



CITTÀ DI SAN MAURO
UFFICIO DI PIANO

Confronto sulle strategie urbanistiche di San Mauro
Focus Group

Premessa

L'Amministrazione di San Mauro ha promosso un tavolo di confronto sulle strategie urbanistiche tracciate dal Documento di Programmazione Urbanistica (DPU) adottato dal Consiglio Comunale nel 2010, avviate dai susseguenti Documenti Programmatici delle Varianti Strutturali 11 e 14 e dalla sottoscrizione del Protocollo d'Intesa sul Quadrante Nord-Est.

Il confronto si è svolto con la modalità del Focus Group aperto a tecnici afferenti ai seguenti gruppi o movimenti politici (in questo mandato amministrativo non in appoggio al governo locale), Associazioni e Commissioni:

- Il Popolo della Libertà (PDL)
- Unione di Centro (UDC)
- Lista Civica San Mauro Domani
- Movimento 5 Stelle
- Comitato "No Variante 11"
- Associazione dei Commercianti "San Mauro Centro"
- Associazione dei Commercianti "Le Due Burgà S. Anna Pescatori"
- Associazione dei Commercianti "San Mauro Oltre Po"
- Confederazione Italiana Agricoltori – Unione Provinciale Agricoltori
- Consorzio Pescarito Industriale
- Commissione Locale per il Paesaggio
- Commissione Edilizia

Il programma dei lavori si è sviluppato lungo tre incontri:

23/11/ 2011: introduzione ai lavori del tavolo con il punto di vista dell'Amministrazione espresso dall'Assessore Lucrezia Colurcio, *il ruolo della struttura tecnica* a cura di Matteo Tricarico e la presentazione dei temi oggetto di confronto, *il DPU 2010, l'accordo sul Quadrante Nord-Est (QNE), i Documenti Programmatici della V11 e della V14* a cura di Pier Giorgio Turi.

14/12/ 2011: confronto e osservazioni sulle strategie avviate dall'Amministrazione con particolare attenzione alle proposte sull'assetto territoriale dell'Oltrepo.

18/01/ 2012: confronto e osservazioni sulle strategie avviate dall'Amministrazione con particolare attenzione alle proposte sull'assetto territoriale dell'ambito urbano in sponda destra del Fiume Po e dell'ambito Collinare.



Al termine del ciclo d'incontri è stato richiesto a tutti i partecipanti di tradurre in un documento di sintesi le proprie osservazioni o le proposte maturate nell'ambito del Focus. Sono stati presentati all'Ufficio di Piano i seguenti contributi:

- **Massimiliano Spinello** per Il Popolo della Libertà (22.02.12)
- **Luca Comoglio** per l'Unione di Centro (13.02.11)
- **Franco Cucchiarati** per la Lista Civica San Mauro Domani (10.02.12)
- **Claudio Borsello** per il Movimento 5 Stelle (06.02.12)
- **Lorenzo Boetto** per il Comitato "No Variante 11" (30.01.12)
- **Cristina Gianelli** per l'Associazione Commercianti San Mauro Centro (07.02.12)
- **Cesare Serafino** per l'Unione Provinciale Agricoltori (18.01.12)
- **Giorgio Beltramo** per la Commissione Locale per il Paesaggio (13.02.12)
- **Gianluigi Pagliero** per la Commissione Edilizia (20.02.12)

Segue una sintesi delle osservazioni pervenute, in alcuni casi con una nota a cura dell'Ufficio di Piano inserita quando si è ritenuta necessaria per completezza d'informazione. In allegato sono consultabili le relazioni nella loro stesura originale.

1. Osservazioni di carattere generale

1. 1. Le considerazioni di organizzazioni e movimenti politici

1.1.1. Movimento 5 Stelle

Vengono esposti alcuni **principi** che, pur essendo compiutamente enunciati nei documenti programmatici, con particolare riferimento al DPU 2010 ed al PTC2, saranno attentamente considerati nelle future proposte attuative:

- **stop al consumo di territorio** con particolare attenzione alla salvaguardia dei terreni agricoli e boschivi;
- **salvaguardia e miglioramento della vivibilità** per gli abitanti sanmauresi, sia intermini quantitativi di aree verdi e a servizi, sia in termini qualitativi di pedonabilità/ciclabilità del territorio e di monitoraggio della qualità dell'aria/acqua, anche in relazione agli interventi previsti nei comuni limitrofi (es. inceneritori);
- recupero e riqualificazione della **porzione di territorio già compromesso**, sia da edificazione residenziale di scarsa qualità energetica o sottoutilizzata, sia da fabbricati in disuso originariamente destinati ad attività produttive;
- **equità di trattamento** per i proprietari e **vigilanza** sull'implementazione di meccanismi premiali che possano arrecare un danno al territorio ed alla comunità sanmaurese.

Sono a compendio di tali principi le seguenti riflessioni:

- la pianificazione deve essere fatta guardando il territorio non solo dall'alto, ma anche dal basso, dall'altezza cioè di chi vive il territorio;
- le destinazioni d'uso del territorio e la viabilità risultano fortemente scorrelate da quelle dei comuni confinanti;
- occorre senz'altro mettere mano al territorio per semplificare l'assetto viario, favorire interventi di riqualificazione delle costruzioni risalenti agli anni '60-'80, rendere più omogeneo il territorio; ciò non deve essere realizzato intaccando aree verdi libere, specialmente se agricole;



- non è sufficiente pianificare le aree a servizi specificando solo i metri quadri, occorre definirne la destinazione e la collocazione precisa;
- non si sente “mancanza di cemento”, specialmente in Oltrepo dove la superficie coperta è mediamente del 30%, ad eccezione delle aree individuate in Variante (che rappresentano praticamente le ultime aree di verde agricolo rimaste);
- tutto l'Oltrepo risulta un unico distretto, come se la presenza di una scuola o di un parco a 1 km equivalga ad averli a 200 m; analogamente il distretto Centro-S.Anna-Pescatori si estende su una fascia molto lunga;
- se si accetta di ridare una capacità edificatoria ad aree vincolate a servizi da precedenti concessioni per interventi edilizi convenzionati (come previsto in Variante 11)*, non si capisce perchè lo stesso ragionamento non potrà in futuro essere applicato anche alla porzione di verde delle nuove aree di intervento individuate con il metodo della perequazione; non c'è una reale garanzia di salvaguardia del territorio; [**Nota UdP: nella V11 sono previste capacità edificatorie solo per le aree private soggette a vincolo a servizi decaduto non per quelle acquisite in proprietà pubblica con strumenti urbanistici convenzionati*]
- il previsto meccanismo di contrattazione delle “volumetrie concesse” attraverso un “borsino” comunale*, sia una inutile complicazione nella gestione della macchina autorizzativa edilizia, inoltre ci sembra che tale meccanismo renderebbe non facilmente controllabile la reale edificabilità delle diverse aree di intervento (es. concedo 10.000 mc di edificabilità in via Magenta che saranno invece realizzati in via Pescarito); [**Nota UdP: nelle Varianti la negoziazione degli interventi in forma perequativa sono previsti con Strumenti Urbanistici Attuativi a regia pubblica e non con un “borsino”*]
- l'Ecoborgo è sicuramente una possibilità interessante di realizzare nuovi insediamenti progettati con una più moderna concezione dell'abitare, ma se la sua realizzazione significa sacrificare aree verdi non ancora compromesse, allora il bilancio tra pro e contro risulta in passivo;
- l'area del palazzetto dello sport risulta quasi inaccessibile se non dotati di automobile;
- non è chiaro come dovrebbe essere implementato il corridoio verde di parco perturbano previsto su territori attualmente in gran parte recintati e collegati con un'area già molto compromessa nel territorio di Torino (Abbadia di Stura);
- in merito alla Variante 14 si condividono le preoccupazioni, evidenziate nei pareri ufficiali, ed in particolare quello VAS provinciale, circa il consumo di suolo agricolo collegato agli interventi S8, S9, S10, S11 ed S12, al fatto che si collochino a ridosso delle aree boscate ed al rischio idrogeologico;
- parimenti si condivide la sollecitazione ad implementare adeguati servizi di trasporto pubblico e una fitta rete di percorsi ciclopedonali;
- si ritiene grave che il parere a proposito dell'estratto delle NTA* rilevi l'assoluta mancanza di indicazioni in relazione alla sostenibilità ambientale; [**Nota UdP: non fanno parte dei documenti delle V11 e V14 estratti di NTA in progetto, che attengono alla fase di progettazione preliminare, e pertanto non sono state oggetto di parere*]
- si pensa che l'incentivo ai proprietari per favorire le riqualificazioni e sostituzioni non debba essere necessariamente solo di tipo “volumetrico” ma sarebbe molto gradita una semplificazione burocratica e velocizzazione dell'ottenimento dei permessi;
- un Piano di Sviluppo, specialmente alla luce dei recenti impegni assunti attraverso l'adesione al Patto dei Sindaci, deve privilegiare la qualità abitativa in termini di opportunità di lavoro vicino a casa, ridotto uso dei mezzi privati di trasporto, ridotto impatto energetico degli edifici (in



particolar modo del parco edilizio pubblico), elevata qualità dell'aria e dell'acqua, valorizzazione delle risorse turistiche (es. fauna lacustre, isolone, abbazia, Parco Collinare) ed energetiche del territorio (es. biomassa, sfalci).

1.1.2. Il Popolo della Libertà

In relazione ai lavori del Focus Group, istituito dall'Amministrazione comunale, avente all'oggetto le due varianti urbanistiche numero 11 e 14 al vigente PRGC, si esprime piena condivisione dei due documenti di programmazione urbanistica già approvati dal Consiglio comunale nel corso del 2010 e del 2011.

1.1.3. Lista Civica San Mauro Domani

Si ritiene che le proposte di strategia urbanistica del Comune di S. Mauro vadano in una giusta e innovativa direzione. Tale convinzione deriva prevalentemente dalla scelta legata allo sviluppo qualitativo e non quantitativo del territorio. Si ritiene infatti che si debba passare da una fase "ragionieristica" dell'urbanistica ad una fase propositiva che tenga in considerazione le nuove esigenze dell'abitare: dal risparmio energetico, agli stili di vita, al recupero funzionale del territorio. Temi ampiamente ed esaurientemente trattati dall'Amministrazione Comunale nel documento programmatico. Anche la scelta della perequazione offrirà nuove e più corrette opportunità di sviluppo.

1.1.4. Unione di Centro

In riferimento alla pianificazione urbanistica iniziata con il D.P.U. del 2010 che ha portato alle varianti n.11 e n.14 del P.R.G.C. del comune di San Mauro Torinese riteniamo che questa sia funzionale e necessaria allo sviluppo della città in prospettiva futura.

Note sono le criticità relative alla rete infrastrutturale viaria ed dei servizi sul territorio intermini quantitativi e qualitativi che necessitano da tempo di una risoluzione.

In generale consideriamo il D.P.U. e le varianti in oggetto come un'occasione per iniziare un percorso condiviso di trasformazione della città attraverso:

- azioni ed interventi in diversi settori e campi omogenei privilegiando sempre il miglioramento della qualità urbana e delle condizioni ambientali con interventi di tipo infrastrutturale centrati non solo sulla riqualificazione e riorganizzazione fisica della città, ma anche sulla rivitalizzazione socio economica ed il rinnovamento culturale;
- lavorare su una prospettiva di sviluppo urbano che contemporaneamente consenta alla popolazione di identificarsi in una strategia definita e condivisa.

In tal senso le Varianti non dovranno costituire la sommatoria di interventi progettuali, ma un complesso di azioni integrate che fin dall'inizio e durante tutto il periodo di attuazione dovranno essere oggetto di condivisione con la popolazione e rafforzarne il senso di identità e di civiltà.

Riteniamo che questa trasformazione dovrà essere studiata principalmente con il fine di rendere San Mauro una città "Bella da Vivere" lavorando su tematiche quali le risorse paesaggistiche, la mobilità ed accessibilità ed i servizi.

Nel contesto di entrambe le varianti l'Amministrazione dovrà essere molto attenta alle indicazioni e considerazioni date dagli enti sovra comunali preposti al controllo delle modifiche degli assetti territoriali, in particolar modo il contributo dell'Organo Tecnico Regionale di VAS al paragrafo "Popolazione" in cui l'ente ritiene che l'aumento del carico urbanistico residenziale complessivo comporterebbe impatti negativi significativi sull'ambiente.



Le previsioni delle varianti 11 e 14 dovranno essere supportate da analisi demografiche, sociali, analisi dei flussi demografici registrati e prevedibili tenendo conto delle attuali richieste insediative e dell'attuale congiuntura economica.

Proponiamo che il documento di variante sia accompagnato da un prospetto che metta in mostra i costi e benefici del progetto al fine di agevolare una razionalizzazione dei processi decisionali e le future fasi progettuali. A tal proposito proponiamo che il progetto preliminare di variante sia corredato da simulazioni grafiche ed economiche che permettano di verificare gli indici perequativi applicati e la relativa equità.

Proponiamo quindi all'amministrazione che il sistema dei focus-group venga ristabilito in fase attuativa con un ruolo consultivo di supporto e con un ruolo di controllo nei confronti della Pubblica Amministrazione che sia garanzia per la popolazione di San Mauro al raggiungimento degli obiettivi presenti nel D.P.U. che dovranno essere integrati con le richieste della cittadinanza. Chiediamo quindi che vengano inseriti nella programmazione urbanistica in atto i seguenti temi di sviluppo a cuore dei cittadini:

- Studio di viabilità sostenibile che preveda percorsi ciclopedonali messi in sicurezza che raccordano i punti nevralgici della città con le varie zone abitate del territorio. Liberare gli edifici pubblici da un circuito di veicolazione pericolosa.
- Ampliamento del trasporto pubblico.
- Integrazione e decentramento di alcuni servizi pubblici in modo da rendere la città fruibile più facilmente da tutti.
- Utilizzo degli oneri di urbanizzazione per lo sviluppo dei servizi e della viabilità in primis. Chiediamo quindi che gli oneri derivanti dagli interventi residenziali non vadano a coprire la spesa corrente.

1. 2. Le considerazioni delle associazioni di rappresentanza e di categoria

1.2.1. Associazione Commercianti San Mauro Centro

Da commercianti non possiamo che approvare ogni qual sorta di nuovi abitanti e futuri clienti che potranno arrivare, ma speriamo che avendo una nuova qualità costruttiva degli immobili, ci possa essere anche una certa qualità dei futuri abitanti, insomma che non avvenga come con la costruzione di zona Pra Granda, dove è arrivato in prevalenza "un piccolo cliente da piccola spesa". Da un punto di vista dell'abitante e non del commerciante, si rileva che qualcuno sarebbe contrario alla cementificazione ulteriore della nostra Città, alcuni di noi pensano inoltre che la costruzione dei nuovi insediamenti abitativi sia sempre a favore dei costruttori (che costruiscono per rivendere), e, soprattutto per quanto concerne l'area collinare, sia a totale svantaggio di chi magari intende edificare la "villetta" dei propri sogni, o magari la casa per i figli (persone che costruirebbero per andarci a vivere). Infine finché la città non raggiungerà i 20.000 abitanti sono precluse dall'apertura tutte le grandi catene in Franchising (non sappiamo se sia un bene o un male) ma secondo noi è un elemento da valutare.

1.2.2. Unione Provinciale Agricoltori

Le osservazioni espresse sull'uso del territorio, sono formulate nell'interesse prioritario della civica collettività, ed in subordine della salvaguardia dell'uso agricolo dei suoli:

- il territorio oggetto di programmazione, è entità finita, non espandibile, per cui con estremo senso di responsabilità verso le generazioni future, deve essere salvaguardato;



- I territori Piemontesi, hanno sviluppato nei secoli una produttiva agricoltura, realizzando capillari reti irrigue, sistemazioni fondiari atte a minimizzare i danni prodotti dalla natura, sistemi di produzione organizzati per rifornire facilmente i consumatori vicini. L'Amministrazione deve considerare quale valore la presenza di queste infrastrutture ed evitare di vanificare la storia e la fatica profusa con scelte sconsiderate, mettendo a rischio il territorio, conservabile ancora produttivo;
- la Confagricoltura è impegnata da sempre, nella salvaguardia delle superfici produttive e dell'integrità delle aziende agricole, a volte con l'opposizione degli stessi agricoltori, allettati dai maggiori valori fondiari delle aree che divengono edificabili. Siamo impegnati nella discussione della nuova "Legge Urbanistica Regionale", chiedendo alla Regione Piemonte di legiferare, salvaguardando i suoli fertili, già tutelati nella prima e seconda classe di produttività come non edificabili, mettendo in atto alcune misure premianti.

Ciò premesso servirebbe:

- dotare tutto il territorio regionale di eguale indice edificatorio, per rendere tutte le aree titolari di eguali diritti a costruire, evitando le note pressioni ad essere inseriti tra le aree edificabili. Resta compito prioritario dei Comuni la programmazione e l'individuazione dello sviluppo edificatorio, su cui spostare le cubature delle aree conservate agricole;
- verticalizzare le costruzioni, nel rispetto dei centri storici, per ridurre il consumo di suoli;
- recuperare aree già edificate, con la demolizione dell'esistente, non più appetito dal mercato;
- evitare che, cambiando e migliorando la qualità di vivere del cittadino e le esigenze dei settori economici, o si creano ghetti nei fabbricati vetusti, dove si insediano i più indigenti, o, opifici non più rispondenti alle mutate esigenze produttive, vengono abbandonati con le inevitabili conosciute conseguenze;
- completare l'edificazione delle aree ancora libere nelle zone edificate, evitando nuovi insediamenti in zone non urbanizzate il che richiede alle amministrazioni oneri spesso superiori di quanto incassato per realizzare nuove fogne, strade, illuminazione, servizi di trasporto ecc ... che divengono spese correnti per le casse dei Comuni;
- ove si intendano utilizzare nuovi suoli, si deve ampliare il costruito con la logica dell'espansione a macchia d'olio, contigua alle aree già edificate, per minimizzare i costi elencati nel paragrafo precedente.
- assolutamente inaccettabile sarebbe la scelta di qualsiasi amministrazione comunale, di finanziare la propria spesa corrente con gli oneri introitati una tantum dall'edilizia. Una scelta di questo tipo oltre che scellerata per la collettività, sarebbe indice di cattiva amministrazione, poiché a nostro avviso ogni collettività, deve dimensionare la spesa corrente alle effettive entrate provenienti dalla fiscalità e dall'erogazione dei servizi.

Valutando la situazione del comune di San Mauro, il cui territorio è diviso tra la zona pianeggiante del fiume e ampia superficie sulla collina, si richiede impegnata salvaguardia, da parte degli amministratori, delle aree non compromesse, per conservarle all'uso agricolo, il bisogno di produrre cibo forse non è il problema di oggi, ma lo sarà per la prossima generazione, e chi oggi ha il dovere di ben amministrare un territorio, deve obbligatoriamente valutare quali conseguenze provocano domani le scelte di oggi.

Le aree adiacenti il fiume, sono aree esondabili nella ipotesi del ciclo dei 250 anni, quindi aree a rischio non solo loro stesse, ma anche per le superfici già edificate nel comune, nonché quelle a



monte (vedi i recenti fatti di Genova), se venissero costruite, costringerebbero il sistema pubblico, per garantirne la sicurezza, a successive future opere miliardarie.

Le aree collinari, su cui si palesano problemi geologici di stabilità, non possono reggere pesanti interventi edificatori, pena futuri onerosi costi di manutenzione a carico dell'amministrazione. Oggi sono un ottimo polmone verde, che valorizza gli insediamenti esistenti, consentendo un utilizzo agricolo che può essere potenziato.

Confagricoltura, analizzando la situazione economica dell'area provinciale, ma in particolare dell'area metropolitana di Torino, in cui è ricompreso il comune di San Mauro, ritiene che: in presenza di una crisi globale di cui non si vede sbocco, con la riduzione della popolazione residente a causa della deindustrializzazione, con la speranza di creare un'economia turistica sostitutiva di quella industriale, il turismo richiede anche un gradevole paesaggio, con il mercato immobiliare intasato da offerte sia civili sia industriali che non trovano compratori, sia atto di responsabilità da parte di ogni amministrazione comunale, di soprassedere ad ogni nuovo intervento che comporti sottrazione di suolo.

1.2.3. Comitato "No Variante 11"

PERCHE' RIPENSARE IL DPU del 2010 ?

Il DPU del 2010 è nato come esigenza di revisione del Piano Regolatore Generale Comunale che dopo ben 25 anni è arrivato ad esaurimento, e per essere più precisi, ad esaurimento di territorio edificabile. C'era da colmare un grosso vuoto, dovuto soprattutto ad un mancato adeguamento del Piano allo sviluppo qualitativo e quantitativo della città. Le Amministrazioni che si sono succedute dalla seconda metà degli anni 90 in poi, regolarmente, in prossimità della scadenza del mandato, si ricordavano della raccomandazione, art. 17 della LR 56/77, di rivedere ogni dieci anni il PRG per controllare se le sue previsioni di sviluppo erano ancora coerenti con la realtà. L'attenzione a questo obbligo legislativo non andava normalmente oltre la redazione di un generico documento di proposta di revisione del PRG, rapidamente archiviato dopo le elezioni. Si deve arrivare al 2010 per assistere al primo serio tentativo di impostare un lavoro che traccia "le linee guida e le possibili strategie per il futuro assetto urbanistico della città". Nasce così il DPU 010 che acquista ufficialità con la delibera di approvazione dell'11/03/10. Il capoverso 2 della delibera afferma di assumere il DPU come "strumento di indirizzo per contestualizzare i successivi atti amministrativi di revisione e di adeguamento del PRGC. Il capoverso 3 rimarca e ritiene "prioritarie le seguenti linee di indirizzo: tendere al contenimento dell'uso del suolo, con particolare riferimento a quello agricolo, secondo gli indirizzi contenuti negli strumenti di pianificazione sovra ordinata della Regione e della Provincia di Torino vigenti o in corso di approvazione; privilegiare il recupero ed il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente; tutelare e valorizzare l'ambito collinare e fluviale, come elementi indispensabili per mantenere livelli alti di qualità della vita dei cittadini;" ecc. .. ecc.

Degli strumenti di pianificazione sovra ordinata di riferimento, uno non ha mai tagliato il traguardo (LR 488), l'altro (PTC2) è stato approvato, con qualche sforbiciata, ed è operativo dall'11/08/11. Occorre dire che la LR 488 era una eccellente legge di governo del territorio così come lo è il PTC2, nonostante alcune correzioni imposte dalla Regione per limitarne il rigore conservativo. L'aver assunto quelle due leggi come pilastri portanti del DPU è lodevole e completamente condivisibile, in particolare la dove si afferma che il DPU si configura "come possibile Piano Strutturale Locale (PSL) così come previsto dalla nuova legge urbanistica". Peccato che nello sviluppo degli "scenari di assetto territoriale", tali riferimenti si siano un po' smarriti per strada, e quando si va ad esaminare i contenuti dei vari Poli di Sviluppo individuati, ci si accorge che la loro realizzazione



moltiplicherebbe i problemi anziché risolverli. Non solo, il richiamo al “ricorso per attività urbanistiche, in variante al PRG, alla LR 1/2007”, rivela il doppio obiettivo del DPU: se il PSL è il nuovo strumento urbanistico destinato a sostituire i PRG, il DPU non può avere altra finalità che quella di anticipare comunque la revisione del vecchio PRG; se la LR 488 non viene approvata, il DPU, avvalendosi della LR 1/2007, diventa il Piano delle Varianti Strutturali. Il secondo obiettivo è stato raggiunto. Venuto meno l’obbligo di presentare il nuovo PSL, ecco comparire in breve successione le varianti 11 e 14. Ci siamo chiesti: perché le due varianti non sono state presentate contemporaneamente, come varianti distinte o come unica variante? Noi abbiamo cercato di dare una risposta. Gli “scenari di assetto territoriale” inseriti nel DPU rappresentano il 38% dell’intera superficie territoriale (480 ha) e rappresentano anche l’intero territorio urbanizzato ed urbanizzabile di San Mauro, essendo i rimanenti 777 ettari sottoposti a rigidi vincoli. La LR 1/2007 dice, art. 1 comma 3, che sono da ritenersi varianti strutturali tutte quelle che non riguardano tutto il territorio comunale o che non modificano l’intero impianto strutturale del PRG. Tale definizione delle varianti strutturali mette a dura prova l’uso della logica dialettica, ma tant’è, dal momento che la troviamo così formulata in un articolo di legge, l’unica speranza è che il “buon senso” di manzoniana memoria, possa prevalere sulla dabbenaggine, anche se dotata del crisma della legalità. Le due varianti presentate contemporaneamente o raggruppate in un’unica variante, avrebbero potuto trovare qualche esaminatore, poco conformista, non disposto ad accettarne l’ammissibilità, proprio perché l’incerto limite del comma 3 era raggiunto. L’artificio della separazione e della sequenzialità della presentazione delle due varianti ha funzionato, ma nel frattempo altri importanti eventi si sono realizzati: la definitiva approvazione del PTC2 e, cosa ancor più importante, l’approvazione della LR 153 (nuovo PTR e PPR) che con la riscrittura dell’art. 17 stabilisce al comma 1 l’obbligo di sottoporre il PRG ogni dieci anni a revisione per verificarne l’attualità e ad accertarne la necessità o meno di modificarlo, variarlo o sostituirlo; è altresì oggetto di revisione in occasione della revisione dei piani territoriali e del piano paesaggistico. L’approvazione del nuovo PTR – PPR avvia il processo di revisione dei vigenti PRGC, e diventano operative le misure di salvaguardia, così come previsto dall’art. 58 della nuova legge. Noi pensiamo che questa sia una buona opportunità per avviare un lavoro di profonda revisione del vigente PRGC recuperando magari, sia la “Premessa”, sia i “Principi per una pianificazione di qualità e sostenibile” del DPU. L’obiettivo deve essere quello del recupero, risanamento, riordino urbanistico e massimo contenimento del consumo di suolo. Sono, ci teniamo molto ad evidenziarlo, gli stessi obiettivi indicati nel Programma di mandato del Sindaco Ugo Dallolio che riportiamo a memoria dei lettori.

CONTENUTI DI UN DIVERSO DPU.

In quest’ottica riteniamo che l’Amministrazione comunale debba attuare il proprio programma con un piano di lavoro di revisione del DPU del 2010, in una prospettiva di nuovo PRGC, guidato dagli obiettivi di seguito elencati.

a) Definire la futura capacità insediativa applicando criteri più cautelativi e trasparenti, e pertanto calcolata: sulla base dell’incremento demografico degli ultimi vent’anni e corretta in funzione delle previsioni di sviluppo socio economico del prossimo decennio; dopo aver attuato un censimento degli alloggi vuoti o inutilizzati, secondo quanto disposto dalle norme regionali e provinciali che richiedono espressamente questo conteggio come atto preliminare per la definizione del fabbisogno abitativo; tenendo conto degli effetti delle opere urbanistiche già deliberate, autorizzate, ed ora in corso di attuazione con le varianti 5 - 6 - 10 e, forse, 13.

b) Preservare il territorio ad oggi non urbanizzato e salvaguardare i terreni agricoli ancora esistenti



attuando quanto disposto dagli art. 15 – 16 e 17 del PTC2.

c) Chiarire e ripensare la questione delle aree grigie che secondo il DPU ammonterebbero a più di 358.000 mq “oggi indisponibili sia al pubblico che al privato e sulle quali si rende necessario un intervento in tempi rapidi, sia per colmare il fabbisogno pregresso di standard ma anche, e soprattutto, per sollevare i proprietari da un vincolo ormai imposto da venticinque anni”.

d) Precisare meglio obiettivi e ripensare gli strumenti della riqualificazione urbanistica.

Cosa significa riqualificare? Non solo permettere, attraverso il ricorso alle norme del Piano Casa regionale, ampliamenti in deroga al PRGC, ma anche un miglioramento della qualità urbana complessiva. L'oltre Po è sicuramente l'ambito d'intervento più urgente, e richiede particolare attenzione e determinazione realizzativa. Cresciuto disordinatamente, senza un nucleo storico consolidato che ne facesse un luogo riconoscibile per storia e tradizione, senza un'anima, si potrebbe dire, ha avuto uno sviluppo tale da accogliere oggi quasi il 50% dell'intera popolazione. E' una seconda San Mauro. E non solo per il fiume che la separa dal centro storico. E' una zona in sofferenza per carenza di servizi, criticità della situazione viaria, sviluppo urbanistico privo di un criterio ordinativo. In una situazione così disastrosa tutta l'attenzione andrebbe orientata verso coraggiose forme di risanamento finalizzato ad “una riqualificazione più complessiva dell'intorno del singolo progetto e non solo del singolo edificio o area” Occorre lavorare al miglioramento ed implementazione degli spazi pubblici, all'arricchimento della dotazione dei servizi, del verde pubblico e delle opere infrastrutturali necessarie, alla riduzione della congestione urbana, garantendo l'accessibilità nelle sue varie forme. Riqualificare può essere l'occasione per valorizzare il patrimonio immobiliare esistente attraverso l'incentivazione del risparmio energetico e l'uso di fonti di energia rinnovabile. I dati CRESME 2011, confermano l'avvio di un nuovo ciclo edilizio. Dal rapporto emerge che gli investimenti nelle nuove costruzioni rappresentano ormai solo il 37% del totale mentre il rimanente 63% è destinato alla manutenzione straordinaria (70%) ed a quella ordinaria (30%). Inoltre, gli investimenti nel fotovoltaico e nelle altre energie rinnovabili sono cresciuti del 28% nel 2011.

e) mettere a disposizione dei cittadini un quadro certo e chiaro della attuale situazione delle dotazioni di servizi. Serve un Piano dei Servizi Comunali che pianifichi, non solo la disponibilità di aree secondo le norme per gli standard abitativi, ma anche le risorse economiche e le priorità per dotare la nostra città in tempi ragionevoli dei servizi mancanti.

E' nostra grande preoccupazione che in una zona come l'oltre Po, già in sofferenza per carenza di servizi, criticità della situazione viaria, sviluppo urbanistico caotico con scarsissima attenzione ai problemi di socializzazione per la pressoché totale assenza di spazi attrezzati per i giovani, centri di aggregazione e piazze degne di questo nome, insediamenti aggiuntivi anche qualificati come l'Ecoborgo non possano che aggravare la situazione con riflessi negativi anche sul sociale. Pertanto, nell'elaborazione di un nuovo DPU, si deve partire non solo dalla verifica della disponibilità di aree da destinare a servizi, secondo quanto previsto dall'art. 21 e 22 della LR 56/77, ma anche e soprattutto dalla disponibilità effettiva di servizi e fare un quadro chiaro e completo dell'esistente e delle sue carenze in rapporto alla domanda.

f) stabilire almeno un obbligo di trasparenza dei valori economici in gioco in ogni nuovo progetto urbanistico, affinché sia possibile per i cittadini valutare il comportamento degli amministratori, eliminando le asimmetrie informative determinate dalla complessità tecnica delle decisioni in gioco. Sarebbe sufficiente redigere un Certificato delle rendite e dei costi di ogni operazione urbanistica: un documento consultabile dai cittadini che descriva la ripartizione dei vantaggi economici tra pubblico e privato. In tale rendiconto dovrebbe essere obbligatoria l'indicazione degli oneri di urbanizzazione incassabili e di quelli da destinare ai servizi necessari per le aree di



nuova urbanizzazione. Come la Pra Granda è stata edificata senza attuare i servizi promessi è ragionevole dubbio di tanti cittadini che anche l'Ecoborgo possa subire la stessa fine.

g) Coinvolgere la popolazione nelle scelte. La città dei cittadini, la città come bene comune, fondata sulla possibilità di coinvolgere la cittadinanza attiva a partecipare al governo della città nel processo di riqualificazione. I cittadini devono avere la possibilità di esprimersi sulle scelte, per orientare, verificare, correggere. Il cittadino, inteso come corpo sociale, sintesi delle mediazioni possibili, è il primo ed unico portatore di interessi.

La città come bene comune: bene – è qualcosa che noi usiamo senza cancellarlo, alienarlo, logorarlo, distruggerlo; comune – vuol dire che appartiene a più persone unite da vincoli volontari di identità e solidarietà; vuol dire che soddisfa un bisogno che i singoli non possono soddisfare senza unirsi agli altri e senza condividere un progetto e una gestione del bene comune. Tutto ciò, è quello che noi intendiamo per Spazi Pubblici nella loro accezione più ampia.

1. 3. Le considerazioni delle Commissioni locali

1.3.1. Presidente Commissione Locale per il Paesaggio

Per San Mauro questa è, molto probabilmente, l'ultima occasione per riflettere sul suo presente e pensare e definire il suo futuro. Chiuso questo capitolo il territorio non ha più spazi e capacità da mettere in gioco in termini di sviluppo. San Mauro offre "merce" di alta qualità: la collina, il fiume, la pianura, l'incanto di un fondale dal Monviso al Cervino, la contiguità con Torino.

Negli ultimi tre/quattro decenni ha segnato il cambiamento della città in termini di configurazione e assetto sociale. San Mauro per anni è stato un esempio di eccellenza per la sua capacità di attrarre, di produrre accoglienza e ricettività. A quei tempi, quello che oggi è definito "turismo sostenibile e di prossimità", invadeva San Mauro. Non è nostalgia, si è consapevoli che quel periodo fa parte del passato e non sono più proponibili i modelli di allora. Però bisogna essere altrettanto consapevoli che non c'è stato un cambiamento nella continuità. Da un certo punto in avanti la città ha avuto solo un'espansione residenziale. La città ha iniziato a morire diventando una parte, seppure ambita, del sistema abitativo periferico di Torino. L'ospitalità è scomparsa, i suoi luoghi sono diventati banche, agenzie, se non residenze. Il territorio è stato governato da una miope logica di sfruttamento intensivo senza considerare che così facendo si impoveriva la sua economia. Altri centri a noi vicini hanno subito la medesima sorte in termini di espansione residenziale ma sono stati capaci, come Settimo, a salvaguardare, rivitalizzare e intensificare i luoghi dell'incontro, del passeggio, del commercio naturale e dell'aggregazione sociale. San Mauro non ha più centralità che attraggono, non ha spazi e percorsi di pedonabilità servita, non ha un progetto e una guida che pensi all'omogeneità e alla distribuzione dei servizi pubblici e privati per la cittadinanza, non offre luoghi per i giovani, non ha un piano di recupero, di potenziamento e di rivitalizzazione dei nuclei frazionali. Da troppo tempo tutto è lasciato al caso. Il risultato è un mix di "assenze" e di caos.

Il Po è individuato come un condizionamento e una criticità rispetto allo sviluppo urbanistico della città, cominciamo a pensarlo come una risorsa e una occasione unica su cui ragionare. Pur comprendendo la scelta strategica di predisporre varianti strutturali invece della variante organica generale del piano, ritengo "simbolicamente" un errore la divisione nei due distretti, sponda destra e sponda sinistra così che il fiume diventa un'acqua di nessuno, una sorta di "accidente" inevitabile. Stiamo ancora una volta proponendo l'immagine di un territorio "spaccato". Proviamo a far viaggiare la fantasia, sapendo che esistono gli strumenti per trasformarla in realtà. San Mauro è una delle poche città, nell'arco di un centinaio di chilometri, dove il Po taglia l'abitato, le altre



sono Torino e, in parte, Moncalieri. Gli altri territori comunali solcati dal fiume hanno sviluppato i loro centri prevalentemente solo su una sponda. San Mauro ha però una peculiarità unica. Il fiume dal confine con Torino (Isolone di Bertolla) fino alla diga Enel è come un lago che si sviluppa tra le due sponde, sempre acqua e generalmente calma. Giochiamoci con questo "lago", possiamo usarlo, attraversarlo, attrezzarlo, farlo diventare elemento di unione per i sanmauresi, di economia per la città e attrattiva turistica. Rafforziamo l'idea di un fiume che "unisce" il territorio mettendo in gioco il ponte vecchio. Ora è un "non luogo", chiuso/aperto, pedoni/auto. Deve diventare un luogo di forte significato in termini di collegamento tra le due parti della città. Lo si ponga come tema per un concorso di idee, lo si faccia con grande pubblicità, si coinvolga la cittadinanza. Potrei consigliare agli attuali Amministratori, Giunta al completo nessuno escluso, se non già fatto, di dedicare una intera giornata a fare visita a tutte le porzioni di territorio dove si prevede l'atterramento di nuova edificazione. Per ogni luogo, guardare, ragionare e immaginare il dopo. Potrebbe essere un buon esercizio di presa di coscienza e attenzione. Non voglio essere frainteso, non sono un talebano ambientale, sono architetto, libero professionista e l'edilizia fa parte del mio pane quotidiano. Intendo semplicemente che a volte calpestare un sito, vedere i suoi intorni, capire come ci si arriva, percepire visuali e realizzare quelle che verranno cancellate, può suggerire azioni correttive. So di essere andato fuori tema ma l'avevo dichiarato in premessa. Avrei molti altri argomenti e ragionamenti da portare alla vostra attenzione. Mi auguro che esitano altri momenti di coinvolgimento e di discussione, sia per i portatori di interessi che per tutta la cittadinanza.

La mia sintesi conclusiva è che qualunque strumento che andrà a disegnare il futuro di San Mauro non può, ancora una volta, far leva solo su quantità ma è obbligato ad agire su binari di trasformazione e cambiamento, privilegiando la qualità del vivere, fornendo un forte segnale di speranza agli attuali sanmauresi ma, in particolare, alle future generazioni. In questi giorni mi è capitato di leggere uno slogan pubblicitario che può, in questo caso, servire a tutti noi per riflettere: Per realizzare un sogno bisogna essere svegli.

1.3.2. Rappresentante locale Commissione Edilizia

L'obiettivo generale del piano è senz'altro positivo e condivisibile. Nei documenti esaminati è manifesta l'intenzione, nella redazione delle varianti del piano regolatore, di applicare i criteri innovativi così come via via si sono concretizzati con le recenti evoluzioni delle politiche di settore con un consistente e condivisibile ricorso alla perequazione urbanistica per superare le problematiche connesse alla formazione del patrimonio pubblico nel passato ancorate ad esperienze anche molto inique di procedure espropriative.

2. Proposte

2. 1. Le proposte formulate da Organizzazioni e Movimenti Politici

2.1.1. Movimento 5 Stelle

Varianti urbanistiche 11 e 14: ritirarle, perché ritenute in contrasto con i nuovi principi di salvaguardia delle risorse agricole e di migliore utilizzo del territorio enunciati nei Piani Territoriali sovraordinati di recente approvazione*. Intraprendere una revisione del PRGC vigente (nel suo



insieme o eventualmente sotto forma di nuove varianti strutturali), presentando un progetto che tenda ad omogeneizzare il tessuto urbano e tutto il territorio, applicando coefficienti migliorativi rispetto agli attuali (senza prendere come riferimento le città vicine con livelli di cementificazione superiori ai nostri), prevedendo inoltre una semplificazione della viabilità anche nell'ottica dell'utilizzo di mezzi non motorizzati (es. bicicletta). [**Nota UdP: si segnala che i documenti programmatici delle V11 e V14 hanno ottenuto, in sede di conferenza di copianificazione, parere positivo di compatibilità con gli strumenti di pianificazione sovraordinati*]

Indici urbanistici e servizi: procedere alla determinazione degli indici urbanistici solo dopo aver pianificato i possibili sviluppi delle infrastrutture e dei servizi; valutare il carico urbanistico e gli standard a servizi sulla base di una suddivisione del territorio in porzioni (distretti) di dimensioni tali da essere facilmente percorsi anche a piedi (anche con passeggini o sedie a rotelle) dai cittadini per raggiungere tutti i servizi basilari (distanza massima di 250m).

Rapporti con i Comuni limitrofi: coordinare gli interventi di ridefinizione delle destinazioni d'uso del territorio e della viabilità con i comuni confinanti, in particolare saldare il tessuto urbano della fascia confinante con le borgate di Bertolla e Abbadia di stura di Torino e Paradiso e San Giorgio di Settimo; permettere l'attraversamento di rii e collegare tra loro (almeno a livello di passaggio pedonale e ciclabile) gli spezzoni di vie cieche interrotte da pertinenze e recinzioni private.

Tutela del territorio*: sottomettere i progetti di revisione dei piani urbanistici alle leggi sovraordinate ed in particolare al PTC2 che pone uno stop al consumo del territorio, in particolare delle cosiddette aree libere, specie se di destinazione agricola. [**Nota UdP: si richiama quanto già espresso nella nota precedente è già procedura in atto nelle conferenze di copianificazione L.R. 1/2007*]

Condivisione con la cittadinanza: qualsiasi Progetto di revisione del Piano Regolatore (anche sotto forma di varianti) dovrebbe essere presentato alla cittadinanza in una fase in cui siano ancora possibili aggiustamenti, inoltre dovrebbero essere presentati molto chiaramente i risvolti economici dell'intervento (un Business Plan di variante che tenga conto dei costi e benefici, Economici e non solo, per l'intera comunità, superando la limitatezza di una visione rivolta unicamente alle casse comunali).

Salvaguardia della salute: installare centraline di monitoraggio dell'acqua e dell'aria e fare ogni sforzo per salvaguardare il territorio da interventi che ne compromettano la salubrità (es. inceneritore).

Sviluppo del territorio: fare un Piano d'Azione (come previsto dal Patto dei Sindaci) integrato* che preveda, insieme all'eventuale sviluppo urbanistico e produttivo, la gestione energetica (PAES secondo le Linee Guida del DGP n. 1322-42394/2010), la salvaguardia del paesaggio e la valorizzazione del territorio. [**Nota UdP: il Movimento 5 Stelle fa propria l'ipotesi formulata dall'Amministrazione nella discussione intercorsa nei Focus – vedi verbali allegati*]

Costi energetici: recuperare liquidità di bilancio riducendo i costi di gestione energetica di tutto il parco edilizio comunale, a fronte di investimenti di riqualificazione che utilizzino al meglio gli strumenti (fondi rotativi, europei, bandi, ESCO, ...) messi a disposizione.

Burocrazia: quando si studiano strumenti incentivanti per il cittadino affinché investa nell'ammodernamento e nella riqualificazione del parco edilizio esistente, si tenga presente anche il valore che uno snellimento delle procedure autorizzative (ad es. per le riqualificazioni energetiche) potrebbe rappresentare per chi intenda effettuare tali interventi.

Destinazione aree servizi: nell'ottica di una migliore fruibilità del territorio si prevedano forme di utilizzo delle aree, attrezzate e non, destinate a servizi tali da incentivare la popolazione a riappropriarsi del territorio: es. aree destinate ad orti urbani, realizzazione di un frutteto



comunale, valorizzazione delle realtà produttive locali, realizzazione di piste ciclabili, realizzazione di spazi aggregativi, miglioramento della fruibilità delle strutture sportive.

Emergenza abitativa: il comune faccia propria l'iniziativa di censire gli alloggi sfitti presenti sul territorio e di rendere pubblici i risultati di tale indagine, sarebbe altresì auspicabile che si trovasse la forma opportuna per utilizzare tali risorse preziose.

2.1.2. Unione di Centro

Delle Varianti 11 e 14 analizziamo brevemente alcuni punti che riteniamo focali.

Variante 11

- In relazione all'analisi delle dinamiche territoriali e sociali riteniamo che gli interventi previsti nelle zone di via Roma, via del Porto, via Papa Giovanni, interventi di sostituzione, ristrutturazione edilizia mediante l'accorpamento di più aree, siano di difficile attuazione per la difficoltà di riuscire ad accorpare più lotti contigui di proprietà diverse.
- Nella zona di via Brandizzo invece sono previste delocalizzazioni di attività anche artigianali, quasi di casa/bottega, per far spazio ad una nuova superficie di territorio edificabile a residenza. Riteniamo a riguardo che le attività radicate sul territorio da decenni in questo modo possano essere indirizzate alla loro fine; difficilmente piccole attività costrette a sostenere costi troppo elevati per delocalizzarsi sarebbero capaci di sostenerli in questo periodo economico. Potrebbe essere più utile incentivare una ristrutturazione che possa rendere queste attività integrate in una futura zona residenziale. Per questi due primi motivi riteniamo che la previsione di insediamento di nuova popolazione nella zona Oltre Po non sia attuabile e che come già detto debba essere ben calcolata in base ai suggerimenti dati da Regione Piemonte e Provincia di Torino nei pareri emessi.
- Eco-Borgo. Sempre più si sente la necessità di costruire nel rispetto della crescente preoccupazione per la salubrità dell'abitare, secondo una visione progettuale che sappia intervenire sul territorio integrandosi con esso, rispettandolo, sollecitati in questo dalle emergenze ambientali che l'uomo stesso in parte provoca. Immaginiamo un borgo costruito secondo gli indirizzi dell'architettura Bioecologica, la quale si pone come obiettivo di realizzare costruzioni sane, di ridurre l'impatto ambientale della costruzione, creare un organismo vivo capace di respirare e non inquinare, un'edificazione in grado di durare nel tempo produrre benessere e confort senza richiedere consumi sotto forma di sprechi, ma anzi di innescare meccanismi di risparmio e di rigenerazione di risorse. Immaginiamo un borgo edificato mediante la realizzazione di edifici di alta qualità nel rispetto di quegli indirizzi naturalistici e di contenimento energetico che le esigenze legate all'inquinamento ambientale della nostra società sempre più ci impongono. Immaginiamo una tipologia edilizia pensata sulla base di tutti quegli elementi quali il sole il vento e l'orientamento, la vegetazione, con cui dobbiamo necessariamente fare i conti, traendone se correttamente interpretati, aiuti energetici anche tramite l'applicazione di tecnologie sia passive che attive capaci di aumentare i benefici. Quest'alta qualità dovrà essere punto di slancio per una riqualificazione dell'esistente limitrofo e localizzato all'interno delle 2 grandi aree di trasformazione, quella di riqualificazione edilizia e aggiungiamo urbanistica/viaria sita tra via Roma, via del Porto, via Papa Giovanni XXIII e quella di trasformazione lungo l'asse di via Brandizzo.
- Parco Urbano Intercomunale. Come il parco entrerà nel tessuto urbano, il parco dovrà essere un sistema naturale, composto da diversi elementi, vissuto dalla cittadinanza anche giornalmente. Riteniamo utile la creazione di nuovi giardini e orti urbani "condivisi", cioè progettati e realizzati



grazie all'iniziativa degli abitanti. Ogni giardino sarà l'esito dell'inventiva dei residenti, generato dallo spirito dei luoghi e da un processo creativo in continua evoluzione; utilizzando come modello da seguire quello sperimentale del Parco del Meisino e più specificatamente il modello del 3° Lotto. Quindi riteniamo utile che l'amministrazione inserisca nelle zone limitrofe all'abitato delle aree di "verde pubblico-privato" nelle quali si possano realizzare dei veri e propri consorzi di proprietari di orti-giardini, ben regolamentati e gestiti; completato con aree di verde pubblico di tipo classico dove vi possa essere il gioco libero dei bambini ed aree di verde percorribile a piedi. Sarebbe prezioso il recupero delle cascine, anche in attività, per tutte le necessità di assistenza (vangatura meccanica, concimazione, corsi, ostelli per chi volesse fermarsi vicino all'orto nel week end, servizi igienici, piccola ristorazione agrituristica). In alternativa si dovrebbe pensare a dei piccoli edifici di supporto costruiti al centro di ogni consorzio. Rispetto alla richiesta di qualità organolettica del cibo, connessa alla possibilità di consumo entro tempi molto brevi dal raccolto, la proposta dell'orto urbano è assolutamente gratificante.

Variante 14

Gli interventi previsti nella variante 14 considerano lo sviluppo e la riqualificazione edilizia di vecchie aree di territorio dove comunque bisogna salvaguardare quelle aree che producono coltivazioni specifiche del territorio. Per quanto riguarda la qualità edilizia degli interventi futuri restano inalterati i nostri propositi così come descritti nella parte inerente l'Eco-Borgo pur mantenendo il rispetto delle culture e situazioni che caratterizzano il territorio.

Riteniamo che sia al contempo necessario rendere il territorio collinare destinato a verde boschivo accessibile alla popolazione, è necessario ripristinare vecchi percorsi ed eventualmente crearne dei nuovi; è quindi necessario che venga valorizzata l'importanza naturalistica e paesaggistica del nostro territorio.

Si stigmatizza quindi come queste varianti configurino di fatto una logica di "messa a reddito" di una vasta porzione del territorio comunale - di cui subito far partire le "premesse" - sottratta ad una valutazione puntuale degli effetti di ricaduta sull'urbanizzato di competenza e sul territorio d'area vasta; e come un'impostazione così "pregnante" di scelte e di conseguenze richieda una valutazione su quanto perseguito ad oggi col PRG e le sue varianti e capire dove si voglia effettivamente condurre il futuro della Città: futuro della Città che non va sottratto alla partecipazione e apporto democratico dei cittadini e che va ricondotto ad un disegno complessivo.

2. 2. Le proposte delle associazioni di rappresentanza e di categoria

2.2.1. Associazione Commercianti San Mauro Centro

Per quanto concerne la Variante 11 ci si augura, in caso di riqualificazione della zona Oltrepò, che possa essere revisionata la rete fognaria della Città, in conseguenza, anche del fatto che con l'innalzamento delle falde acquifere avvenuto dopo l'alluvione del 2000, ad ogni acquazzone corrisponde un nuovo allagamento di cortili e cantine, prevalentemente nelle zone di Via Novara, Via Papa Giovanni XXIII e limitrofe.

Per quanto concerne la Variante 14, invece vi è un po' di titubanza circa la creazione del Centro Commerciale Naturale, il quale prevedrebbe la creazione dell'isola pedonale in Via Martiri della Libertà. Ci sono, infatti, pareri discordanti all'interno della nostra associazione: chi sarebbe a favore della creazione dell'area pedonale solamente la domenica, chi la vorrebbe sempre e chi



invece non la vuole per nulla. Sicuramente con la presenza della scuola Nino Costa, con le varie fermate degli autobus (61 e Satti), con il mercato rionale del venerdì mattina è difficile pensare ad avere una zona pedonale senza penalizzare i vari utenti dei servizi sopraelencati, nonché la nostra clientela e, di conseguenza, le nostre attività.

2. 3. Le proposte delle locali Commissioni

2.3.1. Presidente Commissione Locale per il Paesaggio

San Mauro è attraversato da due assi arteriali principali su cui si affacciano la maggior parte delle attività commerciali e di servizio. L'uno, Via Roma, non è mai stato oggetto di ragionamenti o progettualità. L'altro, via Martiri della Libertà, è stato in parte ripavimentato così, che ogni volta lo si percorre, viene spontaneo chiedersi cosa servono i 250 metri di pavimentazione di falso porfido. Servirebbero magari se fossero ampliati portandoli a 850 metri, a partire dalla rotonda che immette nel tunnel fino alla rotonda in direzione Gassino. Servirebbero se si avesse il coraggio di consentire il traffico veicolare su questa tratta solo ai residenti e ai mezzi pubblici, con restringimenti e ampie zone di pedonabilità, servirebbero a riqualificare e rilanciare il commercio naturale e attrarne del nuovo, servirebbero se fossero dotati di arredi per la sosta, per l'incontro e per il relax. A tal proposito l'immagine sottostante presenta uno dei luoghi, forse l'unico, dell' "incontro" in San Mauro (Gelodoc e Yogurteria), che nei fine settimana della bella stagione, da mattino a notte fonda, è frequentatissimo, sia dai sanmauresi che da chi arriva dai vari percorsi pedonali lungo fiume. Qualcuno vede un posto per sedere, escludendo i gradini?

Vado oltre nel provocare. Perché non dare continuità all'edificato a cortina esistente tra la via Martiri della Libertà e il piazzale Europa per tutto il tratto ora libero davanti al piazzale stesso. Un intervento a regia pubblica con investimento dei privati e il piano terra dedicato a varie attività terziarie al minuto (commercio, ristorazione, servizi). Il piazzale sarebbe raggiungibile da varchi sottoportico. Denaro per le casse comunali, una via commerciale ininterrotta e pedonalizzata, una piazza fronte fiume con gli spazi all'aperto per le diverse attività e con le attrezzature per vivere il fiume. Questo costituirebbe un traino e un incentivo, per gli esercizi commerciali che stanno nell'edificato a cortina tra il cinema Gobetti e il Piazzale Europa, ad aprirsi verso il Po, mentre ora presentano muri ciechi e porte sprangate.

Per via Roma, nel tratto del territorio di San Mauro fino al ponte, non è più possibile accettare un traffico veloce e pesante su quattro corsie. Due centrali sono sufficienti con limite zona trenta. Gli spazi che rimangono, oltre ad un parcheggio ripensato, devono essere consegnate alla pedonabilità, con alberature, verde e arredo. Anche in questo caso, solo attuando una scelta di questo tipo, si potenzia, rilancia e riqualifica la presenza del commercio naturale e di vicinato.

San Mauro si può rigenerare anche negandosi all'attraversamento selvaggio. Per le borgate poco si dice nei documenti programmatici, forse perché ormai si accetta l'idea della loro quasi estinzione. E' una triste constatazione perché il tema merita attenzione e approfondimenti specifici. Provate ad avventurarvi alla Cascina del Mulino, vedrete una borgata morta che solo alcuni decenni orsono aveva negozi e quattro esercizi di ristorazione tra ristoranti e trattorie. Ora, fino a che dura, rimane ancora l'attività del mulino e un bar tabaccheria. Per il resto è un assalto a costruire abitazioni, case senza un centimetro quadrato ai piani terreni da destinare alla ricostruzione di quel micro tessuto di servizi e attività commerciali di vicinato. Pensiamoci perché, contemporaneamente, a poco più di 500 metri di distanza, proponiamo "l'ecoborgo".



Il nostro futuro dovrebbe nascere anche dalla consapevolezza e salvaguardia del nostro passato. E' innegabile che una delle principali leve fiscali per governare lo sviluppo del territorio sono gli Oneri di Urbanizzazione. E' altrettanto innegabile che il prevalente sviluppo a fini residenziali di San Mauro deriva anche dalla scelta di tenere bassi gli oneri per la residenza e molto alti quelli per il terziario che, peraltro, contiene una unica suddivisione: commerciale e direzionale.

E' molto anacronistico, alla luce dell'evolversi delle dinamiche sociali ed economiche, pensare di definire qualunque attività che non è commerciale come attività "direzionale". Non esiste praticamente più quest'ultima categoria, l'attualità dovrebbe portare ad una elencazione di tipologie di intervento che tengano conto, in modo diversificato nella modulazione degli oneri, per: attività professionali; attività di ricerca; produzione di servizi; incubatori; attività legate alla progettazione; attività culturali; attività ricreative; attività per servizi alla persona; ecc.

Come si può pensare di riattivare la vita sociale di una città ghettizzando e penalizzando chi vuole proporre il terziario.

San Mauro può svolgere per tutta l'area metropolitana nord ovest un ruolo importante come polo per l'offerta turistico e culturale. Il binomio turismo/cultura, meccanismo che crea economia locale, si nutre sulla capacità per un territorio di produrre ospitalità e accoglienza. La gente da fuori viene già a San Mauro, in auto, in bici, a piedi, affascinata dai panorami e dalle bellezze naturali, ma poi si trova smarrita perché gli esercizi di servizio e di commercio sono molto pochi e, siamo onesti, la maggior parte di modesta qualità. Perché ci giochiamo così male questa potenzialità? Cosa accadrà quando i ritrovamenti nella Pulcherada faranno aumentare il volume turistico? Osiamo e attrezziamoci sul versante culturale, inventiamo, superiamo la logica del mercatino dell'antiquariato, pensiamo ad un evento annuale importante che crei interesse per tutti i media nazionali (un festival, un congresso, o altro) a questo agganciamo durante l'anno eventi più piccoli, legate all'uso delle vie secondarie del centro vecchio o ai borghi.

Non entro specificatamente in merito alle localizzazioni delle nuove espansioni. Personalmente avrei alcune perplessità per previsioni di interventi su porzioni di territorio alquanto "delicate" come la valle del Rivo Dora o lungo fiume in sponda sinistra. Mi permetto solo di dire che mi preoccupa non prevedere di intervenire da subito sull'area residuale centrale della "Pragranda". L'area, che ora è un infelice gerbido ed è un panorama sconsolante per gli abitanti di quel simulacro di periferia, deve diventare un parco urbano attrezzato che potrebbe contenere, con architetture il più possibile tendenti al volume zero, alcuni servizi decentrati del comune.

2.3.2. Rappresentante locale Commissione Edilizia

Comparti di trasformazione e riqualificazione

Il positivo giudizio su questa politica per l'effetto di teorica indifferenza tra aree edificabili ed aree pubbliche, è mitigato da una perplessità sulla concreta ed efficace sua attuazione in relazione alla rilevante dimensione di alcuni comparti, all'elevato numero di proprietà coinvolte ed ai diversi interessi generati dalle trasformazioni (aree di decollo ed aree di atterraggio). L'attuazione dei comparti, presuppone un vasto consenso alla cessione delle aree ad uso pubblico ed una ampia condivisione del meccanismo di atterraggio della capacità edificatoria da queste espressa sulle aree di concentrazione edilizia individuate; situazioni che, a fronte del ristoro economico riconosciuto, nella maggioranza dei casi, non sono mai di semplice e veloce attuazione.



Individuazione comparti

Il D.P.U.* affronta in modo dichiaratamente sperimentale il problema della riqualificazione urbana con l'“edificabilità premiale prodotta da attività di riqualificazione o sostituzione edilizia”, con tre diverse forme di incentivo:

- concessione di potenzialità edificatoria premiale pari al 20% del volume esistente;
- incremento del 30% del volume esistente per attività di demolizione-ricostruzione;
- incremento del 50% del volume esistente per attività di demolizione-ricostruzione di blocchi di edifici contigui con caratteristiche di ambito unitario di intervento.

La proposta è sicuramente interessante e positiva in quanto accresce il contenuto della L.R. n. 20/2009, dalla quale è mutuata, di un interessante spunto come l'incremento di premialità nell'ipotesi di coinvolgimento di più soggetti.

Questa fattispecie è in grado di incentivare gli interventi e superare le resistenze che possono venire a determinarsi soprattutto nei casi, non infrequenti, di polverizzazione della proprietà caratteristica di ambiti urbani di vecchio impianto.

Chi scrive ritiene che probabilmente il valore di mc. 2400 di volumetria dei complessi edilizi è limitativo gli interventi di riqualificazione considerando che il carattere di unitarietà che individua i complessi possa già di per sé costituire elemento di caratterizzazione. [**Nota UdP: per mero errore interpretativo si attribuisce al D.P.U. i contenuti dei Documenti Programmatici delle V11 e V14*]

Opportunità nell'individuazione dei comparti

Seppure atto di indirizzo il D.P.U.* può individuare opportunità definibili di contorno delle grandi scelte come limitati adattamenti del contesto urbano edificato per incontrare esigenze abitative inespresse in dipendenza di situazioni di vincolo reiterate nel tempo.

E' ad esempio il caso della zona spondale di Oltrepò nella quale la definizione perimetrale del territorio in classe III A è stata realizzata applicando il criterio di enucleare nell'attigua zona III B1 i fabbricati e le relative aree di pertinenza esistenti in quell'ambito urbano. La particolare conformazione dell'area a servizi, molto frastagliata e molto compenetrata all'interno del tessuto urbano di confine, non era e non è comunque idoneo per ipotetici usi pubblici diversi da fasce naturalistiche ambientali spondali.

In relazione all'attuale assetto idrogeologico come definito con le opere di messa in sicurezza del territorio realizzate nel recente passato quali:

- eliminazione dello scarico del collettore fognario SMAT preesistente a monte del ponte Vittorio Emanuele;
- modifica da fisse a mobili delle due paratie della traversa Enel a valle del ponte;
- completamento dell'argine di contenimento.

che hanno di fatto ridotto sensibilmente il rischio idraulico che si può ora considerare di bassa pericolosità e tempo di ritorno assimilabile 500le, si sono venute a determinare condizioni urbanistiche che, facendo salve le condizioni e le finalità programmatiche (fascia di accesso alla grande concentrazione di area pubblica dei comparti, di trasformazione e di riqualificazione) possono consentire di soddisfare le esigenze dei privati di realizzare ampliamenti o nuove costruzioni su lotti pertinenziali di edifici esistenti. [**Nota UdP: vedi nota precedente*]

Edilizia convenzionata

Negli ambiti di trasformazione la quota riservata all'edilizia convenzionata è piuttosto ridotta.

A fronte di un indice di mq./mq. 0,33 la quota di edilizia convenzionata è di mq./mq. 0,03; inferiore quindi al 10%.



Per consentire di sviluppare programmi con specifiche condizioni rivolte ai giovani, alle nuove coppie e alla terza età per l'acquisto della prima casa è opportuno che la quota di edilizia convenzionata sia sensibilmente superiore.