportate nel capitolo 3.4 "Elementi per il dimensionamento" a pag. 36 della Relazione illustrativa della proposta tecnica del progetto preliminare, e comunque secondo il dettaglio delle successive fasi. Tali aree pertanto sono state ridefinite come "pertinenze".

53	Via W. Jervis - Nuovo lotto libero in area C18b	Attuabile con individuazione lotto di completamento. Nell'ambito della revisione dei comparti a PEC, con verifica dell'applicazione sul lotto dei parametri di zona e delle distanze da confini e da strada, e condizionato alla realizzazione di percorso pedonale pubblico lungo la via Jervis.
----	---	--

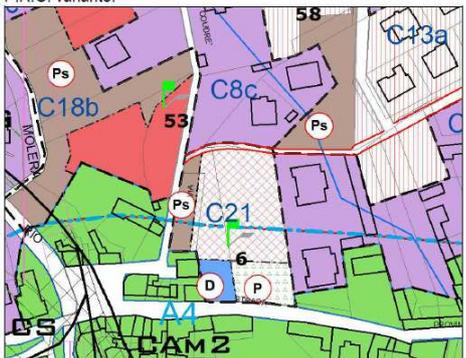
P.R.G. vigente:



Le previsioni della Variante sono relative ad ambito specifico così come individuate negli estratti e così come descritte con prescrizioni specifiche nella tabella di zona dell'area C18.



P.R.G. variante:



54	Via Giolitti PdR da realizzare sulla copertura di "edificio condominiale"	Risolto con Piano di recupero in corso di approvazione definitiva.
----	--	--

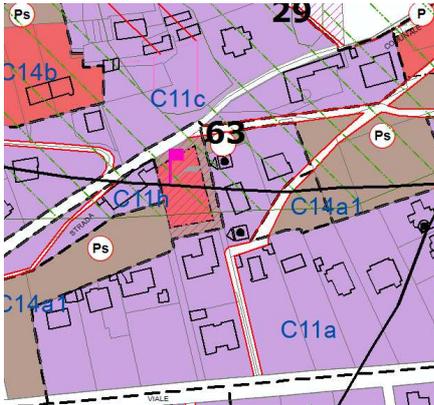
Il caso risulta nel frattempo risolto nell'ambito della definizione di dettaglio del Piano di recupero.

61	Loc Bruni Area C16 unità 5 Modifica destinazione da edilizia pubblica convenzionata a residenziale	Attuabile con normativa specifica
----	---	-----------------------------------

La previsione di modifica riguarda una specifica di modeste dimensioni che comunque potrà essere affrontata nell'ambito della ridefinizione normative e di dettaglio della tabella di zona in cui sono definiti i contenuti della "appendice normativa" e relativi elaborati di dettaglio così come riferiti ai contenuti del Piano Particolareggiato della zona C16 non più operante, nei quali potrà essere garantito l'equilibrio nel rapporto tra edilizia pubblica convenzionata e edilizia libera, secondo i programmi dell'Amministrazione comunale e le norme in vigore.

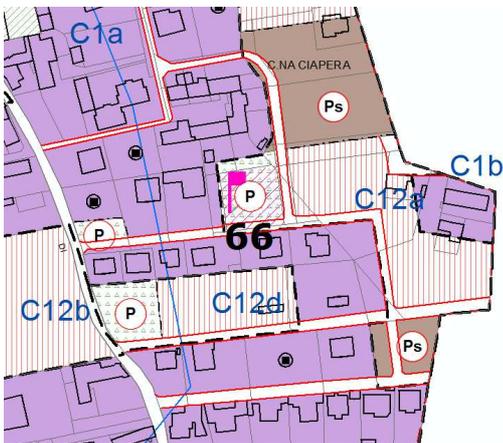
COMUNE DI TORRE PELLICE (TO)  
 Variante strutturale al P.R.G.C. vigente  
 Progetto Definitivo

63	Viale Dante Area C14 a1 e C11 1) Sub area 2) verifica dismissione 3) verifica localizzazione servizi 4) Monetizzazione e costi	Attuabile con normativa specifica.
----	--	------------------------------------



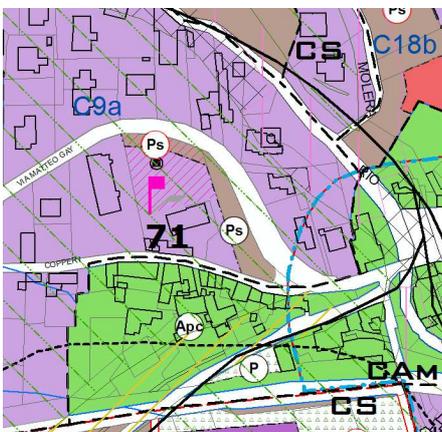
La previsione riguarda specifiche e correzioni di dettaglio, in riferimento allo stato dei luoghi e alle iniziative già avviate, che sono state ulteriormente definite nelle fasi successive e nell'ambito della strumentazione urbanistica di dettaglio (individuazione di subambito specifico).

66	Via Paschetto Acquisto terreno di prop. comunale	Attuabile con normativa specifica/adeguamento PEC con verifica dimensionamento servizi
----	---	--



La previsione riguarda la ridefinizione della destinazione a servizi di un ambito ora di proprietà comunale, in funzione della sua possibile dismissione, nell'ambito anche della definizione di dettaglio dello strumento urbanistico esecutivo della zona C12a (con individuazione di lotto libero per quanto riguarda l'area di proprietà comunale).

71	Via Matteo Gay Stralcio di area edificabile di completamento in C9 e area Ps	Attuabile con ridefinizione normativa e adeguamento dell'insediabilità e dei servizi
----	---	--



Per tale ambito (in zone C9a), si è prevista la riduzione dell'area edificabile secondo la quantità stimata (1025 mq.) riportata nel capitolo 3.4 "Elementi per il dimensionamento" a pag. 36 della Relazione illustrativa della proposta tecnica del progetto preliminare, e comunque secondo il dettaglio delle successive fasi. Tale area pertanto viene ridefinita come "pertinenza".

### 3.4) Sintesi degli interventi prevedibili

Nell'ambito delle elaborazioni e valutazioni connesse alla "Proposta Tecnica del Progetto Preliminare" è stato offerto un primo **quadro delle potenzialità e delle tipologie di intervento** della Variante, organizzate e catalogate in relazione alle **varie proposte emerse** che sono state tradotte in ipotesi di adeguamento al P.R.G. Si è trattato di un quadro ancora apparentemente eterogeneo in quanto le proposte hanno evidenziato problemi di livello diverso e in vari ambiti territoriali a cui nella fase preliminare per quanto possibile sono state indicate le ipotesi di risoluzione e i riferimenti localizzativi confronto al quadro generale del P.R.G. vigente.

Pur trattandosi di situazioni puntuali diffuse su tutto il territorio (che sono state specificate ovviamente con **ulteriori aggiornamenti** nelle fasi successive della Variante sino all'elaborazione della presente "Proposta tecnica del progetto Definitivo"), la casistica che è stata presentata nelle fasi preliminari ha costituito un utile riferimento per la definizione degli obiettivi generali della Variante e ha consentito di evidenziare una serie di **criticità e potenzialità**, costituenti i riferimenti per migliorare la struttura del P.R.G. senza che ciò abbia comportato una rifondazione complessiva e generale dell'impostazione urbanistica originaria non prevista negli obiettivi attuali dell'amministrazione comunale.

**I temi** che possono essere evidenziati, così come anche emersi nelle fasi preliminari di consultazione e dalla raccolta e analisi delle proposte, sono sostanzialmente riferibili a:

- Aggiornamento della situazione attuale in conseguenza dell'attuazione di interventi privati pubblici che hanno fatto emergere in alcuni casi necessità di correzioni di dettaglio delle previsioni o di evidenziare nuove potenzialità di completamento;
- Specificazione di ambiti di tutela e salvaguardia relativamente ad elementi di edilizia tipica o di quella ottonecentesca di bordo del centro storico, di aree più esterne connesse al territorio di valle e montano e elementi derivanti da infrastrutture, percorsi delle acque, ecc.
- Verifica di fattibilità e aggiornamento delle residue possibilità di completamento di aree residenziali (C12a, C12b, C12c, C11, C18a, ecc.)
- Verifica del confronto per aree poste in ambiti critici per situazioni morfologiche e/o ambientali (C2, C3, C14, ecc.).
- Verifica delle criticità connesse alle vecchie e nuove previsioni di viabilità sia locale che sovra comunale (zona ospedale, le "strade delle cave", i ponti, ecc.)
- verifica delle eventuali esigenze di tutela e qualificazione di aree inserite in programmi territoriali complessi (P.I.S.L., P.T.I, ecc.) e delle esigenze connesse all'assetto **infrastrutturale e viabilistico** (anche in conseguenza ai mutamenti a livello di Comunità Montana, ecc.);
- Individuazione di tutte le aree ed attrezzature di servizio (ad es. ex Scuola Beckwith, Inverso Rolandi, etc.) della Chiesa Valdese e Cattolica al fine di un aggiornamento normativo alle reali esigenze future;
- le esigenze di adeguamento alle più recenti previsioni e indirizzi del P.T.P., del P.T.R. e del P.P.R. (in particolare per quanto riguarda il tema del **paesaggio** e delle verifiche di **compatibilità ambientale**, etc.).
- L'individuazione dei limiti morfologici per l'espansione verso monte e la verifica delle possibilità di contenimento delle trasformazioni nelle zone collinari e in generale nelle aree interessate dalle limitazioni idrogeologiche (percorsi di rii, canali, ecc.) evitando il nuovo consumo di suolo agricolo fertile e privilegiando limitati completamenti tipologici delle borgate (ad esempio Chabriol) in linea con i caratteri morfologici ed edilizi più significativi individuando le possibilità di incentivazione al recupero del patrimonio edilizio esistente nelle borgate più esterne.

Per quanto riguarda **la compatibilità ambientale**, è stato portato a compimento l'approfondimento conseguente ai contenuti di cui al D.Lgs. 152/2006 così come modificato e integrato successivamente anche con D.G.R. n° 12-8531 del 9/06/2008 relativamente a "norme in materia ambientale e valutazione ambientale strategica di piani e programmi" (così come affrontato e risolto nell'ambito delle elaborazioni connesse alla procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS).

Essendo **gli obiettivi della Variante** orientati a modificazioni strutturali ma specifiche, di ambiti in cui si prevede nel complesso il miglioramento della qualità urbana e l'aumento della fattibilità di interventi per residenza e servizi, nel quadro di un mantenimento sostanziale della struttura generale del PRG vigente, in termini di verifica ambientale non sono emerse in questa fase particolari esigenze o criticità.

In relazione ai contenuti di cui alla recente D.G.R. 12-8931 del 09/06/2008 pubblicato sul B.U. n°1 del 12/06/08, riferite all'applicazione e ai primi indirizzi operativi del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., la presente Variante al P.R.G. per quanto riguarda i suoi obiettivi programmatici non riguarda interventi soggetti a procedure di V.I.A., non riguarda modifiche che possano comportare variazioni sostanziali al sistema delle tutele ambientali individuate ai sensi del D. Lgs. 42/2004 s.m.i. e ad ambiti sottoposti a misure di salvaguardia e protezione ambientale (aree protette, siti di importanza comunitaria, zone di protezione speciali, aree vulnerabili, ecc.).

In ogni caso nelle fasi suddette sono stati evidenziati gli elementi di maggiore interesse per quanto riguarda gli aspetti ambientali e paesaggistici, così come identificati dalla normativa vigente e di conseguenza sono state concluse positivamente le valutazioni e le relative condivisioni sullo stato attuale e sulle scelte trasformative della Variante.

In particolare, in termini di obiettivi generali, il quadro della compatibilità ambientale è stato valutato in relazione ai temi:

- ecosistemi
- paesaggio e beni storico-ambientali
- acqua, suolo e sottosuolo
- rischio geologico-idraulico
- salute umana (atmosfera, rumore, radiazioni)

### 3.5) Sintesi elementi normativi

La struttura normativa del PRG vigente si articola per mezzo delle NTA e delle "Tabelle d'area allegate" e viene sostanzialmente confermata nell'assetto attuale prevedendo unicamente alcune modifiche ed integrazioni con l'obiettivo di:

- adeguare ed aggiornare parti del testo in conseguenze a modifiche di riferimento normativi di carattere generale e sovracomunale ed in particolare in conseguenza alla necessità di ricondurre il quadro normativo alle specifiche esigenze del territorio comunale in luogo dei riferimenti originariamente definiti dal PRG intercomunale fondativo a cui si deve sostanzialmente anche l'assetto normativo;
- inserire alcune specifiche ed integrazioni tendenti ad agevolare la gestione del piano, in particolare per quanto riguarda i riferimenti alle zone di completamento residenziale, alla gestione di aree per servizi, agli indirizzi per la qualità e la fattibilità delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche del tessuto edilizio esistente, ecc.;
- indirizzare la risoluzione di alcuni casi specifici utili a completare e a migliorare l'assetto del territorio urbano e a garantire il contenimento dei costi di realizzazione e manutenzione degli interventi sia pubblici che privati;
- perseguire, in particolare per quanto riguarda alcuni casi emersi in fase di gestione del piano, lo snellimento di procedure per agevolare l'attuazione di "micro interventi", comunque importanti in questo particolare momento storico.

### 3.6). Quadro di riepilogo e di sintesi valutativa dei casi specifici trattati per i quali sono evidenziate le soluzioni che la variante si propone di adottare

In generale come già detto, il metodo utilizzato per la formazione della Variante ha previsto una “catalogazione” in un “quadro di riepilogo e di sintesi valutative” dei temi e dei casi emersi nel corso della procedura a partire dalla prima fase del “documento programmatico” (poi superato di fatto dal “documento tecnico preliminare”).

In tale quadro (per ragioni di trasparenza e di condivisione anche pubblica interna al Comune) nella fase preliminare comparivano anche i casi che non sono stati valutati coerenti con gli obiettivi attuali della Variante (identificati con apposito simbolo “bandierina fucsia”) e i casi la cui soluzione è stata affrontata con specificazioni normative e/o di dettaglio, sia nelle fasi successive di maggior dettaglio della Variante che a volte nell’ambito della gestione del P.R.G. a livello locale (con convenzioni, strumenti urbanistici esecutivi, varianti parziali, ecc.).

I quadri che seguono **rappresentano sinteticamente i temi effettivamente trattati nel progetto preliminare** distinti secondo i loro contenuti prevalenti (quantitativi, normativi) per i quali è stata prevista la risoluzione degli elaborati della variante.

#### AMBITI CON RISOLUZIONE CON EFFETTI SULL’INSEDIABILITÀ QUANTITATIVA

##### In incremento

Rif. N°	Note di stato attuale e ipotesi su casi specifici	Note di progetto
6	Tra Via Willy Jervis e Via Bert Revisione dell'area C21 con aumento della quota residenziale in luogo di quella artigianale	Attuabile con individuazione delle condizioni di fattibilità per nuovi insediamenti residenziali in alternativa alle attività previste.
13	Loc. Ghicciard tra Rio Biglione e Via Matteo Gay. Modifica parziale di area definita come "Servizi di interesse generale" in area C17 a confine con area C9a.	Attuabile con individuazione nuova edificabilità residenziale di completamento e ridimensionamento delle previsioni di area per i servizi.
16	Viale Gilly - Nuovo lotto di completamento con variazione da area servizi (F4) a residenziale	Attuabile con individuazione delle condizioni specifiche per nuovi insediamenti di completamento, garanzia dell'accessibilità veicolare e pedonale.
17	Località Pracastel - Nuova possibilità edificatoria in PEC - zona C18c a confine con C10d	Attuabile con individuazione delle condizioni specifiche per nuovi insediamenti di completamento peraltro già cartograficamente previsti nel PRG vigente
18	Tra str. Provinciale per Bobbio e str. Comunale Chiabrioli Nuova edificabilità da zona agricola a residenziale	Attuabile con individuazione dell'insediabilità residenziale e della normativa di dettaglio e di inserimento paesaggistico nel contesto del borgo
26	Tra Viale Gilly e Via Volta - Nuovo lotto di completamento con variazione da area servizi (F2) a residenziale	Attuabile parzialmente con individuazione delle condizioni specifiche per nuovi insediamenti di completamento condizionato alla dotazione di accessibilità veicolare e pedonale
45	Individuazione di lotto libero in area C6b viale Dante	Attuabile con condizioni di accessibilità
53	Via W. Jervis - Nuovo lotto libero in area C18b	Attuabile con individuazione lotto di completamento nell'ambito della revisione dei comparti a PEC, con verifica dell'applicazione sul lotto dei parametri di zona e delle distanze da confini e da strada, e condizionato alla realizzazione di percorso pedonale pubblico lungo la via Jervis.
55	Viale Dante 29/1 Nuovo lotto libero in area C11a	Attuabile con individuazione lotto di completamento e condizioni di accessibilità
72	Chabriols inferiori Fg. 11 n. 244 Eliminazione area a servizi Ps6 e ridefinizione come lotto edificabile	Attuabile con ridefinizione normativa specifica anche con elementi di tipo "qualitativo" e di inserimento paesaggistico nel contesto del borgo.

##### In riduzione

Rif. N°	Note di stato attuale e ipotesi su casi specifici	Note di progetto
30	Tra Viale Dante e Via Ravadera Eliminazione previsioni di edificabilità e ridefinizione - zona C13c	Attuabile con verifica degli obiettivi di carattere generale per la zona interessata
41	Lungo l'Angrogna eliminazione dei lotti liberi più vicini al torrente (zona C2) e mantenimento dell'area verso la zona C20	Attuabile nell'ambito della revisione complessiva dell'insediabilità, dei servizi e delle infrastrutture
42	Via Generale Martinat. Eliminazione lotto C3 interessato da limitazioni geomorfologiche	Attuabile nell'ambito della revisione complessiva dell'insediabilità, dei servizi e delle infrastrutture
43	Via Giordano. Verifica delle reali possibilità attuative dell'area C14c	Attuabile nell'ambito della revisione complessiva dell'insediabilità, dei servizi e delle infrastrutture con ridefinizione in area agricola.
71	Via Matteo Gay Stralcio di area edificabile di completamento in C9 e area Ps	Attuabile con ridefinizione normativa e adeguamento dell'insediabilità e dei servizi

- **Oltre ai casi puntuali** suddetti la variante, pur nei limiti procedurali e di obiettivo parziale già ricordati, avvia una prima verifica delle possibilità di **ulteriore riduzione dell’insediabilità** residenziale, individuando sostanzialmente:

- Le aree ora comprese in zone di completamento con nuove edificazione che risultano interessate da **porzioni soggette a limitazioni e vincoli** di inedificabilità in conseguenza delle definizioni delle classi di rischio geologico geomorfologico ed idraulico così come definite ai sensi delle norme vigenti (IIIa ecc.);
- Le aree in cui le condizioni morfologiche, paesaggistiche e tipologiche degli edifici esistenti nel contesto, unitamente a valutazioni sulla fattibilità di realizzazione di nuova accessibilità e/o completamento infrastrutturale, inducono al **contenimento dell'insediabilità con riduzione dell'indice territoriale**.

L'esito di tale verifica è dettagliatamente riportato nella tabella riepilogativa dell'insediabilità.

## AMBITI CON RISOLUZIONE PREVALENTEMENTE NORMATIVA E/O DI ASSESTAMENTO DI SERVIZI E INFRASTRUTTURE

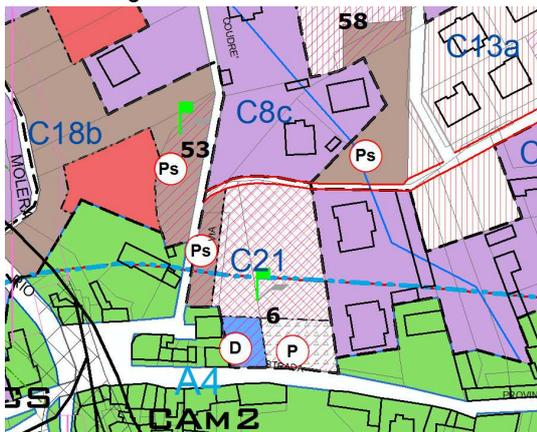
Rif. N°	Note di stato attuale e ipotesi su casi specifici	Note di progetto
1	Tra Viale Dante e Via Roberto D'Azeglio. - L'area è definita come SM ma è presente un campeggio che vorrebbe regolarizzare la posizione.	Attuabile con verifica della fattibilità e delle esigenze effettive di realizzazione del servizio scolastico (sM), verifica delle definizioni cartografiche. Verifica della definizione cartografica del campeggio esistente. Soluzione normativa che consenta la permanenza dell'uso convenzionato a campeggio.
2	Via Matteotti Modifica previsione di zona del fabbricato e sue pertinenze da zona A1 a zona C al fine di consentire ampliamento funzionale di unità abitativa esistente	Attuabile, in relazione alle esigenze del caso e alle caratteristiche dei luoghi, con risoluzione normativa di cui all'art. 29 punto 1.2 delle NTA per quanto riguarda il recupero e il miglioramento funzionale degli edifici esistenti in zona A.
4	Via Ravadera Zona C11f - Eliminazione di vincolo a servizio di interesse generale (Ps) o riduzione a passaggio pedonale	Attuabile previa verifica della fattibilità e del reale interesse pubblico alla realizzazione del servizio. Aggiornamento edifici e viabilità
7	Tra B.ta Brunet e B.ta Coupin Ridestinazione della casa in zona agricola in modo da poter realizzare una struttura turistico-ricettiva (rifugio alpino di tipo C)	Attuabile con specificazione normativa di tipo generale in quanto tema di interesse per il carattere di territorio di interesse turistico. Si prevede inserimento all'art. 28 delle NTA della seguente specifica: <i>Art.29 - NORME PARTICOLARI RELATIVE AL RECUPERO STRUTTURALE, ABITATIVO, STORICO E AMBIENTALE.</i> ... <i>2) INTERVENTI NELLE AREE AGRICOLE (E)</i> <i>2.1 Gli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole possono essere riutilizzati per:</i> ..... <i>- attività turistico ricettive connesse con la tipicità dei luoghi (rifugio Alpino, ecc.)</i>
8	Loc. Pra' Fontana Partecipazione a PEC complessivo nell'area C18a in luogo dei subambiti previsti	Risoluzione normativa con verifica delle modalità attuative specifiche che indirizzano la formazione dei piani esecutivi, con delimitazione dei comparti e verifica delle condizioni specifiche che determinano l'effettiva utilizzabilità dei luoghi anche in applicazione delle normative già vigenti.
9	Tra strada di PRG a monte e Rio Biglione Ridelimitazione del comparto della zona C18a	Attuabile con verifica delle modalità attuative che indirizzano la formazione dei piani esecutivi
10	Via Giordanotti - Eliminazione del vincolo a servizi An	Attuabile con aggiornamento cartografia per la viabilità esistente e in progetto, ecc. con verifica della fattibilità e dell'interesse pubblico con ridefinizione in zona agricola.
11	Strada Angrogna Immobili e aree di pertinenza inseriti in A1 con interventi vincolati al Piano di Recupero. Inserimento in "Attrezzature di interesse generale di tipo F"	Attuabile con ridefinizione in cartografia e nelle tabelle di zona.
14	Unità 20 del P.P. della zona C16. - Richiesta di trasformazione di destinazione d'uso da artigianale a residenziale e commerciale.	Attuabile anche all'interno del P.P. con modifica normativa e nelle tabelle di zona.
19	Modifica viabilità zona C18 tratto in progetto tra via Tagliaretto e rio Molera	Attuabile con verifica delle condizioni generali di previsione della viabilità.
21	Via Filatoio - Modifica destinazione da "Acc" ad artigianale - zona C16	Attuabile con adeguamento in conseguenza delle mutate destinazioni della struttura
22	Loc. al Forte Modifica area a servizi (F8) e zona A14	Attuabile con ridelimitazione ambito agricolo a svantaggio area F8 e area A14.
23	Riperimetrazione SIC "Myricaria Germanica". Estensione fino ai ponti Bertenga o Bianco al confine con Villar Pellice	Attuabile con definizione della normativa specifica di interesse generale in conseguenza della eventuale riperimetrazione del SIC
24	Loc. Ciambone Modifica da produttiva a residenziale - Fabbricato in via del Boschetto	Attuabile con verifica della fattibilità e dell'interesse pubblico e della definizione dei confini del nucleo abitato esistente limitatamente all'individuazione dell'edificio esistente.
27	Via Ravadera - Accorpate in unica zona C11	Attuabile con verifica condizioni specifiche normative. Aggiornamento edifici e viabilità.
31	Strada della Murisia - Fascia di rispetto "Pozzi di Luserna" Pozzo Bersaglio	Aggiornamento cartografico nell'ambito della revisione complessiva dei servizi e delle infrastrutture
32	Aggiornamento progetto Provincia Olimpiadi percorsi di accessibilità, ecc. Aggiornamento previsione viabilità sovracomunale (asse di valle, strada delle cave)	Aggiornamento cartografico nell'ambito della revisione complessiva dei servizi e delle infrastrutture.

COMUNE DI TORRE PELLICE (TO)  
Variante strutturale al P.R.G.C. vigente  
Progetto Definitivo

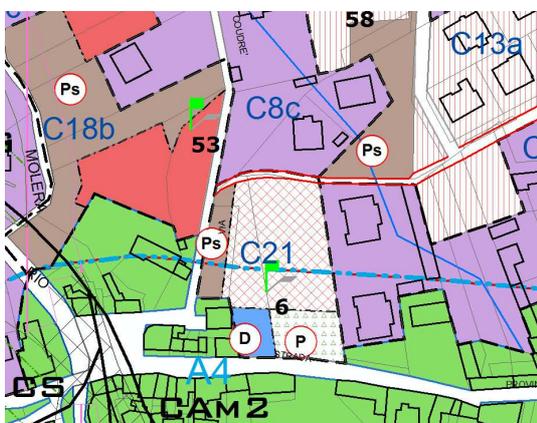
Rif. N°	Note di stato attuale e ipotesi su casi specifici	Note di progetto
33	Rotatoria tra via Gilly e via Volta	Aggiornamento cartografico nell'ambito della revisione complessiva dei servizi e delle infrastrutture.
34	Zona C27 ai confini con zona C16. Recupero di edificio artigianale con nuova destinazione residenziale	Attuabile con verifica complessiva della fattibilità delle previsioni anche in riferimento al P.P. zona C16. Verifiche condizionamenti geomorfologici.
35	Località Ciambone. Mutamento di destinazione d'uso da edificio artigianale a residenziale	Attuabile con verifica della fattibilità e dell'interesse pubblico e della definizione dei confini del nucleo abitato esistente.
38	Zona Stazione – Angrogna. Recupero di fabbricato non residenziale in zona residenziale.	Attuabile con verifica condizioni specifiche per riconversione di strutture esistenti, fatta salva la compatibilità geomorfologica, per destinazioni a residenziale e terziario.
40	Via Giordanotti. - Nuova strada in area C11o, C18a	Attuabile con revisione della viabilità con ridefinizione delle tipologie e riduzione degli impatti confronto la situazione esistente e alle effettive necessità dei luoghi.
48	Viale Dante C11q - Monetizzazione parte di area per urbanizzazione.	Attuabile nell'ambito della gestione attuativa con garanzia di fruibilità della strada e con adeguamento cartografico relativo al confine del P28
49	Acquisizione aree da dismettere PEC Montanina e/o monetizzazione	Attuabile con normativa specifica/adequamento PEC e conseguente dimensionamento servizi (aggiornamento cartografico relativamente alle aree dismesse, ecc.).
50	Acquisizione area già dismessa al Comune in attuazione di PEC.	Attuabile con normativa specifica/adequamento PEC con verifica dimensionamento servizi.
51	Loc. Borgata Servera - Acquisizione area destinata a verde sport	Aggiornamento cartografico con correzioni relative all'individuazione di area a servizi di proprietà comunale (Ps 45.3) con ridefinizione confini lotto di pertinenza di edificio esistente ed eliminazione di lotto libero. Nelle vicinanze correzione di errore cartografico per definizione di area a verde privato in luogo dell'erronea previsione di edificabilità.
52	Acquisizione area porzione di viabilità residuale Tratto di Via Rossenghi	Attuabile con normativa specifica/adequamento PEC.
54	Via Giolitti PdR da realizzare sulla copertura di "edificio condominiale"	Risolto con Piano di recupero in corso di approvazione definitiva.
56	Loc. Ghicciard Inserimento in lotto completamento	Attuabile come comparto alle condizioni del PRG con applicazione dell'Indice Territoriale e quindi senza incremento di insediabilità, comunque condizionato alla verifica della situazione morfologica e della effettiva autonoma accessibilità ed urbanizzazione e con esclusione della parte in classe IIIa
57	Viale Gilly Eliminazione di vincolo in area di pertinenza secondo impegno unilaterale e riconversione a verde privato Rep. N. 337.297/4611 del 05/06/1996	Attuabile con adeguamento cartografico con eliminazione del simbolo a lotto libero in quanto fabbricato realizzato
58	Viale Dante Area C13a Inserimento in lotto completamento in luogo del PEC	Attuabile con normativa specifica con mantenimento dell'Indice Territoriale e quindi senza incremento di insediabilità
61	Loc. Bruni Area C16 unità 5 Modifica destinazione da edilizia pubblica convenzionata a residenziale	Attuabile con normativa specifica
62	Via Palafera - Inserimento porzione di area pertinenza di edificio esistente da F2 in C1a adiacente	Attuabile parzialmente con adeguamento cartografico con verifica ridimensionamento servizi e adeguamento alle classi di rischio.
63	Viale Dante Area C14 a1 e C11 1) Sub area 2) verifica dismissione 3) verifica localizzazione servizi 4) Monetizzazione e costi	Attuabile nell'ambito delle specifiche normative attuative per le aree residenziali e nella gestione attuativa.
64	Via Filatoio n. 14 Aree parte D2 parte Ps zona F2 adiacente Area C16 sigla ACC Ampliamento di fabbricato esistente in area D2 per attività esistente	Attuabile parzialmente con adeguamento specifico con mantenimento distanza dall'Angrogna e fascia in relazione alle classi di rischio geomorfologiche.
65	Via Manzoni Area C13a - Attuazione con permesso di costruire singolo in quanto unico lotto ancora da attuare in ambito di PEC	Attuabile con normativa specifica
66	Via Paschetto Acquisto terreno di prop. comunale	Attuabile con normativa specifica/adequamento PEC con verifica dimensionamento servizi
67	Trasferimento edificabilità da sub area C11p (Via Giordanotti) a porzione di area C11b (Via Manzoni) e trasferimento area a parcheggio da subarea C11p a area libera in A5.	Ridefinizione di ambito C11p a "verde privato" in quanto sostanzialmente pertinenza di edificio esistente con trasferimento di possibilità edificatorie (C11b) e di previsioni a servizi (A5)
73	Aggiornamento tracciato Rio Rivet	Nella cartografia definitiva, correzione del tracciato del Rio Rivet così come desumibile dalla documentazione in possesso del Comune
74	Aggiornamento fascia di rispetto ex L.431/85 "Galasso" D.Lgs. 42/2004 per rami del Rio Biglione in area agricola	Nella cartografia definitiva, integrazione grafica della fascia di rispetto come da normativa già in vigore e attualmente applicata
75	Correzione classificazione area a rischio Ai Muris zona A20	La correzione cartografica della definizione dell'area ora classificata come IIIa in classe IIIb4, in relazione all'effettivo stato dei luoghi rappresentati da area edificata costituita da edifici preesistenti e loro pertinenze, è formalmente rinviata ad una verifica geologica di dettaglio che non è compresa nella presente variante. Tuttavia, in considerazione della situazione effettivamente riscontrabile che consente di definire come "errore formale" la definizione di un ambito edificato come classe IIIa, viene inserita la seguente specificazione nella tabella di zona A20: <i>"I fabbricati esistenti o loro porzione compresi all'interno del confine della classe IIIa così come identificati nella cartografia di PRG, seguono la normativa di cui all'art. 14 bis delle Nda per la classe IIIb3"</i>

**Modifica n. 6-53**

P.R.G. vigente:



P.R.G. variante:

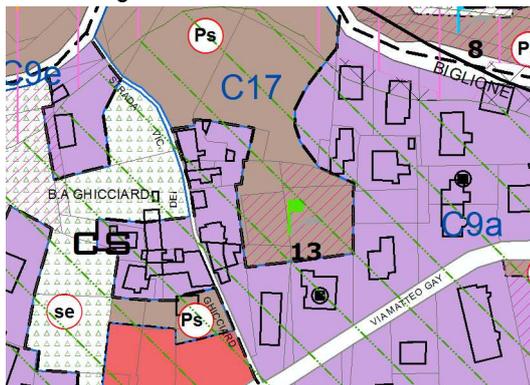


Aerofoto:

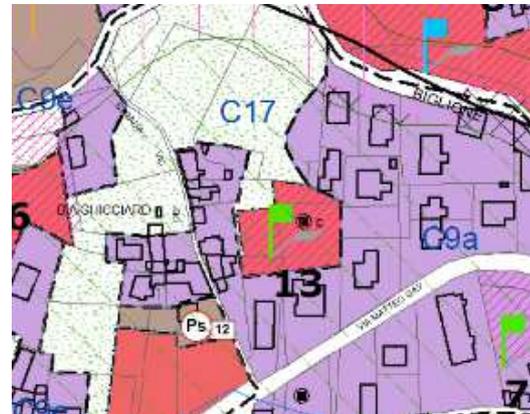


**Modifica n. 13**

P.R.G. vigente:



P.R.G. variante:

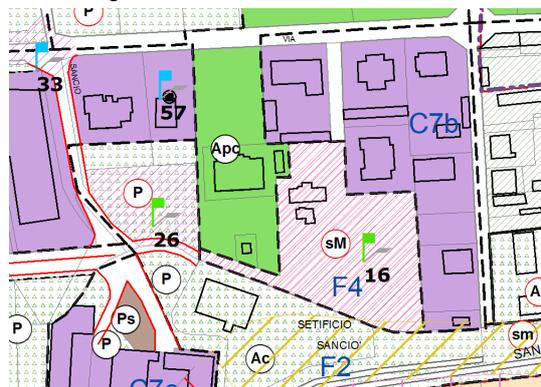


Aerofoto:



### Modifica n. 16-26

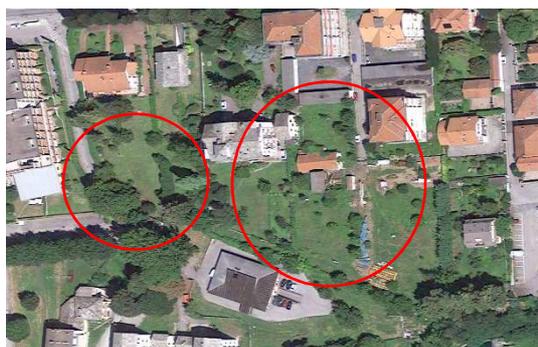
P.R.G. vigente:



P.R.G. variante:

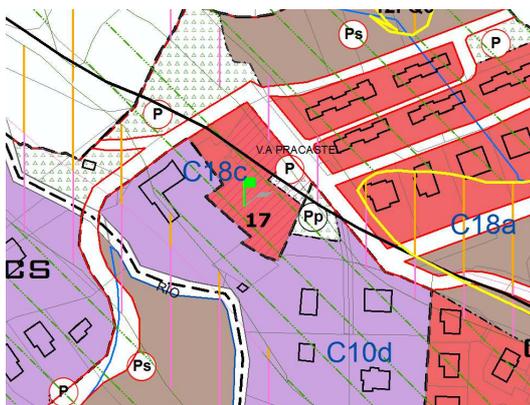


Aerofoto:

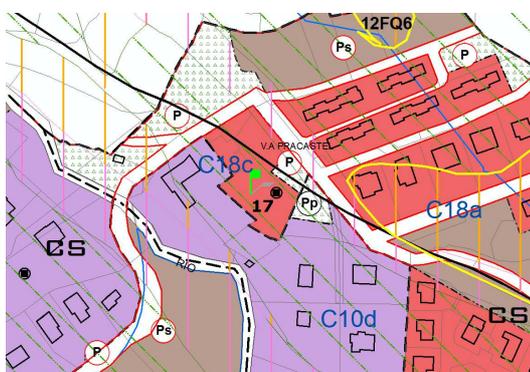


### Modifica n. 17

P.R.G. vigente:



P.R.G. variante:

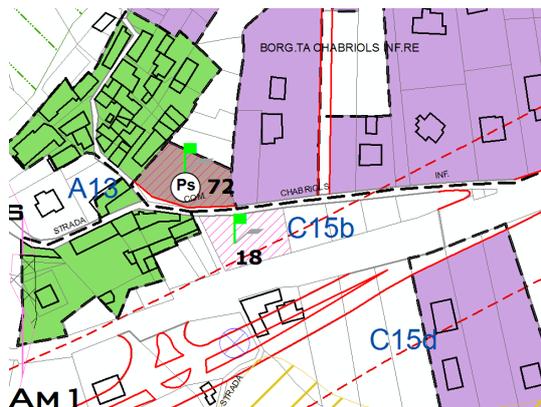


Aerofoto:

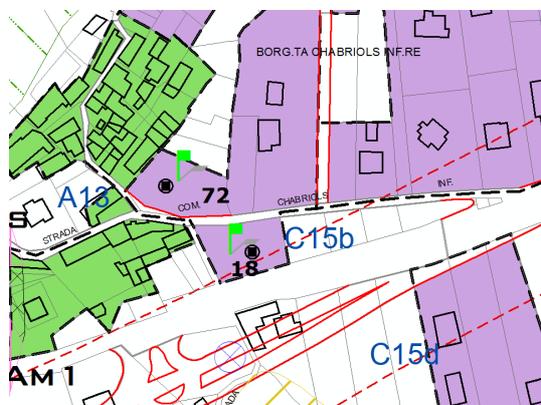


**Modifica n. 18 - 72**

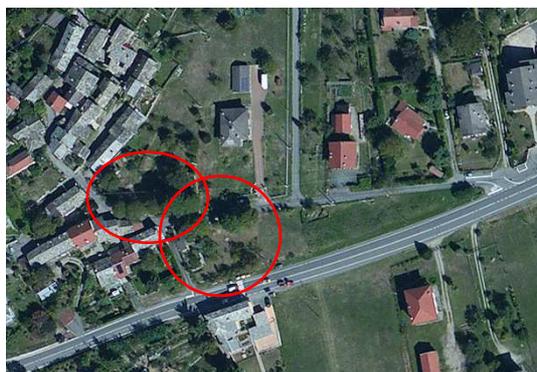
P.R.G. vigente:



P.R.G. variante:

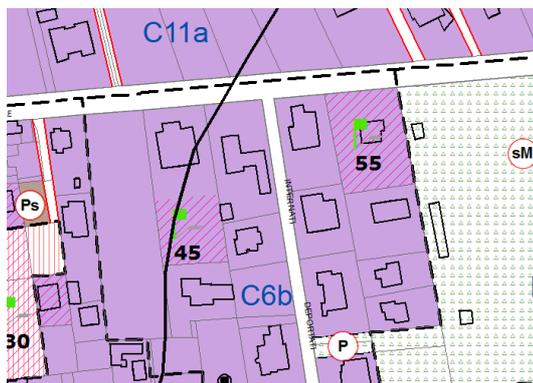


Aerofoto:

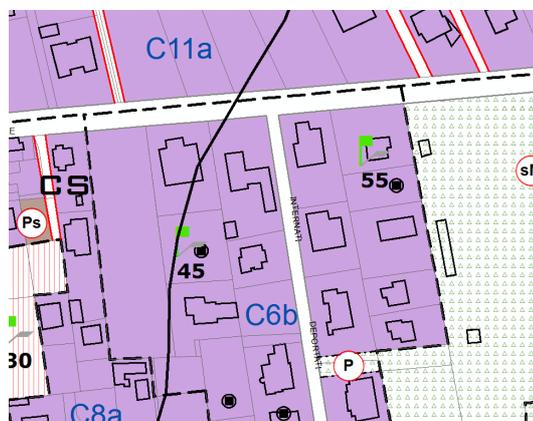


**Modifica n. 45 - 55**

P.R.G. vigente:



P.R.G. variante:



Aerofoto:



### 3.7) Specificazioni del Progetto Preliminare conseguenti ai pareri e ai contenuti emersi in sede di conferenza di copianificazione e di valutazione di assoggettabilità alla VAS sulla Proposta tecnica del Progetto Preliminare, oltre ad altri connessi elementi valutati dall'A.C

In relazione ai contributi suddetti è emersa in sintesi la **sostanziale compatibilità dei contenuti della variante** in relazione a tutti gli aspetti di competenza degli enti e dei servizi che hanno partecipato alla conferenza (Regione Piemonte, Provincia di Torino, ARPA, ecc.), evidenziando inoltre la valutazione della **non necessità di attivazione della fase di procedura di VAS**.

Il **progetto preliminare** ha pertanto considerato tali contenuti traducendoli, con le modalità necessarie, negli elaborati cartografici e/o normativi anche secondo i riferimenti che si riportano sinteticamente a titolo illustrativo nel seguito e con modalità integrate con i contenuti delle osservazioni accolte o parzialmente accolte presentate a vario titolo sul "Documento Tecnico Preliminare" (queste oggetto di altro specifico "documento di controdeduzione" valutato e approvato con deliberazione consigliare secondo le procedure in vigore).

- Per maggior chiarezza il progetto Preliminare ha previsto la riedizione delle tavole di PRG sostitutive quindi delle precedenti oggetto del "Documento Tecnico Preliminare". In tali elaborati gli interventi previsti nella variante sono integrati con l'assetto del PRG vigente.
- Per quanto riguarda la località 'Muris-A20' la modifica già evidenziate al n. 75 della relazione illustrativa è da considerarsi superata a fronte delle più recenti verifiche e quindi non si presenta la necessità di modifiche e integrazioni alle "classi di rischio geomorfologiche" in vigore.
- Nell'ambito della revisione finalizzata al progetto preliminare la Variante ha condotto una **verifica delle effettive potenzialità di attuazione delle previsioni insediative ancora inutilizzate**, valutandole sulla base di criteri di fattibilità, coerenza con l'assetto delle infrastrutture e con il contesto paesaggistico, oltreché con le limitazioni puntuali del rischio geologico, geomorfologico ed idraulico. L'esito di tale ricognizione è riportata nell'apposito capitolo sull'insediabilità residenziale e **ha condotto ad un ulteriore contenimento effettivo** che produce una consistente **riduzione dell'insediabilità teorica per nuovi interventi limitando anche l'impatto** per le zone collinari anche in ragione della riduzione della densità prevista in coerenza con le caratteristiche tipologiche dell'assetto esistente. In questo modo pertanto il dato (pur limitato) dell'incremento di insediabilità (così come risultava indicato nella 'Proposta Tecnica Preliminare') è stato eliminato, in coerenza con le valutazioni espresse nei pareri di conferenza.

La variante per il suo carattere parziale, pur ribadendo che non può avere tra i suoi obiettivi la rideterminazione della capacità insediativi, ha condotto alcune **valutazioni sintetiche** che confermano una certa sovrastima delle potenzialità di recupero e di conseguenti nuovi insediamenti nel patrimonio edilizio esistente, mentre tendono a **confermare la caratterizzazione di 'comune turistico'** con un considerevole numero di presenze registrate anche negli ultimi anni, sostanzialmente riconducibili al ruolo polare e specifico per le funzioni di punto di riferimento che Torre Pellice svolge e che in qualche modo tende quindi a 'giustificare' il dato teorico attribuito dal PRG vigente alla 'popolazione fluttuante' (di cui peraltro è condivisibile, ma solo nell'ambito di un nuovo PRG, una rideterminazione soprattutto in termini qualitativi e di nuove tipologie di domanda e offerta "ricettiva"). Si può comunque già evidenziare che l'**offerta di carattere "ricettivo"** si è, in particolare negli ultimi anni, maggiormente consolidata in un utilizzo di "seconde case" e con forme più leggere e innovative (affittacamere, case vacanza, agriturismi, B&B, ecc. comunque assimilabili sostanzialmente alla residenza anche primaria) piuttosto che nelle **tipologie più 'tradizionali'** (alberghi, pensioni, ecc.) le quali appaiono invece in questo territorio **in evidente contrazione**.

- A fronte delle verifiche di dettaglio effettuate, i lotti edificabili (o le parti di essi) in "classe di idoneità" non coerenti con l'art. 14bis delle NTA (IIIb3, ecc.) sono stati stralciati con conseguenti effetti di riduzione della nuova insediabilità residenziale.

- Si conferma l'eliminazione della zona industriale D4 che viene riportata pertanto all'uso agricolo, prevedendo normativa specifica di indirizzo per la rilocalizzazione della struttura esistente, coerentemente con le norme già vigenti.
- La zona DIE (Ecoisola) viene attualmente mantenuta nella sua posizione in relazione alle attuali prevalenti esigenze di interesse pubblico
- Le previsioni di completamento residenziale (in particolare la zona C15b e C18c) sono state verificate in relazione ai prevedibili effetti morfologici paesaggistici confronto al contesto e per essi sono state attribuite normative specifiche di dettaglio (accompagnate da elaborazioni grafiche esemplificative) che garantiscono la coerente attuazione anche in considerazione delle dimensioni estremamente ridotte delle trasformazioni.
- Per quanto riguarda le qualità del tessuto edificato e le fasce ecologiche naturalistiche lungo il Torrente Pellice, pur nei limiti della presente, vengono introdotte
- Nella variante norme di carattere "quantitativo" che garantisca un miglioramento delle attenzioni di carattere ambientale e paesaggistico.
- La normativa delle zone di "rispetto ambientale" viene ulteriormente dettagliata nelle Norme Tecniche di Attuazione in relazione alle specificità dei luoghi in particolare per gli ambiti fluviali, anche in relazione ai contenuti delle controdeduzioni alle osservazioni presentate. In questo caso le aree destinate a servizi nel PRG vigente di cui si prevede nella variante l'eliminazione nella zona "fluviale" vengono integrate all'art. 18 ultimo comma delle NTA.
- I riferimenti di carattere illustrativo contenuti nell'elaborato 'tabelle allegate alle NTA' sono eliminati in quanto non producono effetto normativo.
- Le osservazioni sui singoli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione e sulle singole Tabelle di zona sono verificati ed evidenziati nel testo integrato, anche in relazione ai contenuti delle controdeduzioni alle osservazioni presentate.
- Per quanto riguarda le 'prescrizioni che esigono attuazione' in riferimento al PTC2 viene inserito il nuovo tracciato stradale, con caratteristiche di 'corridoio di inedificabilità' di livello sovracomunale posto sulla destra orografica del Torrente Pollice che dal comune di Luserna si atterra sulla SP n. 161 a ovest di Torre Pellice.  
Viene inoltre richiamato nelle cartografie di piano il tratto terminale della dorsale ciclabile esistente sulla Via Pralafra già riconosciuta nell'elaborato 4.3 del PTC2.
- La variante ha verificato i riferimenti alla 'tutela dei beni paesaggistici di cui al Dlgs. 42/2004 e alle specifiche norme di salvaguardia introdotte dal PPR adottato, evidenziando che non sono individuati nel territorio comunale beni oggetto di inserimento nel 'catalogo' dei beni paesaggistici del Piemonte costituente documento del PPR.
- Per quanto riguarda la modifica delle previsioni di edilizia convenzionata in area C16 si evidenzia che essa appartiene alle definizioni del PP di zona ed è conseguente alle verifiche sull'effettiva fattibilità della realizzazione di tale intervento con tale destinazione anche in relazione alle tipologie edilizie previste e al loro contesto. Il fabbisogno di edilizia residenziale 'sociale' trova più opportuno soddisfacimento negli interventi di edilizia pubblica previsti o realizzati (ad esempio nel complesso Sancio) e la variante introduce comunque normative che consentano all'amministrazione comunale di stipulare accordi convenzionali per il reperimento di tali destinazioni nelle aree dell'intero territorio comunale garantendo maggiormente l'integrazione sociale necessaria.
- In relazione ai suggerimenti emersi in sede di conferenza di valutazione dell'assoggettabilità alla VAS, la variante identifica ambiti di **compensazione** con individuazione di aree pubbliche che implementano la rete ecologico-ambientale.

In termini di 'compensazione' si evidenzia che la variante prevede: la dismissione di uso agricolo di aree destinate ad attività produttive (area D4 di PRG); la riconversione a destinazione agricola (con normativa che garantisca il rispetto ambientale) di aree attualmente destinate a 'attrezzature di interesse generale' (zone F);

L'individuazione, nell'elaborato 'elenco dei servizi' allegato alla Relazione illustrativa, di aree di proprietà pubblica destinata a verde e annesse (Ps) di adeguate dimensioni che possono costituire ambiti di intervento per misure di 'azioni compensative' ecologicamente significative. Per le 'aree di compensazione' viene inoltre inserita specifica normativa all'art. 24 delle NTA.

- Per gli ambiti individuati nella variante come oggetto di trasformazione urbanistica/edilizia sono stati effettuati approfondimenti specifici di dettaglio che hanno prodotto "indirizzi" prevalentemente qualitativi accompagnati da elaborazioni grafiche esemplificative ed illustrative dell'esito delle trasformazioni che si vuole ottenere caso per caso anche in relazione al contesto in modo da garantire le esigenze di coerente inserimento paesaggistico. Tali specificazioni sono inserite nell'elaborato "indirizzi per le trasformazioni nelle aree della variante – Appendice alle NTA".
- Per quanto riguarda la previsione di nuova mobilità ciclopedonale, pur rilevando che tale tema può essere più convenientemente affrontato in modo organico nell'ambito di strumenti di settore e/o nell'ambito di variante generale al PRG, si evidenzia che le fasce di rispetto già previste per la viabilità garantiscono la possibilità di eventuali realizzazioni di iniziativa pubblica e/o convenzionata con interventi privati, a tale scopo vengono precisati alcuni riferimenti ed indirizzi all'art. 33 delle NTA.
- Per quanto riguarda le previsioni del Piano Particolareggiato zona C27 e del Piano Particolareggiato zona C16, in relazione alle esigenze gestionali anche come riscontrate dall'ufficio tecnico, vengono inserite specifiche normative nelle rispettive tabelle di zona.

### **3.7.1) Specificazioni della Proposta Tecnica del Progetto Definitivo conseguenti alle controdeduzioni alle osservazioni presentate sul Progetto Preliminare.**

La Proposta Tecnica del Progetto Definitivo ha considerato i contributi forniti dalla fase di valutazione e controdeduzione delle osservazioni presentate sul progetto Preliminare. Tali contributi sono stati pertanto integrati negli elaborati ed hanno rappresentato in generale alcune limitate **esigenze specifiche riconducibili nel complesso ad un interesse generale**, nell'obiettivo di rendere la presente Variante maggiormente coerente con i suoi stessi obiettivi che l'hanno originata (in sintesi l'incentivazione di alcune trasformazioni prioritarie con modalità fattibili, con contenimento di consumo di suolo, con mantenimento dell'assetto generale del PRG vigente e dei suoi elementi di tutela, ecc.)

Tutti gli adeguamenti conseguenti ai suddetti contributi hanno comunque confermato l'assetto complessivo della variante per come questo è stato formato nel progetto preliminare mantenendo inoltre la coerenza con i contenuti emessi in sede della prima conferenza di copianificazione di valutazione di assoggettabilità alla VAS. Tali adeguamenti hanno riguardato unicamente alcuni modesti aspetti di dettaglio e localizzazioni specifiche senza in alcun modo interessare nuove aree o modificazioni che potessero comportare nuovo o diverso consumo di suolo e senza riguardare aspetti di carattere geologico, geomorfologico e idraulico.

**Nel seguito vengono sintetizzati a titolo illustrativo** i contenuti dell'**esito conseguente all'accoglimento** di osservazioni presentate al progetto preliminare e valutate come coerenti con gli obiettivi della variante e non comportanti modifiche sostanziali anche all'assetto complessivo del PRG vigente, evidenziando che gli elementi delle osservazioni accolte sono riferite agli ambiti, ai contenuti, agli obiettivi e alle previsioni della Variante. Anche in questo caso tali modificazioni sono state integrate negli elaborati della Proposta Tecnica del Progetto definitivo, evidenziando opportunamente i loro contenuti nell'ambito delle Norme Tecniche di Attuazione e nel testo delle Tabelle di Zona.

- Correzioni e/o specificazioni non sostanziali di caratteri normativo ed attuativi di dettaglio, evidenziate nel testo delle NTA e nelle Tabelle di Zona (C16, C27, C2, C13c, C8a, ecc.)

- Modesta correzione di confini per zona (C2, A1, ecc. ), in relazione all'effettivo stato dei luoghi e delle infrastrutture anche con i necessari aggiornamenti cartografici, oltreché in relazione alle esigenze di garantire maggiore fattibilità degli interventi di dettaglio previsti;
- Correzioni specifiche non sostanziali per aree oggetto di previsione a servizi in relazione ad esigenze di dettaglio e/o di aggiornamento dello stato dei luoghi e della effettiva attuabilità dei servizi stessi oltre che per correzioni formali conseguenti a verifiche cartografiche di dettaglio, in coerenza comunque con gli obiettivi della variante per quanto riguarda la ricognizione complessiva dell'assetto delle previsioni dei servizi di standard ed in ogni caso con sostanziale mantenimento degli elementi quantitativi complessivi.
- Aggiornamento puntuale dei riferimenti necessari inseribili in relazione, NdA e cartografia (tav. CD8/2, CD8/3) oltreché nell'elaborato delle legende (tav. CD10) per quanto riguarda i fabbricati già oggetto di notifica di procedimento ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 42/2004
- Aggiornamento della tavola delle infrastrutture A3 in relazione allo stato di fatto riscontrato
- Specificazioni normative di dettaglio alle NdA (artt. 13, 3, 18ter, 43, 7, 2, 14, ecc.)
- Aggiornamento dell'elaborato fotografico per quanto riguarda i casi necessari
- Aggiornamento della cartografia nei casi necessari per quanto riguarda in particolare fabbricati realizzati e conseguente aggiornamento della definizione di "lotto libero".
- Specificazioni operative conseguenti all'accoglimento di osservazioni relative alla "proposta tecnica del documento preliminare" al solo fine di risolvere eventuali problemi interpretativi e applicativi delle previsioni e dei contenuti della variante, a fronte di una verifica puntuale e di dettaglio dei casi e dei luoghi interessati da modifiche introdotte dalla variante così come anche riferite ai contenuti della conferenza di copianificazione e alle controdeduzioni alle osservazioni già presentate sulla proposta tecnica del progetto preliminare. Si evidenziano correzioni di errori cartografici o di dettaglio (ambito in area C17 nei pressi d'area A10, con eliminazione della previsione di edificabilità riportata per errore, ecc.) conseguenti all'aggiornamento allo stato effettivo dei luoghi e alla situazione delle proprietà (aree pertinenti a servizi in zona C10c, C18a, C11a, C12a, C14, ecc.). Si introducono pertanto le necessarie integrazioni o specifiche nella cartografia di PRG, nelle NdA e nell'allegato tabelle di zona, oltreché nella relazione illustrativa per quanto riguarda gli elementi descrittivi e nell'allegato "elenco dei servizi" per quanto riguarda le esigenze di specificazione di aree a servizi.

In generale, confermando gli obiettivi della variante e in particolare con riferimento alle richieste di specificazioni dell'osservazione n. 11.11 sono state operate alcune correzioni puntuali non sostanziali alla cartografia eliminando previsioni di nuova o ampliamento di viabilità nel contesto urbano in conseguenza dell'aggiornamento dello stato dei luoghi e della non fattibilità di alcune previsioni di dettaglio, ecc.

Tutte le suddette integrazioni e specifiche in ogni caso non comportano alcuna modifica sostanziale confronto agli obiettivi generali e puntuali espressi dalla variante ed evidenziati negli elaborati del progetto preliminare.

- Inserimento delle aree di salvaguardia delle sorgenti potabili come da Det. Regionale n. 242 del 18/06/2015
- Inserimento dei riferimenti allo "studio di microzonazione sismica" secondo quanto previsto dall'all. A alla Dgr 13/06/2011
- Aggiornamento dell'elenco dei mappali assoggettati ad uso civico e loro individuazione sulle tavole di PRG
- Aggiornamento puntuale dei riferimenti necessari inseribili in relazione, NdA e cartografia (tav. CD8/2, CD8/3) oltreché nell'elaborato delle legende (tav. CD10) in relazione alle verifiche effettuate, allo stato dei luoghi e rilevando l'interesse generale a rendere maggiormente rintracciabili gli ambiti interessati dalla tutela di fatto già dichiarata proprietà di enti ed aventi più di 70 anni e come tali sottoposti a tutela in forza del D. Lgv. 42/2004" ed inoltre altri immobili e manufatti aventi interesse storico-documentario.

Le specificazioni e modifiche suddette in termini di bilancio della capacità insediativa residenziale teorica, così come definita nell'apposito capitolo, non hanno comportato variazioni sostanziali confermando il bilancio suddetto e per conseguenza anche la verifica di compatibilità con lo standard dei servizi, il quale si conferma comunque ampiamente positivo e soddisfacente sia in termini quantitativi che qualitativi, così come è evidente dalle tabelle di riepilogo aggiornate anche in relazione all'elenco dei servizi allegato alla presente relazione.

### **3.7.2 – Specificazioni del Progetto Definitivo conseguenti ai pareri e ai contenuti emersi in sede di conferenza di copianificazione sulla Proposta tecnica del Progetto Definitivo.**

In relazione ai pareri di cui in oggetto è emersa in generale la **compatibilità dei contenuti della variante** in relazione a tutti gli aspetti di competenza degli Enti che hanno partecipato alla conferenza (Regione Piemonte, Città metropolitana di Torino).

Il **progetto definitivo** ha pertanto considerato i suddetti pareri e relativi contenuti emersi in sede di conferenza di copianificazione traducendoli, con le modalità necessarie, negli elaborati cartografici e/o normativi anche secondo i riferimenti che si riportano sinteticamente a titolo illustrativo nel seguito.

Per quanto riguarda il parere e i contributi espressi da **Città Metropolitana di Torino** (Determinazione Del Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale e Generale e Pianificazione Urbanistica), anche per come illustrati e condivisi nell'ambito della conferenza di copianificazione, si evidenziano i seguenti punti:

**1.a) riduzione della capacità insediativa residenziale teorica (CIRT).**

Specificazioni per interventi di modifica della destinazione urbanistica da produttivo/artigianale a residenziale.

Le specificazioni sono contenute nella documentazione tecnica integrativa informale inoltrata a titolo illustrativo, la quale viene inserita nello specifico capitolo 3.8 della relazione illustrativa che tratta "il dimensionamento e la verifica dell'insediabilità della Variante". In sintesi da tale documento di approfondimento emerge che **"con particolare e specifico riferimento ad ambiti interessati da edifici dismessi di cui si prevede la possibilità di un mutamento di destinazione d'uso in direzione anche della residenza, il dato teorico dell'incremento ipotetico dell'insediabilità conseguente a tale operazione (138 abitanti teorici circa) rimarrebbe comunque ampiamente compreso all'interno della previsione di riduzione complessiva dell'insediabilità (278 abitanti teorici) che la variante esprime e dettagli in relazione alle singole zone normative di intervento."**

**1.b) Per quanto attiene l'intervento n.38**

Specificazione dell'entità dell'aumento degli abitanti in progetto sulla scorta della D.G.R. n. 64-7417 del 07/04/2014.

In accoglimento della richiesta, si specifica che l'entità dell'aumento relativo all'intervento n.38 è definibile in n.5 abitanti teorici insediabili così come rappresentato nella documentazione tecnica integrativa informale inoltrata a titolo illustrativo di cui al punto precedente. In relazione a tale aumento di insediabilità teorica che può definirsi "modesto", si prevede inoltre l'introduzione della **seguinte specificazione normativa all'interno delle note della tabella di zona C4:**

*"E' fatta salva la verifica di compatibilità con l'art. 14bis delle N.T.A. del P.R.G.C. per quanto riguarda l'applicazione della definizione di "carico antropico" in riferimento alle definizioni di cui alla D.G.R. n. 64-7417 del 07/04/2014"*

**1.c) proposta di perimetrazione delle aree dense, di transizione di cui al comma 7 art. 16 delle NdA del PTC2**

Con autonomo provvedimento sono state inviate le integrazioni agli elaborati richiesti.

**1.d) Adeguamento del P.R.G.C. alla Variante al PTC2 "Seveso"**

**All'art. 30 ultimo comma delle N.T.A.** del P.R.G.C. si aggiunge:

- *in riferimento all'insediamento e alla gestione urbanistica, le aziende R.I.R. sono regolamentate:*
  - *dal D.Lgs 26 giugno 2015, n. 105 (Attuazione della direttiva 2012/18/UE relativa al controllo del pericolo di incidenti rilevanti connessi con sostanze pericolose (pubblicato G.U. 14 luglio 2015, n. 161 - S.O. n. 38);*
  - *dal Decreto 9 maggio 2001 del Ministro dei Lavori Pubblici (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 16 giugno 2001, n. 138, S.O.) fino all'emanazione del nuovo Decreto Ministeriale, come citato nel D.Lgs 105/2015, al comma 4 dell'art. 22 "Fino all'emanazione del decreto di cui al comma 3 valgono, in quanto applicabili, le disposizioni di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici del 9 maggio 2001,....";*
  - *dalla Variante al PTC2 denominata "Variante Seveso" approvata con deliberazione del C.R. n. 23-4501 del 12/10/2010;*
- *la localizzazione di una azienda R.I.R. comporta l'adozione e la successiva approvazione di una Variante*

*urbanistica strutturale finalizzata ad integrare le Norme e le Cartografie del P.R.G. vigente con l'Elaborato Tecnico di Valutazione R.I.R. e le Tavole delle vulnerabilità ambientali, delle vulnerabilità territoriali e delle aree di salvaguardia allo stabilimento (danno - esclusione - osservazione);*

- *in riferimento all'insediamento e all'emersione delle aziende sottosoglia ("...le attività che prevedono la detenzione o l'impiego, in quantità superiori al 20% delle rispettive soglie relative all'applicazione degli obblighi di cui...." (Cfr. art. 19 delle N.d.A. della "Variante Seveso") al D.Lgs 105/2015), sono regolamentate dalla Variante al PTC2 denominata "Variante Seveso", approvata con deliberazione del C.R. n. 23-4501 del 12/10/2010;*
- *il riconoscimento delle aziende sottosoglia ai sensi delle N.d.A. della Variante Seveso dovrà avvenire all'atto della presentazione della domanda per il rilascio di un titolo abilitativo (nuova attività, modifica e trasformazione di attività esistenti), a mezzo di una dichiarazione rilasciata al Comune sulla presenza od uso, all'interno dell'azienda, di prodotti in quantità superiori al 20% delle soglie applicate alle aziende RIR; in particolare in riferimento alle sostanze pericolose e quantitativi si rimanda al Titolo IV della Nota Tecnica Esplicativa n. 5 (DCM n. 39516/2015 del 15 dicembre 2015) disponibile nel sito istituzionale; in caso di autoriconoscimento (come azienda sottosoglia) la modifica o trasformazione dovrà essere valutata sulla scorta della vulnerabilità ambientale e territoriale ai sensi dell'art. 19 delle N.d.A. della Variante Seveso e in riferimento alla vulnerabilità ambientale si potrà far riferimento alla Tavola del Piano sovraordinato;*

**1.e) Area DIE**

Rilocalizzazione del centro di raccolta rifiuti differenziati e in subordine integrazione del Piano di Protezione Civile comunale con delle misure di salvaguardia, al fine di evitarne l'uso nelle situazioni di allerta meteo idrogeologica.

**All'art. 10 ultimo comma** si aggiunge:

*"La permanenza dell'impianto comporta l'integrazione del Piano di Protezione Civile comunale con le misure di salvaguardia idonee, al fine di evitarne l'uso nelle situazioni di allerta meteo idrogeologica."*

1.f) S.P. n. 161 - Innesso della viabilità in progetto con la strada sovracomunale – specificazione cartografica.

**Viene specificata la cartografia di PRGC (CD8/1)** prolungando la linea tratteggiata e disegnando anche il raccordo con la rotatoria in previsione.

1.g) **Stralciare il tratto di viabilità in progetto** coincidente con la S.P. n.161 compreso tra la rotatoria richiamata al punto precedente e lo svincolo nella borgata dei Chabriols Inferiore

**Viene adeguata la cartografia di PRGC (CD8/1)** eliminando il tratto in progetto (compreso tra la rotatoria richiamata al punto precedente e lo svincolo nella borgata dei Chabriols Inferiore sino al confine con Villar Pellice) non previsto nelle tavole del PTC2.

1.h) **Integrare gli atti della Variante con la "scheda quantitativa dei dati urbani"**

**All'art. 2 delle NTA** si aggiunge tra gli elaborati della variante il documento "Schede quantitative dei dati urbani (a titolo illustrativo)".

Per quanto riguarda il parere e i contributi espressi dalla **Regione Piemonte** (Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio, Settore Copianificazione Urbanistica, area Nord-Ovest e dalla Direzione Opere Pubbliche, Difesa del Suolo, Montagna, Foreste, Protezione Civile, Trasporti e Logistica – Settore Sismico), anche per come illustrati e condivisi nell'ambito della conferenza di copianificazione, si evidenziano i seguenti punti:

2.2) Dimensionamento della variante urbanistica

Per quanto riguarda in particolare il "dimensionamento residenziale del P.R.G.C. post Variante", si ribadiscono i contenuti evidenziati nel capitolo 3.8 della Relazione illustrativa della Proposta tecnica del Progetto Definitivo, così come anche integrati dalla documentazione tecnica integrativa informale inoltrata successivamente, da cui in sintesi risulta:

La Variante di adeguamento al P.A.I. formata ai sensi della L.R. 01/2007, approvata con D.C.C. n. 03 del 22/03/2012 non ha in effetti previsto alcun "automatico stralcio di insediabilità residenziale", in quanto non ha modificato il quadro della insediabilità teorica del P.R.G.C., agendo unicamente sul quadro delle tutele e dei vincoli relativamente ai contenuti specifici del P.A.I. e rimandando esplicitamente ad altra variante la definizione dell'insediabilità connessa con l'effettiva utilizzabilità dei lotti.

La presente Variante, pur nei limiti dichiarati della sua "specificità", ha effettivamente condotto una verifica puntuale sulle aree sottoposte a vincoli e tutele geomorfologiche determinandone la loro deduzione sia in termini di utilizzabilità ai fini della realizzazione di nuovi insediamenti sia in termini di possibilità dell'utilizzo dell'indice territoriale, anche per quanto riguarda la possibilità di un consolidamento in altre zone dell'insediabilità prevista tuttora dal P.R.G.C. vigente.

La presente Variante pertanto non produce alcun incremento nel dimensionamento residenziale, **verificando anzi una riduzione dell'insediabilità complessiva del P.R.G.C.**, così come anche evidenziato dai contenuti della documentazione integrativa informale che si riporta per estratto nel seguito.

*...Pur nel quadro dei contenuti suddetti, in relazione alle previsioni specifiche normative che evidenziano l'obiettivo di promuovere la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente **con particolare e specifico riferimento ad ambiti interessati da edifici dismessi** di cui si prevede la possibilità di un mutamento di destinazione d'uso in direzione anche della residenza, è stato effettuato un approfondimento per quanto riguarda una **stima quantitativa dell'ipotetica "insediabilità residenziale teorica"** che si potrebbe determinare in conseguenza dell'attuazione complessiva di tali interventi.*

*Si riportano pertanto nel seguito i riferimenti all'individuazione cartografica di tale ambito e una tabella sintetica di valutazione quantitativa, da cui emerge che il dato teorico dell'incremento ipotetico dell'insediabilità conseguente a tale operazione (138 abitati teorici circa) rimarrebbe comunque ampiamente compreso all'interno della previsione di riduzione complessiva dell'insediabilità (278 abitanti teorici) che la variante esprime e dettagli in relazione alle singole zone normative di intervento.*

<b>N.RIFERIMENTO AMBITO VARIANTE</b>	<b>INDIVIDUAZIONE E ZONA DI P.R.G.</b>	<b>S.L.P. STIMATA DI VARIAZIONE DI D.U. PER RESIDENZA (mq)</b>
14	Unità 20 della zona C.16 P.P. ex Stamperia	1.000,00
24-35	Località Ciambone Zona C.22	1.000,00
34	Zona C.27	1.700,00
38	Località Angrogna Zona C4	450,00

TOT. (mq) **4.150,00**

VOLUMETRIA STIMATA/90mc/ab.  
C.I.R. (abitanti) **138,33**

Il suddetto quadro di verifica è stato peraltro correttamente certificato dalla Determinazione del Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale Generale e Copianificazione Urbanistica della Città Metropolitana di Torino con la Determina prot. n. 29/17987/2016 del 26/07/2016, in cui si evidenzia una **riduzione della capacità insediativa residenziale teorica (CIRT).**

3.3) Considerazioni e suggerimenti sulla componente dimensionale del piano.

Anche in questo caso si richiamano le precisazioni di cui al punto precedente per cui si evidenzia che si registra nella presente variante alcun incremento delle previsioni insediative in termini di CIRT.

3.4) Verifica del corretto sviluppo della componente ambientale

Recepimento parere dell'organo Tecnico Regionale (OTR)

a) Prescrizioni di cui all'appendice alle NTA

**Le nuove prescrizioni** di cui all'appendice alle NTA vengono estese per quanto riguarda le disposizioni introduttive, a tutte le aree residenziali del PRGC, **con le modalità specificate nel seguito in altri punti.**

b) A seguito delle considerazioni sulla ottimizzazione dei processi compensativi **si suggerisce di integrare** gli elaborati del piano **con la tavola riportante gli ambiti con problematiche e criticità ambientali** su cui orientare le operazioni di mitigazione e compensazione indotta dall'attuazione del prgc.

Il suggerimento viene ribadito nel capitolo seguente 3.5 **a cui si rimanda per la risoluzione.**

c) **Le NTA dovranno essere integrate per recepire la seguente disposizione del contributo dell'Organo Tecnico Regionale (OTR) del 09.06.2008:** "Integrare le NTA in riferimento alla presenza del SIC IT 1110045 "Bosco di Pian Prà", specificando che eventuali interventi in aree limitrofe a tale Sito, se esclusi dalla valutazione di Incidenza ai sensi dell'art.2 delle "Misure di conservazione per la tutela della Rete Natura 2000" approvate con DGR 50-7409 del 7/4/2014, sono potenzialmente soggetti alla Valutazione di Incidenza ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 19/09 e, in ogni caso, devono rispettare le indicazioni presenti nelle Misure di Conservazione sopra menzionate".

**Nelle NTA all'art. 29 punto 3.1 ultimo comma** si inserisce la seguente integrazione:

*"In riferimento alla presenza del SIC IT 1110045 "Bosco di Pian Prà", si specifica che eventuali interventi in aree limitrofe a tale sito, se esclusi dalla valutazione di Incidenza ai sensi dell'art.2 delle "Misure di conservazione per la tutela della Rete Natura 2000" approvate con D.G.R. 50-7409 del 7/4/2014, sono potenzialmente soggetti alla Valutazione di Incidenza ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 19/09 e, in ogni caso, devono rispettare le indicazioni presenti nelle Misure di Conservazione sopra menzionate".*

3.5) Osservazione sugli elaborati progettuali

...A seguito delle considerazioni svolte nei capitoli precedenti mirate a migliorare il contenuto progettuale del piano si suggerisce di:

a) prevedere un **elaborato delle compensazioni** che comprenda, **quantomeno, l'ambito territoriale interessato dalla presente variante** e che individui le aree con problematiche e criticità di natura ambientale e paesaggistica in cui collocare le attività compensative e di mitigazione determinate dall'attuazione del PRGC anche oltre le specifiche previsioni aggiuntive della presente variante.

La variante, pur nei suoi dichiarati limiti procedurali e programmatici ha già tenuto conto dell'analisi sulle potenzialità/criticità del territorio avviata con la Proposta Tecnica del Progetto Preliminare, prevedendo, quando si è verificata la fattibilità, adeguamenti cartografici e/o normativi (ad esempio per le aree a servizi, le aree di protezione ambientale ecc. con le relative schedature puntuali). Si ricorda inoltre che in termini di "**compensazione**" la variante ha previsto: la dismissione ad uso agricolo di aree destinate ad attività produttive; la riconversione a destinazione agricola di aree attualmente destinate a trasformazione per "attrezzature di interesse generale" ecc.

Tuttavia, in accoglimento della richiesta si prevede l'individuazione nella tavola "Ambiti oggetto della variante (tavola a titolo illustrativo)" delle "aree di compensazione" relativamente all'ambito territoriale interessato dalla presente variante ed evidenziando che le ulteriori previsioni possono essere più opportunamente individuate con successivi provvedimenti nell'ambito di variante generale, prevedendo inoltre un rafforzamento **a carattere normativo** della possibilità di gestione del P.R.G.C. per tali obiettivi per cui **all'art.24 ultimo comma si aggiunge:**

*"L'individuazione dei suddetti ambiti di compensazione può inoltre essere effettuata dall'Amministrazione Comunale, con motivato provvedimento, in tutte le aree ritenute idonee per il soddisfacimento dei suddetti requisiti, anche nella gestione di convenzioni specifiche e/o di S.U.E., connesse ad interventi di trasformazione previsti in tutte le aree del P.R.G.C."*

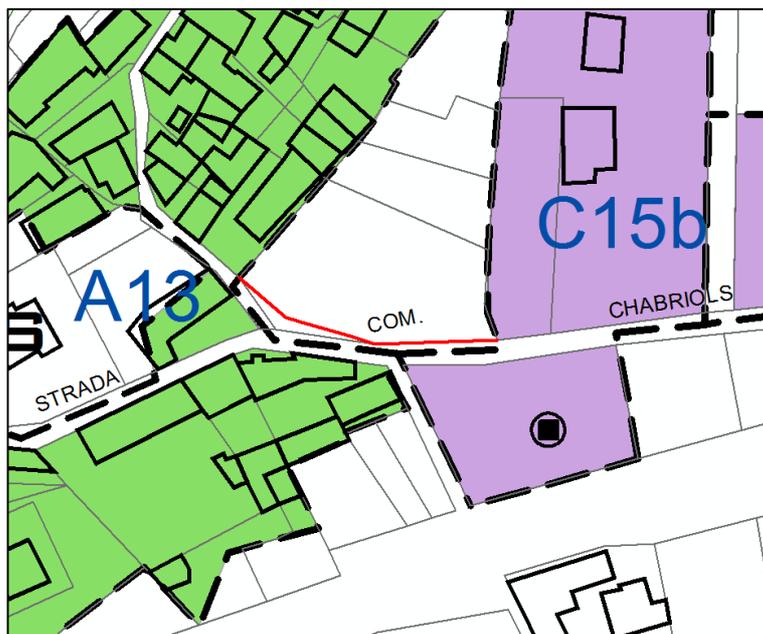
**b) approfondire le tavole di progetto (CD8/1, CD8/2)** in riferimento alle previsioni delle *Aree di rispetto ambientale disciplinate dall'art. 18 - Verde privato e di rispetto ambientale* in quanto le destinazioni d'uso previste implicano uno sviluppo progettuale che richiede una più puntuale verifica localizzativa anche in funzione delle destinazioni d'uso delle zone limitrofe.

Si prevede la verifica localizzativa con l'individuazione nella tavola "Ambiti oggetto della variante (tavola a titolo illustrativo)" delle "Aree a verde privato e di rispetto ambientale" relativamente all'ambito territoriale interessato dalla presente variante.

### 3.6) Osservazione e rilievi sulle previsioni insediative

**a)** con riferimento alle criticità evidenziate puntualmente dal contributo dell'OTR, si chiede di **riesaminare, con grande attenzione agli aspetti paesaggistici, l'ampliamento della zona residenziale C15b** (intervento n. 72 della proposta tecnica del progetto preliminare) valutandone, come richiesto nel precedente parere, lo stralcio...

In relazione ai rilievi e alle richieste di approfondimento espressi nel precedente parere relativo al Documento Tecnico Preliminare, nella Proposta Tecnica del Progetto Definitivo sono state effettuate analisi e valutazioni di dettaglio relativamente in particolare all'ambito n.72 interessati dagli interventi proposti e al contesto in cui si inseriscono che hanno determinato una normativa specifica riportata negli "indirizzi per le trasformazioni nelle aree della variante – appendice alle NTA" che risponde alle necessità di attenzione agli aspetti paesaggistici e al corretto inserimento confronto alla visibilità dell'insediamento. Tuttavia, al fine di tenere conto delle indicazioni espresse dal parere regionale **si prevede lo stralcio dell'intervento n.72**, che comporta quindi una ulteriore riduzione della capacità insediativa residenziale e quindi anche dell'area a servizi – Ps6 - ad esso afferente, pur non mutando sostanzialmente il bilancio complessivo dell'insediabilità e dello standard dei servizi.



Inoltre per quanto riguarda l'intervento n.18 al fine di garantire maggiormente la tutela dei caratteri significativi del nucleo tradizionale e del suo contesto, si prevede la seguente **specifica integrazione qualitativa dell'elaborato dell'appendice:**

*"I presenti contenuti sono di norma vincolanti per la corretta progettazione; l'Amministrazione Comunale potrà valutare soluzioni tipologiche che possono parzialmente discostarsi da quelle prospettate, solo in presenza di progetti di dettaglio motivati che comunque non alterino i prioritari obiettivi di carattere pubblico volti al miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica dei luoghi."*

**b) si ribadisce la richiesta di rilocalizzazione della zona DIE - Area esistente per depuratore e centro raccolta rifiuti differenziati (eco-isola) e relativa fascia di rispetto** in un ambito con condizioni di sicurezza idonea. La richiesta, peraltro, costituisce un **atto dovuto** in quanto conferma una precisa determinazione formulata dalla conferenza di pianificazione riguardante il progetto preliminare della variante di adeguamento al PAI approvata con il procedimento previsto dalla L.R. n.1/07.

Al fine di rendere coerente il contenuto urbanistico con lo stato di fatto, la struttura esistente deve essere **individuata come impianto con carattere transitorio** posto in zona impropria.

Per consentire la normale funzionalità in atto dell'impianto nelle more di attuazione della rilocalizzazione, si ritiene che la **normativa vigente possa essere mantenuta** precisando, tuttavia, che la sua **applicazione ha carattere eccezionale** e deve escludere interventi mirati a procrastinare il trasferimento.

Nelle NTA della variante **all'art. 10 ultimo comma** dopo *"in tale area..."* si aggiunge *"in quanto individuata come impianto con carattere transitorio posto in zona impropria"* e dopo *"gli interventi sufficienti"* si aggiunge *"a carattere eccezionale"*

### 3.7) Osservazioni sulle Norme Tecniche di Attuazione

#### 3.7.2) Indirizzi per le trasformazioni nelle aree della variante – appendice alle NTA

Nelle disposizioni introduttive (**pag. 2-3 degli "Indirizzi per le trasformazioni nelle aree della variante – appendice alle NTA, penultimo comma"**) viene precisato che:

*"Il Comune dovrà motivatamente richiedere l'estensione dell'applicazione dei suddetti criteri anche agli interventi di nuova costruzione in tutte le aree residenziali di P.R.G.C. quando situati in luoghi autonomamente valutati come particolarmente sensibili in relazione ad aspetto morfologici, paesaggistici, vegetazionali e/o a vicinanza di edifici o nuclei preesistenti con particolari caratteri di edilizia tipica ancora riscontrabile."*

#### 3.7.3) Rilievi sui singoli articoli

##### **Art. 18 NTA:**

L'integrazione **all'art. 18 delle NTA** viene prevista come da precedente punto del capitolo 3.5b.

Nelle NTA della variante **all'art. 18 comma 2** dopo *"Tale aree..."* si aggiunge *"identificate nell'apposita tavola a titolo illustrativo,"*.

##### **Art. 13 NTA:**

Nelle NTA della variante **all'art. 13 punto 4** ultimo comma si aggiunge:

*"E' fatta salva la verifica di compatibilità con l'art. 14bis delle N.T.A. del P.R.G.C. per quanto riguarda l'applicazione della definizione di "carico antropico" in riferimento alle definizioni di cui alla D.G.R. n. 64-7417 del 07/04/2014"*

##### **Art. 29 punto 3.1 NTA:**

Nelle NTA della variante **all'art. 29 punto 3.1** dopo *"...da proteggere così come oggetto di proposta di SIC"* si aggiunge:

*"Per il suddetto aereale individuato, valgono le disposizioni operanti in zona agricola di PRGC alle quali, a seguito della formalizzazione del SIC, si dovranno sovrapporre, in termini progettuali e di tutela, quelle inerenti la salvaguardia del sito."*

##### **Art. 29 punto 3.2 NTA:**

Nelle NTA della variante **all'art. 29 punto 3.2** dopo *"...l'estensione dei suddetti criteri anche ad interventi di nuova costruzione"* si aggiunge: *"e in tutte le aree residenziali di P.R.G.C."*

3.7.4) Sulle tabelle d'area allegata alle NTA

**Zona F8:**

A fronte delle verifiche effettuate, si ritiene che le destinazioni d'uso e i tipi di intervento previsti siano adeguati agli obiettivi oltreché ai criteri e prescrizioni normative attuative della zona, così come espressi nella nota normativa in cui è comunque garantito il controllo di interesse pubblico nella fase attuativa.

A maggiore garanzia comunque nella **tabella d'area della zona F8**, nelle note si aggiunge:

*“Valgono i contenuti dell'art. 29 punto 3.2 delle NTA. E' fatta salva la verifica di compatibilità con l'art. 14bis delle N.T.A. del P.R.G.C. per quanto riguarda l'applicazione della definizione di “carico antropico” in riferimento alle definizioni di cui alla D.G.R. n. 64-7417 del 07/04/2014”*

**Zona C4:**

In accoglimento dei rilievi, nella **tabella d'area della zona C4**, nelle note si aggiunge:

*“E' fatta salva la verifica di compatibilità con l'art. 14bis delle N.T.A. del P.R.G.C. per quanto riguarda l'applicazione della definizione di “carico antropico” in riferimento alle definizioni di cui alla D.G.R. n. 64-7417 del 07/04/2014”*

4) Ulteriori adempimenti

**Settore sismico** (si veda parere allegato)

Gli adempimenti fanno riferimento ai seguenti punti, come desumibili dal parere allegato.

1) Inserimento degli **studi di microzonazione sismica** tra gli elaborati del progetto definitivo.

**Nelle NTA art. 2 ultimo comma** si specifica quanto segue:

*“Costituiscono inoltre parte integrante degli elaborati costituenti il progetto definitivo della variante gli elaborati allegati alla D.G.C. n. 185 del 08/10/2012 di “Recepimento degli studi di microzonazione sismica, all'interno del piano regolatore vigente secondo le indicazioni dell'all. A della D.G.R. 13/06/2011 N. 17-2172”, che ha recepito gli studi di microzonazione sismica, con grado di approfondimento corrispondente al livello 1, condotti dalla Regione Piemonte in attuazione della O.P.C.M. 3907/2010 sul territorio comunale di Torre Pellice, approvati in via definitiva dalla Regione con D.D. n. 2142 del 05/09/2012 all'interno dei propri strumenti di pianificazione, secondo le indicazioni riportate dell'All. A alla D.G.R. 13/06/2011 sopra citata. Con la D.G.C. n. 185 del 08/10/2012 si è preso atto della documentazione trasmessa con nota prot. 67567 in data 11/09/2012 dal settore Sismico della regione Piemonte, pervenuta al Comune il 14/09/2012 al prot. 10262 e composta di:*

- *Carta geologico-tecnica* 1:5.000
- *Carta delle indagini* 1:5.000
- *Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica* 1:5.000
- *Relazione geologico-tecnica”*

2) Richiamo nelle NTA della Variante alle norme sul **carico antropico**

**All'art. 14bis delle NTA** vengono sostituiti e integrati i riferimenti esistenti:

*“...un aumento del carico antropico secondo i contenuti del P.to 7.3 della N.T.E./Dic.99 relativa alla circolare P.G.R. 8/5/96 n. 7/LAP- di cui al cap. 7 della D.G.R. n. 64-7417 del 07/04/2014.*

3) Richiamo nelle NTA della Variante alla **D.G.R. n. 18-2555 del 09/12/2015**

Vengono inseriti **nei vari articoli delle N.T.A.** i richiami alla D.G.R. n. 18-2555 del 09/12/2015 in sostituzione dell'abrogato dell'art. 31 della L.R. 56/77 s.m.i.

4) Nelle NTA della Variante aggiornamento degli elaborati geologici già allegati alla **variante P.A.I.** approvata con D.C.C. n. 03 del 22/03/2012

All'art. 2 delle NTA si aggiungono i seguenti riferimenti:

*“Elaborati geologici*

• *Elaborati testuali:*

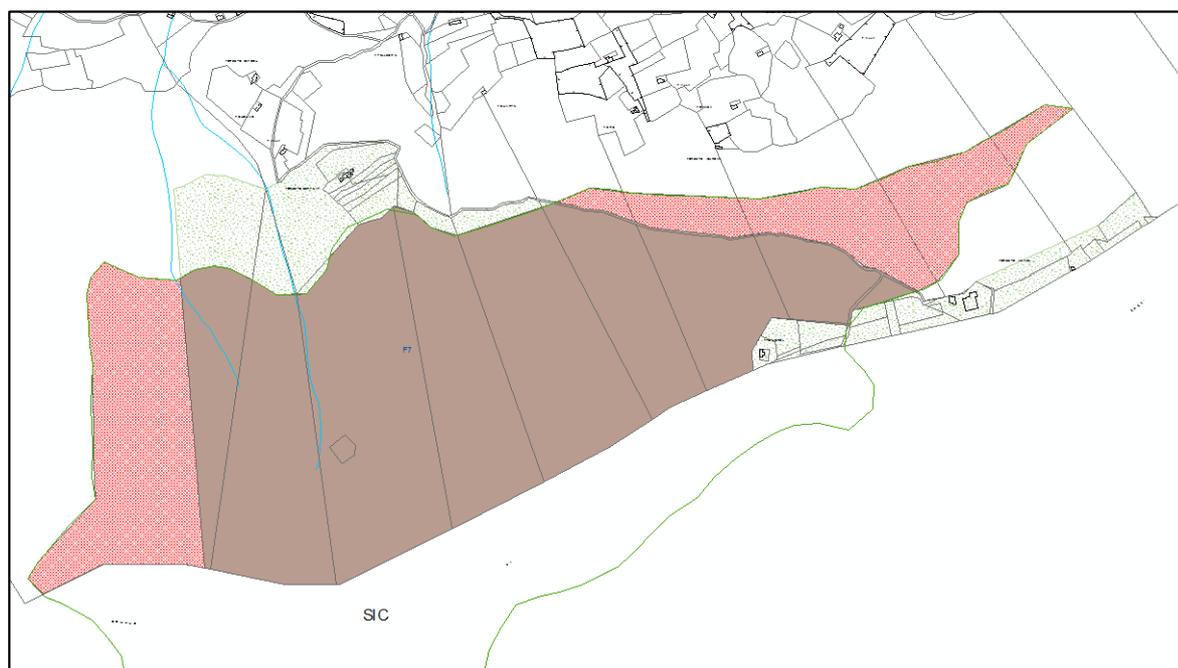
*Relazione geologica, Catasto dati geognostici, Schede tributari, Schede dei processi lungo la rete idrografica, Schede frane, Schede valanghe, Schede conoidi, Schede delle opere di difesa, dei ponti e degli attraversamenti (SICOD), Cartografia PAI, Ricerca storica.*

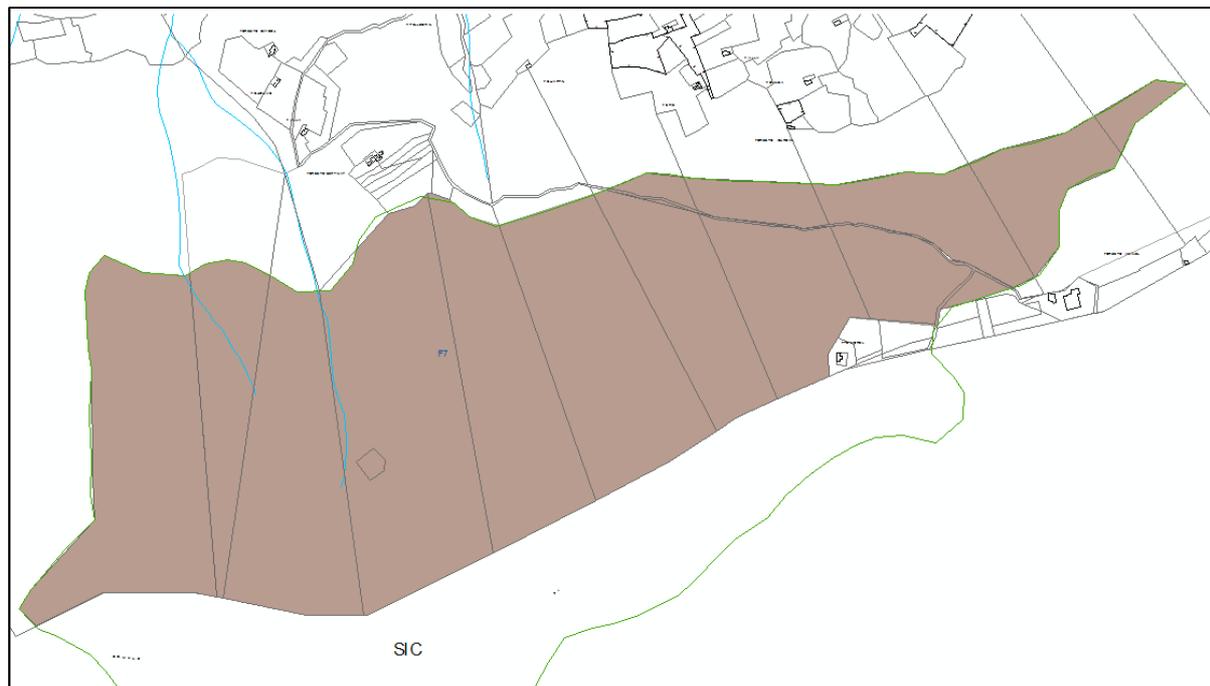
• *Elaborati cartografici:*

*Carta geologico-strutturale, Carta morfologica, Carta dei dissesti, Carta delle caratteristiche litotecniche e idrogeologiche, Carta dei fenomeni valanghivi (SIVA), Carta degli eventi alluvionali, Carta dei fenomeni franosi IFFI e delle perimetrazioni PAI, Carta delle acclività, Carta delle opere di difesa, dei ponti e degli attraversamenti (SICOD), Carta di sintesi 1:10.000, Carta di sintesi 1:5.000, Analisi delle previsioni urbanistiche.”*

Oltre ai suddetti riferimenti, in sede di conferenza di copianificazione e in relazione alla documentazione trasmessa a titolo illustrativo, **il Comune di Torre Pellice ha evidenziato la necessità della seguente integrazione:**

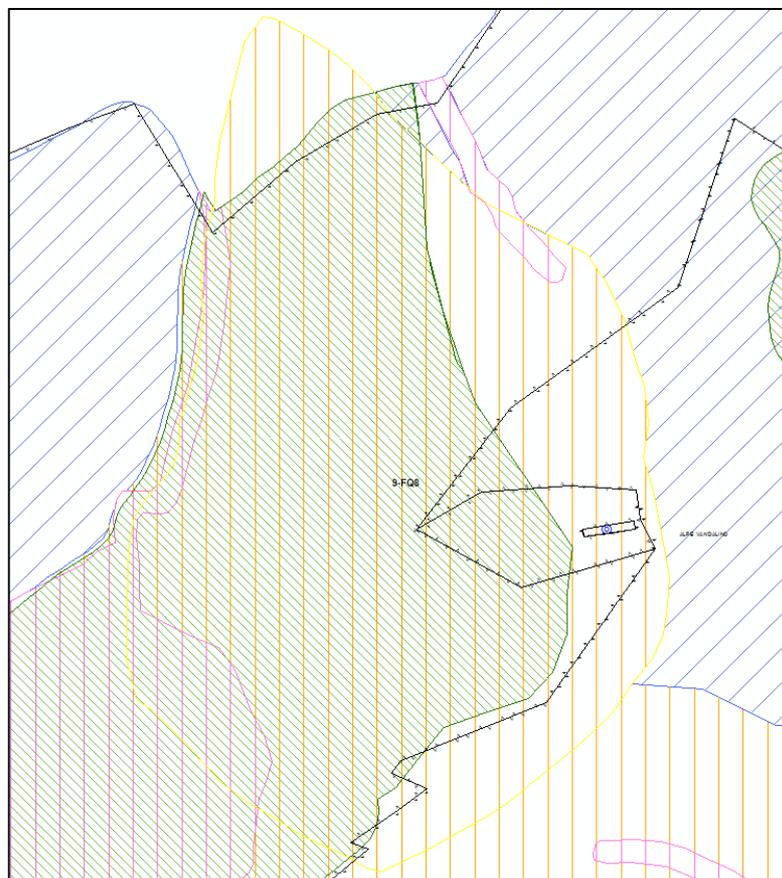
“Nell'ambito delle verifiche di dettaglio per quanto riguarda aspetti esclusivamente di carattere "formale" è emersa la necessità di una specifica correzione cartografica che può essere considerata semplicemente come "errore" la cui correzione non comporta alcuna variazione degli aspetti sostanziali della variante al PRG. In sostanza si tratta di una **correzione del confine dell'area di PRG F7** (la quale è individuata in una tabella di zona senza che l'area sia individuata tra le previsioni a servizi di standard) in modo che essa sia effettivamente coerente cartograficamente sia con il confine del SIC Pian Prà che con la situazione delle proprietà comunali. La cartografia allegata evidenzia le correzioni apportate (in incremento di colore rosso e in decremento in colore verde) e per conseguenza la nuova situazione risultante.”





Il Comune di Torre Pellice ha evidenziato la necessità di una semplice correzione di errore cartografico già attribuibile alla fase di trasposizione sulla cartografia del PRG dei segni grafici delle classi di rischio relative alla variante di adeguamento al PAI. Si tratta semplicemente di una **correzione del segno grafico della classe 3 indifferenziata** nei pressi dell'alpeggio Vandalino.

Tale correzione, come evidente anche dall'estratto riportato nel seguito, non comporta alcuna modifica alle previsioni urbanistiche e vincolistiche dell'ambito.



### 3.8) Dimensionamento e verifica insediabilità residenziale della Variante.

La Variante ha **obiettivi prioritari** di qualificazione urbana per cui intende condurre una verifica di aree per nuovi insediamenti, sia per quanto riguarda quelle già previste nel PRG che quelle che possono costituirsi come opportunità per consolidare e migliorare la struttura degli insediamenti esistenti in rapporto con i servizi e l'accessibilità.

**Le linee guida** della Variante indicano in sintesi la necessità:

- di ridisegnare i "vuoti" urbani;
- di riprogettare i limiti all'espansione lineare lungo la direttrice di valle, lungo la cornice pedemontana e lungo il terrazzo posto sul fondovalle del Pellice;
- di organizzare la riconversione dei volumi originariamente destinati ad altri usi.

In termini di **bilancio quantitativo**, pur senza avere l'obiettivo di una rifondazione della "capacità residenziale insediativa teorica" del PRG vigente, si prevede di attestarsi su un incremento proporzionato all'attività edilizia (sulla base anche dei Permessi di Costruire rilasciati e sullo stato di attuazione delle previsioni di strumenti urbanistici esecutivi) che si è sviluppata negli ultimi 5-10 anni e relazionato agli obiettivi specifici di qualificazione che si prevede di realizzare nelle varie opportunità emerse sul territorio.

Anche le previsioni quantitative sono nel complesso rivolte alla conferma del ruolo di Torre Pellice come punto di riferimento di valle, come centro dei servizi, sia per la fruizione delle risorse culturali turistiche e ambientali, che come luogo di residenzialità stabile e saltuaria ben caratterizzato e radicato.

Nel complesso, dal punto di vista dell'evoluzione insediativa, si evidenzia un incremento costante, anche se non rilevante, della densità abitativa, se si considera che al 31/12/1990 si registravano 215,2 abitanti per chilometro quadrato e che al 31/12/2005 (abitanti 4.642) erano diventati 218,7 abitanti per chilometro quadrato, mentre i dati più recenti (2011 – 4.514ab. e 2012 – 4.539ab.) confermano comunque un consolidamento del centro.

Si è compiuta una trasformazione socioeconomica da luogo di manifatture storiche (il tessile della seconda metà del 900, ecc.) a centro residenziale e luogo meta di turismo abbastanza diffuso su tutto l'anno, con forti concentrazioni estive, anche connesse al ruolo di livello internazionale di riferimento della cultura e attività valdese.

Dal punto di vista degli indicatori demografici, confrontati con la media nazionale, il comune di Torre Pellice evidenzia un "invecchiamento" della popolazione residenziale, bilanciato da alto grado di istruzione che caratterizza fortemente il luogo.

Il **dimensionamento della Capacità Insediativa** Residenziale teorica del PRG è stata formata attorno ai primi anni '80 nell'ambito del PRG intercomunale originario in riferimento al territorio della Comunità Montana Valpellice. Ovviamente il molto tempo trascorso da quell'atto fondativo confronto al mutato quadro di riferimento socio economico e alle attuali esigenze urbanistiche rivolte al solo territorio del comune di Torre Pellice e ad obiettivi limitati e specifici, mette in evidenza un certo distacco tra quel dimensionamento teorico e le attuali prospettive di bilancio e di evoluzione del sistema insediativo.

Tuttavia la presente variante **non ha l'obiettivo di rifondare** completamente il quadro teorico del dimensionamento ma piuttosto di far emergere gli elementi attuali che indirizzano le priorità delle trasformazioni e di uno sviluppo adeguato alle attuali esigenze e prospettive così come in particolare sono state definite dagli strumenti di carattere sovracomunale (il PTC2 in primo luogo ma anche il PTR e in termini per ora soprattutto qualitativi il PPR, ecc.).

La **previsione di insediabilità teorica** (sulla base del metodo dell'"unità di conto") di 8.891 'abitanti stabili' e di 3.089 abitanti fluttuanti con un totale di 11.980 abitanti, appare, alla luce della situazione attuale, evidentemente **molto sovrastimata** (anche se si tratta di un dato "teorico") confronto al dato degli abitanti residenti attuali (4.539) e al dato attualmente stimabile dell'utenza turistica che comunque rimane significativo per il ruolo del comune nel territorio e per la specificità qualitativa delle presenze turistiche.

In termini di **bilancio dello standard di servizi** si evidenzia la necessità di una revisione realistica delle previsioni con riferimento aggiornato ai contenuti dell'art. 21 della L.R. 56/77 s.m.i. pur tenendo in considerazione la specificità turistica e ricettiva del comune...

In conseguenza del **mutato quadro normativo di riferimento**, per quanto riguarda le previsioni dell'art. 22 della L.R.56/77 s.m.i. non più necessarie, in relazione alle caratteristiche del comune e al suo dimensionamento teorico dell'insediabilità, la variante prevede una puntuale revisione delle previsioni nella direzione anche in questo caso di

perseguire la **reale fattibilità della dotazione di servizi**, contenendo al massimo possibile le criticità connesse con il rischio della decadenza formale di vincoli predisposti all'esproprio poco fattibili e perseguendo una concreta connessione tra le ipotesi di trasformazione urbanistica e le relative dotazioni di servizi ed infrastrutture.

**Dal quadro aggiornato** emerge che l'attuazione delle previsioni dal PRGI originario ha raggiunto una buona dotazione quantitativa di servizi di standard esistenti (mq. **213.604**) che in riferimento al dato effettivo della popolazione residente (**4.539** ab.) determina circa **47** mq./abitante residenti in ragione in particolare della effettiva notevole disponibilità di servizi di interesse comune, elemento che storicamente qualifica e caratterizza il centro di Torre Pellice.

Occorre rilevare ancora, anche per quanto riguarda la **verifica del soddisfacimento dello standard**, come il dato della capacità insediativa teorica appaia notevolmente sovradimensionato confronto alle effettive potenzialità derivanti dalle previsioni di completamento e nuovo impianto del PRG, pur tenendo conto del ruolo del comune come riferimento di valle e della sua capacità attrattiva in quanto centro terziario e di servizi, di interesse per un territorio più vasto di quello comunale.

**Dalla valutazione dell'insediabilità** del PRG (si veda la tabella complessiva seguente) condotta tramite l'applicazione degli indici alle superfici edificabili così come previsti nelle schede normative di zona, si ottiene una previsione complessiva di nuovi insediamenti per **1.299** abitanti teorici nel PRG vigente.

Sommando questo dato agli abitanti residenziali attuali (**4.539**) si ottiene un totale di **5.838**.

Confrontando tale dato con quello delle "unità di conto" definite in origine dal PRGI per **8.891**, si ottiene uno scostamento "teorico" di **3.053** unità. Tale dato dovrebbe sostanzialmente rappresentare l'insediabilità teorica attesa nelle operazioni di "recupero" nelle varie zone del PRG, evidenziandosi quindi una **sovrastima** rispetto alle effettive attendibili condizioni di fattibilità per interventi di tale tipo.

Risulta quindi nuovamente evidente come il dato dell'**insediabilità teorica** complessiva del PRG **appaia sovrastimato** e si ritiene pertanto che le operazioni puntuali previste dalla variante per adeguare il PRG ad esigenze concrete di fattibilità e qualificazione, possono essere agevolmente ricomprese nel dato complessivo di insediabilità vigente, essendo inoltre questo dato mantenuto come riferimento per la determinazione dello standard complessivo dei servizi.

Tale standard, anche a seguito delle previsioni quantitative specifiche della variante, risulta quindi adeguatamente soddisfatto come evidenziato dalla tabella di sintesi dei servizi.

**A titolo illustrativo, delle previsioni della Variante**, si evidenzia nel seguito il **riepilogo degli elementi quantitativi** (interventi in aree di completamento sostanzialmente comprese all'interno del perimetro del centro e dei nuclei abitati) così come attualmente stimabili e risultanti **in conseguenza degli obiettivi puntuali di variazione** ed adeguamento del PRG vigente.

**La variante conduce una revisione** dell'effettiva insediabilità residenziale tenendo conto delle aree interessate da limitazioni e vincoli di inedificabilità per carattere geologici, geomorfologici ed idraulici (classi IIIa, ecc.) delle aree con condizioni limitative di carattere morfologico, paesaggistico, di accessibilità, ecc. **determinando una ulteriore riduzione oltre a quella riferita a casi puntuali già oggetto di riduzione di insediabilità, per cui ne deriva una riduzione complessiva di 284 abitanti teorici.** Tale dato tiene conto anche degli incrementi previsti dalla variante, determinando pertanto un **primo significativo contenimento del dato di insediabilità teorica** del PRG vigente, pur dovendo necessariamente rimandare ad una variante generale la revisione complessiva della CIRT.

Gli interventi del PRG vigente che riguardano il riuso del patrimonio edilizio esistente (anche per quanto riguarda la riconversione di edifici non occupati, da recuperare, dimessi, ecc.) possono essere considerati ampiamente ricompresi nel dato complessivo di insediabilità teorica che attribuisce a tale comparto circa 2.769 abitanti (ottenuto sommando gli ab. residenti 4.539 con gli ab. teorici da nuova edificazione 1.299 e deducendo tale dato dall'insediabilità teorica complessiva di 8.607, così come rideterminata in riduzione dalla variante).

Confrontando tale dato con il numero di abitazioni desumibili dal censimento (3.013 di cui occupate 2.295 e 718 non occupate) risulta estremamente evidente come la previsione di insediabilità complessiva del PRG nel recupero sia molto cautelativa. Pertanto la limitata previsione insediativa puntuale che può essere generata dalla variante in conseguenza di limitate e puntuali normative che indirizzano ad azioni di recupero e riuso di strutture esistenti può essere considerata del tutto ininfluente rispetto al dato dell'insediabilità "teorica" complessiva garantendo comunque l'equilibrio con la verifica con lo standard di servizio che si conferma ampiamente soddisfatto.

Per quanto riguarda la popolazione fluttuante il dato di PRG di 3.094 unità (derivante da 11.701 – 8.607) pur apparendo esso "anomalo" e sostanzialmente anch'esso da sottoporre a verifica nell'ambito di una variante generale, si può evidenziare il carattere di "comune turistico", in cui si registra una tendenza all'affermazione del ruolo attrattivo di Torre Pellice nei confronti di una frequentazione ricettiva che trova prevalente soddisfacimento nell'utilizzo di "secondo case".

Relativamente ai contenuti del **Piano Territoriale Regionale** per quanto riguarda le verifiche sul “consumo del suolo” (così come sono state dettagliate nell’elaborato tecnico di “Verifica di Assoggettabilità alla VAS”), le previsioni della variante non individuano alcun elemento di criticità in quanto sostanzialmente non sono previsti incrementi di nuovi insediamenti che comportino necessità di valutazioni di carattere espansivo del territorio urbanizzato, evidenziandosi peraltro un contenimento anche dell’effettivo consumo di suolo per effetto della ridefinizione di alcuni ambiti per i quali non viene più prevista la possibilità di realizzare nuova edificabilità (aree definite “a verde privato”, ecc.).

Quadro riepilogo della zonizzazione di PRG e determinazione dell'insediabilità.

ZONA	LOCALIZZAZIONE	SUP. TERRIT.	SUP. TERRIT. VARIANTE	SUP. TERRIT. VARIANTE VINCOLATA classi di rischio geom.	SUP. TERRIT. VARIANTE ridefinita a "verde privato" o di rispetto	INDICE TERRIT.	INDICE TERRIT. VAR.	INDICE FONDARIO mc/mq	SUP. LOTTI LIBERI INDIVIDUATI PRG VIG. mc/mq	SUP. LOTTI LIBERI INDIVIDUATI VARIANTE mc/mq	SUP. LOTTI LIBERI PRG VIG. ATTUATI	NUOVA VOLUMETRIA PREVISTA PRG VIG. mc.	NUOVA VOLUMETRIA PREVISTA VARIANTE mc.	VOLUMETRIA IN DEDUZIONE PER AREE VINCOLATE e ridefinita a "verde privato" o di rispetto VARIANTE mc.	VOLUMETRIA DIFFERENZA PRG VIG. e VARIANTE mc.	C.I.R. TOTALE PREVISTA PRG VIG. ab.	C.I.R. TOTALE PREVISTA VARIANTE ab.	C.I.R. DIFFERENZA PRG VIG. e VARIANTE ab.
C1a	APPIOTTI - CIAPERA	67 850	72 022					0,50	4 919	4 716		2 460	2 358		-102	27	26	-1
C1b	APPIOTTI - CIAPERA	1 017						0,50	0			0				0		
C2	ANGROGNA - MARTINAT	27 256						0,50	1 861	1 061	495	931	531		-400	10	6	-4
C3	ANGROGNA	13 150						0,50	1 098	0		549	0		-549	6	0	-6
C4	STAZIONE	41 278						0,50	0			0				0		
C5	VIA AL FORTE - V.LE MAZZINI	50 158				0,25		0,50	538	178		269	89		-180	3	1	-2
C6a	V.LI TRENTO-XXV APRILE VIA DEP. INTERNATI	63 325						0,50	1 498		1 498	749				8		
C6b	V.LI TRENTO-XXV APRILE VIA DEP. INTERNATI	26 548						0,50	2 417	4 017	1 609	1 209	2 009		800	13	22	9
C7a	V.LE GILLY	49 236	52 192					0,50	3 322	5 122	1 138	1 661	2 561		900	18	28	10
C7b	V.LE GILLY	10 192	15 692					0,50	0	5 500		0	2 750		2 750	0	31	31
C7c	SANCIO'	6 543						0,50	0			0				0		
C8a	VIA BERT - VIA MANZONI	35 225	37 225					0,50	2 590			1 295				14		
C8b	VIA BERT - VIA MANZONI	12 782						0,50	0			0				0		
C8c	VIA BERT - VIA MANZONI	18 142						0,50	0			0				0		
C9a	BOUISSA - OSPEDALE - GHICCIARDI	39 766						0,50	2 976	1 951	1 385	1 488	976		-512	17	11	-6
C9b	BOUISSA - OSPEDALE - GHICCIARDI	7 859						0,50	0			0				0		
C9c	BOUISSA - OSPEDALE - GHICCIARDI	2 866						0,50	0			0				0		
C9d	BOUISSA - OSPEDALE - GHICCIARDI	4 297						0,50	0			0				0		
C9e	BOUISSA - OSPEDALE - GHICCIARDI	1 250						0,50	0			0				0		
C9f	BOUISSA - OSPEDALE - GHICCIARDI	2 875						0,50	0			0				0		
C10a	COPPIERI-FONTANETTE-SERVERA-PRACASTEL	34 019						0,50	2 694		2 694	1 347				15		
C10b	COPPIERI-FONTANETTE-SERVERA-PRACASTEL	28 829						0,50	3 799			1 900				21		
C10c	COPPIERI-FONTANETTE-SERVERA-PRACASTEL	16 774						0,50	3 230		2 911	1 615				18		

COMUNE DI TORRE PELLICE (TO)  
 Variante strutturale al P.R.G.C. vigente  
 Progetto Definitivo

ZONA	LOCALIZZAZIONE	SUP. TERRIT.	SUP. TERRIT. VARIANTE	SUP. TERRIT. VARIANTE VINCOLATA classi di rischio geom.	SUP. TERRIT. VARIANTE ridefinita a "verde privato" o di rispetto	INDICE TERRIT.	INDICE TERRIT. VAR.	INDICE FONDIARIO mc/mq	SUP. LOTTI LIBERI INDIVIDUATI PRG VIG. mc/mq	SUP. LOTTI LIBERI INDIVIDUATI VARIANTE mc/mq	SUP. LOTTI LIBERI PRG VIG. ATTUATI	NUOVA VOLUMETRIA PREVISTA PRG VIG. mc.	NUOVA VOLUMETRIA PREVISTA VARIANTE mc.	VOLUMETRIA IN DEDUZIONE PER AREE VINCOLATE e ridefinita a "verde privato" o di rispetto VARIANTE mc.	VOLUMETRIA DIFFERENZA PRG VIG. e VARIANTE mc.	C.I.R. TOTALE PREVISTA PRG VIG. ab.	C.I.R. TOTALE PREVISTA VARIANTE ab.	C.I.R. DIFFERENZA PRG VIG. e VARIANTE ab.
C10d	COPPIERI-FONTANETTE-SERVERA-PRACASTEL	14 004						0,50	0			0				0		
C11a	V.LE DANTE-RAVADERA-DAVIT-ROLLIER	74 598		1 200		0,25		0,50	1 699		951,00	850	550	300	-300	9	6	-3
C11b	V.LE DANTE-RAVADERA-DAVIT-ROLLIER	21 143				0,25		0,50	0			0				0		
C11c	V.LE DANTE-RAVADERA-DAVIT-ROLLIER	20 854				0,25		0,50	0			0				0		
C11d	V.LE DANTE-RAVADERA-DAVIT-ROLLIER	542				0,25		0,50	0			0				0		
C11e	V.LE DANTE-RAVADERA-DAVIT-ROLLIER	804				0,25		0,50	0			0				0		
C11f	V.LE DANTE-RAVADERA-DAVIT-ROLLIER	4 856	12 336			0,25		0,50	0			0				0		
C11g	V.LE DANTE-RAVADERA-DAVIT-ROLLIER	1 519				0,25		0,50	0			0				0		
C11h	V.LE DANTE-RAVADERA-DAVIT-ROLLIER	1 807				0,25		0,50	0			0				0		
C11i	V.LE DANTE-RAVADERA-DAVIT-ROLLIER	2 639				0,25		0,50	0			0				0		
C11m	V.LE DANTE-RAVADERA-DAVIT-ROLLIER	4 693				0,25		0,50	0			0				0		
C11o	V.LE DANTE-RAVADERA-DAVIT-ROLLIER	12 581				0,25		0,50	0			0				0		
C11p	V.LE DANTE-RAVADERA-DAVIT-ROLLIER	1 386				0,25		0,50	945			473				5		
C11q	V.LE DANTE-RAVADERA-DAVIT-ROLLIER	4 093				0,25		0,50	0			0				0		
C11r	V.LE DANTE-RAVADERA-DAVIT-ROLLIER	2 954				0,25		0,50	0			0				0		
C12a	CIAPERÀ - PRALAFERA	11 696				0,30		0,90	0			3 509				39		
C12b	CIAPERÀ - PRALAFERA	8 411	6 104			0,30	0,25	0,90	0			2 523	1 526		-997	28	17	-11
C12c	CIAPERÀ - PRALAFERA	4 172	0			0,30	/	0,90	0			1 252	0		-1 252	14	0	-14
C12d	CIAPERÀ - PRALAFERA	3 023				0,30	0,25	0,90	0			907	756		-151	10	8	-2
C13a	VIA MANZONI-VIA BERT-V.LE DANTE	12 274				0,30		1,00	0			3 682				41		
C13c	VIA MANZONI-VIA BERT-V.LE DANTE	9 712	7 712			0,30		1,00	0			2 914	2 314		-600	32	26	-6
C14a1	VIA RAVADERA-MIRAVALLE-D.GIORDANO	44 987	37 507	1 436		0,25	0,20	0,70	0			11 247	7 142	359	-4 105	125	79	-46

COMUNE DI TORRE PELLICE (TO)  
 Variante strutturale al P.R.G.C. vigente  
 Progetto Definitivo

ZONA	LOCALIZZAZIONE	SUP. TERRIT.	SUP. TERRIT. VARIANTE	SUP. TERRIT. VARIANTE VINCOLATA classi di rischio geom.	SUP. TERRIT. VARIANTE ridefinita a "verde privato" o di rispetto	INDICE TERRIT.	INDICE TERRIT. VAR.	INDICE FONDIARIO mc/mq	SUP. LOTTI LIBERI INDIVIDUATI PRG VIG. mc/mq	SUP. LOTTI LIBERI INDIVIDUATI VARIANTE mc/mq	SUP. LOTTI LIBERI PRG VIG. ATTUATI	NUOVA VOLUMETRIA PREVISTA PRG VIG. mc.	NUOVA VOLUMETRIA PREVISTA VARIANTE mc.	VOLUMETRIA IN DEDUZIONE PER AREE VINCOLATE e ridefinita a "verde privato" o di rispetto VARIANTE mc.	VOLUMETRIA DIFFERENZA PRG VIG. e VARIANTE mc.	C.I.R. TOTALE PREVISTA PRG VIG. ab.	C.I.R. TOTALE PREVISTA VARIANTE ab.	C.I.R. DIFFERENZA PRG VIG. e VARIANTE ab.
C14a2	VIA RAVADERA-MIRAVALLE-D.GIORDANO	9 993				0,25	0,20	0,70	0			2 498	1 999		-499	28	22	-6
C14b	VIA RAVADERA-MIRAVALLE-D.GIORDANO	5 061				0,25		0,70	0			1 265				14		
C14c	VIA RAVADERA-MIRAVALLE-D.GIORDANO	2 437	0			0,30	/	0,70	0			731	0		-731	8	0	-8
C15a	CHABRIOLS INFERIORI	5 554						0,50	0			0				0		
C15b	CHABRIOLS INFERIORI	4 044	5 844					0,50	0	900		0	450		450	0	5	5
C15c	CHABRIOLS INFERIORI	16 900						0,50	0			0				0		
C15d	CHABRIOLS INFERIORI	5 313						0,50	0			0				0		
C15e	CHABRIOLS INFERIORI	8 552						0,50	0			0				0		
C16	EX STAMPERIA P.P.	80 635				1,00		2,00	0			2 150				24		
C17	SERVERA - COPPIERI	76 272	74 743	15 168	7 471	0,25		0,70				19 068	13 026	5 660	-6 042	212	145	-67
C17 (a-b)	SERVERA - COPPIERI					0,25		0,476	2 139		973	1 018				11		
C17 (c)	SERVERA - COPPIERI							0,25		1 529		0	382		382	0	4	4
C18a	PRACASTEL - PEYRON - Via JERVIS	93 691	90 799	28 053		0,25	0,20	0,70	0			23 423	11 147	7 013	-12 276	260	124	-136
C18b	PRACASTEL - PEYRON - Via JERVIS	7 882	6 862	1 893		0,25		0,70	0			1 971	1 243	473	-728	22	14	-8
C18b (a)	PRACASTEL - PEYRON - Via JERVIS							0,50	0	1 020		0	510		510	0	6	6
C18c	PRACASTEL - PEYRON - Via JERVIS	2 626				0,25	0,50	0,70	0			657	1 313		656	7	15	8
C19	SANCIO'	17 074		3 295		1,00		3,00	0			17 074	13 779	3 295	-3 295	190	153	-37
C20	ANGROGNA	4 827		1 267		0,30		0,70	0			1 448	1 068	380	-380	16	12	-5
C21	MISTA ARTIGIANALE	4 460					0,45		0			1 000	2 007		1 007	11	22	11
C22	CIAMBONE	21 017						0,50	0			0				0		
C23a	COLLETO DELLA SEA - CASCINA CASASSA	4 505						0,50	0			0				0		
C23b	COLLETO DELLA SEA - CASCINA CASASSA	7 657						0,50	0			0				0		
C24	VIA VANDALINO	8 439						0,50	0			0				0		
C25	VIA COPPIERI	6 332				0,30		1,00	0			1 900				21		
C26	VIA MOLINO	7 575						0,50	0			0				0		
C27	VIA PELLICE	15 245										0				0		
												117 033				1 297		

-25 644

-284

### 3.8.1 - Valutazione integrativa sul “dimensionamento e verifica insediabilità residenziale” fornita a titolo illustrativo nell’ambito della conferenza conclusiva di copianificazione

Per quanto riguarda le valutazioni complessive relative all’“insediabilità residenziale teorica” della variante si evidenzia quanto segue.

Si ribadiscono i contenuti definiti negli elaborati di progetto della variante (con particolare riferimento al capitolo 3.8 della “Relazione illustrativa”) così come già riscontrabili a partire dalle fasi preliminari di impostazione degli obiettivi e degli indirizzi e così come confermati nella “Proposta tecnica del Progetto Definitivo” che determina, in estrema sintesi, **una riduzione della C.I.R.T.** confronto al P.R.G. vigente.

Si ribadisce inoltre che tale riduzione si inserisce nel quadro degli obiettivi della variante la quale, in quanto “parziale” e rivolta unicamente alla risoluzione di una serie di casi specifici pur tra di loro coordinati, non prevede la riformulazione complessiva della C.I.R.T. del P.R.G. vigente, la quale può essere affrontata unicamente nell’ambito di una futura variante generale.

Per quanto riguarda il riuso del patrimonio edilizio esistente (anche per quanto riguarda la riconversione di edifici non occupati, da recuperare, dismessi ecc.) si richiamano i contenuti della “Relazione illustrativa” in cui tali interventi sono stati considerati ampiamente ricompresi nel dato complessivo di insediabilità teorica che attribuisce a tale comparto di attività circa 2.764 abitanti (valutabile sommando gli abitanti residenti per 4.539 con gli abitanti teorici conseguenti al complesso degli interventi di nuova edificazione pari a 1.299 e deducendo tale dato dall’insediabilità teorica complessiva di P.R.G. pari a 8.612 abitanti così come rideterminata in riduzione dalla presente variante). Pur nella valutazione complessiva sul dato di sovrastima della C.I.R.T. del P.R.G. vigente risulta evidente che la limitata previsione insediativa puntuale che può essere generata dalla variante in conseguenza di limitate e puntuali normative che indirizzano all’azione di recupero e riuso di strutture esistenti può essere considerata del tutto ininfluente rispetto al dato dell’“insediabilità teorica” complessiva, risultando comunque garantito ampiamente l’equilibrio con la verifica dello standard di servizi.

Si evidenzia inoltre che, riguardo al dato teorico dell’insediabilità attribuibile agli interventi di recupero per nuova destinazione residenziale del patrimonio edilizio esistente, vale la considerazione che una buona parte di tali adeguamenti avvengano ormai sulla base dell’applicazione di leggi di livello sovra comunale (recupero rustici, recupero sottotetti, recupero conseguente all’applicazione del piano casa, modifiche recenti all’art.48 della L.R. 56/77 per quanto riguarda i mutamenti di destinazione d’uso ecc.) che non prevedono alcun conteggio di insediabilità teorica residenziale.

Pur nel quadro dei contenuti suddetti, in relazione alle previsioni specifiche normative che evidenziano l’obiettivo di promuovere la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente **con particolare e specifico riferimento ad ambiti interessati da edifici dismessi** di cui si prevede la possibilità di un mutamento di destinazione d’uso in direzione anche della residenza, è stato effettuato un approfondimento per quanto riguarda una **stima quantitativa dell’ipotetica “insediabilità residenziale teorica”** che si potrebbe determinare in conseguenza dell’attuazione complessiva di tali interventi. Si riportano pertanto nel seguito i riferimenti all’individuazione cartografica di tale ambito e una tabella sintetica di valutazione quantitativa, da cui emerge che il dato teorico dell’incremento ipotetico dell’insediabilità conseguente a tale operazione (138 abitati teorici circa) rimarrebbe comunque ampiamente compreso all’interno della previsione di riduzione complessiva dell’insediabilità (278 abitanti teorici) che la variante esprime e dettagli in relazione alle singole zone normative di intervento.

N.RIFERIMENTO AMBITO VARIANTE	INDIVIDUAZIONE E ZONA DI P.R.G.	S.L.P. STIMATA DI VARIAZIONE DI D.U. PER RESIDENZA (mq)
----------------------------------	------------------------------------	---

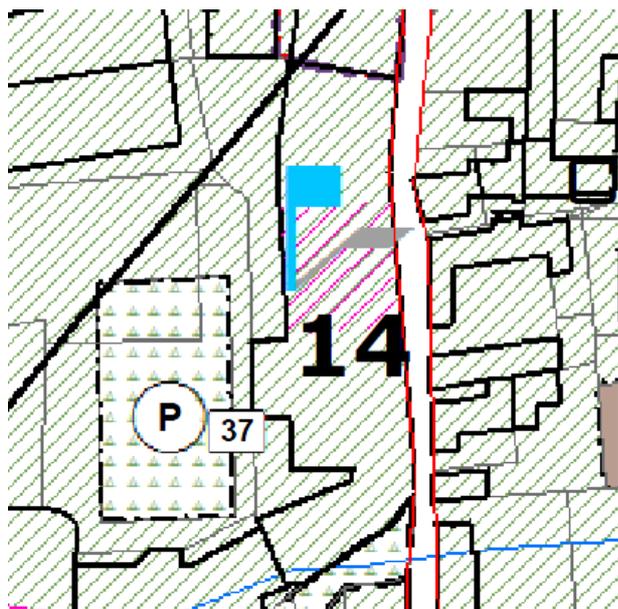
COMUNE DI TORRE PELLICE (TO)  
Variante strutturale al P.R.G.C. vigente  
Progetto Definitivo

14	Unità 20 della zona C.16 P.P. ex Stamperia	1.000,00
24-35	Località Ciambone Zona C.22	1.000,00
34	Zona C.27	1.700,00
38	Località Angrogna Zona C4	450,00

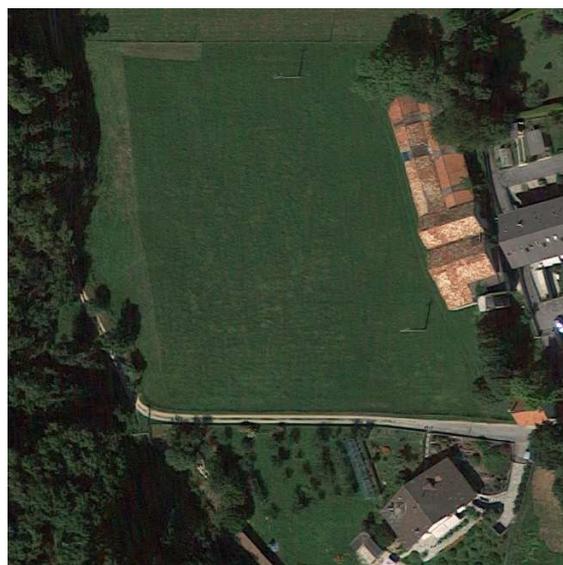
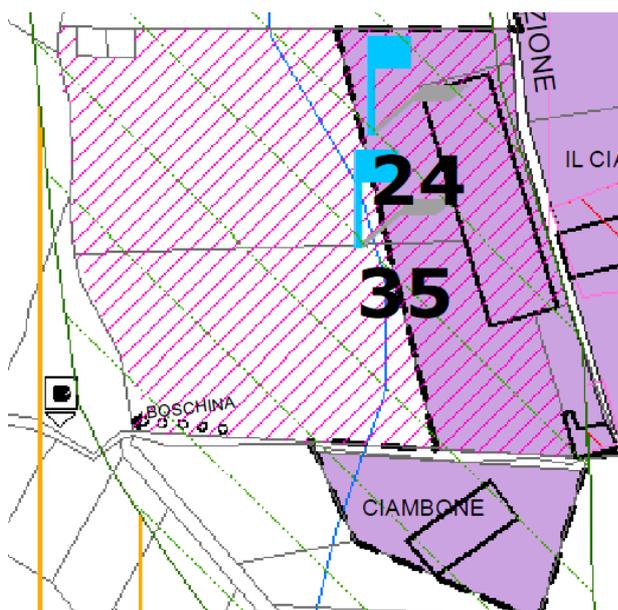
TOT. (mq) **4.150,00**

VOLUMETRIA STIMATA/90mc/ab.  
C.I.R. (abitanti) **138,33**

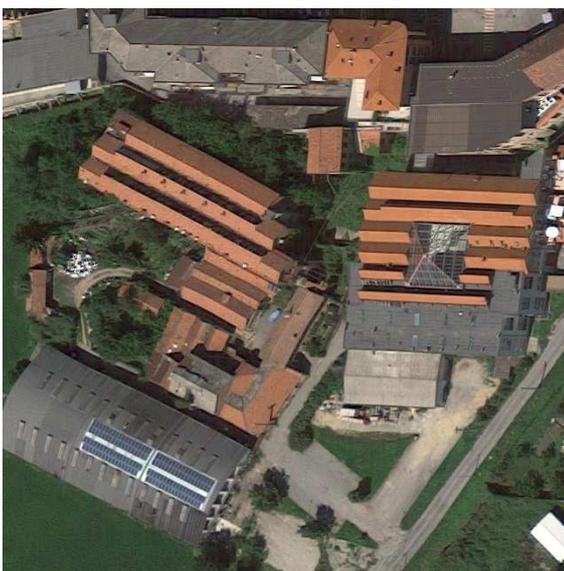
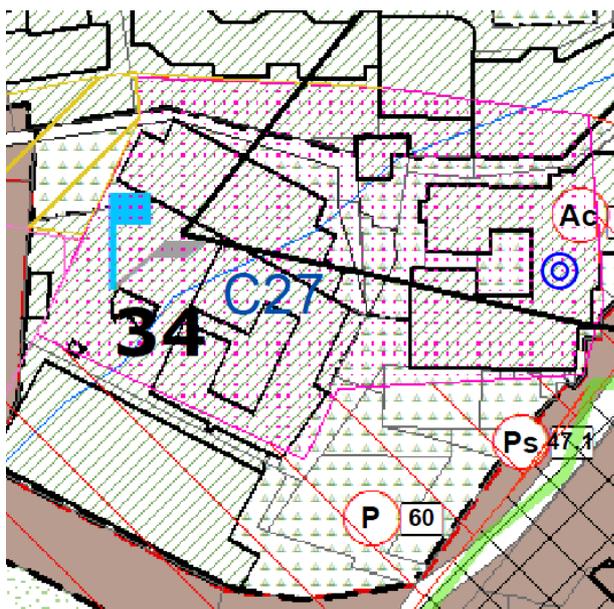
**Unità 20 della zona C.16 - P.P. ex Stamperia**



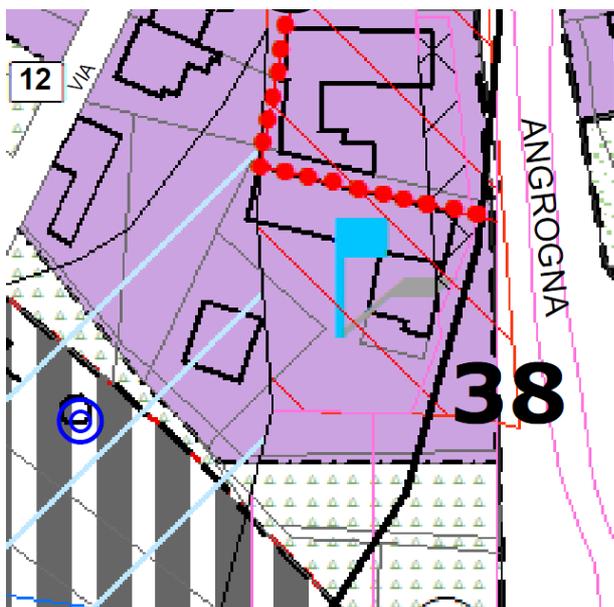
**Località Ciambone - Zona C.22**



Zona C.27



Località Angrogna - Zona C4



### 3.9) Indirizzi e obiettivi della revisione dei servizi

Il **P.R.G.I. originario** aveva definito un assetto complessivo a livello dell'intero territorio della comunità Montana prevedendo un dimensionamento e una distribuzione dei servizi di interesse generale che a distanza di anni evidenzia la **necessità di una verifica e revisione a livello locale**, sia dal punto di vista formale (per lo standard non più necessari ai sensi dell'art. 22 della L.R. 56/77 e s.m.i.) che dal punto di vista sostanziale (per il profondo mutamento avvenuto nelle scelte di pianificazione sovraordinata e per i suoi effetti a livello locale e per le attuali esigenze di contenimento dei costi per l'Amministrazione pubblica).

Si evidenzia che nessuna variante del PRGI è più stata proposta a livello intercomunale, data anche l'assenza di un Ufficio di Piano presso la Comunità Montana Valpellice e che alla data odierna sono abbondantemente superati i dieci anni di cui al comma 1 art. 17 della Legge Urbanistica Regionale n. 56/77 e s.m. e i. e pertanto lo stesso può essere oggetto di revisione ed adeguamento alle nuove caratteristiche di gestione urbanistica, ribadite dalle innumerevoli varianti apportate al solo livello comunale, coerentemente con gli altri comuni della Val Pellice.

Si evidenzia ancora che nel frattempo sono stati adottati strumenti Pianificatori di carattere sovracomunale che dettano direttive ed indirizzi alla pianificazione locale. Nella fattispecie ad esempio il Piano territoriale di coordinamento prevederà probabilmente una diversa soluzione alla viabilità intercomunale con sostituzione dell'asse di valle e la sua sostituzione con una viabilità in proseguimento della realizzando la Strade delle Cave.

In relazione delle verifiche condotte (anche presso l'ufficio tecnico della Comunità Montana) e delle motivazioni suddette, si può ritenere che **i servizi e le interazioni territoriali intercomunali possano essere rivalutati in sede comunale.**

**Le analisi preliminari e le relative valutazioni** condotte sono state rivolte alla verifica dello stato di attuazione delle aree previste per servizi dal PRG originario e della loro attendibilità e fattibilità in conseguenza delle esigenze di qualificazione urbana di miglioramento della dotazione a servizi congruente con le **possibilità di gestione e manutenzione** delle aree e con la necessaria integrazione tra iniziative private e pubbliche.

Tale verifica coglie l'opportunità del rinnovamento della cartografia di base e si rende necessario in particolare per quanto riguarda le relazioni tra le esigenze del centro di Torre Pellice e il riassetto dei servizi di livello sovra comunale che era stato in origine previsto nell'ambito del Piano Intercomunale di Valle.

Al fine di offrire elementi di supporto alla impostazione programmatica è stata quindi elaborata **una schedatura delle previsioni a servizi** come da PRG vigente che consentirà nelle varie fasi progettuali la ridefinizione puntuale di tutte le aree, anche per una migliore e ottimale gestione ed aggiornamento del P.R.G. nelle fasi di attuazione degli interventi.

**Le note** alla tabella evidenziano alcuni aspetti puntuali che gli obiettivi generali della variante intende sviluppare, evidenziando anche la metodologia che si intende seguire.

Nel P.R.G. vigente non sono rese in modo evidente alcune aree che svolgono di fatto funzioni di servizio di interesse pubblico o in quanto consolidate a tali funzioni a seguito del riordino della viabilità urbana e di interventi di arredo (ad esempio piazze e vie rese pedonali e attrezzate per l'incontro, ecc.) o in quanto individuate nell'ambito di S.U.E. attuati o in via di attuazione, o ottenute a seguito di programmi d'intervento speciali (ad esempio le attrezzature sportive e le aree a parco connesse all'evento olimpico, ecc.)

L'ambito territoriale del fondovalle del Pellice ora destinato in modo generico a servizi di livello sovracomunale ai sensi dell'art. 22 della L.R. 56/77 e s.m.i. (parco territoriale) viene ridefinito anche a seguito della nuova individuazione delle aree a rischio geomorfologico (definite con il P.A.I.) e in relazione all'esigenza di "specializzare" funzioni di servizio realmente fattibili e gestibili.

Gli ambiti connessi alla storia Valdese che sono importanti sia per la conservazione e valorizzazione dell'identità di Torre Pellice che per le funzioni che svolgono di aggregazione di livello sia locale che sovracomunale e per la qualità di servizi all'istruzione e alla socialità, sono stati specificati nelle potenzialità e nel loro ruolo previsto nel P.R.G.

Il **quadro dei servizi**, così come risulta dalla puntuale verifica e riformulazione delle specifiche destinazioni d'uso, fa emergere un sostanziale mantenimento dello standard (la cui determinazione mantiene il confronto numerico con i dati della capacità insediativa teorica residenziale del PRG vigente che la variante riduce per effetto delle sue previsioni puntuali) garantendo quindi in termini cautelativi una dotazione più che sufficiente anche in confronto alle **previsioni quantitative** conseguenti alla risoluzione dei casi puntuali oggetto di variante.

COMUNE DI TORRE PELLICE (TO)  
 Variante strutturale al P.R.G.C. vigente  
 Progetto Definitivo

Un'analisi qualitativa di tale quadro fa emergere una conferma significativa del valore del ruolo specifico di Torre Pellice per quanto riguarda in particolare:

- il carattere attrattivo e consolidato dei "servizi di interesse comune" (rappresentate da attrezzature anche multifunzionali e con un rilievo spesso anche sovracomunale);
- la dotazione reale di attrezzature per "l'istruzione" di ogni livello e relative attività integrative che non presenta necessita sostanziali di incremento;
- un assetto delle previsioni di "aree per verde, per attività ricreative, sportive, ecc." assestato in modo realistico e liberato, per quanto possibile in relazione agli obiettivi della presente variante, dai condizionamenti di carattere geomorfologico del PRG vigente (che ne determinano una scarsa attuabilità, costi insostenibili di realizzazione e gestione, ecc.);
- una dotazione previsionale delle "aree a parcheggio" puntualmente determinata come elemento di connessione con le trasformazioni urbane residenziali e connessa anche in questo caso alle esigenze di realistico e graduale reperimento;
- in generale le previsioni sono accompagnate da normative che ne consentono un graduale reperimento in modo sistematicamente integrato con le trasformazioni urbanistiche a cui le aree possono esser connesse.

Da tale quadro ne consegue un risultato molto importante per una corretta e sostenibile azione di contenimento dei costi e di controllo della gestione dell'attuazione dei servizi, evitando o comunque riducendo le possibilità di contenzioso e lo spreco di risorse pubbliche che possono derivare da vincoli eccessivi e sconnessi con gli obiettivi di riqualificazione urbana.

	SUP. ESIST.	SUP. IN PROG. PRG VIGENTE AGGIORNATO	TOTALE PRG VIGENTE	SUP. IN PROG. VARIANTE	TOTALE VARIANTE	CONFRONTO TRA PRG VIGENTE E VARIANTE	CONFRONTO STANDARD VARIANTE	C.I.R.T. P.R.G.VIGENTE Rif. art. 21 L.R. 56/77	C.I.R.T. P.R.G.VARIANTE Rif. art. 21 L.R. 56/77
	(mq.)	(mq.)	(mq.)	(mq.)	(mq.)	(mq.)	(mq.)	(mq.)	(mq.)
AREE DESTINATE ALL'ISTRUZIONE	18 341	57 837	76 178	23 295	41 636	-34 542	-1 399	8.891 (unità di conto stabili) x 5 (mq/ab.) 44 455	8.607 (unità di conto stabili) x 5 (mq/ab.) 43 035
AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	83 910	3 141	87 051	0	83 910	-3 141	40 875	8.891 (unità di conto stabili) x 5 (mq/ab.) 44 455	8.607 (unità di conto stabili) x 5 (mq/ab.) 43 035
AREE DESTINATE A PARCHEGGI	30 265	30 644	60 909	24 406	54 671	-6 238	25 431	11.980 (unità di conto stabili) x 2,5 (mq/ab.) #fluttuanti) 29 950	11.696 (unità di conto stabili) x 2,5 (mq/ab.) #fluttuanti) 29 240
AREE DESTINATE A VERDE - GIOCO - SPORT	81 088	533 106	614 194	161 174	242 262	-371 932	8 342	11.980 (unità di conto stabili) x 20 (mq/ab.) #fluttuanti) 239 600	11.696 (unità di conto stabili) x 20 (mq/ab.) #fluttuanti) 233 920
<b>TOTALE</b>	<b>213 604</b>	<b>624 728</b>	<b>838 332</b>	<b>208 875</b>	<b>422 479</b>		<b>73 249</b>	<b>358 460</b>	<b>349 230</b>

## COMUNE DI TORRE PELLICE

Variante strutturale al Piano Regolatore Generale Comunale vigente.  
Progetto Definitivo.

**“ELENCO DEI SERVIZI”**

COMUNE DI TORRE PELLICE (TO)  
Variante strutturale al P.R.G.C. vigente  
Progetto Definitivo

SIGLA E NUM. DI RIF	ZONA DI RIF.	LOCALIZZAZIONE	TIPOLOGIA DEL SERVIZIO	SUP. ESIST.	SUP. IN PROG. PRG VIGENTE AGGIORNATO	SUP. IN PROG. VARIANTE	NOTE
<b>AREE DESTINATE ALL'ISTRUZIONE</b>							
sM 1	F4	Viale Gilly	Scuola media dell'obbligo		5 538	0	Trasformazione in area di completamento
se 1	C17	Ghicciard	Scuola elementare		14 877	3 000	X1 - Ridefinito in parte come area a "verde privato"
se 2	vicino C19	Via Ferruccio Parri	Scuola elementare		5 210	0	E
sM 2	C6a	Viale Trento-Viale XXV Aprile	Scuola media dell'obbligo		1 268	1 268	VR - connessa con sM5
sM 3	C6a	Viale Trento-Viale XXV Aprile	Scuola media dell'obbligo	8 706			X2 - *1
se 3	C6a	Viale Trento-Viale XXV Aprile	Scuola elementare				X2 - *1
an 1	C18a	Giordanot	Asilo nido		2 892	0	E per diminuzione impatti anche di viabilità
sM 4	C18a	Peyron-Via Jervis	Scuola media dell'obbligo		2 907	0	E
se 4	C19	San Ciò	Scuola elementare		3 667	3 667	VR - Polifunzionale con parcheggio permeabile, verde.
sM 5	F1	Viale Dante	Scuola media dell'obbligo attività integrative		15 360	15 360	VR - Ridefinita tipologia per porzione di aree destinate ad attrezzature sportive (campo calcio, tennis, ecc - vedi Ps56)
an 2	F2	Via Silvio Pellico	Asilo nido		6 118	0	E
an 3	F2	Sanciò	Asilo nido	1 340			X4 - *1
sm 1	F2	Sanciò	Scuola materna	1 385			
Apc 5	A12	Via Volta	Liceo Valdese	5 093			N
Apc 6	A2	Via Della Repubblica	Scuola Mauriziano	1 817			N
			<b>TOTALE</b>	<b>18 341</b>	<b>57 837</b>	<b>23 295</b>	
<b>AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE</b>							
Cc 1	A2	San Martino	Chiesa Cattolica	901			
Ac 1	A3	Piazza Gianavello ex Caserma Ribet	Attrezzature di interesse comune	1 826			*1
Mu 1	A3	Centro	Municipio	2 192			*1
Cv 1	A12	Attr. Chiesa Valdese	Chiesa Valdese	3 776			
Cv 2	A8	Attr. Chiesa Valdese B.ta Coppieri	Chiesa Valdese	263			N
CC 1	C4	Stazione Carabinieri	Carabinieri	348			*1
As 1	C8a	Via Bert-Via Manzoni	Attrezzature sanitarie	3 410			X5 con P20
Cf 1	C8a	Via Bert-Via Manzoni	Corpo forestale	575			
Ac 2	C6a	Viale Trento-Viale XXV Aprile	Attrezzature di interesse comune	1 072			*1
<u>ACc 1 *</u>	C16	Filatoio	Attrezzature di interesse di Comunità di Valle	-4244			E - In conseguenza delle mutate destinazioni della struttura
Mc 1	C16	Ex Stamperia	Mercato coperto	731			
Ac 3	C17	Servera-Coppieri	Attrezzature di interesse comune	140 (edificio cabina)			
Ac 4	C18a	Peyron-Via Jervis	Attrezzature di interesse comune		3 141	0	E
Ac 5	C26	Via Molino	Attrezzature di interesse comune	378			Edificio ed attrezzature idrauliche ex mulino museo
Ac 6	F2	San Ciò	Attrezzature di interesse comune	4 643			X4 con P56

COMUNE DI TORRE PELLICE (TO)  
Variante strutturale al P.R.G.C. vigente  
Progetto Definitivo

SIGLA E NUM. DI RIF	ZONA DI RIF.	LOCALIZZAZIONE	TIPOLOGIA DEL SERVIZIO	SUP. ESIST.	SUP. IN PROG. PRG VIGENTE AGGIORNATO	SUP. IN PROG. VARIANTE	NOTE
Ac 7	F2	Sanciò Via Silvio Pellico	Attrezzature di interesse comune	2 112			X4 con sm1 e an3
Ac 8	C7c	Sanciò ex Setificio	Edilizia sociale destinata esclusivamente alla locazione	5 085			*2 - N
EL 1	F2	San Cio-Via Pellice	Elettricità				E pertinenza privata parte in classe III
As 2*	F6	Ospedale Valdese	Attrezzature sanitarie	10 151			*3 X6
Apc 1	F0	Via Volta	<del>Attrezzature pubbliche</del>	<del>4455</del>			Ridefinita come Attrezzature polifunzionali - Parco Olimpico
Apc 2	F9 A12	Via Volta Parco Valdesi	Attrezzature private di interesse pubblico	2 314			Casa Unionista e aree di pertinenza
Apc 3	A4 F10	Strada Angrogna	Attrezzature private di interesse pubblico	13 851			N Convitto, Villa Elisa, tempio valdese
Apc 4	C16	Via Filatoio	Attrezzature pubbliche parte sportive ricreative e parte Edilizia sociale destinata esclusivamente alla locazione	3 332			N
Apc 7	C5	Via Al Forte	Attrezzature private di interesse comune <i>Casa di Riposo</i>	9 316			N
Ac 9	C27	Via Pellice	Attrezzature di interesse comune	300			N
Apc 10	A12	Via Beckwith	Attrezzature private di Interesse collettivo <i>Centro culturale biblioteca museo</i>	5 372			N
Apc 11	A12	Via Beckwith	Attrezzature private di Interesse collettivo <i>Casa Valdese</i>	6 677			N
Apc 12	A12	Via Regina Margherita	Attrezzature private di Interesse collettivo <i>Ricovero casa delle diaconesse</i>	4 270			N
Apc 13	A2	Via Al Forte	Attrezzature private di Interesse collettivo <i>Teatro al forte</i>	875			N
<b>TOTALE</b>				<b>83 910</b>	<b>3 141</b>	<b>0</b>	
<b>AREE DESTINATE A PARCHEGGI</b>							
P 1	C18a	Pracastel	Parcheeggio		800	800	In PECLI
P 1.1	C18a	Pracastel	Parcheeggio	400			
P 2	C17	Ghicciard	Parcheeggio				X1 Vedi Se1
P 3	C17		Parcheeggio		1 003	1 003	
P 4	Cimitero		Parcheeggio	1 000			

COMUNE DI TORRE PELLICE (TO)  
Variante strutturale al P.R.G.C. vigente  
Progetto Definitivo

SIGLA E NUM. DI RIF.	ZONA DI RIF.	LOCALIZZAZIONE	TIPOLOGIA DEL SERVIZIO	SUP. ESIST.	SUP. IN PROG. PRG VIGENTE AGGIORNATO	SUP. IN PROG. VARIANTE	NOTE
P 5	Cimitero		Parcheggio		3 700	3 700	VR
P 6	A1	Piazza Micca	Parcheggio	420			
P 7	A2	Piazz San Martino	Parcheggio	761			
P 8	A5	Santa Margherita	Parcheggio	301			
P 9	C1a	Appiotti-Ciapera	Parcheggio		231	231	aggiornamento edifici connesso a lotto libero
P 10	C2	Angrogna-Martinat	Parcheggio	366			
P 11	C4	Stazione	Parcheggio	3 098			
P 12	C4	Stazione	Parcheggio		684	684	
P 13	C5	Via al Forte-Vile Mazzini	Parcheggio	500		1 494	
P 14	C6a	Viale Trento-Viale XXV Aprile	Parcheggio	924			Unito ad Ac1
P 15	C6b	Viale Trento-Viale XXV Aprile	Parcheggio	284			
P.16.1	C7a	Viale Gilly	Parcheggio	206			
P.16.2	C7a	Viale Gilly	Parcheggio	202			
P 17	C7a	Viale Gilly-San Ciò	Parcheggio		752	752	
P 18	C7c	Viale Gilly-San Ciò	Parcheggio	139			
P 19	C7c	Viale Gilly-San Ciò	Parcheggio	243			
P 20	C8a	Via Bert-Via Manzoni	Parcheggio				X5 con AS1
P 21	C8a	Via Bert-Via Manzoni	Parcheggio	196	406	406	
P 22	C9b	Bouissa-Ospedale-Ghicciardi	Parcheggio	461			
P 23	C10c	Coppieri-Fonanette-Servera (via Pracastel)	Parcheggio	185			Aggiornamento cartografico
P 24	C10c	Coppieri-Fonanette-Servera	Parcheggio	31			Aggiornamento cartografico
P 25	C10c	Coppieri-Fonanette-Servera	Parcheggio	26			Aggiornamento cartografico
P 26	C11p	Viale Dante-Ravadera-Davit-Rolli	Parcheggio		383	383	Aggiornamento cartografico
P 27	C11q	Viale Dante-Ravadera-Davit-Rolli	Parcheggio	823			
P 28	C11q	Viale Dante-Ravadera-Davit-Rolli	Parcheggio	500			
P 29	C11r	Viale Dante-	Parcheggio	549			Aggiornamento cartografico
P 30	C12a	Ciapera-Pralafera	Parcheggio		925	150	Revisione nell'ambito del PEC E in parte per programma di cessione Connesso con edificabilità
P 31	C12d	Ciapera-Pralafera	Parcheggio		766	766	
P 32	C14a	Via Ravadera-Miravalle	Parcheggio		294	294	
P 33	C14a	Via Ravadera-Miravalle	Parcheggio		670	670	
P 34	C14a	Via Ravadera-Miravalle	Parcheggio		534	534	
P 35	C14b	Via Ravadera-Miravalle	Parcheggio		584	584	Parte viabilità realizzata
P 36	C16	Ex Stamperia	Parcheggio Stazione	3 087			
P 37	C16	Ex Stamperia	Parcheggio	1 220			
P 38	C16	Ex Stamperia	Parcheggio	3 231			
P 39	C17	Servera-Coppieri	Parcheggio	348			
P 39.1	C18	Servera-Coppieri	Parcheggio	460			
P 40	C17	Servera-Coppieri	Parcheggio	330			
P 40.1	C17	Servera-Coppieri	Parcheggio		600	600	Connesso con lotto libero

COMUNE DI TORRE PELLICE (TO)  
Variante strutturale al P.R.G.C. vigente  
Progetto Definitivo

SIGLA E NUM. DI RIF.	ZONA DI RIF.	LOCALIZZAZIONE	TIPOLOGIA DEL SERVIZIO	SUP. ESIST.	SUP. IN PROG. PRG VIGENTE AGGIORNATO	SUP. IN PROG. VARIANTE	NOTE
P 41	C17	Servera-Coppiere	Parcheeggio	871		0	
P 41.1	C17	Servera-Coppiere	Parcheeggio		1 200	0	E
P 42	C17	Servera-Coppiere	Parcheeggio	114			
P 42.1	C17	Servera-Coppiere	Parcheeggio	263			
P 42.2	C17	Servera-Coppiere	Parcheeggio	50			
P 42.3	C17	Servera-Coppiere	Parcheeggio	547			
P 43	C18a	Peyron-Via Jervis	Parcheeggio		255	255	
P 44	C18a	Peyron-Via Jervis	Parcheeggio		720	0	E
P 45.1	C18a	Peyron-Via Jervis	Parcheeggio		2 418		Proprietà comunale
P 45.2	C18a	Peyron-Via Jervis	Parcheeggio		982	982	
P 46	C19	Sancio	Parcheeggio	3 033			
P 47	C19	Sancio	Parcheeggio	159			
P 48	C19	Sancio	Parcheeggio	108			
P 49	C19	Sancio	Parcheeggio	239			
P 50	C19	Sancio	Parcheeggio	1 644			
P 51	C20	Angrogna	Parcheeggio	837			
P 52	C21	Mista artigianale	Parcheeggio		699	699	Connesso con completamento e con Ps44 in ridefinizione previsione di zona a residenza.
P.53.1	C25	Via Coppiere	Parcheeggio		149	149	Connesso con lotto edificabile
P.53.2	C25	Via Coppiere	Parcheeggio		3 561	3 561	Connesso con lotto edificabile
P 54	F2	Lungo Bruni Via Pellice	Parcheeggio		2 410	2 410	X10 - VR
P.55	F2	San Cio-Via Pellice	Parcheeggio		2 619	0	E - Connesso con revisione previsioni urbanistiche specifiche
P 56	F2	Sancio	Parcheeggio	571			X4
P 57	F6	Ospedale Valdese	Parcheeggio		1 472	1 472	X6 - VR
P 58	F9	Via Volta	Parcheeggio	400			
P 59	F9	Piazza Gianavello	Parcheeggio	846			N
P 60	C27	Via Pellice	Parcheeggio		2 233	2 233	Connesso con le trasformazioni di zona
P 61	C20	Angrogna	Parcheeggio	292			
			<b>TOTALE</b>	<b>30 265</b>	<b>30 644</b>	<b>24 406</b>	

**AREE DESTINATE A VERDE - GIOCO - SPORT**

Ps 1	C12b	(area ferrovia) Angrogna	Parco, gioco e sport		5 079	1 500	Connesso con edificabilità
Ps 2	C18a	Pracastel	Parco, gioco e sport		445	0	E per pertinenza privata
Ps 3	C17	Severa	Parco, gioco e sport		1 233	600	Connesso con completamento residenziale
Ps 4	C17	Copperi	Parco, gioco e sport		4 261	0	E
Ps 5	C17	Ghicciardi Rio Biglione	Parco, gioco e sport		7 471	0	E - Ridefinito come area a "verde privato"
Ps 6	C15b	B.ta Chiabriel	Parco, gioco e sport		4044	300	Ridotto e connesso a completamento residenziale- eliminato congiuntamente all'eliminazione delle previsioni di edificabilità
Ps 7	C17	B.ta Copperi	Parco, gioco e sport		642	642	Aggiornamento carta per viabilità realizzata
Ps 9	C17	B.ta Copperi	Parco, gioco e sport		148	148	Aggiornamento carta per viabilità realizzata
Ps 10	C17	B.ta Copperi	Parco, gioco e sport		429	429	Aggiornamento carta per viabilità realizzata
Ps 11	C12c	Angrogna ferrovia	Parco, gioco e sport		2 820	0	E - Ridefinito come area a "verde privato"
Ps 12	C17	Ghicciardi Via M. Gay	Parco, gioco e sport		683	683	Connesso con lotto libero
Ps 13	A2	San Martino	Parco, gioco e sport		2 081	2 081	VR
Ps 13.1	A2	Piazz San Martino	Parco, gioco e sport	700			
Ps 14	A4	Dagotti	Parco, gioco e sport	68			

COMUNE DI TORRE PELLICE (TO)  
Variante strutturale al P.R.G.C. vigente  
Progetto Definitivo

SIGLA E NUM. DI RIF	ZONA DI RIF.	LOCALIZZAZIONE	TIPOLOGIA DEL SERVIZIO	SUP. ESIST.	SUP. IN PROG. PRG VIGENTE AGGIORNATO	SUP. IN PROG. VARIANTE	NOTE
Ps 15	C2	Angrogna-Martinat	Parco, gioco e sport		4 004	0	E
Ps 16	C4	Stazione	Parco, gioco e sport	718			
Ps 17	C5	Via al Forte-Vile Mazzini	Parco, gioco e sport	1 562			
Ps 18	C6a	Piazza Muston	Parco, gioco e sport	2 713			
Ps 19	C7c	Viale Gilly-San Ciò	Parco, gioco e sport	455			
Ps 20	C8a	Via Bert-Via Manzoni	Parco, gioco e sport		265	0	E - Per pertinenza privata
Ps 21	C9a	Bouissa-Ospedale-Ghicciardi Via M. Gay	Parco, gioco e sport	1 026			
Ps 22	C9a	Bouissa-Ospedale-Ghicciardi	Parco, gioco e sport		308	0	E in quanto connesso con lotto di completamento eliminato
Ps 23	C10c	Coppieri-Fonanette-Servera	Parco, gioco e sport		2 824	2 824	
Ps 24	C11a	Viale Dante-Ravadera Davit-Rolli	Parco, gioco e sport		183	183	
Ps.25	C12a	Ciopera-Pralafera	Parco, gioco e sport		658	658	Connesso con edificabilità
Ps.26	C12a	Ciopera-Pralafera	Parco, gioco e sport		3 056	2 762	Aggiornamento viabilità ed edifici Connesso con edificabilità
Ps 27	C13a	Via Manzoni-Via Bert-Viale Dante	Parco, gioco e sport	555	1 896	1 896	Connesso con completamento
Ps 28	C13c	Via Manzoni-Via Bert-Viale Dante	Parco, gioco e sport		2 579	1 679	Revisione nell'ambito del ridisegno della zona
Ps.29	C14a1 C11f	Via Ravadera-Miravalle	Parco, gioco e sport		9 909	3 465	Revisione nell'ambito del ridisegno della zona (con ridefinizione in C11f)
Ps 30	C14a2	Via Ravadera-Miravalle	Parco, gioco e sport		149	149	
Ps.31.1	C14a1 parte in C14a2	Via Ravadera-Miravalle	Parco, gioco e sport		3 783	3 783	Connesso con PECL Aggiornamento viabilità
Ps.31.2	C14a2	Via Ravadera-Miravalle	Parco, gioco e sport		466	466	Connesso con PECL Aggiornamento viabilità
Ps 32	C14a1	Via Ravadera-Miravalle	Parco, gioco e sport		1 026	816	
Ps 33	C14a1	Via Ravadera-Miravalle	Parco, gioco e sport		10 680	0	E
Ps 34	C14a1	Via Ravadera-Miravalle	Parco, gioco e sport		4 455	4 455	
Ps 35	C14b	Via Ravadera-Miravalle	Parco, gioco e sport		1 018	1 018	
Ps 36	C14c	Via Ravadera-Miravalle	Parco, gioco e sport		571	0	E
Ps 37	C16	Ex Stamperia	Parco, gioco e sport	1 037			
Ps 37.1	C16	Ex Stamperia	Parco, gioco e sport	818			
Ps.38.1	C17	Servera-Coppieri	Parco, gioco e sport		228	0	E - Per area di pertinenza privata
Ps.38.2	C17	Servera-Coppieri	Parco, gioco e sport		547	0	E per area di pertinenza privata
Ps.38.3	C17	Servera-Coppieri	Parco, gioco e sport	5 395			
Ps.38.4	C17	Servera-Coppieri	Parco, gioco e sport		406	0	E per area di pertinenza privata
Ps.39.1	C18a	Peyron-Via Jervis	Parco, gioco e sport		271	0	E
Ps.39.2	C18a	Peyron-Via Jervis	Parco, gioco e sport		2 012	1 803	Proprietà comunale
Ps.39.3	C18a	Peyron-Via Jervis	Parco, gioco e sport		6 219	6 098	Proprietà comunale
Ps.39.4	C18a	Peyron-Via Jervis	Parco, gioco e sport		14 262	13 626	Proprietà comunale
Ps 40	C18a	Peyron-Via Jervis	Parco, gioco e sport	1 890	8 549	0	E
Ps 41	C18a	Peyron-Via Jervis	Parco, gioco e sport	4 600			E
Ps 42	C18b	Peyron-Via Jervis	Parco, gioco e sport		4 918	0	E - Ridefinito come area a "verde privato"
Ps 43	C20	Angrogna	Parco, gioco e sport	176			Verde arredo connesso con P61
Ps 44	C21	Mista artigianale Via Jervis Santa Margherita	Parco, gioco e sport		508	508	Connesso con completamento

COMUNE DI TORRE PELLICE (TO)  
Variante strutturale al P.R.G.C. vigente  
Progetto Definitivo

SIGLA E NUM. DI RIF	ZONA DI RIF.	LOCALIZZAZIONE	TIPOLOGIA DEL SERVIZIO	SUP. ESIST.	SUP. IN PROG. PRG VIGENTE AGGIORNATO	SUP. IN PROG. VARIANTE	NOTE
Ps 45	F2	Torrente Angrogna	Parco, gioco e sport		1 126	0	E
Ps 45.3	C10c	Coppiere-Fonnette-Servera	Parco, gioco e sport	1 420			
Ps.46.1	F2	Torrente Angrogna	Parco, gioco e sport		4 224	0	E
Ps.46.2	F2	Torrente Angrogna	Parco, gioco e sport		3 728	0	E
Ps.47.1	F2	Lungo Bruni	Parco, gioco e sport		763	763	X10 - VR Connesso con zona C16 C27 e S1
Ps.47.2	F2	Via Pellice	Parco, gioco e sport		13 835	13 835	X10
S 1*	F2	Via Filatoio	Attrezzature sportive	3 060			X10
Ps 48 *	F2	San Cio-Via Pellice	Parco, gioco e sport		6 655	0	E
Ps.49.1*	F3	San Cio-Bertenga	Parco, gioco e sport		757	0	E
Ps.49.2*	F3 Palaghiaccio	San Cio-Bertenga	Parco, gioco e sport		5 630	0	E
Ps.49.3*	F3 Palaghiaccio	San Cio-Bertenga	Parco, gioco e sport		1 890	0	E
Ps.49.4*	F3 Cimitero	San Cio-Bertenga	Parco, gioco e sport		22 945	5 300	VR
Ps.49.5*	F3 Palaghiaccio	San Cio-Bertenga	Parco, gioco e sport		2 324	0	E
Ps.49.6*	F3	San Cio-Bertenga	Parco, gioco e sport	5 520	38 590	12 148	VR
Ps.49.7*	F3	San Cio-Bertenga	Parco, gioco e sport		6 783	0	E
Ps.49.8*	F3	San Cio-Bertenga	Parco, gioco e sport		33 641	33 641	
Ps.50.1*	F3 da aggiornare con Rif Palaghiaccio	San Cio-Bertenga	Parco, gioco e sport		4 519	0	E
Ps.50.2*	F3 da aggiornare con Rif Palaghiaccio	San Cio-Bertenga	Parco, gioco e sport	5 357			Parte esistente di proprietà comunale
Ps.50.3	F3	San Cio-Bertenga	Parco, gioco e sport		11 581	11 581	VR
Ps.51	C20	ViaMartinat - Angrogna	Parco, gioco e sport		821	821	Connesso con edificabilità
Ps. 52	F9	Via Volta	Parco, gioco e sport	4 850			Attrezzature polifunzionali - Parco Olimpico
Ps. 52.1	C7a	Viale Gilly-San Cio	Parco, gioco e sport	400			
Ps. 53	C18a	Peyron-Via Jarvis	Parco, gioco e sport		-3141	0	E - correzione di errore
Ps. 53	A12	Via Gramsci	Parco, gioco e sport	5 013			Attrezzature sportiva Campo calcio
Ps. 55	F1	Viale Dante	Parco, gioco e sport	6 151			Attrezzature sportive Campo calcio, tennis
S 2	F3 Palaghiaccio	San Cio-Bertenga	Attrezzature sportive	27 604	4 569	4 569	VR
Pu.1.1*	F5	Bertenga-Gaiberti	Parco urbano		216 830	0	E
Pu.1.2*	F5	Bertenga-Gaiberti	Parco urbano		5 281	0	E
Pu.1.3*	F5	Bertenga-Gaiberti	Parco urbano		7 628	0	E
Pu 2 *	F8	Via al Forte	Parco urbano		27 944	26 244	Attività polifunzionali convenzionate all'interesse collettivo.
			<b>TOTALE</b>	<b>81 088</b>	<b>533 106</b>	<b>161 174</b>	

COMUNE DI TORRE PELLICE (TO)  
Variante strutturale al P.R.G.C. vigente  
Progetto Definitivo

LEGENDA			
<b>Xn</b>	Aree di carattere polifunzionale comprendenti più servizi diversi da ripartire e suddividere (il riferimento omogeneo della cella indica l'appartenenza del servizio ad un'unica identificazione quantitativa con indicato il valore dell'area totale. Ai fini del calcolo delle aree, il valore è stato conteggiato una volta sola).		
<b>*1</b>	Attrezzature multipiano		
<b>VR</b>	Vincolo reiterato su servizi in progetto non compresi in S.U.E. o in norme perequative		
<b>E</b>	Servizi eliminati		
<b>N</b>	Servizi oggetto di ricatalogazione (sia esistenti che in progetto)		

**NOTA BENE:**

Le aree previste a servizi di cui la presente Variante prevede l'eliminazione vengono ridefinite come ambiti "a verde privato" quando comprese in aree normative A, B, C e di "rispetto ambientale" quando compresi in area agricola. Tali aree sono inedificabili per nuovi interventi e continuano ad appartenere alle rispettive aree normative in cui sono inserite. Esse continuano a concorrere al computo dei volumi secondo i parametri e le modalità delle rispettive zone di appartenenza, fatte salve norme specifiche inserite nelle tabelle di zona. In Strumenti Urbanistici Esecutivi o Permessi di Costruire Convenzionati potranno essere definite specifiche modalità di trattamento e di dettaglio dei confini e degli interventi anche in relazione a esigenze di tutela di interesse paesaggistico o in relazione a preesistenze riscontrabili, lotti di pertinenza di edifici esistenti, ecc., fatti salvi gli interventi di recupero delle strutture esistenti e il loro miglioramento funzionale anche con interventi di carattere pertinenziale secondo le NTA del PRG.

**Tabella riepilogativa verifica standard.**

	SUP. ESIST.	SUP. IN PROG. PRG VIGENTE AGGIORNATO	TOTALE PRG VIGENTE	SUP. IN PROG. VARIANTE	TOTALE VARIANTE	CONFRONTO TRA PRG VIGENTE E VARIANTE	CONFRONTO STANDARD VARIANTE	C.I.R.T. P.R.G.VIGENTE Rif. art. 21 L.R. 56/77	C.I.R.T. P.R.G.VARIANTE Rif. art. 21 L.R. 56/77
	(mq.)	(mq.)	(mq.)	(mq.)	(mq.)	(mq.)	(mq.)	(mq.)	(mq.)
AREE DESTINATE ALL'ISTRUZIONE	18 341	57 837	76 178	23 295	41 636	-34 542	-1 399	8.891 (unità di conto stabili) x 5 (mq/ab). 44 455	8.607 (unità di conto stabili) x 5 (mq/ab). 43 035
AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	83 910	3 141	87 051	0	83 910	-3 141	40 875	8.891 (unità di conto stabili) x 5 (mq/ab). 44 455	8.607 (unità di conto stabili) x 5 (mq/ab). 43 035
AREE DESTINATE A PARCHEGGI	30 265	30 644	60 909	24 406	54 671	-6 238	25 431	11.980 (unità di conto stabili) x 2,5 (mq/ab). 29 950	11.696 (unità di conto stabili) x 2,5 (mq/ab). 29 240
AREE DESTINATE A VERDE - GIOCO - SPORT	81 088	533 106	614 194	161 174	242 262	-371 932	8 342	11.980 (unità di conto stabili) x 20 (mq/ab). 239 600	11.696 (unità di conto stabili) x 20 (mq/ab). 233 920
<b>TOTALE</b>	<b>213 604</b>	<b>624 728</b>	<b>838 332</b>	<b>208 875</b>	<b>422 479</b>		<b>73 249</b>	<b>358 460</b>	<b>349 230</b>

## INDICE

<b>1) PREMESSA E INQUADRAMENTO GENERALE</b>	pag. 1
<b>2) INQUADRAMENTO TERRITORIALE</b>	pag. 6
2.1) Note di inquadramento storico-ambientale	pag. 8
2.2) Note di riferimento alla pianificazione territoriale	pag. 10
<b>3) METODOLOGIA DI ANALISI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE</b>	pag. 17
3.1) Indirizzi per la conoscenza e la valorizzazione del paesaggio urbano	pag. 17
3.2) Valutazioni preliminari delle criticità e potenzialità dell'assetto urbano	pag. 23
3.3) Sintesi degli elementi forniti a titolo illustrativo nell'ambito delle Conferenze di Copianificazione.	pag. 29
3.4) Sintesi degli interventi prevedibili	pag. 36
3.5) Sintesi elementi normativi	pag. 38
3.6) Quadro di riepilogo e di sintesi valutativa dei casi specifici trattati per i quali sono evidenziate le soluzioni che la variante si propone di adottare	pag. 39
3.7) Specificazioni del Progetto Preliminare conseguenti ai pareri e ai contenuti emersi in sede di conferenza di copianificazione e di valutazione di assoggettabilità alla VAS sulla Proposta tecnica del Progetto Preliminare, oltre ad altri connessi elementi valutati dall'A.C	pag. 45
3.7.1) Specificazioni della Proposta Tecnica del Progetto Definitivo conseguenti alle controdeduzioni alle osservazioni presentate sul Progetto Preliminare.	pag. 47
3.7.2) Specificazioni del Progetto Definitivo conseguenti ai pareri e ai contenuti emersi in sede di conferenza di copianificazione sulla Proposta tecnica del Progetto Definitivo.	pag. 49
3.8) Dimensionamento e verifica insediabilità residenziale della Variante.	pag. 58
3.8.1) Valutazione integrativa sul "dimensionamento e verifica insediabilità residenziale" fornita a titolo illustrativo nell'ambito della conferenza conclusiva di copianificazione	pag. 64
3.9) Indirizzi e obiettivi della revisione dei servizi	pag. 67
<b>ELENCO DEI SERVIZI</b>	pag. 69