



CITTA' DI SAN MAURO TORINESE

PROVINCIA DI TORINO

C.A.P. 10099

*Settore Pianificazione e Gestione del Territorio
Servizio Urbanistica*

VERBALE INCONTRO FOCUS GROUP DEL 23 NOVEMBRE 2011 ORE 17.00

L'anno duemilaundici, il giorno ventitre, del mese di novembre, alle ore 17,00 presso la sala Giunta Comunale, presso la sede della Città di San Mauro Torinese si è riunito l'incontro focus group ad oggetto: Raccolta delle osservazioni e delle proposte sull'assetto territoriale dell'ambito urbano in sponda destra del Fiume Po e dell'ambito Collina

Sono stati convocati:

GRUPPO POLITICO/ASSOCIAZIONE	RAPPRESENTANTE TECNICO INDIVIDUATO	PRESENZE
Il Popolo della Libertà (PDL)	DOTT. MASSIMILIANO SPINELLO	PRESENTE
Unione di Centro (UDC)	ARCH. LUCA COMOGLIO	PRESENTE
San Mauro Domani (Lista Civica)	ARCH. FRANCO CUCCHIARATI	PRESENTE
Movimento 5 Stelle	ING. CLAUDIO BORSELLO	PRESENTE
Comitato "No Variante 11"	SIG. LORENZO BOETTO	PRESENTE
Associazione dei Commercianti SAN MAURO CENTRO	GIANELLA CRISTINA (Presidente)	PRESENTE
Associazione dei Commercianti LE DUE BURGA' S.ANNA PESCATORI	GIANFRANCO MORELLO (Presidente)	
Associazione dei Commercianti SAN MAURO OLTRE PO	MARCO PETRUCCI	PRESENTE
Associazione degli Agricoltori UNIONE AGRICOLTORI PROVINCIA TORINO	CESARE SERAFINO SIG. MARCO GILARDI	PRESENTE
Associazione degli Agricoltori CONFEDERAZIONE ITALIANA AGRICOLTORI		
Consorzio Pescarito Industriale	SIG.RA SANTORO ANNAMARIA (Presidente)	PRESENTE
Rappresentante della Commissione Locale per il Paesaggio	Arch. BELTRAMO Giorgio	PRESENTE
Rappresentante della Commissione Edilizia	Geom. PAGLIERO Luigi	PRESENTE



CITTA' DI SAN MAURO TORINESE

PROVINCIA DI TORINO

C.A.P. 10099

L'ing. Matteo Tricarico, in qualità di Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio della Città di San Mauro Torinese, dopo aver dato il benvenuto ai partecipanti chiede ai singoli partecipanti di fare un giro di presentazioni e chiarisce che il senso del Focus Group, ovvero di un lavoro essenzialmente basato su aspetti a contenuto tecnico che cerchino di tenere fuori gli aspetti politici, atteso che il punto da cui parte l'analisi del Focus Group su cui sono i DP della varianti V11 e V14 che sono state approvate dalla precedente amministrazione e che, come chiarirà l'Assessore Colurcio sono in stand by;

arch. Colurcio prende parola:

Ringrazia, e chiarisce che l'Amministrazione ha attivato questi Focus Group, e considera il lavoro fatto un punto di partenza.

Il DP è un punto di partenza, la scelta è stata quella di sospendere l'iter, prima di progettare, approfondire con i portatori di interesse locali, ognuno con le proprie peculiarità i temi dibattuti giungendo per quanto possibile a trovare delle soluzioni tecniche condivisibili il più possibile per poi operare, dopo aver prodotto un documento che sarà portato alla discussione politica, sulle scelte future di sviluppo urbanistico della città di San Mauro Torinese.

Dopo un breve giro di presentazioni e quesiti posti più in ordine ai lavori che a contenuti tecnici, l'ing. Tricarico passa la parola all'arch. Piergiorgio Turi in qualità di progettista tecnico incaricato della redazione dei documenti programmatori.

Arch. Turi prende la parola:

dopo aver esternato delle considerazioni propedeutiche ai discorsi che seguiranno chiarendo di interrompere pure in qualsiasi momento la esposizione in modo da poter chiarire eventuali perplessità parte con le premesse dello stato di fatto dell'urbanistica cittadina e sovracomunale

- L'amministrazione di San Mauro ha aderito all'Unione dei Comuni Nord-Est Torino
- Nel 2011 è stato firmato da San Mauro e dagli altri comuni dell'Unione dei Comuni il Patto dei Sindaci con l'impegno a presentare un proprio Piano d'Azione entro un anno dall'adesione approvata dal Consiglio Comunale
- Si è avviata la redazione del PAES (Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile) dell'Unione dei Comuni in collaborazione con la Provincia di Torino
- La Regione Piemonte ha avviato la procedura per l'approvazione di un disegno di legge di modifica della LUR 56/77 (si prevede l'adozione entro la primavera 2012)
- Nel quadro delle attività del QNE la Regione e la Provincia intendono presentare una bozza del Piano di Struttura entro il 2012
- Vi è in atto una profonda mutazione economico-sociale che inciderà sui paradigmi fino ad oggi di riferimento per lo sviluppo urbano e si è avviata in Europa la sfida delle "Smart Cities"

Spiega le peculiarità della scelta della discussione attraverso il mandato del focus group e chiarisce come lo stesso focus group si articolerà. In particolare ci sarà:



CITTA' DI SAN MAURO TORINESE

PROVINCIA DI TORINO

C.A.P. 10099

- Un confronto con gli stakeholder locali sulle strategie urbanistiche promosso da chi oggi ha responsabilità di governance del territorio
- A seguito di un grande dibattito animatosi nella campagna elettorale: riprendere i temi inquadrati in una dimensione tecnica, raccogliere osservazioni, proposte o scenari alternativi sostenuti da elementi di fattibilità
- 1° incontro di introduzione ai lavori del tavolo, 2° incontro di raccolta delle osservazioni e delle proposte sull'assetto territoriale dell'Oltrepo, 3° incontro dedicato all'assetto territoriale dell'ambito urbano in sponda destra del Fiume Po e dell'ambito Collina.
- Incontro conclusivo di restituzione degli esiti del lavoro e dibattito con le rappresentanze politiche

L'analisi proposta parte da alcune brevi considerazioni sul DPU

- classificare le aree interessabili da trasformazioni urbanistiche in comparti con analoghe condizioni di fatto e di diritto
- attribuire diritti edificatori di pari entità a tutti i proprietari delle aree che si trovano in analoghe condizioni di fatto e di diritto, indipendentemente dalla destinazione specifica, pubblica o privata, assegnata loro dal disegno del piano urbanistico, in modo da non penalizzare nessuna delle proprietà coinvolte
- stabilire diritti edificatori unitari in modo che nell'attuazione del piano l'edificazione che ne consegue possa essere concentrata su una parte delle aree costituenti il comparto
- individuare la dotazione di standard per servizi
- prevedere la cessione gratuita al comune di tutte le altre aree ove non è stata concentrata l'edificazione e in eccedenza rispetto alla cessione delle dotazioni minime di legge per gli standard a servizi
- utilizzare tali aree, acquisite così senza esproprio, per attuare le politiche dell'ente locale, vuoi per recuperare le carenze pregresse di aree per attrezzature e spazi collettivi, vuoi per le politiche per la casa

E analogamente l'analisi prosegue e percorre considerazioni sul DP della Variante 11.

L'Amministrazione di San Mauro con la variante strutturale n°11 intende avviare il riassetto urbanistico del Distretto Oltrepo in coerenza con quanto indicato dal Documento di Programmazione Urbanistica approvato dal Consiglio Comunale nel febbraio 2010. Sono infatti oggetto di sviluppo della Variante 11 gli ambiti già individuati dal DPU e indicati come C1 di via Settimo, T3 in via Brandizzo e R1 in via Roma, che diventano l'occasione per ridefinire le politiche urbanistiche per l'intero Oltrepo, soprattutto con la finalità di garantire a breve e medio termine una continuità di sviluppo urbano a San Mauro a partire proprio da un distretto che presenta la maggiore concentrazione di popolazione e che, per la sua stratigrafia storico-morfologica, necessita oggi di particolare attenzione.



CITTA' DI SAN MAURO TORINESE

PROVINCIA DI TORINO

C.A.P. 10099

A partire da queste premesse i principali obiettivi della Variante 11 possono essere sintetizzati in alcuni punti.

- Creare le condizioni urbanistiche per realizzare un nuovo parco urbano a carattere intercomunale di ricucitura di alcune preesistenze di carattere storico-ambientale, capace di potenziare il sistema delle infrastrutture verdi del quadrante nord-est dell'area metropolitana connettendo le aree a parco previste dal PRG di Torino (P26), con il parco della Mezzaluna di Settimo e il sistema infrastrutturale della Tangeziale Verde. Un corridoio ecologico che assume anche funzione di barriera verde tra il distretto industriale del Pescarito, la strada provinciale 11 (oggetto di un futuro ampliamento) e il tessuto urbano dell'Oltrepo di San Mauro e della Borgata Paradiso di Settimo.
- Integrare in un unico intervento urbanistico aree di trasformazione, zone di riconversione, ambiti nei quali incentivare la riqualificazione e la sostituzione edilizia, il potenziamento del sistema dei servizi pubblici di Distretto e il consolidamento delle aree con una vocazione ambientale.
- Avviare un processo di riqualificazione o di sostituzione edilizia, esteso all'intero Distretto Oltrepo, realizzato con criteri di sostenibilità e che interessi unità edilizie con una soglia volumetrica pari a 2.400 metri cubi, con particolare attenzione ai tessuti urbani realizzati tra il primo dopoguerra e la fine degli anni '80.
- Definire un nuovo impianto urbanistico per realizzare lungo l'asse di via Settimo un progetto di "Ecoborgo" di nuova generazione a completamento della trama urbana esistente, integrato in un nuovo sistema del verde, a basso impatto ambientale e ad alta efficienze energetica. Un insediamento in grado di garantire elevati standard edilizi e tipologie residenziali che armonizzino maggiori densità con le nuove forme dell'abitare e con destinazioni d'uso compatibili a quella residenziale quali il commercio di vicinato, il piccolo artigianato, il terziario direzionale e ricettivo o i servizi alla residenza. Una proposta urbanistica che tende ad attrarre operatori orientati verso soluzioni residenziali differenti da quelle maggiormente diffuse all'interno dei grandi ambiti di trasformazione che si stanno avviando nel quadrante nord-est dell'area metropolitana.

Utilizzare lo strumento della perequazione urbanistica esteso a tutti i comparti di trasformazione, di riconversione e di interesse pubblico.

Indicare le forme ritenute più opportune, e contestualizzate rispetto alla dimensione tecnico-amministrativa di San Mauro, per gestire i rapporti tra pubblico e privato nella fase di promozione, gestione e attuazione della Variante 11.

Definire le politiche che consentano di destinare una quota degli interventi a forme convenzionate di accesso alla casa o a luoghi del lavoro cercando di privilegiare le fasce sociali più giovani o con maggiore necessità di sostegno.

E analogamente l'analisi prosegue e percorre considerazioni sul DP della Variante 14

L'Amministrazione di San Mauro con la variante strutturale n°14 intende avviare il riassetto urbanistico dei Distretti Urbanistici Centro, Sant'Anna, Pescatori e Sambuy in coerenza con quanto indicato dal Documento di Programmazione Urbanistica approvato dal Consiglio Comunale nel febbraio 2010.

In particolare i principali interventi proposti con la Variante sono:

- Riassetto urbanistico Distretti Urbanistici Centro, Sant'Anna, Pescatori e Sambuy
- Consolidamento del sistema del verde fluviale e collinare (PTI e Corona Verde 2)
- Recupero e rivitalizzazione Centro Storico
- Ridefinizione e rivitalizzazione Nuclei Storici secondari
- Aree di completamento degli ambiti urbanizzati di bassa collina
- Aree di completamento Distretto Sambuy Rivodora e Scursatone
- Ridefinire le previsioni per l'area di Ristrutturazione Urbanistica RU.C1
- Incentivi alla riqualificazione e sostituzione edilizia
- Confermare l'utilizzo dello strumento della perequazione adattato al contesto della V14



CITTA' DI SAN MAURO TORINESE

PROVINCIA DI TORINO

C.A.P. 10099

- Contenere il carico urbanistico V14 + V12 nella soglia del vigente PRGC di 23.527 abitanti

Le aree potenzialmente urbanizzabili, da cui discenderanno i relativi comparti perequativi, sono state individuate secondo le seguenti condizioni:

- libere da edificazione e prive di vincoli geologici di inedificabilità (previsti dalla Classe IIIA);
- superficie fondiaria superiore a mq 1.000;
- non soggette ai vincoli della 45/89 (vincoli idrogeologici) e del DM 01.08.85 (Galassini);
- non collocate in declivi con pendenze superiori al 30%;
- non classificate dalla Carta di uso dei Suoli come "boschive a latifoglie miste".

La verifica di congruità di tali condizioni sarà verificata in una fase successiva finalizzata a puntualmente confermare o escludere gli ambiti ipotizzati nel DP.

L'edificabilità complessiva prevista per ogni comparto di trasformazione è determinata dalla somma di:

Indice Perequativo - spettante ai proprietari

Edificabilità spettante ai proprietari delle aree da trasformare.

L'indice perequativo riguarda tutte le aree, sia quelle da destinare a servizi pubblici sia quelle riservate alla realizzazione degli interventi edilizi privati

Indice Pubblico - spettante all'Amministrazione comunale

Edificabilità spettante all'Amministrazione per interventi di edilizia sociale, e servira a garantire le condizioni di sostenibilità tecnica, economica e gestionale dell'intervento o di valorizzazione patrimoniale per realizzare opere di urbanizzazione.

Gli elementi di approfondimento saranno esplicitati e i contributi attesi riguarderanno

- Modello per consumo del suolo (aree libere e di transizione del PTC 2 e modello Regione Piemonte)
- Modelli insediativi : disegno urbano, prefigurazioni volumetriche, requisiti di efficienza ed ambientali
- Attività edilizie: requisiti di efficienza ed ambientali richiesti
- Requisiti VAS e integrazione con le NTA
- Definizione degli ambiti perequativi di trasformazione, degli strumenti urbanistici, delle modalità di concertazione e attuazione degli interventi
- Verifica quantitativa e qualitativa dei servizi pubblici, del sistema infrastrutturale e di mobilità
- Collaborazione nella fase di pianificazione con la Commissione locale per il paesaggio
- Riqualficazione edilizia in riferimento al nuovo piano casa, gestione del trasferimento degli indici, valutazioni e limiti sulle capacità insediative indotte

Al termine della esposizione dell'arch. Turi, viene richiesto ai singoli partecipanti al tavolo di fare un veloce giro di interventi per comprendere ed eventualmente chiarire, se ce fosse la necessità, taluni parti dei documenti presentati.

La discussione prosegue con richieste di chiarimenti in merito a singole indicazioni e tutti partecipanti chiariscono che nelle successive riunioni avranno modo di esternare molto più compiutamente i loro contributi.

L'arch. Turi chiarisce che dalla prossima riunione, saranno i singoli portatori di interesse che forniranno le osservazioni da esternare al tavolo.

L'ing. Tricarico chiede se ci sono interventi ulteriori o chiarimenti da dover chiedere ai tecnici passa la parola all'Assessore Colurcio.



CITTA' DI SAN MAURO TORINESE

PROVINCIA DI TORINO

C.A.P. 10099

L'assessore Colurcio ringrazia per la partecipazione e per l'attenzione dimostrata nel seguire l'esposizione dei tecnici e rinvia alla prossima riunione per i contributi fattivi al tavolo.

Alle 19,30 la riunione è chiusa.

VERBALIZZANTE
ing. Matteo TRICARICO



CITTA' DI SAN MAURO TORINESE

PROVINCIA DI TORINO

C.A.P. 10099

GRUPPO POLITICO/ASSOCIAZIONE	RAPPRESENTANTE TECNICO INDIVIDUATO	FIRME
Il Popolo della Libertà (PDL)	DOTT. MASSIMILIANO SPINELLO	_____
Unione di Centro (UDC)	ARCH. LUCA COMOGLIO	_____
San Mauro Domani (Lista Civica)	ARCH. FRANCO CUCCHIARATI	_____
Movimento 5 Stelle	ING. CLAUDIO BORSELLO	_____
Comitato "No Variante 11"	SIG. LORENZO BOETTO	_____
Associazione dei Commercianti SAN MAURO CENTRO	GIANELLA CRISTINA (Presidente)	_____
Associazione dei Commercianti LE DUE BURGA' S.ANNA PESCATORI	GIANFRANCO MORELLO (Presidente)	_____
Associazione dei Commercianti SAN MAURO OLTRE PO	MARCO PETRUCCI	_____
Associazione degli Agricoltori UNIONE AGRICOLTORI PROVINCIA TORINO	CESARE SERAFINO	_____
Associazione degli Agricoltori CONFEDERAZIONE ITALIANA AGRICOLTORI		_____
Consorzio Pescarito Industriale	SIG.RA SANTORO ANNAMARIA (Presidente)	_____
Rappresentante della Commissione Locale per il Paesaggio	Arch. BELTRAMO Giorgio	_____
Rappresentante della Commissione Edilizia	Geom. PAGLIERO Luigi	_____



CITTA' DI SAN MAURO TORINESE

PROVINCIA DI TORINO

C.A.P. 10099

*Settore Pianificazione e Gestione del Territorio
Servizio Urbanistica*

VERBALE INCONTRO FOCUS GROUP DEL 14 DICEMBRE 2011 ORE 17.00

L'anno duemilaundici, il giorno quattordici, del mese di dicembre, alle ore 17,00 presso la sala Giunta Comunale, presso la sede della Città di San Mauro Torinese si è riunito l'incontro focus group ad oggetto: Restituzione degli esiti del lavoro e dibattito con le rappresentanze politiche

Sono stati convocati:

GRUPPO POLITICO/ASSOCIAZIONE	RAPPRESENTANTE TECNICO INDIVIDUATO	PRESENZE
Il Popolo della Libertà (PDL)	DOTT. MASSIMILIANO SPINELLO	PRESENTE
Unione di Centro (UDC)	ARCH. LUCA COMOGLIO	PRESENTE
San Mauro Domani (Lista Civica)	ARCH. FRANCO CUCCHIARATI	PRESENTE
Movimento 5 Stelle	ING. CLAUDIO BORSELLO	PRESENTE
Comitato "No Variante 11"	SIG. LORENZO BOETTO	
Associazione dei Commercianti SAN MAURO CENTRO	GIANELLA CRISTINA (Presidente)	PRESENTE
Associazione dei Commercianti LE DUE BURGA' S.ANNA PESCATORI	GIANFRANCO MORELLO (Presidente)	PRESENTE
Associazione dei Commercianti SAN MAURO OLTRE PO	MARCO PETRUCCI	PRESENTE
Associazione degli Agricoltori UNIONE AGRICOLTORI PROVINCIA TORINO	CESARE SERAFINO SIG. MARCO GILARDI	PRESENTE
Associazione degli Agricoltori CONFEDERAZIONE ITALIANA AGRICOLTORI		
Consorzio Pescarito Industriale	SIG.RA SANTORO ANNAMARIA (Presidente)	PRESENTE
Rappresentante della Commissione Locale per il Paesaggio	Arch. BELTRAMO Giorgio	PRESENTE
Rappresentante della Commissione Edilizia	Geom. PAGLIERO Luigi	PRESENTE



CITTA' DI SAN MAURO TORINESE

PROVINCIA DI TORINO

C.A.P. 10099

L'ing. Matteo Tricarico, in qualità di Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio della Città di San Mauro Torinese, dopo aver dato il benvenuto ai partecipanti passa la parola all'arch. Piergiorgio Turi in qualità di tecnico incaricato.

Arch. Turi prende la parola:

l'incontro di oggi serve per raccogliere le Vs contributi e/o osservazioni sulla variante n. 11, ma anche se si ritiene di spiegazioni e osservazioni più libere possibile. Passa ad enucleare quanto pervenuto dalla Regione Piemonte in merito in particolare a quello che succede nel QNE, tale inquadramento è di fondamentale importanza in quanto fa vedere quanto realmente sta succedendo attorno alla città di San Mauro Torinese con le progettualità d'ambito, in particolare come viene rivisto il carico urbanistico con le aree destinate servizi. Fa riferimento alla mappatura di scuole, ambulatori strutture di ricovero e aree teleriscaldabili. Fatte queste introduzioni lascia la parola ai singoli stakeholders.

Sig. Boetto prende la parola:

Parte dall'analisi del DPU, del documento unico di programmazione (DPU) prima ancora delle Varianti 11 e 14, fa una disamina delle singole varianti e delle leggi nazionali e regionali che hanno interessato la pianificazione urbanistica, evidenziando una discrasia legislativa regionale che in pratica lascia in campo la sola legge regionale 1/2007. Riprende dalla relazione illustrativa del DPU facendo delle disamine numeriche in merito alla popolazione presente e attesa, ed insiste sul concetto di piano regolatore generale ritenuto esaurito, e esterna tutto il calcolo sull'andamento demografico, ed afferma che il PRG è dichiarato esaurito con la popolazione di 19.200. Infine, fa una disamina della dotazione di aree per servizi, esprimendo la sua contrarietà rispetto al metodo di calcolo connesso all'utilizzo e alla disponibilità delle aree destinate a servizi esteso a tutto il territorio. In particolare critica il fatto che non si siano valutati i valori e le disponibilità delle aree per ciascuno dei quattro ambiti in cui è suddivisa la città.

delibere precisamente sul calcolo sugli indici e metri cubi/abitanti. Ed espone le considerazioni partendo dal DPU, inoltre legge le proprie considerazioni inerenti le analisi urbanistiche fatte.

Arch. Beltramo prende la parola:

Pone un quesito in merito al capire il percorso dei focus relativamente alle decisioni già prese, in particolare in merito alle scelte di ordine politico, anche se effettuate da Amministrazione differente da quella presente, per svolgere un'analisi critica da parte di ciascuno, oppure tralasciare questo aspetto e mirare solo al percorso delle varianti.

Arch. Turi prende la parola

Evidenzia come non rientra nei compiti del Focus la scelta degli indirizzi;

Arch. Beltramo conclude l'intervento dicendo:

Altro è comprendere come il vecchio piano avesse la necessità essere rivisto e in tal senso sono da leggere la V11 e la V14, che insieme riprendono quella che è una variante completa organica al piano regolatore.

Arch. Turi prende la parola

La scelta delle due varianti, così come precedentemente proposte, risponde a caratteristiche di ordine procedurale.



CITTA' DI SAN MAURO TORINESE

PROVINCIA DI TORINO

C.A.P. 10099

Ing. Borsello prende la parola:

Parte dal documento dato nel precedente incontro e prende spunto e atto degli allegati relazionali alle singole varianti; riprende alcuni temi che appaiono condivisibili, aprendo il tema della riqualificazione, sui nuovi modi di abitare, sullo sviluppo giustificato del territorio e il consumo dello stesso, e le varianti che rappresentano, sebbene in fase embrionale, la trascrizione di indirizzi politici che sono stati dati. Si pone il quesito di come poter essere stakeholders e quale contributo dare per lo sviluppo urbanistico di una città.

In particolare esterna che la pianificazione urbanistica attuale, realmente ha una visione dall'alto, con ortofoto, foto mappe, mentre sottolinea come il cittadino, in modo differente, lo vede realmente dal basso. Lo sviluppo dell'Oltre Po degli anni sessanta, così caotico, porta a comprendere come la variante rappresenta lo strumento per riorganizzare situazioni, che i predecessori hanno nel corso degli anni gestito in modo penoso. La riqualificazione dovrebbe essere pianificata considerando la funzionalità, dunque con aperture di strade, di collegamenti che vanno a migliorare la vita del cittadino.

Sig. Boetto prende la parola:

Condivide il concetto di riqualificazione del territorio.

Sig.ra Santoro prende la parola:

Pone la problematica di come si possa pianificare, riorganizzare un territorio, che è pressochè costruito, che è stato gestito in modo penoso, in cui i singoli lotti dovevano poi dismettere le aree, confermando le perplessità in merito alla caotica situazione come evidenziata dall'ing. Borsetto.

E' necessario rivedere tutto il sistema infrastrutturale stradale e non solo dell'area del Pescarito, in cui le singole proprietà sono parcellizzate.

Dirigente Tricarico prende la parola:

Lo scopo dell'urbanistica è quello di riorganizzare parti del territorio già urbanizzate e non urbanizzate. Nei decenni passati, il governo del territorio è stato affrontato in maniera inadeguata, che ha stravolto il territorio stesso. Il tema della riorganizzazione è assolutamente condivisibile, ma occorre comprendere che quanto chiediamo a questo tavolo è una soluzione tecnicamente possa essere la più condivisa.

La scelta di poter effettuare le varianti strutturali, ai sensi della LR 1/2007, deve essere dimostrata dai proponenti in fase di DP e sottoposta nella conferenza di copianificazione alla validazione di enti sovraordinati Regione, Provincia e infatti solo a seguito di tali indirizzi percorribili proceduralmente che si deve leggere il fatto che tecnicamente si sia scelto di procedere in tal senso.

Sig. Boetto prende la parola:

Considera il lavoro dell'arch. Turi eccellente soprattutto nelle intenzioni, specificando e criticando il fatto che gli organi di sorveglianza o non ci sono stati o hanno sbagliato a legiferare. Critica il meccanismo della Legge 1/2007 quale strumento per operare varianti strutturali.

ing. Borsello prende la parola:

Evidenzia la difficoltà in tema di riqualificazione del territorio, a fronte del semplice e più facile consumo di nuovo suolo e, chiede se ci sono accordi tra la Città di Settimo Torinese in merito all'Ecoborgo, alla viabilità, regolamento edilizio, piano energetico. Ovviamente bisogna non perdere le opportunità di chi si propone per investire e realizzare interventi. Propone che vi siano e altri metodi di incentivazione, ad esempio sui tempi necessari al rilascio delle procedure autorizzative, ad esempio che siano monetizzabili. Ultimo tema è la salubrità delle aree, comprendere come verranno fatte le verifiche, non prevedendo delle abitazioni nelle immediate vicinanze e, comunque, facendo in modo prima di intervenire che l'ARPA Piemonte metta delle centraline di monitoraggio, per il controllo dell'inquinamento.



CITTA' DI SAN MAURO TORINESE

PROVINCIA DI TORINO

C.A.P. 10099

Dott. Spinello prende la parola:

Inizia chiarendo quali sono lo spirito e l'obiettivo del focus group e come, in tal senso, egli voglia riportare il discorso sui temi dei due atti di indirizzo posti in discussione.

Innanzitutto non si parla di varianti ma di atti di indirizzo del futuro assetto del territorio, che poi sono stati esemplificati negli atti dei due DP, che sono stati approvati, i quali rappresentano solo il punto di sintesi del ragionamento di riordino urbanistico e di sviluppo che si vuole dare alla città; infatti partono dall'indirizzo che lo sviluppo edilizio e del tessuto urbanistico di San Mauro ha sempre avuto caratteristiche di qualità

Pregi e difetti dei piani regolatori precedenti, e in tal modo sono state fatte delle proposte progettuali e il tema più interessante e cardine è stato il principio della perequazione, per la progettazione delle varianti. Sono stati scelti degli indici che sono stati valutati dall'Amministrazione e sono stati considerati coerenti con quelli della città senza che all'interno di tali peculiarità crescesse il numero di abitanti. Il percorso che ha portato ai DP è stato inverso ovvero a partire dalle esigenze e dalle aspettative, si è arrivati a capire quali potessero essere le soluzioni, anche in relazione a tutte le aree di riqualificazioni e di recupero del tessuto urbano spontaneo nato nell'Oltrepo negli anni 50, via custozza, sul piano degli incentivi non è palusibili solo vantaggi in termini temporali, sebbene i comuni siano comunque vincolate sistema di incentivazione economica sicuramente è molto più premiante. Il valore degli indici, quanto assegnare al comune, ai privati, e se il comune deve avere indici per intervenire sulle strategie pubbliche sono le tematiche del focus

Le scelte e i percorsi sono state indicati dal piano di lavoro nel precedente focus, e la scelta di precedere con analisi tecniche a fronte di quello politico aiuterà certamente il dibattito per avere un quadro più completo che possa aiutare nelle scelte decisionali politiche e da questo punto di vista è condivisibile.

geom. Pagliero prende la parola:

Gli obiettivi del documento sono interessanti in quanto spingono sul recupero urbanistico e questo è stato in altre città come settimo, in cui è stato consentito uno sviluppo e riqualificazione non solo urbanistica, ma anche edilizia. Tutto ciò va nella direzione di migliorare, quindi senza un meccanismo premiale incentivante non vi è uno stimolo a partire con la riqualificazione. Questo è certamente positivo e vale in tutte le condizioni sia di proposte riqualificative singole, sia di interventi collettivi.

Interventi di nuovo impianto dal punto di vista generale è positivo in merito alla chiusura del tessuto urbano, mentre solleva qualche perplessità per la vastità dei comparti, in relazione agli aspetti di numerose proprietà e di difficile forse applicazione in relazione alle aspettative del singolo, sebbene i criteri urbanisticamente siano condivisibili.

In merito ai numeri, evidenzia come l'edilizia convenzionata privata è ridotta ed ha valori inferiori ad un decimo, circa il 9%; altro elemento è la parte spondale che dal punto di vista geologico modifica l'area spondale dell'oltrepo, ma che forse, con tutti gli interventi di difesa spondale, operati potrebbe essere rivista, in particolare in relazione alle forse anche legittime aspettative di chi vede a pochi metri di distanza dal vicino la capacità insediativa possibile a fronte di non possibile, quindi rivedendo e ridelimitando il confine oggi frastagliato della classi IIIa e la classe IIIb2.

arch. Cucchiari prende la parola:

Oggi come oggi si parte dalla considerazione che conclusa emergenza abitativa, siamo nella fase di emergenza qualitativa e la proposta di piano va in quella direzione. Lo sviluppo non può che essere uno sviluppo in termini qualitativi e non quantitativi, aggregazione, economia e gestione, sicuramente il patrimonio edilizio esistente non è in grado di garantire queste peculiarità, risparmio energetico, coibentazione e dunque anche in termini economici sono un costo dell'intera collettività e non solo del singolo.



CITTA' DI SAN MAURO TORINESE

PROVINCIA DI TORINO

C.A.P. 10099

Introdurre dei meccanismi che anche in aree di sviluppo, ad esempio dell'ecoborgo, si possa pensare ad un modo di abitare diverso, ad esempio il concetto l'housing sociale deve essere visto in modo alternativo, per esempio in termini di mobilità sostenibile, basso costo dell'intervento di qualità, e in tal senso si deve anche leggere il meccanismo di cubatura pubblica.

Il costo degli interventi ormai è finalizzato ad una riduzione di costi e ad un incremento della qualità alta del prodotto casa e questo a fronte di una tipologia diversa di richiesta abitativa. I numeri sono secondari, mentre sono importanti i concetti di qualità dello sviluppo urbano del piano introdotto e i meccanismi e ne plaudo, e l'approccio che ha dato l'Amministrazione e i loro tecnici, al focus è quello di comprendere se questo modo di pensare allo sviluppo e qualità dello sviluppo della città è quello che si vuole dare oppure no, dal punto di vista del percorso intrapreso mi trova d'accordo.

sig. Serafino prende la parola:

Aprè il tema dell'uso del territorio che è improducibile, ed è sede delle aziende agricole, in itulia è stato fatto un uso dissennato, in particolare nei posti migliori, e nelle zone più pericolose; si è collaborato con la provincia per il PTC2 e con la regione per la nuova legge. Oggi ci sono molti alloggi fatti e non utilizzati, sia residenziali, sia industriali; e il sistema economico, in relazione a ciò è in bilico in termini finanziari e non solo. Le aree degradate sono urbanisticamente quelle da demolire e ricostruire. La ricostruzione deve avvenire, ovviamente, con la logica della premialità; inoltre altro tema e quello di andare a completare le aree non ancora urbanizzate, ovviamente con una logica di occupazione del suolo, laddove si completano aree ormai cittadine, crescendo a macchia d'olio per limitare anche i costi delle urbanizzazioni. Infine sulle parti residuali si attribuisce a tutti i terreni un indice di cubatura, quindi con la logica della perequazione, i cui volumi ricadono in ambiti che sono decisi dal Comune, con la logica della concentrazione e verticalizzazione degli interventi e non come il caso delle villette a schiera occupando parti considerevoli di suolo, e ciò anche in relazione alle nuove logiche di riduzione dei costi di gestione, come ad esempio il teleriscaldamento. I terreni di classi migliori non devono essere resi edificabili; salvaguardando i proprietari terrieri e le loro attività agricole. Le aree artigianali e industriali, sono state realizzate e non ci sono artigiani e industriali si sono insediati e su quello le scelte devono evitare di fare errori. Il Comune deve fare dei ragionamenti complessivi in ordine alla riorganizzazione del territorio, senza fare dei piani di sviluppo ulteriori e ragionamento in tal modo le scelte condizioneranno anche il comportamento delle associazioni, se favorevolmente e in modo contrapposto.

sig. Gilardi prende la parola:

Evidenzio, comunque una situazione di verifiche idrogeologiche e di risistemazione dei rii, collinari e non e del sistema di smaltimento delle acque meteoriche, che ancora molto problematico, dunque è importante che tali aspetti siano tenuti in debita considerazione, nella progettualità che si sta perseguendo.

arch. Turi prende la parola:

in merito alle aree agricole si chiede alle associazioni degli agricoltori di coadiuvare il lavoro dell'ufficio di piano aiutando a redigere una mappatura dei terreni agricoli con valore maggiore agricolo da tutelare, studiando anche modalità di convenzionamento con i proprietari per istituire il parco urbano e lasciandolo tenere in gestione ai singoli proprietari.

sig. Serafino prende la parola

dicendo che non è praticabile la teoria del convenzionamento con i singoli proprietari, in quanto non si riesce a tenere, per inciviltà dei cittadini tutti, in ordine il proprio terreno, se non limitando la propria area.



CITTA' DI SAN MAURO TORINESE

PROVINCIA DI TORINO

C.A.P. 10099

Sig. Boetto prende la parola:

evidenzia la riduzione delle aziende agricole in san mauro sono passate dal 51% al 34% e che stanno ancora diminuendo.

ing. Tricarico prende la parola:

evidenzia come tutti i pareri di Regione e Provincia hanno ripreso il fatto che tali approcci nei documenti programmatori erano stati ben individuati e tenuti presenti e segnala altresì che in fase di progettazione alcuni appunti che la Regione aveva chiesto di sviluppare erano già inseriti nelle annotazioni da studiare in fasi successive. La sfida è quella di programmare e pianificare costantemente interventi di urbanistica e di opere pubbliche per avere uno sviluppo armonico della città.

arch. Colurcio prende parola:

Ringrazia, e chiarisce che l'Amministrazione ha attivato questi focus, e considera il lavoro fatto un punto di partenza.

Il DP è un punto di partenza, interrompiamo l'iter, prima di progettare, approfondiamo, però vogliamo condividere questo approfondimento con i portatori di interesse locali, ognuno con le proprie peculiarità, con l'umiltà di voler capire e nel condividere il più possibile le scelte future; che saranno di supporto il piano di sviluppo urbanistico della città di San Mauro Torinese.

Alla fine di tutto ciò ci sarà un documento che poi sarà portato alla discussione politica.

Sig. Boetto prende la parola:

chiede perché riqualificare un territorio richiede anche interventi di nuova edificazione,

arch. Cucchiarati prende la parola

evidenzia che la riqualificazione passa anche attraverso la nuova edificazione;

Sig. Boetto prende la parola:

chiarisce il suo concetto rispetto al fatto che le nuove politiche della casa già

arch. Turi prende la parola:

chiarisce che grandi interventi di riqualificazione urbana, passano anche attraverso nuova edificazione,

il sig boetto prende la parola:

chiarisce che esistono anche altri modi di fare urbanistica, che operano diversamente.

arch. Turi prende la parola:

chiarisce che non ci sono preclusioni di alcun genere in merito a quanto affermato dal sig. Boetto, purchè tali ricadute siano reali.

Alle ore 19,30 la riunione è chiusa.

VERBALIZZANTE
ing. Matteo TRICARICO



CITTA' DI SAN MAURO TORINESE

PROVINCIA DI TORINO

C.A.P. 10099

Letto, confermato.

GRUPPO POLITICO/ASSOCIAZIONE	RAPPRESENTANTE TECNICO INDIVIDUATO	FIRME
Il Popolo della Libertà (PDL)	DOTT. MASSIMILIANO SPINELLO	_____
Unione di Centro (UDC)	ARCH. LUCA COMOGLIO	_____
San Mauro Domani (Lista Civica)	ARCH. FRANCO CUCCHIARATI	_____
Movimento 5 Stelle	ING. CLAUDIO BORSELLO	_____
Comitato "No Variante 11"	SIG. LORENZO BOETTO	_____
Associazione dei Commercianti SAN MAURO CENTRO	GIANELLA CRISTINA (Presidente)	_____
Associazione dei Commercianti LE DUE BURGA' S.ANNA PESCATORI	GIANFRANCO MORELLO (Presidente)	_____
Associazione dei Commercianti SAN MAURO OLTRE PO	MARCO PETRUCCI	_____
Associazione degli Agricoltori UNIONE AGRICOLTORI PROVINCIA TORINO	CESARE SERAFINO	_____
Associazione degli Agricoltori CONFEDERAZIONE ITALIANA AGRICOLTORI		_____
Consorzio Pescarito Industriale	SIG.RA SANTORO ANNAMARIA (Presidente)	_____
Rappresentante della Commissione Locale per il Paesaggio	Arch. BELTRAMO Giorgio	_____
Rappresentante della Commissione Edilizia	Geom. PAGLIERO Luigi	_____

Intervento al focus (2)

Nella prima riunione del Focus l'arch.Turi ci ha illustrato i contenuti del DPU e sommariamente della var. 11. Io penso sia importante prima di affrontare nello specifico la var. 11, ritornare alla madre delle varianti, ovvero al DPU, per un approfondimento critico e per alcune correzioni e aggiornamenti. Attualmente il DPU rappresenta l'unico documento ufficiale di riferimento, visto che anche gli Enti Territoriali sovralocati l'hanno assunto come futuro Piano Urbanistico per valutare la coerenza delle varianti strutturali proposte.

Ritengo utile ricordare i passaggi, cronologicamente ordinati, che hanno portato alla stesura di questo documento.

Con la Delibera Programmatica del 2005, l'Amministrazione Comunale pone le basi per la Variante Generale al PRGC dichiarato esaurito dopo la realizzazione della "Pra Granda". Con quel documento si individuavano "gli obiettivi generali da conseguire e si delineavano i criteri di impostazione del nuovo PRG". Quella delibera non ha avuto seguito e si scelse di procedere al completamento del PRG mediante le varianti strutturali 5 e 6 (la 5 nasce in una poco chiara situazione di emergenza). Segue la variante 10 in attuazione della legge 133/08 che con l'art. 58 offre l'opportunità di far cassa con il piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari.

Nel frattempo Regione e Provincia sono impegnate rispettivamente nell'elaborazione della nuova LUR (la 488) e alla variante 2 del PTCP. La tanto attesa LUR tarda ad arrivare e la Regione con l'intento di semplificare la procedura di approvazione delle varianti strutturali vara una leggina a carattere sperimentale, la LR 1/07, che modifica l'art.17 della 56/77 (Astengo) offrendo la possibilità di procedere senza limiti con le varianti strutturali senza dover mettere mano al PRG.

A San Mauro l'approssimarsi dell'approvazione della nuova legge urbanistica regionale (DLR 488 del 17/06/09), offre l'opportunità, abbinata alla LR 1/2007, di disegnare un nuovo progetto di assetto urbanistico generale del territorio comunale. Nasce così il DPU, che viene approvato dal Consiglio Comunale nel marzo del 2010.

Nella premessa, si dice che **"con tale documento si tracciano le linee guida sul futuro assetto urbanistico della città data la pressante necessità di definire un quadro strutturale per un nuovo assetto territoriale che consenta il passaggio dal vigente PRGC esaurito al futuro adeguamento alla nuova legge urbanistica regionale. In attesa di definire il PSL, previsto dalla legge, si farà ricorso alla LR 1/2007 per le attività urbanistiche in variante."** Purtroppo la nuova LUR non sarà approvata ed il PTCP2 entrerà in vigore solo nell'agosto di quest'anno. Rimane in campo la sola LR 1/07 che, con l'art. 1 – comma 2 e3 consente di stravolgere qualunque PRG esaurito rivitalizzandolo con illimitate varianti strutturali.

Cito letteralmente le considerazioni della relazione illustrativa del DPU approvata dal Consiglio Comunale l'11/03/10: "Lo stato di attuazione del vigente PRG, si può ritenere esaurito in quanto i suoi effetti tra il 1984 e il 2009, hanno condotto ad un aumento complessivo dei suoi abitanti pari al 21,72% raggiungendo la quota di 19.346 residenti, con un tasso medio di crescita annuo pari allo 0,84%, un valore decisamente inferiore rispetto alle proiezioni previste nel 1986 dal PRG che ipotizzava un tasso medio di crescita pari ad 1,5% con una popolazione attesa di 23.527 abitanti". Quindi il PRG è dichiarato esaurito con una popolazione che a dicembre 2009 si attestava a 19.346 abitanti. Da questo dato Parte il DPU per valutare il ricarico demografico in proiezione 2020.

Il DPU fu approvato con il solo voto contrario del consigliere Letizia Pizzutto (PRC) perché la maggioranza accolse un emendamento presentato dalla minoranza PD che fra le altre cose affermava: "L'incremento demografico prefigurato nel DPU, che proietta al 2020 una popolazione pari a circa 21.000 abitanti, va **preferibilmente** considerato quale soglia limite corrispondente al contenuto sviluppo a carattere fisiologico".

Andamento demografico.

Dal 1984 al 2011 la popolazione è cresciuta di **19.195-15.898 = 3.297** unità pari ad un incremento del **20,74%** corrispondente ad un incremento percentuale medio annuo dello **0,77%**. Con lo stesso incremento percentuale annuo si può calcolare uno sviluppo demografico al 2020 pari a **20.525** abitanti, e non i **21.211** previsti dal DPU con tasso di incremento annuo dello **0,84%**.

L'incremento **2011-2020** è quindi realisticamente di **1.330** abitanti e non **1.865** come previsto dal DPU. La popolazione oggi è inferiore di circa **130** unità rispetto a quella del **2008**. Nessuno può negare che il PRG vigente è stato dichiarato esaurito con una popolazione effettiva di **19.200 abitanti** che rappresenta la massima capacità insediativa raggiunta.

Curioso è poi il recupero delle previsioni di incremento demografico del vigente PRG dopo aver definito eccessivo il tasso medio di crescita annua dell'1,5% che portava la popolazione attesa a **23.527** abitanti. Ma sicuramente si tratta di un artificio per giustificare almeno in parte il carico demografico delle varianti 11 e 14.

Al paragrafo 1.3 della Relazione Illustrativa vi è un grossolano errore di calcolo che porta ad una valutazione errata del numero di alloggi e della SUL complessiva destinata ad accogliere i **1.865** nuovi abitanti previsti.

Adottando l'indice base di affollamento di **0,62** abitanti per stanza, ovvero **1,613** stanze per abitante, il numero di stanze da assegnare ai **1865** abitanti previsti saranno **3008** per un totale di **1002** alloggi e una SUL complessiva di **80.000 mq**. Siamo ben lontani dai **385** alloggi e dai **31.000 mq** di SUL stimati dal DPU. E' chiaro che l'errore sta nell'uso inverso (reciproco) dell'indice di affollamento. Forse è il caso di correggerlo vista l'ufficialità del documento.

Tornando al reale, ovvero ai **1.330** nuovi abitanti come incremento demografico in proiezione 2020, si dovrebbe fissare come tetto massimo una popolazione di **20.525** persone

La dotazione di aree per servizi

Il DPU presenta un fabbisogno, calcolato sulla base degli standard previsti dall'art. 21 della LR 56/77, ed una disponibilità di aree destinate a servizi esteso a tutto il territorio. Questo non è corretto perché presupporrebbe l'esistenza di una omogeneità fra i diversi ambiti in cui è suddivisa la città, che assolutamente non esiste.

Fortissimo è il divario circa la disponibilità di aree tra ambito e ambito. Ad esempio Sambuy ha disponibilità diverse dal Centro, e ancora più diverse da Sant'Anna-Pescatori, per non parlare poi dell'oltrePo.

Per ognuno dei quattro ambiti della città si dovrebbero separatamente valutare i fabbisogni di aree per servizi e le effettive disponibilità perché non è pensabile che eventuali saldi positivi di Sambuy possano compensare quelli negativi dell'oltrePO.

A parte i **358.229 mq** di aree urbane vincolate, "**sulle quali si rende necessario un intervento in tempi rapidi.... per sollevare i proprietari da un vincolo imposto da 25 anni**", dove si trovano i **765.864 mq** di aree vincolate a parco urbano? Ed i **165.275 mq** di parchi urbani?

Lorenzo Boetto

San Mauro, 14/12/11



CITTA' DI SAN MAURO TORINESE

PROVINCIA DI TORINO

C.A.P. 10099

*Settore Pianificazione e Gestione del Territorio
Servizio Urbanistica*

VERBALE INCONTRO FOCUS GROUP DEL 18 GENNAIO 2012 ORE 17.00

L'anno duemiladodici, il giorno diciotto, del mese di gennaio, alle ore 17,00 presso la sala Giunta Comunale, presso la sede della Città di San Mauro Torinese si è riunito l'incontro focus group.

Sono stati convocati:

GRUPPO POLITICO/ASSOCIAZIONE	RAPPRESENTANTE TECNICO INDIVIDUATO	PRESENZE
Il Popolo della Libertà (PDL)	DOTT. MASSIMILIANO SPINELLO	PRESENTE
Unione di Centro (UDC)	ARCH. LUCA COMOGLIO	PRESENTE
San Mauro Domani (Lista Civica)	ARCH. FRANCO CUCCHIARATI	PRESENTE
Movimento 5 Stelle	ING. CLAUDIO BORSELLO	PRESENTE
Comitato "No Variante 11"	SIG. LORENZO BOETTO	
Associazione dei Commercianti SAN MAURO CENTRO	GIANELLA CRISTINA (Presidente)	PRESENTE
Associazione dei Commercianti LE DUE BURGA' S.ANNA PESCATORI	GIANFRANCO MORELLO (Presidente)	
Associazione dei Commercianti SAN MAURO OLTRE PO	MARCO PETRUCCI	
Associazione degli Agricoltori UNIONE AGRICOLTORI PROVINCIA TORINO	CESARE SERAFINO	PRESENTE
Associazione degli Agricoltori CONFEDERAZIONE ITALIANA AGRICOLTORI		
Consorzio Pescarito Industriale	SIG.RA SANTORO ANNAMARIA (Presidente)	
Rappresentante della Commissione Locale per il Paesaggio	Arch. BELTRAMO Giorgio	
Rappresentante della Commissione Edilizia	Geom. PAGLIERO Luigi	



CITTA' DI SAN MAURO TORINESE

PROVINCIA DI TORINO

C.A.P. 10099

L'ing. Matteo Tricarico, in qualità di Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio della Città di San Mauro Torinese, dopo aver dato il benvenuto ai partecipanti fa una premessa in merito ai lavori fin qui svolti e apre il tema Patto dei Sindaci.

Arch. Turi prende la parola:

L'Amministrazione Comunale di San Mauro Torinese ha aderito al Patto dei Sindaci, stessa cosa ha fatto anche l'Unione dei comuni. Questo impegno comporta l'approvazione di un Piano di Azione dell'Amministrazione che passi dal Consiglio Comunale. Una delle sfide potrebbe essere quella che partendo dalla parte di energia sostenibile, si approvi un piano di azione integrato che unisca in realtà un coordinamento di azioni sviluppo urbanistico, energia, territorio, paesaggio. L'idea potrebbe essere quella di rapportare il piano di azione integrato insieme con il piano di sviluppo urbanistico. Il covenant of major è una dichiarazione di intenti e la prima azione concreta della firma del patto dei Sindaci è stato il PAES, stessa cosa sta facendo l'Unione in sinergia con la Provincia. A San Mauro Torinese sono maturi i tempi per i quali si possa fare il piano di azione non solo energetico, ma di sviluppo cittadino complessivo. A considerare in modo completo tutte le componenti che contribuiscono a limitare e a ridurre il consumo di energia secondo gli approcci e le linee guida del patto dei Sindaci, ovvero mirare a ridurre del 20% entro il 2020 il consumo di energia e di inquinamento.

Sig. Boetto prende la parola:

desidera avere una "scaletta" di argomenti per poter stare nel tema indicato dall'arch. Turi. Inoltre evidenzia alcuni aspetti in merito ai contenuti del D.P.U. relativamente alla capacità insediativa soprattutto aggiornandoli, e alla disponibilità territoriale residua; analizza le peculiarità di piani sovracomunali, come all'approvazione del PTCP2 e la nuova futura L.U.R., rispetto alla quale paiono esserci delle contraddizioni, e non da poco, che potrebbero dare luogo anche a interpretazioni diverse e come questi piani interagiscano con le due varianti, in particolare in tema di consumo di suolo, rispetto alle varianti proposte. Partendo dai dati fondamentali, e quindi in termini di capacità insediativa in relazione all'arco temporale che si vuole scegliere.

Cita l'intervista del Presidente del Collegio dei Costruttori che richiama le condizioni di qualità di abitare e dunque la riqualificazione, il recupero dell'esistente, la qualità e non quantità.

E in tal senso, per le due varianti V11 e V14, ma in particolare per la V11, chiede quale possa essere la richiesta congrua di abitazioni in assenza di mercato, rispetto agli interventi di trasformazione previsti nella V11. Chiede quale sia il numero di abitanti che si vogliono insediare in San Mauro nei prossimi anni.

ing. Tricarico prende la parola:

Evidenzia che Regione e Provincia hanno espresso pareri favorevoli in ordine al rapporto con il PTC2 e ai piani sovracomunali, sebbene in particolare sulla V14, la regione ha segnalato delle perplessità in merito a talune proposte, che infatti erano già in agenda all'ufficio di piano per la valutazione successiva, ma al contempo preme segnalare che coloro i quali hanno compiti di controllo dei nostri atti in tema di pianificazione urbanistica hanno certificato il rispetto dei piani sovraordinati.

arch. Turi prende la parola:

Commenta l'intervista suggerendo che però bisogna leggere bene il contenuto della stessa altrimenti non è chiaro tutto il contesto e tutto quanto diventa solo demagogico. Occorre comprendere chi sono gli investitori e come si possa riqualificare se non a fronte di strategie che consentano anche premialità.



CITTA' DI SAN MAURO TORINESE

PROVINCIA DI TORINO

C.A.P. 10099

Sig. Boetto prende la parola

argomenta in merito ai calcoli proposti, sostenendo che ritiene il valore di 23.527 abitanti è un numero fasullo, non sostenibile. E che l'aumento degli abitanti e delle abitazioni sono differenti percentualmente fra loro, nello stesso arco temporale.

arch. Turi prende la parola

evidenzia solo che quel numero è il numero di abitanti teorici del piano regolatore in vigore, e che i servizi, per legge devono essere calcolati su quel numero. Esterna che, in questa fase, interessa conoscere che strategie prendere in ordine ai completamenti, nuovi impianti, riqualificazione riconversione.

Sig. Boetto prende la parola

l'incremento 2011-2020 che prevede il movimento NO V11 e di 1.330 e non di 1.865 e questo sulla base degli interventi degli ultimi 20 anni.

ing Tricarico prende la parola

evidenzia che l'appetibilità del contenitore è quello che deve essere il volano dello sviluppo urbanistico cittadino e questo a prescindere dall'aspetto numerico. Quello che nel contenitore interessa inserire ossia servizi, infrastrutture, linee di mobilità, è su questo che si chiede a questo tavolo di offrire spunti e osservazioni. Possibilmente riuscendo a compendiare l'idea di sostenibilità con l'idea della percorribilità reale e non solo teorica dell'intendimento.

arch. Cucchiarati prende la parola:

Afferma che bisogna sostenere lo sviluppo qualitativo della città, e non numerico, e questo lo si fa con elementi di rottura e di novità. E' chiaro che prima di tutto l'urbanistica, la fa il mercato (vedasi le aste della città di Torino). Le ipotesi di piano regolatore attraverso, varianti strutturali V11 e V14, vanno in questa direzione in modo innovativo, non sono solo un mero atto di indici e cubature, mentre è presente uno sviluppo qualitativo della città.

La perequazione, la creazione degli ecoborghi, sia con risparmio energetico, sono criteri che vanno in tal senso. Se si vogliono riqualificare i centri storici è anche importante che le persone siano spostate per il tempo necessario perchè si intervenga, in altri luoghi, L'esempio del quadrilatero di Torino è un esempio qualificante positivo, è un risanamento qualitativo. E l'intervento di risanamento qualitativo è tanto più riuscito quanto più servizi si riescono a portare. La vera rendita fondiaria l'ha creata la città di Torino, caso di via Garibaldi, con i servizi portati e la pedonalizzazione. Dunque non è importante il numero di persone quanto lo sviluppo qualitativo della città stessa, ripensata in termini di vivibilità sostenibile.

Sig. Boetto prende la parola

Evidenziando che prima si devono creare le infrastrutture e i servizi per operare tali scelte e poi di conseguenza lo sviluppo urbanistico, e fa l'esempio di un incremento di parcheggi a fronte del fatto che tali parcheggi servano nuovi insediamenti e in questa fase compromettano una situazione di fatto già carente. E in tal senso ad esempio l'ecoborgo comporterà la presenza di quelle macchine che creeranno problemi di viabilità e mobilità.

arch. Cucchiarati riprende la parola:

evidenziando che un giovane oggi non riesce permettersi una casa a 3.000 €/mq, e che o si mettono in moto meccanismi diversi, anche per creare servizi adeguati, oppure non si trova una soluzione. A suo parere i meccanismi ipotizzati vanno in quella direzione.



CITTA' DI SAN MAURO TORINESE

PROVINCIA DI TORINO

C.A.P. 10099

Sig.r Serafino prende la parola:

Riprende il tema dell'uso del territorio agricolo che è improducibile e che in Italia ne è stato fatto un uso dissennato. La riqualificazione dell'esistente deve avvenire, ovviamente, con la logica della premialità, e questo può essere fatto o in condizioni semplici o con strategie articolate.

Le aree degradate sono urbanisticamente quelle da demolire e ricostruire e questo nell'ambito del PTC2 è stato affrontato. In questo momento la situazione immobiliare e finanziaria è drammatica, alcune imprese sono sull'orlo del fallimento.

Il mercato per gli immobili residenziale, industriale e artigianale ora è bloccato, mentre per le cascine c'è un mercato. Come associazione si sta cercando di salvaguardare le aree agricole. E al contempo si sta incentivando, dapprima, un uso razionale del terreno anche con interventi coercitivi più di tipo verticale che estensivo dando una premialità per favorirne la convenienza, secondo riqualificando tutte le aree degradate e dismesse per favorirne il riutilizzo, infine i tempi della burocrazia che devono ridursi perché solo in tal caso i mercati corrono e le operazioni diventano appetibili.

ing. Tricarico

Ci piacerebbe riuscire a dare al piano uno sviluppo sostenibile che consenta di essere flessibili per farci trovare pronti ed essere adeguati al mercato.

arch. Turi prende la parola

sottolinea che il meccanismo premiale così come suggerito, è stato già previsto, sia in termini di riqualificazione e di sostituzione edilizia, ma ci piacerebbe trovare delle soluzioni più serie e non quelle nelle quali potrà trovare delle periferie più efficienti, ma sempre brutte periferie, sarebbe bello trovare un meccanismo che consenta di avere delle belle periferie. Altro problema di non facile soluzione è la frammentazione della proprietà.

Sig.r Serafino prende la parola

Insiste sul meccanismo coercitivo in senso lato, in quanto in realtà si favorisce e si dà un vantaggio a chi viene obbligato.

Sig. Boetto prende la parola

“Pianificazione coercitiva”, la ritengo utile e necessaria, ma bisogna vederla in un sistema di incentivi ben dosati.

arch. Turi prende la parola

sottolinea che il tema della sostituzione edilizia è un tema su cui ci attendiamo spunti di riflessione da parte di tutti.

dott. Spinello prende la parola:

parte associandosi all'approccio metodologico dell'arch. Cucchiari, e quindi svincolando a numeri il discorso dello sviluppo, inoltre non condivide il tema del vincolo della riqualificazione del territorio ad aspetti di mero mercato bloccato e situazione economica drammatica. Così come l'intervista del Collegio Costruttori va contestualizzata ad operazioni economiche e finanziarie delle imprese che ovviamente per effetti di natura economico-finanziaria vedono la patrimonializzazione immobiliare nei loro bilanci ridursi. Qui si parla di varianti strutturali ai sensi della L.R. 1/2007, ma tale approccio è stato scelto solo per abbreviare i tempi rispetto alla LR56/77. Il livello della discussione deve essere rivisto in tema di estensione e non solo in termini di nuovi ampliamenti ma anche in tema di infrastrutture mancanti e che compromettono lo sviluppo. Risultiamo essere un paese che è in ritardo sulle infrastrutture e quindi posti di lavoro persi. Dobbiamo evitare di essere un paese che si preoccupa di qualche auto in più in quanto nelle aree limitrofe lo sviluppo urbanistico ed edilizio farà sì che se un cittadino vorrà passare da San Mauro il traffico ci sarà



CITTA' DI SAN MAURO TORINESE

PROVINCIA DI TORINO

C.A.P. 10099

comunque, a fronte di servizi che per effetto dello sviluppo creato le città limitrofe offriranno ai propri cittadini. Concorda che la macchina comunale è lenta e che bisognerebbe mettere da parte il campanilismo cittadino, ma non vi sono strumenti che obbligano in tal senso, anche se si sta cominciando a efficientare anche se siamo molto in ritardo e non possiamo fermarci ed attendere che le norme siano predisposte anche perché gli altri comuni si muovono nel frattempo creando ricchezza e sviluppo per i loro territori. Le pubbliche amministrazioni non si devono preoccupare del mercato, delle imprese o degli architetti, ma devono occuparsi dei cittadini e investire sul futuro della città. Espandere la città, come, in che modo, con quali servizi e con quale qualità e porci il problema di come trovare le risorse per fornire tali servizi. I criteri proposti nelle delibere delle varianti salvaguardano i diritti di ogni proprietario introducendo il meccanismo della perequazione, e non facendo e attivando alcun esproprio. A livello tecnico trovare i metodi che servono per rendere incentivante il sistema di sostituzione e di riqualificazione cercando di rendere più accattivante la città di San Mauro Torinese a fronte delle viciniori.

arch Comoglio prende la parola:

come portatore stakeholder dell'UDC riteniamo che le due varianti siano corrette come impostazione, la città di San Mauro Torinese ha necessità di pianificazione, stiamo ancor parlando a livello di pianificazione e non di progettazione, ora è tutto molto più semplice e più facile discutere, poi diventerà molto più complesso discutere un'area più che di un'altra. Comunque San Mauro come istituzione ne avrà bisogno perché ora c'è poco da fare affidamento sulle nuove aree di insediamento perché gli investimenti attuali e prossimi futuri non saranno a tempi brevi. E' corretto andare a sostituire, molto difficile mettere d'accordo tante proprietà, più facile la ristrutturazione, ma molto meno conveniente, sulle parti nuove i tempi saranno molto molto lunghi, serve pianificare è la possibilità di dare l'ultimo sviluppo alla città, se viene fatto viene fatto bene.

ing. Borsello prende la parola:

ritiene che sia un pò difficile capire di preciso il limite fra la scelta di indirizzi e quella delle soluzioni tecniche, come spinto dall'ingegnere Tricarico, comunque cerca di dare un pò di contributi su tutti e due i fronti per quello che possono essere gli interessi dei cittadini di San Mauro, riproponendosi di dare un contributo ragionato per iscritto. A livello di linee guida, come cittadino, riesco a condividere le considerazioni fatte dal sig.r Serafino, infatti se i cittadini scelgono San Mauro a fronte di comune viciniori, il motivo è che si sta bene, per la vivibilità e per la qualità di vita. Tra le cose da salvaguardare in particolare è l'area dell'ecoborgo che essendo vergine andrebbe maggiormente salvaguardata. Se si valorizza bene il discorso della collina con le potenzialità della biomassa per l'ambito collinare, si potrebbe creare una rete di teleriscaldamento, andrebbero fatti i calcoli, per verificarne la fattibilità economica, in Valle d'Aosta esistono esempi del genere che hanno portato ottimi contributi e hanno contribuito a ridurre il dissesto idrogeologico e a mantenere una adeguata pulizia delle aree. Altro riflessione è che servizi vanno commisurati alla cittadinanza, leggendo i documenti sembra che siano valutati solo a metri quadri,

arch. Turi prende la parola:

evidenzia che la norma prevede tali verifiche normative

ing. Borsello riprende la parola:

evidenzia come la qualità e l'omogeneità dei servizi siano fondamentali almeno in una area di un certo raggio 100 - 2000m. in questo caso la qualità dei servizi necessiterebbe di più varianti per assurdo, occorrerebbe suddividere la città in più ambiti, però per esempio necessiterebbe risistemare sicuramente la zona dell'oltrepo, essendo molto ampia come ambito. Il piano d'azione dovrebbe contenere la qualità dell'aria. Il piano d'azione dovrebbe essere esteso all'area metropolitana, e la qualità dell'aria dovrebbe essere salvaguardata da tutti. Pretendere da parte dei comuni viciniori che attuino politiche di salvaguardia e tutela perchè essendo la città di San Mauro Torinese la parte



CITTA' DI SAN MAURO TORINESE

PROVINCIA DI TORINO

C.A.P. 10099

terminale di decisioni prese a monte territorialmente, rischiamo di essere il ricettacolo di quanto prodotto.

Sig.r Serafino prende la parola

Per quanto evidenziato il problema è anche di tipo culturale e di educazione

ing. Borsello riprende la parola:

ultima cosa che intendo partecipare è capire se nello studio delle varianti viene fatta una valutazione economica, un business-plan in cui si comprende cosa ne guadagna la comunità cittadina e questo soprattutto nell'ambito del bilancio partecipativo, e in un'ottica di trasparenza cosa significano queste varianti in termini Economici e in termini di risorse di lavoro, a casa o nei pressi, calandolo nel piano di azione. Sarebbe bello avere uno sviluppo della città in quanto San Mauro fa campagna acquisti di altri cittadini, perché si vive bene, la città è più vivibile, a quel punto bisogna che gli stakeholder da invitare dovrebbero essere sicuramente molteplici e dovrebbero essere quelli che investono nel territorio.

Arch. Turi prende la parola:

lo sforzo che tutti dobbiamo fare è passare da servizi di quantità a servizi di qualità e quindi la sola quantità non garantisce che poi l'erogazione avvenga realmente. Altra considerazione attiene al fatto che noi stiamo ragionando per distretti ereditati dal vecchio piano, ma nulla ci vieta di pensare ad ambiti più piccoli, di percorribilità sostenibile, per vedere se nelle aree più piccole i servizi sono soddisfatti, e questo potrebbe aiutare a fare qualche ragionamento, ovviamente anche in questo caso è importante capire la sostenibilità economica. L'ipotesi casa-bottega o nuove forme di lavorare e di abitare, bisogna capire se c'è questo tipo di imprenditoria che richiede quel modello urbano, come pensato per l'ecoborgo. Tutto ciò che può sviluppare cohousing sicuramente è interessante.

sig. Gianella prende la parola:

esterna che nella riunione nella quale ha presentato e parlato, di come procedevano i lavori, ai commercianti che la V14, prevede il centro commerciale naturale. La maggior parte dei commercianti è favorevole alla pedonalizzazione domenicale, mentre rigettano fortemente quella settimanale, anche perché appare complessa per le attività e per l'importanza dell'arteria stradale. Per la domenica la pedonalizzazione è da favorire in relazione anche allo sfruttare la passeggiata lungo il Po. Per taluni commercianti le varianti si facciano pure, purchè ci siano ottimi servizi, ed evidenzia che l'Oltrepo va a bagno per carenza di servizi fognari. Inoltre concorda con l'arch. Cucchiari sulla qualità abitativa, ovviamente si spera, anche, nella qualità delle persone che vengono a vivere. Infine sulla variante 14, vi sono parecchie persone che vorrebbero costruire per il figlio, la casetta vicina alla propria casa, se ci fosse questa opportunità, richiedono anche la possibilità di derogare ai 600 m.

Arch. Turi prende la parola

Chiede se il centro storico può essere centro commerciale naturale oppure no.

sig. Gianella prende la parola:

evidenzia che nel passato era già stato fatto ma che per continuare, era emersa la necessità della pedonalizzazione, a fronte della quale i commercianti della zona centro, hanno espresso il loro dissenso, essendo questa una prerogativa importante e fondamentale, risulta chiaro che i finanziamenti connessi non vengono concessi. Il timore della categoria è quello che si rischia di perdere la clientela in quanto l'abitudine del cliente è quello di fare lo stesso percorso abitudinario, per cui se si modificano queste abitudini il rischio è di ulteriori riduzioni di possibilità di calamitare clientela anche di passaggio.



CITTA' DI SAN MAURO TORINESE

PROVINCIA DI TORINO

C.A.P. 10099

Arch. Turi prende la parola

Chiede se i piani terra possono essere incentivanti per il commercio, perché quello sicuramente è trainante per il commercio, un pò alla stregua del quadrilatero di Torino.

sig. Gianella prende la parola:

specifica che i grossi franchising si avvicinano a 20.000 abitanti,

Sig.r Serafino prende la parola

spiega che quanto affermato dalla sig. Gianella, è vero fino ad un certo punto in quanto è il mercato che condiziona le aperture di negozi in franchising.

ing. Tricarico prende la parola:

segnala che i tempi per la discussione dipendono dai tempi nei quali i singoli portatori di interessi faranno pervenire le osservazioni, dovendo poi come ufficio di piano fare un pò la sintesi delle cose dette nelle riunioni e trasmesse per iscritto.

arch. Turi prende la parola:

evidenzia che ora aspettiamo i contributi dei singoli stakeholders per iscritto al fine di poter fare un documento di sintesi del focus, per poi discuterlo in una futura seduta.

arch. Colurcio prende parola:

Ringrazia i partecipanti per i contributi dati nel Focus Group e nelle osservazioni che faranno pervenire ribadendo che alla fine di tutto ciò ci sarà un documento che sarà prima portato al tavolo del Focus che poi sarà portato alla discussione politica.

Alle ore 19,50 la riunione è chiusa.

VERBALIZZANTE
ing. Matteo TRICARICO



CITTA' DI SAN MAURO TORINESE

PROVINCIA DI TORINO

C.A.P. 10099

GRUPPO POLITICO/ASSOCIAZIONE	RAPPRESENTANTE TECNICO INDIVIDUATO	FIRME
Il Popolo della Libertà (PDL)	DOTT. MASSIMILIANO SPINELLO	_____
Unione di Centro (UDC)	ARCH. LUCA COMOGLIO	_____
San Mauro Domani (Lista Civica)	ARCH. FRANCO CUCCHIARATI	_____
Movimento 5 Stelle	ING. CLAUDIO BORSELLO	_____
Comitato "No Variante 11"	SIG. LORENZO BOETTO	_____
Associazione dei Commercianti SAN MAURO CENTRO	GIANELLA CRISTINA (Presidente)	_____
Associazione dei Commercianti LE DUE BURGA' S.ANNA PESCATORI	GIANFRANCO MORELLO (Presidente)	_____
Associazione dei Commercianti SAN MAURO OLTRE PO	MARCO PETRUCCI	_____
Associazione degli Agricoltori UNIONE AGRICOLTORI PROVINCIA TORINO	CESARE SERAFINO	_____
Associazione degli Agricoltori CONFEDERAZIONE ITALIANA AGRICOLTORI		_____
Consorzio Pescarito Industriale	SIG.RA SANTORO ANNAMARIA (Presidente)	_____
Rappresentante della Commissione Locale per il Paesaggio	Arch. BELTRAMO Giorgio	_____
Rappresentante della Commissione Edilizia	Geom. PAGLIERO Luigi	_____

Intervento al Focus 3

Ritengo che non sia possibile procedere nella discussione se prima non vengono chiariti una volta per tutte i **fondamentali** del DPU. Vale a dire, la massima capacità insediativa in proiezione 2020 e l'entità delle aree disponibili per nuova urbanizzazione.

La capacità insediativa del vigente PRG, contestata dagli stessi estensori del DPU, è di 23.527 persone residenti. Non esistono indicazioni sulla proiezione temporale di quella previsione e gli unici dati certi sono: la popolazione esistente nel 1984 (15.895), l'anno di delibera del nuovo PRG (1984), e l'incremento medio annuo previsto dell'1,5%. Per arrivare con buona approssimazione alla cifra indicata dal PRG ho applicato la formula dell'incremento composto (la stessa comunemente usata per il calcolo dell'interesse composto). Il risultato è 26 anni. Questo significa che la previsione del PRG è riferita all'anno 2010. A fine 2011 la popolazione è di circa 19.200 abitanti, ben 4.327 in meno rispetto le previsioni del PRG. Si può anche dire, con riferimento all'attuale popolazione, che ci troviamo con il 22,5% di residenti in meno rispetto alle previsioni del 1984. Non per niente la legge regionale 56/77, riconfermata dal nuovo DDL 153 (nuova LUR), raccomanda di effettuare regolari revisioni dei PRG ogni 10 anni. Comunque è un dato inconfutabile che negli ultimi 20 anni la popolazione è cresciuta con un tasso medio annuo dello 0,7% e che negli ultimi tre anni si è registrata addirittura una diminuzione di 130 unità. Quindi a conti fatti la **capacità insediativa in proiezione 2020 è di 20.500** persone residenti. Questo è il primo fondamentale su cui tutti dovremmo concordare.

L'Agenzia del Territorio ha accertato che su 51,7 milioni di immobili **censiti** ben **5.979.995** pari all'11,6%, sono **“a disposizione”** cioè vuoti o inutilizzati. La nostra valutazione di circa 1000 alloggi a **“disposizione”** in San Mauro rientra ampiamente (10,4%) nella media nazionale.

In questa situazione, con una domanda di abitazioni pressoché azzerata, con le difficoltà di accesso al credito che si protrarrà per parecchio tempo, è fuori da ogni realtà, e direi pure pazzesca, la proposta di incrementare la popolazione del 22,5%. Segnalo a questo proposito che con sentenza n. 951/2011 (depositata il 28/06/2011) il T.A.R. Lombardia – sezione di Brescia, ha bocciato il Piano di Gestione del Territorio del comune di Soncino (Cremona) perché **“non può basarsi su previsioni di sviluppo demografico non giustificate, in quanto non è possibile che la nuova pianificazione si basi su un numero di abitanti potenziali di troppo superiore all'effettivo andamento demografico registrato nel corso degli anni”**. Il comune di Soncino prevedeva un incremento del 30% della popolazione attuale a fronte di un'evoluzione demografica sostanzialmente stabile.

Nella fase di Specificazione della procedura di V.A.S. relativa alla var.14, la Regione Piemonte, sugli Aspetti ambientali (3.2), così si esprime: è obiettivo della presente variante “contenere il carico urbanistico residenziale complessivo entro la soglia prevista dal vigente PRGC di 23.527 abitanti”, a fronte del poco più di 19.000 oggi residenti. Il raggiungimento di tale soglia rappresenterebbe comunque un incremento di circa il 30% della popolazione, il che comporterebbe impatti negativi significativi sull'ambiente, implicando consumo di suolo, modificazioni del paesaggio, pressione sulle risorse e sugli equilibri ambientali. Tali previsioni devono essere supportate da idonee analisi demografiche e sociali, confrontando le previsioni con i flussi demografici registrati e prevedibili, con i bisogni e le richieste insediative espresse dalla popolazione ... anche tenendo conto dell'attuale congiuntura economica che potrebbe inficiare l'effettiva realizzabilità delle previsioni in essere. Metto in relazione queste considerazioni con la sentenza del T.A.R. Lombardia e, per completare il quadro, credo valga la pena citare la recente intervista (Stampa 11/01/12) del presidente del collegio dei costruttori di Torino, Alessandro Cherio, uno che sicuramente ha sempre guardato con ottimismo allo sviluppo edilizio. Oggi – dice – “è finito un ciclo, noi costruttori lo abbiamo capito. Altri, tra cui molti amministratori pubblici, no. Basta parlare di cubature, basta parlare di nuova edificazione: per uscire dalla crisi è necessario puntare sul recupero e sulla qualità. E - aggiunge – Il progetto di trasformazione della

var. 200 (Torino), sulla carta si presenta come una grande opportunità ma senza un cambio di strategia da parte del Comune rischia di restare una chimera perché in questo momento non c'è un'emergenza abitativa a Torino che possa giustificare il ricorso a massicce edificazioni. Il Comune e altri enti pubblici non possono pensare di far cassa aumentando le cubature per poi cedere i diritti edificatori mentre il mercato scende. Ci hanno sempre accusato di essere speculatori e di avere a cuore solo i nostri interessi ma in questo momento siamo stupiti del fatto che i soggetti che dovrebbero garantire programmazione e qualità siano interessati solo ai volumi. La nostra ricetta è semplice: **recupero dell'esistente, qualità e non quantità**".

Il secondo fondamentale del DPU è rappresentato dall'**area massima urbanizzabile, e in gran parte urbanizzata**.

Dei 1250 ettari del territorio di San Mauro, di cui 380 a sinistra e 850 a destra del fiume, solo 560 possono essere considerati urbanizzabili. Se ai 560 ettari si tolgono i 110 ettari dell'area industriale del Pescarito, ne rimangono 445 che ospitano attualmente 19.200 abitanti con una densità abitativa di 4.414 ab./kmq. Va ricordato che di quei 445 ettari 35 sono terreni agricoli di I e II classe. Non esistono altre aree urbanizzabili perché i rimanenti 805 ettari sono sottoposti a severi vincoli. Questa è la peculiarità di San Mauro, tant'è che lo stesso arch. Turi ci ha confermato che con il completamento delle varianti 11 e 14 si pone fine alle possibilità di nuovi insediamenti: il territorio è esaurito. **Penso sia opportuno lasciare qualcosa anche alle generazioni future.**

So di aver abusato della vostra pazienza, ma vi prego di concedermi ancora qualche minuto per affrontare il problema del **contenimento del consumo di suolo, e di quello fertile in particolare**, perché a questo aspetto dedica molta attenzione la variante 2 al Piano Territoriale Coordinato Provinciale (PTC2).

Sistemi insediativi.

11.2 - Le politiche di fiscalità locale (oneri di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotti, ICI, ...),

incoraggiate da leggi ed iniziative nazionali, oramai costituiscono per i Comuni l'unica soluzione ai propri problemi finanziari, ma le conseguenze territoriali delle strategie adottate dalle Amministrazioni

locali non possono essere ignorate: dispersione insediativa e consumo di suolo dilagano in un contesto

dove la concorrenza e la competizione nell'accaparrarsi nuovi insediamenti prescinde spesso da valutazioni sui costi economici, ambientali e sociali delle operazioni.

11.3 - Il contenimento della crescita incrementale del consumo di suolo è il principio cardine sul quale si basa il PTC2.

Tre diverse tipologie di aree: dense, di transizione, libere. Il PTC2 tutela le aree libere da qualsiasi forma di edificazione.

Il PTC2 ammette la nuova edificazione esclusivamente nelle aree dense e nelle aree di transizione fissando soglie massime di incremento della capacità insediativa in funzione del numero di abitanti di ciascun comune, dell'appartenenza ad Ambiti di diffusione urbana (San Mauro non è tra questi), e della comprovata presenza di situazioni di emergenza abitativa legate al **fabbisogno** di edilizia sociale.

Gli oneri di urbanizzazione dovrebbero poter essere utilizzati come forma di incentivazione o disincentivazione e quale strumento attivo delle politiche insediative, **privilegiando il riuso ed il recupero del patrimonio edilizio rispetto alla nuova edificazione.**

Le Norme di Attuazione – Titolo secondo – Sistema Insediativi - **precisano e vincolano** con gli art. 15 – 16 – 17 – 21 e 23. Vi invito a leggerli o a rileggerli anche per misurare la distanza tra quelle prescrizioni ed i contenuti delle varianti che l'Amministrazione ci propone.

Lorenzo Botto

San Mauro, 18/01/12