

Regione Piemonte  
Provincia di Torino  
**Città di San Mauro Torinese**

**V11.010**

**VARIANTE STRUTTURALE N°11 AL PRGC**  
Ai sensi L.R. 56/77 e s.m.i. - art. 17 comma 4 e L.R. 1/2007

**Distretto Urbanistico Oltrepo**

**DOCUMENTO PROGRAMMATICO**

dicembre 2010

**Allegato 1 - Relazione Illustrativa e Tavole Grafiche**

**SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO / UFFICIO DI PIANO**

**Progetto**

Pier Giorgio Turi

**RUP Settore Pianificazione e Gestione del Territorio**

Paolo Marino

**Responsabile Servizio Urbanistica**

Marcello Comollo

**Progetto GIS e ricerche documentali**

Maria Bucci

**Indagini Idrogeologiche**

Edoardo Rabajoli

**Valutazione Ambientale Strategica**

Mauro Montrucchio

collaborazione Pier Augusto Donna Bianco, Anita Donna Bianco

**Settore Pianificazione e Gestione del Territorio**

Silvana Marongiu, Valter Casalegno, Alessandra Pregno, Luca Geuna

## Indice

1. L'ambito normativo della Variante n° 11 al PRGC
2. Le finalità della Variante strutturale n° 11
3. La pianificazione territoriale sovraordinata
  - 3.1 Il Piano Territoriale Regionale
  - 3.2 Il Piano Paesaggistico Regionale
  - 3.3 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP 2)
  - 3.4 Parco fluviale del Po Tratto Torinese
4. Il quadrante nord-est dell'area metropolitana
5. Previsioni del vigente PRGC
6. Previsioni dei PRGC dei comuni limitrofi
  - 6.1 PRGC Settimo Torinese
  - 6.2 PRGC Torino
7. Sviluppo urbanistico di San Mauro e struttura del Distretto Oltrepo
8. Andamenti demografici tra il 1984 e il 2010
9. La dotazione di servizi pubblici del Distretto Oltrepo
10. La situazione geomorfologica e i vincoli del Distretto Oltrepo
11. Le impostazioni progettuali della Variante 11
12. Gli strumenti urbanistici proposti dalla Variante 11
13. Le consistenze previste con la Variante 11
14. La Valutazione Ambientale Strategica (VAS)
15. Gli studi di compatibilità acustica
16. Pubblicità del Documento Programmatico

## Tavole Grafiche

1. Quadrante nord-est Area Metropolitana - Progettualità in atto
2. Mosaicatura PRGC comuni limitrofi
3. Inquadramento ambito V11 - Foto Aerea
4. Inquadramento ambito V11 - Estratto Carta Tecnica Comunale
5. Destinazioni d'uso del vigente PRGC
6. Dotazione Aree a Servizi
7. Sistema dei vincoli idrogeologici e ambientali
8. Scenari progettuali V11
9. Schema del Parco Urbano Intercomunale
10. Schema Ambiti di Trasformazione
11. Schema Ambiti di Riconversione
12. Schema Edificato di potenziale riqualificazione
13. Schema Comparti e Indici Perequativi
14. Scenario di assetto dell'Oltrepo in attuazione V11

## 1. L'ambito normativo della Variante n° 11 al PRGC

La Variante Strutturale n°11 al PRGC viene redatta ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i., art. 17, comma 4° e della L.R. 1/2007 per le finalità dell'art. 58 del D.L. 25.6.2008, n. 112, convertito in Legge n. 133 del 6.8.2008.

Il ricorso alle procedura introdotta dalla L.R. 1 viene adottata dall'Amministrazione in quanto la Variante Strutturale in esame riguarda interventi a carattere esclusivamente locale e le previsioni in essa contenute rispondono alle limitazioni introdotte dalla L.R. 1/2007 in quanto:

- non modificano l'intero impianto strutturale del vigente Piano Regolatore, né sotto il profilo normativo, né sotto il profilo urbanistico;
- non riguardano l'intero territorio comunale;
- non intervengono nei confronti di previsioni strategiche di pianificazioni sovraordinate introdotte dalla Regione o dalla Provincia;
- non aggiornano o modificano il quadro dei dissesti contenuto nel PAI.

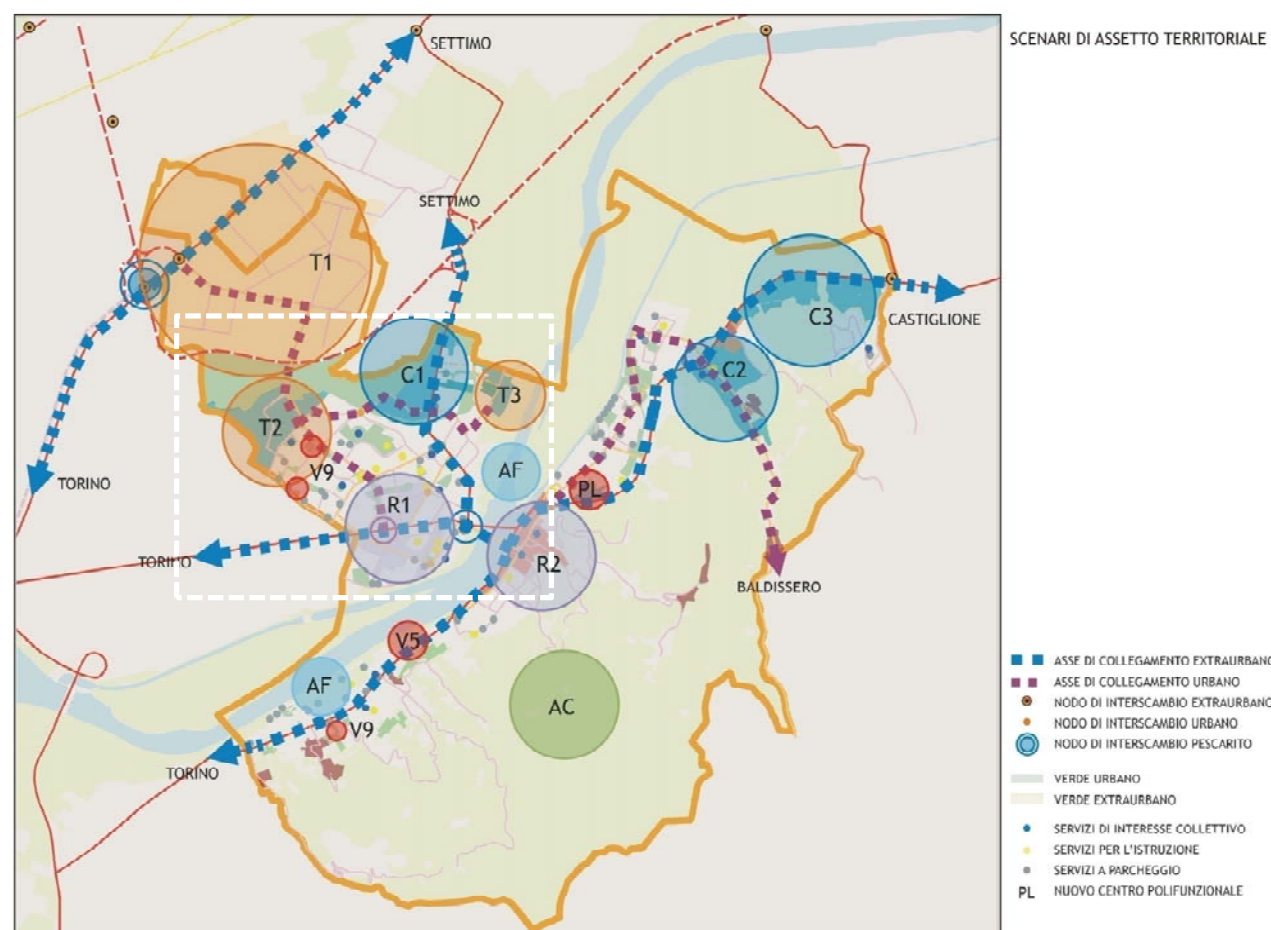
## 2. Le finalità della Variante strutturale n° 11

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.

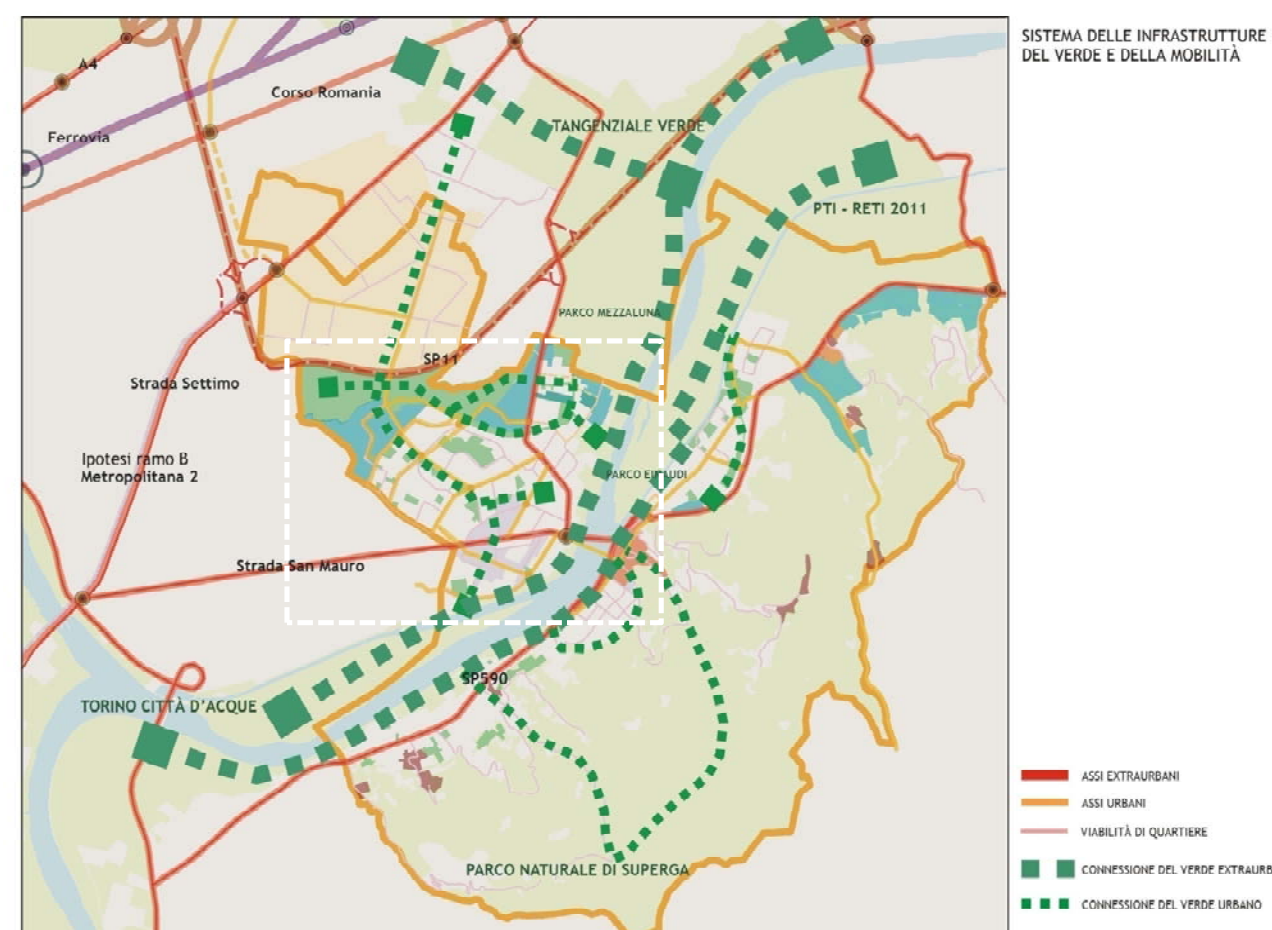
A partire da queste premesse i principali obiettivi della Variante 11 possono essere sintetizzati in alcuni punti.

- 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 efficienza 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.
- 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.

- 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.



Estratto dal DPU in allegato al Documento Programmatico



Estratto dal DPU in allegato al Documento Programmatico

### 3. La pianificazione territoriale sovraordinata

#### 3.1 Il Piano Territoriale Regionale

Nell'ambito del PTR il comune di San Mauro Torinese è inserito all'interno dell'AIT 9 di Torino di cui di seguito si riportano le indicazioni relative agli indirizzi di gestione contenute nelle NTA del Piano.

Per quanto riguarda la struttura urbanistica, la strategia fondamentale, risultante anche dal Il piano strategico dell'area metropolitana e dai recenti studi dell'IRES, consiste nella riorganizzazione su base policentrica dell'area metropolitana. Essa dovrà essere rafforzata dalla redistribuzione delle principali funzioni di livello metropolitano in modo da formare una rete di nuove polarità ed estesa agli spazi periferici della città e ai Comuni delle cinture. Nel breve medio periodo si prevede che questa nuova rete di polarità metropolitane possa riguardare: le sedi universitarie, gli ospedali (nuova città della salute) e i distretti tecnologici connessi con le attività di ricerca e di trasferimento tecnologico; alcuni uffici direzionali pubblici e privati; il sistema museale e delle residenze sabaude; la logistica; gli spazi espositivi; la valorizzazione degli insediamenti produttivi attraverso attivazione di nuove APEA nell'area metropolitana torinese; l'insediamento di attività qualificate in spazi industriali dismessi (Mirafiori e altri).

Questa nuova struttura multipolare si basa su un ridisegno della mobilità, che richiede interventi infrastrutturali strettamente integrati con le trasformazioni urbanistiche. Tra i principali: il passante ferroviario con le nuove stazioni (P. Susa, Dora, ecc) di interconnessione delle reti sovralocali (TAV, treni a lunga percorrenza, aeroporto) con il sistema ferroviario regionale e metropolitano; l'estensione di quest'ultimo con attestamenti periferici a Ivrea, Rivarolo, Germagnano, Susa, Pinerolo, Carmagnola, Alpignano, Moncalieri e Chieri e rete periurbana di movicentri; nuova linea 2 della metropolitana torinese ed estensione della linea 1; l'asse plurimodale di Corso Marche e la connessione TAV/TAC alla piattaforma logistica di Orbassano; l'ampliamento della tangenziale ovest, la realizzazione della tangenziale est e della gronda esterna ovest; asse di scorrimento veloce N-S lungo il Po. Il nuovo assetto policentrico richiede inoltre la promozione e il sostegno da parte della Regione e della Provincia di una cooperazione e co-pianificazione intercomunale, che assicuri un efficace e condiviso governo dell'intero territorio metropolitano e delle reti di servizi corrispondenti.

In riferimento al patrimonio naturale ed architettonico, alla qualità ambientale, alla coesione e alla sicurezza sono obiettivi del PTR: la tutela, gestione e fruizione allargata dei beni pubblici, in particolare di quanto costituisce il patrimonio naturale e paesaggistico (Colline di Torino e di Rivoli, parchi periurbani, fasce fluviali, corridoi ecologici, progetto Torino città delle acque), quello storico-architettonico (centro storico di Torino, Venaria Reale e altre residenze sabaude, ecc), museale e culturale (distretto culturale centrale e rete museale esterna). La promozione della qualità architettonica e urbanistica dei nuovi interventi insediativi. La riqualificazione

ambientale e il riassetto dalla frangia di transizione urbano rurale (progetto Corona Verde, parco della collina, quadrante nord, eventuale parco agricolo nel quadrante sud: interventi coordinati con gli AIT confinanti). Le misure a difesa dei suoli agricoli e a sostegno dell'agricoltura e della zootecnia periurbana. La regolazione delle attività estrattive in terreni alluvionali e ripristino ambientale delle cave esaurite. I programmi di edilizia pubblica (alloggi in locazione), la rigenerazione urbana, le strutture di accoglienza e d'integrazione degli immigrati, l'accesso ai servizi collettivi e ai beni pubblici da parte delle fasce deboli (bambini, anziani, fasce a basso reddito), l'eliminazione delle aree di segregazione sociale e degli spazi marginali degradati la sicurezza degli spazi pubblici. La promozione di una rete di servizi di formazione permanente per l'integrazione occupazionale e la riallocazione dei lavoratori meno qualificati. Il risparmio e l'efficienza energetica (edifici, riscaldamento e climatizzazione, trasporti, teleriscaldamento, cogenerazione, campo fotovoltaico). La Riduzione dell'inquinamento atmosferico. La messa in sicurezza idraulica delle fasce fluviali, specie nei tratti urbani, la gestione e controllo della qualità ambientale delle acque superficiali e sotterranee, la bonifica dei siti contaminati e ricupero delle aree dismesse, la predisposizione di strutture efficienti per la gestione dei rifiuti solidi urbani.

Per quanto attiene il tema delle risorse e produzioni primarie gli indirizzi a livello di AIT sono le produzioni cerealicole e foraggiere integrate nel sistema di produzione zootecnica locale e le produzioni orticole

Per quanto riguarda il tema della ricerca, tecnologia, produzioni industriali, si evidenziano i seguenti indirizzi: costruzione di una rete permanente di relazioni tra università, centri di ricerca, PST, ospedali, imprese innovative, istituti finanziari, fondazioni bancarie e istituzioni pubbliche. Il Piano di (ri)localizzazione delle sedi dell'Università di Torino, del Politecnico, dei grandi ospedali e di altri istituti di formazione superiore e ricerca, la localizzazione in spazi ad essi adiacenti di laboratori di ricerca applicata, di PST, di servizi di trasferimento tecnologico e incubatori di imprese innovative. Lo sviluppo di programmi di cooperazione e scambi in campo di ricerca e formazione con università e istituti superiori delle regioni vicine, in particolare con Piemonte Orientale, Milano, Pavia, Genova, Nizza, Grenoble, Savoia, Lione, Ginevra, Losanna, Lugano. La realizzazione di condizioni insediative e di contesto (infrastrutturali, relazionali, culturali, ricreative ecc) favorevoli all'attrazione di nuove imprese e allo sviluppo di cluster innovativi a partire da nuclei già esistenti (automotive, robotica, disegno industriale, aerospazio, ICT-elettronica-informatica, biotecnologie e biomeccanica, nanotecnologie, ambiente ed energie alternative, restauro e gestione dei beni culturali, multimedia, editoria, finanza, public utilities). A tal scopo viene prevista l'istituzione di distretti tecnologici e di APEA in posizioni di buona accessibilità metropolitana e internazionale, di qualità ambientale elevata, di facile accesso a servizi specializzati e alle attività complementari localizzate nello spazio metropolitano.

Con riferimento ai trasporti e alla logistica: promuovere Torino come nodo trasportistico di livello internazionale (porta del Corridoio 5). Il potenziamento delle connessioni regionali e

transregionali: aeroporto di Caselle (incremento delle connessioni per passeggeri e merci nel network nazionale e internazionale), TAV con Lione e Milano, potenziamento dei collegamenti ferroviari con Ivrea-Aosta, Biella, Cuneo. Integrazione dello scalo ferroviario di Orbassano, SITO e CAAT in una piattaforma logistica metropolitana. La realizzazione della Tangenziale Est di Torino e del Corridoio plurimodale di Corso Marche. Lo sviluppo del Sistema Ferroviario Metropolitan (SFM) di Torino ed del Sistema Autostradale Tangenziale Torinese (SATT). Il miglioramento funzionale delle linee regionali del Canavese e della linea Torino- Ceres, l'implementazione della Metropolitana Automatica di Torino e lo sviluppo della Rete Metropolitana Automatica di Torino attraverso il completamento della linea 1 e la realizzazione della linea 2.

Con riferimento al turismo nell'ambito della scheda degli indirizzi dell'AIT si segnala che "L'AIT è chiamato a svolgere una duplice veste: (a) di attrattore di flussi turistici (valorizzando la mobilità per affari, fiere e congressi e le sue dotazioni paesaggistico- ambientali, storicoarchitettoniche, museali, commerciali, gastronomiche, sportive e ricreative, devozionali, formative), di punto di coordinamento, di appoggio e di interconnessione di circuiti turistici più ampi che interessano soprattutto l'arco alpino e pedemontano occidentale e l'area collinare del Monferrato-Astigiano-Roero-Langhe. A entrambe queste funzioni si connettono le attività fieristiche, congressuali e le manifestazioni culturali (festival, spettacoli, concerti ecc), che devono trovare spazi fisici e localizzazioni adeguate al loro sviluppo. Lo stesso per quanto riguarda le attrezzature ricettive e il sistema dell'accoglienza turistica in generale (informazione, assistenza, servizi specializzati)."

### 3.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP 2)

Gli obiettivi prioritari del PTCP 2 possono così riassumersi:

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

In particolare, alcuni principi utili alla pianificazione locale sono:

- contenimento del consumo di suolo per usi urbani e la loro impermeabilizzazione;
- modellazione della forma urbana, completamento e utilizzo dei reliquati;

- riduzione della dispersione dell'urbanizzato e della frammentazione del territorio dovuta all'edificato ed alle infrastrutture di trasporto;
- tutela dei caratteri strutturanti, caratterizzanti e qualificanti del territorio;
- potenziamento, valorizzazione, qualificazione dell'armatura urbana esistente.
- assicurare la compatibilità tra processo di trasformazione e criteri di salvaguardia delle risorse, tutelando il paesaggio ed i suoi tratti distintivi, i beni culturali, le caratteristiche e le identità locali in favore della ridistribuzione di funzioni centrali strategiche verso la formazione di un sistema integrato di nuove centralità urbane.

### 3.3 Il Piano Paesaggistico Regionale

Nelle indicazioni del PPR l'ambito di S.Mauro si caratterizza per i seguenti segni strutturali: l'ambito collinare come fattore percettivo identitario; le aree boscate del versante collinare; il sistema fluviale sia naturale che artificiale.

#### 3.4 Parco fluviale del Po Tratto Torinese

Con riferimento al sistema lineare di aree protette che costituiscono il Parco Fluviale del Po, la più prossima al comune di San Mauro è rappresentata dalla Riserva Naturale Speciale del Meisino e dell'Isolone di Bertolla della quale si riepilogano di seguito le principali caratteristiche:

Area Protetta Regionale Istituita della Fascia Fluviale del Po, Riserva Naturale Speciale del Meisino e dell'Isolone Bertolla in gestione all'Ente di Gestione del Sistema delle Aree Protette della Fascia Fluviale del Po - Tratto Torinese.

Superfici interessate: Parco ha 14.022, Biotopo: ha 253.

Caratteristiche generali: la confluenza dei fiumi Po, Stura di Lanzo e Dora creano, a causa della diga esistente, una zona di acque debolmente correnti con notevoli presenze di avifauna acquatica, sia svernante che nidificante, l'area costituisce una delle poche garzaie europee in ambiente urbano.

Rischi per la conservazione: inquinamento, distruzione del canneto.

Rispetto invece al Piano d'Area della Fascia Fluviale del Po - Tratto Torinese, il Distretto Oltrepo è interessato da tre Zone individuate come:

Zona 202.N2 di integrazione fra aree naturali ed agrarie, con elementi naturali sufficientemente estesi che consentono la permanenza di biocenosi diversificate, suscettibili di sviluppare, con la riduzione delle coltivazioni intensive e la riqualificazione degli elementi naturali, il valore naturalistico.

Zona 197.N3 di potenziale interesse naturalistico, caratterizzate dalla forte incidenza di fattori antropici, ma suscettibili, col recupero ambientale e la valorizzazione degli elementi naturali presenti, di sviluppare un discreto valore naturalistico.

Zona 201.U2 di sviluppo urbano prevalentemente residenziale, con intrusioni anche rilevanti di insediamenti produttivi di livello locale, con impianti urbanistici ed infrastrutturali marginali o

comunque incompleti, privi di un ruolo significativo nell'organizzazione della fruizione della fascia fluviale, ma suscettibili di determinare interferenze negative nell'ecosistema fluviale.

Le norme del Piano d'Area prevedono che nelle zone classificate come N2 sono consentite:

- attività per il tempo libero che comportino la formazione di aree attrezzate o il recupero edilizio di singoli edifici previo accertamento della compatibilità paesistica ed ambientale;
- costruzione di strade ed infrastrutture di rilievo regionale, statale o provinciale, di elettrodotti ed altre reti tecnologiche;
- realizzazione di attrezzature sociali con il recupero edilizio di edifici rurali ovvero con il rinnovo o l'adeguamento di "baracche" fluviali.

Per le zone di sviluppo urbano U2 la disciplina è definita dagli strumenti urbanistici locali e nella definizione delle norme relative alle zone U i Piani Regolatori Generali Comunali dovranno uniformarsi ai seguenti criteri:

- favorire lo sviluppo e la qualificazione dell'assetto urbanistico in modo che esso migliori la qualità dei servizi e delle opportunità per la fruizione della fascia fluviale;
- favorire l'integrazione della fascia fluviale nel contesto ambientale e territoriale, controllandone l'accessibilità dalle aree urbane ed assicurando la massima possibile coerenza fra l'assetto urbanistico e gli spazi naturali ed agricoli circostanti;
- eliminare o mitigare gli impatti negativi paesistici ed ambientali degli sviluppi urbanistici pregressi ed in atto, contrastando in particolare le tendenze insediative critiche per la leggibilità, l'immagine e la funzionalità della fascia fluviale;
- evitare o contenere gli sviluppi infrastrutturali.

Al fine di contenere eventuali effetti negativi nell'ecosistema fluviale provocati dallo sviluppo urbano, gli strumenti urbanistici locali devono in particolare disciplinare:

- la localizzazione, le tipologie edilizie e le altezze degli edifici dei nuovi insediamenti, in modo tale da non indebolire o degradare o mutilare la leggibilità della fascia fluviale dai canali di fruizione esterni e, inversamente, i valori panoramici fruibili dai principali punti e canali di fruizione interni alla fascia fluviale;
- le trasformazioni fisiche e funzionali del patrimonio edilizio esistente, in modo tale da salvaguardarne i valori storici, culturali, documentari ed ambientali tenendo conto dei sistemi di relazioni che li legano alla fascia fluviale;
- per le zone U2 gli strumenti urbanistici locali dovranno in particolare prevedere il completamento con criteri di omogeneità tipologica e funzionale nei confronti delle preesistenze, la sistemazione unitaria degli spazi pubblici e delle infrastrutture, nonché le necessarie dotazioni di servizi. Particolari attenzioni dovranno essere rivolte alle condizioni dei bordi, con la disciplina delle recinzioni e delle aree a verde privato e con la previsione di cinture di verde per la riduzione degli impatti visivi nei confronti del contesto agrario o naturale circostante;
- fino al recepimento negli strumenti urbanistici locali degli indirizzi di cui ai commi precedenti, entro le zone U1 ed U2 sono consentiti gli interventi di nuovo impianto, previsti dagli strumenti

urbanistici e dai piani esecutivi vigenti, che non impediscano di cogliere le principali relazioni visive del paesaggio fluviale.

Non sono comunque consentiti i seguenti interventi:

- realizzazione di nuove infrastrutture che compromettano o sconvolgano le reti di fruizione e di accesso, fatti salvi i completamenti di strade e di
- parcheggi di rilievo locale;
- la localizzazione di discariche, depositi di materiale, attività produttive
- rumorose od inquinanti in posizione tale da determinare impatti rischiosi sulle risorse della fascia fluviale.

#### 4. Il quadrante nord-est dell'area metropolitana

L'intero quadrante metropolitano nel quale s'inserisce San Mauro, e in particolare i Distretti di Pescarito e dell'Oltrepo, è interessato da un forte processo di riconversione funzionale che si rifletterà sull'immagine urbana dell'intera area metropolitana torinese. Infatti sono oggi in fase di sviluppo alcune forti progettualità di scala sovralocale quali la Tangenziale Verde e Laguna Verde, l'area Bor.Set.To, la Stazione Stura e gli interventi sulle aree industriali Pirelli e Michelin, la Variante 200 di Torino, il PTI "Barriera Mobile" e il PTI "Reti 2011, che nel loro insieme intendono ridefinire l'identità di un territorio con l'inserimento di nuove funzioni come parchi urbani, zone residenziali, centri produttivi di nuova generazione e poli di ricerca. Interventi che intendono modificare la vocazione prevalentemente produttiva di questo vasto comparto, una condizione strutturale che nel tempo ha sedimentato un paesaggio urbano caratterizzato da grandi e medi recinti monofunzionali (chiusi e disordinatamente accostati a resti di cascine storiche) intervallati da nodi e assi di traffico viari di importanza locale e sovralocale: ferrovia, autostrada, strade storiche e, in futuro, dal tracciato della Linea AC-AV.

##### Tangenziale Verde e Laguna Verde

Il progetto Tangenziale Verde raccoglie lo sviluppo degli interventi strutturali programmati dal Prusst 2010 Plan in prossimità della Tangenziale autostradale nord di Torino (aree industriali e terziarie) e la riqualificazione di importanti settori urbani (riuso di aree industriali dismesse) accompagnati e compensati da consistenti opere di carattere ambientale, paesaggistico e di forestazione urbana. I progetti riguardano aree situate a nord-est di Torino e sono inseriti tra le iniziative di riassetto strutturale del settore metropolitano compreso nel tratto del Po intercettato da due affluenti provenienti dall'arco alpino: i torrenti Stura e Malone; in particolare sono stati integrati nel sistema di aree protette e di parchi urbani e regionali che prende il nome di Corona Verde (costituente asse strategico di iniziativa della Regione Piemonte nel Docup 2000-2006), che interessa per intero l'area metropolitana, interponendosi tra Torino e i Comuni dell'hinterland.

L'operazione è definita dal Prusst *2010plan* promosso dai Comuni di Settimo Torinese, Borgaro e Torino ed è stata sancita in via definitiva nel maggio 2002 con la stipula dell'Accordo quadro con il Ministero Infrastrutture e Trasporti.

Il progetto preliminare ha dato attuazione, per ambiti di intervento, agli indirizzi progettuali del Prusst *2010plan* così riassumibili:

##### *Parco Tangenziale Verde*

- connessione della Tangenziale Verde con il parco Chico Mendez di Borgaro e le aree ambientali del parco fluviale dello Stura e, oltre queste, con la dimora reale di Venaria e il Parco regionale della Mandria;
- imboschimento delle aree agricole residuali intese come "macchia di risorsa" per funzioni eminentemente protettive (fasce filtro della tangenziale nord) e di riequilibrio del settore industriale intercomunale;

- protezione delle colture agrarie a seminativo e a prato mediante creazione di vegetazione spondale lungo i corsi d'acqua e il ripristino dei sentieri storici affiancati da alberatura di protezione;
- formazione di "parco pubblico di fruizione" con il recupero del comprensorio dei laghi di cava di Borgaro e Torino, loro rinaturalizzazione, protezione con fasce filtro rispetto all'area industriale limitrofa e connessione con l'ambito storico del castello di Santa Cristina - Villaretto;
- ricomposizione della trama storica dei collegamenti e delle aree ambientali del Castello di Santa Cristina e del centro storico, di impianto rurale, del Villaretto;
- uso progressivo dell'attuale parco agrario delle cascine storiche per interventi di interesse collettivo inseriti all'interno di un esteso parco pubblico di fruizione di livello intercomunale (parco delle cascine).
- inserimento nel nodo tangenziale-autostradale di Settimo, di passerelle aeree ciclopedonali per il collegamento delle diverse aree a parco che si attestano attorno al nodo;
- formazione di parchi pubblici attrezzati e di fruizione interni al tessuto urbano della città di Settimo.

##### *Parco Fluviale del Po Torinese*

- estensione della Tangenziale Verde nel parco del Po in sinistra orografica del fiume, con mantenimento di parco agrario, pertinente allo sviluppo territoriale dell'Ecomuseo5, del rio Freidano e formazione di parco di fruizione e oasi naturalistica;
- riambientazione naturalistica di un vasto comprensorio degradato da attività di cava, pregresse e in atto, con il recupero naturalistico del lago di cava e la formazione di parco pubblico di fruizione;
- creazione di "oasi faunistica" lungo il margine spondale del depuratore consortile di Torino;
- formazione di biocenosi arboree di pregio entro un vasto comprensorio spondale; rinaturalizzazione di laghi di cava per la fruizione collettiva;
- recupero della trama dei percorsi fluviali storici nel settore dei comuni di Brandizzo e San Raffaele attraverso il progetto degli "Antichi argini", con la riscoperta dei guadi e degli attraversamenti del fiume con chiatte.

Nel quadro di tangenziale Verde si innesta Laguna Verde (Variante 21 al PRG di Settimo) come progetto di una cittadella sopraelevata immersa nel verde in grado di accogliere fino a 25-30 mila persone al giorno, con una torre al centro che, secondo il primo concept, raggiungerà i 215 metri di altezza, diventando il grattacielo più alto del Piemonte e uno dei primi d'Italia. La cittadella, posta lungo l'asse di via Torino, parallelo all'autostrada, fra il Villaggio Olimpia e la città di Settimo, è prevista in una vasta area, di circa 1 milione di metri quadri, dove ora trova posto, fra l'altro, lo stabilimento Pirelli che verrà dismesso a breve in vista della sua rilocalizzazione, sempre a Settimo ma in via Brescia. L'investimento previsto è di 1 miliardo e 300 milioni di euro e nel progetto di "Laguna verde" trovano spazio abitazioni (per circa 8mila persone), uffici, scuole, attività di commercio ed entertainment (tra cui un palazzetto dello sport e una piscina) e,



soprattutto, una o più aree dedicate all'attività di ricerca. Quantificando lo spazio si parla al momento di 815.000 metri quadrati (i restanti, al momento, sono occupati da un centro tessile e non sono ancora disponibili) 300.000 dei quali occupati dalle abitazioni, 200.000 dalle attività di terziario e 160.000 da poli di innovazione. La particolarità è che tutti gli edifici e le strade, compresa la via principale, saranno sopraelevati di 15-30 metri rispetto a terra. Sotto, immerse nel verde, le aree di parcheggio e le vie di accesso.

Bor.set.to.

Il protocollo d'intesa firmato nel 2006 da Regione Piemonte, Provincia di Torino, dalle Città di Torino, Settimo e Borgaro e dalla società Bor.set.to, proprietaria della vasta area di 3 milioni di metri quadrati a nord del complesso la Falchera, definisce i contorni di un progetto di vasto parco urbano che costituirà un'importante tassello nella struttura della Tangenziale Verde. Con tale accordo, infatti, la società Bor.set.to potrà cedere le aree di proprietà incluse nell'ambito di Tangenziale Verde in cambio della possibilità di utilizzare le relative capacità edificatorie per realizzare un vasto intervento di edilizia residenziale, commerciale e un parco tecnologico.

#### Area produttiva Pirelli e Michelin

Il previsto ridimensionamento delle aree industriali Pirelli e Michelin permetterà la ridefinizione formale della cosiddetta "Porta Ovest" di Torino, ridisegnando il nodo della Stazione Stura e il boulevard urbano di corso Romania, un asse che unisce Torino con Settimo Torinese, sul quale si intende innestare un progetto per la creazione di un polo di ricerca con importanti riflessi sull'assetto funzionale di questa parte di città.

In particolare oggi è in fase di avvio la procedura urbanistica relativa all'insediamento produttivo della Michelin Italiana di Torino che occupa un quadrilatero di circa 470.000 mq, delimitato longitudinalmente dagli assi viari di corso Romania e della strada delle Cascinette. Lo stabilimento, dall'avvio delle attività avvenuto nel 1973, ha prodotto principalmente pneumatici per autovettura. Dal 2005 il sito ospita anche gli uffici amministrativi centrali e la sede legale della Michelin. Il Piano Industriale varato a fine 2008 ha condotto a modificare l'attuale configurazione produttiva dello stabilimento torinese, attraverso la concentrazione delle produzioni di pneumatici nel sito di Cuneo, mantenendo a Torino una produzione di semilavorati in gomma ed ospitando anche la fabbricazione di prodotti ausiliari e semifiniti.

Nel sito di Torino è pertanto prevista la creazione di un polo logistico atto a concentrare lo stoccaggio e la distribuzione di gran parte dei prodotti realizzati in Italia e destinati al mercato nazionale ed all'esportazione. A questo fine è stato avviato un programma per l'adeguamento dei fabbricati preesistenti e per la costruzione di nuovi volumi.

I fabbricati e parte delle infrastrutture non più utilizzate dopo la ristrutturazione del sito saranno difficilmente fruibili, pertanto Michelin è pervenuta a formulare le seguenti ipotesi: il rilascio dell'area Nord Est dello stabilimento, prospiciente corso Romania, già in gran parte libera dalle

attività produttive, ai fini di una riconversione verso nuove destinazioni d'uso; la modifica degli accessi al sito industriale, con la rinuncia agli ingressi che oggi si attestano su corso Romania, e la creazione di uno o più accessi da strada delle Cascinette, destinati all'attività logistica ed industriale del sito. Nel contempo potrà essere dismessa, in funzione di nuove destinazioni, l'area occupata dagli attuali parcheggi e dai piazzali di accesso su corso Romania; il possibile riposizionamento della Sede legale ed amministrativa, e quindi la liberazione (parziale o totale) dell'area attualmente occupata, a Nord Ovest del sito, sempre su corso Romania. Michelin ritiene che questo nuovo assetto possa soddisfare totalmente e stabilmente le proprie esigenze produttive ed offrire ottime prospettive per una rivitalizzazione dell'area, anche nel senso più vasto e comprensoriale della Municipalità di Torino e territori comunali limitrofi.

Gli edifici prospicienti corso Romania avranno una destinazione d'uso prevalentemente ASPI1 (minimo 80% e il restante 20% massimo residenziale), mentre gli edifici restrostanti avranno una destinazione prevalentemente residenziale (minimo 80% e massimo 20% di ASPI). Il complesso situato ad Ovest avrà destinazione esclusivamente ASPI. Gli accessi all'area saranno garantiti da tre assi di penetrazione: il primo, provenendo da Torino, taglierà diagonalmente parte del sito e condurrà alle torri che ospiteranno gli uffici della Michelin, le altre due, invece, con intersezione perpendicolare a corso Romania, contorneranno l'insediamento residenziale permettendo una buona fruibilità da parte dei cittadini. Gli interventi sulla viabilità esistente riguarderanno la riqualificazione di corso Romania allo scopo di trasformarlo da viabilità di scorrimento veloce extraurbana a viale urbano metropolitano, caratterizzato da due corsie per senso di marcia, separate da banchina e da alberature e da pista pedonale e ciclabile.

Le consistenze previste, distribuite su una superficie territoriale di 470.000 metri quadrati, sono di una superficie lorda di pavimento (SLP) pari a 169.500 mq tra residenziale e ASPI con una previsione di carico urbanistico stimata in 3.000 abitanti a cui si aggiungono ulteriori 169.500 mq di SLP per il Produttivo, sono previste cessioni pari 171.000 mq di aree per servizi pubblici.

#### Variante 200 di Torino e Programma Territoriale Integrato "Barriera Mobile"

"Infrastrutture e qualità della vita nel quartiere est-nord-est di Torino. Barriera mobile" è il principale obiettivo di questo PTI che intende dinamizzare da un punto di vista sociale ed economico le aree torinesi di Barriera di Milano e di Regio Parco attraverso importanti interventi relativi alle infrastrutture della mobilità di livello metropolitano, alla creazione di zone residenziali, commerciali e produttive, di aree verdi, e all'innovazione tecnologica applicata nell'ambito dei servizi pubblici.

L'area coinvolta dal PTI si integra con quella adottata dalla Variante 200 al PRG di Torino ed ha le potenzialità per diventare una polarità urbana che possa svolgere una funzione rilevante anche a scala sovralocale.

Con la Variante 200 s'introduce un progetto infrastrutturale e insediativo che vede come elemento centrale la futura Linea 2 della Metropolitana, la cui realizzazione diviene occasione per attestare nuove centralità: le stazioni della Metropolitana, la nuova piazza di entrata a Torino nell'area di

Spina 4, lo spazio dell'insediamento lineare sull'ex Scalo Vanchiglia, la nuova piazza davanti all'ospedale Giovanni Bosco.

A partire da piazza Rebaudengo la Linea 2 si inserirà verso est nella trincea ferroviaria dismessa realizzando la connessione tra l'ospedale San Giovanni Bosco, la sede universitaria dell'ex Manifattura Tabacchi, il cimitero Monumentale, il campus universitario dell'area ex Italgas e quindi l'area dell'ex scalo Vanchiglia. Successivamente proseguirà, in interrato sull'asse di corso Regio Parco, verso i Giardini Reali, piazza Castello, via Pietro Micca, piazza Solferino e quindi corso Re Umberto dove, all'altezza di corso Vittorio Emanuele verrà realizzato l'interscambio con la Linea 1. Verso sud-ovest la linea si porterà in asse con corso Duca degli Abruzzi di fronte al Politecnico e quindi in largo Orbassano in prossimità della nuova stazione ferroviaria Zappata per poi proseguire in asse a corso Orbassano sino all'intersezione con il ramo tangenziale e il futuro asse infrastrutturale di corso Marche.

Nel corso della discussione nel Consiglio Comunale di Torino è stata inoltre presentata una mozione, successivamente fatta propria dall'Amministrazione, con la quale si propone di valutare la realizzazione di un ramo B della Linea 2 di metropolitana con attestamento in Pescarito. Un intervento che si pone come alternativa ad un'ipotesi del PRG che prevedeva un nuovo tracciato stradale di collegamento tra Pescarito e la zona Barca Bertolla in sottopasso al Torrente Stura. Inutile sottolineare l'importanza strategica per San Mauro della concreta fattibilità di tale ipotesi.

La Variante 200 viene graduata intorno a tre principali comparti di riferimento:

*A) comparto compreso tra Corso Novara, via Bologna, e lo Scalo Vanchiglia.*

Ha un'estensione di circa 320.000 mq, attualmente ospita attività a prevalente carattere produttivo e artigianale. La sua collocazione nel quadrante urbano, che consente una facile connessione sia con il centro della Città sia con l'area metropolitana, ha favorito l'insediamento di attività con capacità di alta specializzazione nei vari campi della produzione di rilevanza nazionale ed internazionale. L'obiettivo principale è quindi quello di valorizzare e promuovere la potenzialità già esistente e la capacità attrattiva del comparto partendo dalle sue attuali connotazioni: mettere a sistema e promuovere un comparto di Città caratterizzato da una vocazione che consolidi e valorizzi la presenza delle attività di pregio esistenti, inglobandole in un tessuto idoneo ad ospitarle con la necessaria visibilità ed in un contesto urbanisticamente ed ambientalmente adeguato; favorire il mantenimento delle attività tradizionali, arricchire la dotazione dei servizi di supporto e promuovere la localizzazione di nuove attività tecnologicamente avanzate, inserite in aggregati polifunzionali di elevato valore qualitativo. Il provvedimento citato introduce pertanto le categorie di destinazione d'uso che rendono possibile la maggiore integrazione di funzioni ovvero l'A.S.P.I. (Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese) ed Eurotorino che comprende le attività di ricerca scientifica ed universitaria, tecnologica e industriale; confermare e consolidare la presenza della residenza in determinati ambiti (ad esempio nelle porzioni di tessuto caratterizzato dalla tessitura minuta).

*B) comparto adiacente Corso Regio Parco*

Ha un'estensione di circa 340.000 mq, la trasformazione prevista per il comparto deve essere differenziata secondo le distinte funzioni urbanistiche ad esso assegnate: a Sud, la realizzazione di un polo prevalentemente commerciale integrato al quartiere a Nord, la realizzazione del parcheggio di interscambio del trasporto pubblico/privato, direttamente connesso con la linea metropolitana e con la viabilità di connessione Nord/Sud, un centro terziario/direzionale in posizione baricentrica e la localizzazione di un vasto comparto residenziale, affacciato su un nuovo parco lineare, a lato del cimitero monumentale.

*C) comparto dell'ex trincea ferroviaria*

Ha un'estensione di circa 90.000 mq ed è caratterizzato dal tracciato ferroviario della linea Gottardo, nato a servizio dell'attività produttiva della Manifattura, che rappresenta una profonda "ferita" del territorio (il molto criticato "trincerone"), che può diventare una grande opportunità per la futura integrazione dell'ambito nel contesto cittadino e metropolitano, consentendo la realizzazione di una nuova linea metropolitana che dal nord penetri nel centro della città, e di nuovi servizi, spazi pubblici, e parcheggi. In particolare con: il potenziamento del presidio ospedaliero Giovanni Bosco attraverso la rilocalizzazione di alcune delle funzioni attualmente ospitate dall'edificio, in strutture poste nelle immediate vicinanze e localizzazione della sede per il corso universitario d'infermieristica; l'attuazione degli interventi di riconversione dell'ex Manifattura Tabacchi e della ex FIMIT per l'insediamento della Scuola Interfacoltà di Scienze Motorie (SUISM), in linea con le previsioni di PRG; Il recupero dell'area delle aree del sedime abbandonato dal ramo ferroviario, a partire dalla Piazza Croce Rossa e sino alla confluenza con il comparto della Spina 4, attraverso interventi di copertura della trincea, il proseguimento del parco lineare e dei collegamenti ciclopedonali, già previsti lungo il Corso Regio Parco.

PTI Reti 2011

Il PTI RETI 2011 fa riferimento ad un'ampia porzione di territorio, collocata nel quadrante nord dell'area metropolitana torinese, che include 18 Comuni (Borgaro T.Se, Brandizzo, Casalborgone, Caselle T.Se, Castagneto Po, Castiglione T.Se, Chivasso, Gassino T.Se, Leini, Montanaro, Rivalba, San Benigno, San Francesco Al Campo, San Maurizio, San Mauro T.Se, San Raffaele Cimena, Settimo Torinese, Volpiano) ed è caratterizzata da differenti sistemi ambientali, il fiume Po, la pianura attraversata dai torrenti Stura, Orco e Malone, la Collina Torinese.

Il PTI definisce 4 aree di intervento:

- 1) *La cerniera Area metropolitana - Sistema del Po* si caratterizza per le numerose connessioni culturali, naturali e infrastrutturali tra il sistema metropolitano più densamente antropizzato e il sistema naturale del Po e della collina. In quest'area si concentrano le diverse direttrici di intervento che caratterizzano il PTI *RETI2011*
- 2) *Il sistema aeroportuale* si caratterizza per la presenza dell'aeroporto internazionale Sandro Pertini e per il sistema delle infrastrutture ad esso connesso in particolare gli interventi del PTI

RETI2011 rispondono all'obiettivo del miglioramento dell'accessibilità infrastrutturale e alla valorizzazione dei sistemi urbani ivi presenti.

- 3) *La pianura irrigua* è l'area ambientalmente più delicata di questo territorio infatti la spinta verso un'ulteriore urbanizzazione delle aree agricole rischia di mettere in crisi il reticolo idrografico minore, qui fortemente strutturato, che in quest'area svolge un ruolo fondamentale per il sistema agricolo e per la difesa idrografica del territorio. Gli interventi del PTI RETI2011 in quest'area sono principalmente rivolti alla ristrutturazione e conservazione del patrimonio idrico e alla sua valorizzazione attraverso lo sviluppo di percorsi ciclo-culturali.
- 4) *Il Po e la collina* è l'area di intervento che maggiormente caratterizza dal punto di vista paesaggistico e ambientale il territorio del PTI RETI2011, i progetti che ricadono in quest'area sono volti alla valorizzazione culturale e paesaggistica del territorio e alla riqualificazione del sistema spondale del Po.

Le direttrici di intervento e le relative linee d'azione previste nel PTI sono così sintetizzabili:

*Asse A: Il Grande Parco 2011*

1. Riqualificazione ambientale nel territorio del Po: 15 interventi.
2. Sviluppo della rete dei percorsi ciclo-culturali e paesaggistici: 17 interventi.
3. Sistemazioni idrauliche del reticolo idrografico minore.

*Asse B: Clean Tech Park*

1. Interventi per l'eco efficienza degli edifici: 20 interventi.
2. Arcipelago della sperimentazione e implementazione di tecnologie per l'energia sostenibile: 11 interventi.
3. Diffusione delle pratiche e tecnologie per l'eco-efficienza energetica: 5 interventi.

*Asse C: La Rete del saper fare e della conoscenza industriale, internazionalizzazione e integrazione*

1. Rigenerazione del sistema produttivo territoriale: 2 interventi.

*Asse D: Riprogettazione del sistema delle solidarietà territoriali*

1. Sostegno alla famiglia: 5 interventi.
2. Migliorare la gestione dei servizi sociali.
3. Riduzione del disagio sociale: 2 interventi.
4. Riqualificazione e sostegno ai lavoratori in settori in crisi: 4 interventi.

Il territorio di San Mauro è direttamente coinvolto negli Assi A e B:

*Asse A: Il Grande Parco 2011*

L'idea del Grande Parco scaturisce dalla tangibile opportunità offerta dal sistema ambientale in corso di realizzazione lungo la cosiddetta Tangenziale Verde, e dal sistema di connessione ambientale posto tra il Parco Regionale della Mandria, il Parco del Po e il sistema ambientale delle Basse di Stura. Partendo da una progettualità estesa ed in corso di realizzazione e dai punti di

forza delle preesistenze, la sfida si esprime nel rafforzamento e nello sviluppo del Grande Parco Nord di Torino, il grande polmone verde dell'area metropolitana.

Il Grande Parco sarà un unicum ambientale, si estenderà per circa 390 kmq, in grado di connettersi con il più vasto sistema della cosiddetta Corona Verde, insieme col quale garantirà all'area metropolitana torinese nuove potenzialità: ambientali, sociali, culturali, di sviluppo (anche d'impresa), di mobilità. Infine, il Grande Parco 2011 costituisce nel contempo infrastruttura primaria per lo sviluppo del territorio e strumento decisivo per elevare la qualità delle altre infrastrutture e reti di sviluppo locale che vi si appoggiano.

Sono previsti alcuni interventi di riqualificazione ambientale nel territorio del Po:

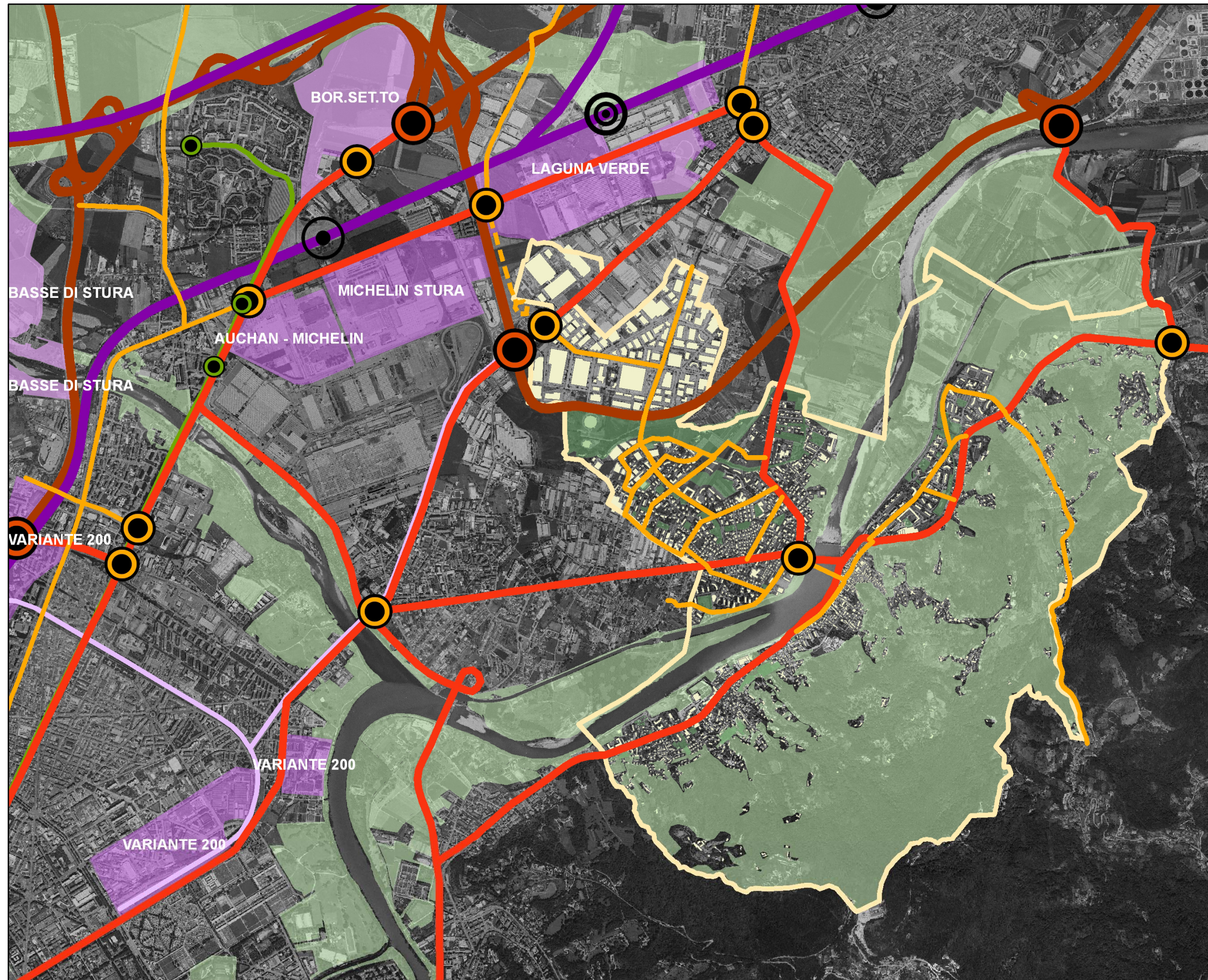
- riqualificazione dell'isolone Bertolla;
- riqualificazione delle sponde fluviali attraverso la realizzazione di un pontile per l'attracco di piccole imbarcazioni;
- riqualificazione ambientale del parco Einaudi;
- sistemazione dell'area golenale in sponda destra del Po;
- recupero ambientale della ex cava Mazzucchetti.

*Asse B: Clean Tech Park*

Obiettivo del Clean Tech Park (CTP) è creare un sistema energetico formato da numerose isole di produzione, un insieme puntiforme ma coeso, basato sull'integrazioni di reti energetiche diverse ma caratterizzate tutte da un elevato livello di innovazione.

La RETE parte dalle esperienze e "vocazioni" già presenti sul territorio per lo sviluppo delle energie rinnovabili secondo un modello di riferimento che è quello del WEB energetico: un insieme di nodi tecnologici, differenziati per tecnologia e per esempi di applicazione, di produzione di energie rinnovabili, in rete tra loro, ove ognuno dei singoli snodi sia in grado (come nel caso di internet, in ottica open source) di essere al contempo produttore e fruitore. Il tutto su uno sfondo ambientale coerente (Grande Parco 2011) e in prossimità di un contesto urbano (Torino) capace di garantire un'accresciuta accoglienza e una buona ricettività grazie all'evento olimpico.

*Sono linee d'intervento specifiche:* interventi per l'eco-efficienza degli edifici nei quali San Mauro è coinvolta con la Scuola Elementare "Allende"; "l'arcipelago" della sperimentazione e dell'implementazione di tecnologie per l'energia sostenibile; azioni di diffusione delle pratiche di risparmio energetico rivolto alla cittadinanza e delle tecnologie rivolto agli operatori economici; azioni di monitoraggio degli edifici pubblici per la definizione di interventi volti alla riqualificazione edile finalizzata al risparmio energetico; corso di specializzazione sulla progettazione di edifici e centri urbani sostenibili; predisposizione di nuovo regolamento edilizio per l'introduzione delle tecnologie per il risparmio energetico.



- CONFINE SAN MAURO
- NODI SCAMBIO RETE AUTOSTRADALE E RETE LOCALE
- PRINCIPALI CONNESSIONI URBANE
- PARCHEGGI INTERSCAMBIO
- SISTEMA AUTOSTRADALE
- ASSI URBANI DI SCORRIMENTO
- ASSI URBANI SECONDARI
- ASSI URBANI SECONDARI IN PROGETTO
- STAZIONE FERROVIARIA LOCALE IN PROGETTO
- STAZIONE FERROVIARIA METROPOLITANA, NAZIONALE E INTERNAZIONALE
- RETE FERROVIARIA METROPOLITANA, NAZIONALE E INTERNAZIONALE
- METRO LINEA 2 E IPOTESI RAMO B
- TRAM LINEA 4
- VERDE EXTRAURBANO
- VERDE URBANO

## 5. Previsioni del vigente PRGC per il Distretto Oltrepo

Gli ambiti del vigente PRGC coinvolti dalla Variante 11 risultano:

### AREA DI NUOVO IMPIANTO NI.O.1 (realizzata)

E' un'area di consistente dimensione, ineditata, da urbanizzare al momento dell'adozione del PRG e recentemente completata. Obiettivo prioritario del PRG era di realizzare un insediamento integrato con residenza, attività terziarie e servizi sia pubblici che privati per migliorare la qualità urbana del distretto Oltrepo.

La destinazione d'uso propria è residenziale e terziaria. L'edificazione per uso residenziale e terziario deve rispettare il limite riferito all'indice di densità territoriale max che è fissato in 1,5 mc/mq.

### AREA DI RIORDINO E COMPLETAMENTO RI.O.2

E' un'area già interessata da attività produttive, per la quale si prevede il consolidamento edilizio. La destinazione propria e prevalente è per attività produttive a carattere artigianale. Per gli edifici esistenti alla data di adozione della delibera programmatica sono ammessi: interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione di tipo A, B e C, di ricostruzione parziale senza aumento della superficie coperta e nei limiti dei fili di fabbricazione preesistenti.

Nel caso di demolizione totale è ammesso l'intervento diretto di ricostruzione nel rispetto dei seguenti limiti: indice di utilizzazione fondiaria max. 1 mq/mq; rapporto di copertura fondiaria max. 50%; distanza minima dai confini 6 m; distanza minima dal ciglio stradale 10 m; altezza delle recinzioni max. 2 m di tipo "a giorno" sui fronti strada.

### AREE DI RIORDINO E COMPLETAMENTO RI.O.3, RI.O.4

Aree a destinazione prevalente residenziale. Sui lotti già edificati sono ammessi gli interventi edilizi per la conservazione degli immobili con operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione di tipo A, B e C, realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni. E' ammesso inoltre l'ampliamento e la sopraelevazione di edifici esistenti purchè vengano rispettati i parametri fissati per le aree libere. Gli interventi edilizi di nuova costruzione sono subordinati alla predisposizione di piani urbanistici esecutivi che prevedono la dismissione delle parti comprese nel perimetro, destinate a servizi e individuate in planimetria di P.R.G. In sede di formazione dello strumento urbanistico esecutivo sono ammesse variazioni di disegno e di distribuzione planimetrica delle aree per servizi, nel rispetto delle quantità previste, senza che ciò comporti variante al PRG. L'edificazione per uso residenziale deve rientrare nei seguenti limiti: indice di densità territoriale max. 1 mc/mq; altezza dei fabbricati 18 m; rapporto di copertura max. 30%. E' ammessa l'edificazione di nuova costruzione mediante concessione diretta in presenza di lotto intercluso che abbia possibilità di accesso a strada aperta a pubblico transito il cui perimetro sia definito dai confini di lotti già edificati o già acquisiti per spazi e servizi pubblici, in

questo caso l'edificazione per uso residenziale deve rispettare i seguenti limiti: indice di densità fondiaria max. 0,5 mc/mq; altezza dei fabbricati max. 10,5 m; rapporto di copertura max. 30%.

### AREA DI COMPLETAMENTO - RI.O.3A

Area ineditata inserita in un tessuto urbano totalmente edificato e dotato delle principali infrastrutture tecnologiche e di servizi di pubblico interesse. Obiettivo è il completamento del tessuto urbano con intervento di edificazione e servizi annessi alla residenza. La destinazione d'uso propria e prevalente è residenziale. L'intervento edilizio è subordinato ad un permesso di costruire convenzionato esteso all'intera area che preveda, a soddisfacimento degli standard urbanistici previsti con la Variante 10 al PRGC, l'assoggettamento di un minimo di mq. 950 di superficie fondiaria a parcheggio pubblico e la dotazione di un minimo di mq. 325 della superficie territoriale a verde pubblico, così come indicato nelle schede di progetto adottate con la Variante n° 10 al PRGC, e la necessità di fasi di progettazione e realizzazione delle aree a verde pubblico e privato contemporanee alle fasi di edificazione. In sede di convenzionamento sono ammesse variazioni di disegno e distribuzione planimetrica delle aree per servizi, nel rispetto delle quantità previste, senza che ciò comporti variante al P.R.G.C.

L'edificazione per uso residenziale, oltre alle condizioni generali fissate per gli interventi edilizi di nuova costruzione, deve rispettare i seguenti limiti: indice densità fondiaria 1,37 mc/mq; volumetria max 4.029 mc; S.U.L. teorica 1.343 mq; rapporto di copertura max 40 %; altezza fabbricati max 7,5 mt; superficie fondiaria minima permeabile 50%; n° min. piantumazioni arboree a compensazione ambientale 45 unità.

Costituiscono singole unità abitative gli spazi realizzati nel sottotetto che abbiano una tipologia residenziale comprensiva di tutte le componenti proprie di unità autonome: servizi igienici, cucina, locali per uso principale. La previsione di realizzare nel sottotetto ambienti accessori di pertinenza delle abitazioni richiede titolo edilizio e determina la corresponsione degli oneri urbanizzativi e del costo di costruzione. L'utilizzabilità dei sottotetti per ambienti accessori alla residenza è ammessa in presenza dei requisiti di cui al comma 4, art. 1, L.R. 21/98 e comporta le facoltà stabilite dall'art. 2 della stessa legge. In tal caso il profilo delle falde del tetto devono ricadere in una sagoma teorica determinata da una pendenza non superiore a 27 gradi e la quota massima di imposta, misurata al filo del perimetro esterno dell'edificio, non può essere superiore ad 1 m, dall'estradosso dell'ultimo solaio piano. Sono ammessi profili di falde che si discostano dalla pendenza non superiore a 27 gradi purchè si dimostri un utilizzo di volume equivalente a quello determinato dal calcolo basato sulla sagoma teorica di profilo delle falde con pendenza non superiore a 27.

Le caratteristiche edilizie degli interventi previsti dovranno rispettare tutte le nuove disposizioni legislative in materia di rendimento energetico, le prescrizioni cogenti previste nel nuovo Regolamento Edilizio di San Mauro e tenere conto delle più avanzate esperienze maturate nel campo del costruire sostenibile. I requisiti e le soluzioni che s'intendono adottare dovranno essere dichiarati in sede di convenzionamento.

Gli interventi edilizi dovranno essere realizzati nel rispetto di quanto prescritto dal D.M. 11/03/1988 e dal D.M. 14/01/2008. Poiché l'area ricade nella Sottoclasse IIB2 e contestualmente è compresa all'interno della fascia C del PAI, la realizzazione di eventuali piani interrati è consentita mediante l'adozione di accorgimenti tecnici che escludano l'allagamento da parte di potenziali acque di esondazione; pertanto l'accesso ai piani interrati, che dovranno essere adeguatamente impermeabilizzati, dovrà essere localizzato a una quota, desunta dalla Carta Tecnica del Comune di San Mauro T.se (alla scala 1:2.000), pari o superiore a 205.70 m s.l.m.m., corrispondente al piano stradale di Via Ronchi. La realizzazione di eventuali piani interrati non dovrà interferire con il regime della falda idrica e sarà pertanto subordinata ai risultati di preventive indagini volte alla verifica della soggiacenza della falda e della relativa escursione massima annuale e storica, dalla quale dovrà essere garantito un franco di almeno 1 m. Sono comunque escluse realizzazioni interrate che prevedano locali per l'alloggiamento di impianti tecnologici.

#### AREA DI COMPLETAMENTO RI.O.3B

Area ineditata inserita in un tessuto urbano totalmente edificato dotato delle principali infrastrutture tecnologiche e di servizi di pubblico interesse. Obiettivo prioritario è il completamento edilizio. La destinazione d'uso propria e prevalente è residenziale. L'edificazione per uso residenziale deve rispettare i seguenti limiti: indice densità territoriale max 1,34 mc/mq; rapporto di copertura max 30 %; altezza dei fabbricati max 10,5 mt.

In base alla classificazione del rischio idro-geologico l'area risulta iscritta alla Classe III sottoclasse B2 in una porzione di territorio condizionata dall'avvenuta esecuzione di interventi di riassetto territoriale a carattere esteso, a seguito di tali opere in quest'area è possibile procedere a nuova edificazione, ampliamento e cambi di destinazione d'uso. In ogni caso in questa Classe è preclusa la realizzazione di piani interrati. Viene sempre consentito l'uso dei piani terra o il loro cambio di destinazione d'uso per il solo utilizzo come autorimessa da cui siano esclusi vani per l'alloggiamento di impianti tecnici. Per quanto riguarda la destinazione d'uso dei piani terra ai fini abitativi, artigianali, industriali, terziari, commerciali e a servizi è consentita solo nel caso in cui l'estradosso del primo solaio calpestabile risulti, come da documentazione allegata alla richiesta del permesso di costruire, ad una quota superiore al livello idrometrico della piena di riferimento. In caso di nuova edificazione vale quanto precedentemente riportato ma non sono consentiti innalzamenti dal piano campagna ottenuti tramite riporti di materiale.

#### AREA DI RIORDINO E COMPLETAMENTO RI.O.5

Area di modesta dimensione ed inserite in un tessuto urbano totalmente edificato e dotato delle principali infrastrutture tecnologiche. La destinazione d'uso propria e prevalente è residenziale. L'edificazione per uso residenziale rientra nei seguenti limiti: indice di densità territoriale max 0,5 mc/mq; altezza dei fabbricati max. 10,5 m; rapporto di copertura max. 30%.

#### AREE CON IMPIANTO CONSOLIDATO CN.O.1

Si tratta di area occupata da impianti produttivi e lavorazioni di materiali inerti, la destinazione d'uso propria è per attività produttive a carattere artigianale. Sono ammessi gli usi in atto ed impianti per la lavorazione di materiali inerti.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione interna per l'adeguamento tecnologico e funzionale degli edifici esistenti; eventuali modificazioni delle attività insediate che comportino cambiamenti del settore, ramo, classe o sottoclasse di attività, così come definiti dalla classificazione Istat, sono subordinati ad autorizzazione.

E' ammessa la costruzione di fabbricati al servizio di attività di estrazione e lavorazione di materiali inerti per una superficie coperta complessiva max di 1500 mq (ricovero automezzi e macchinari, uffici, alloggio custode etc.).

Alla domanda di concessione dovrà essere allegata una relazione geologico-tecnica che accerti l'ammissibilità dell'intervento sull'area e che dovrà ricevere parere favorevole del competente Settore Geologico della Regione Piemonte, nonché la documentazione che definisca la non nocività e/o molestia delle attività.

Le aree interessate dall'attività di lavorazione dovranno essere delimitate con recinzioni a giorno e sull'intero perimetro dovranno essere messi a dimora alberi di alto fusto.

#### AREE CON EDIFICAZIONE CONSOLIDATA RECENTE O IN CORSO DI ATTUAZIONE CN.O.2

Sono aree già strutturate e pressochè totalmente edificate in epoca recente o la cui edificazione è prevista nel P.P.A. vigente all'atto di adozione del PRG. Interessa la porzione di territorio sita in riva sinistra del Po, distretto Oltrepo. Obiettivo prioritario è il contenimento del grado di compromissione edilizia e l'adeguamento della dotazione di infrastrutture e servizi. Le destinazioni d'uso proprie e ammissibili rientrano nei seguenti limiti: indice di densità fondiario max 1 mc/mq; altezza del fabbricato max 15 m; rapporto di copertura max. 30%

#### AREE PER ATTIVITÀ AGRICOLE AP.1

Sono parti del territorio preminentemente utilizzate per colture agricole.

Obiettivo prioritario è la migliore utilizzazione agricola dei suoli, la salvaguardia delle caratteristiche ambientali e delle risorse naturali, il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Le aree per attività agricole sono riservate prioritariamente all'uso agricolo dei suoli.

E' ammesso l'esercizio di attività ricreative, sportive e turistiche connesse all'uso di spazi all'aperto e che non alterino le caratteristiche di ambiente naturale dei luoghi e non comportino opere o manufatti che incidano sulla configurazione dei siti. Per l'esercizio di tali attività è consentito il riuso di edifici in condizioni di degrado, per i quali sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia. Le aree interessate all'esercizio di tali attività e gli interventi necessari sono subordinati a concessione e dovranno essere inseriti nel P.P.A.; le modalità di esercizio dovranno essere determinate mediante convenzione. Eventuali interventi che richiedano impianti o sistemazioni del terreno che incidano sulla configurazione dei siti, sono ammissibili a condizione che non compromettano il grado di stabilità del terreno, accertata e confermata da specifica perizia

geotecnica; sono comunque subordinati al preventivo parere positivo della commissione regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali.

I tipi di intervento ammessi sono:

a) interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A, B e C; è ammessa la demolizione di porzioni accessorie di fabbricati, volte a conseguire una migliore funzionalità dell'edificio e della sua area di pertinenza;

b) ampliamenti "una tantum" pari al 20% della esistente superficie abitabile; sono comunque ammessi aumenti fino a 50 mq e non oltre 150 mq;

c) interventi di sostituzione edilizia di fabbricati esistenti obsoleti strutturalmente e funzionalmente; senza aumento della superficie utile e della volumetria originaria, purchè non ricadano fra gli edifici riconosciuti di pregio architettonico o ambientale dal P.R.G. e previa documentazione tecnica e fotografica delle condizioni dell'immobile;

d) realizzazione di strutture agricole connesse alle esigenze produttive delle aziende quali serre, ricovero macchinari, depositi, etc.;

e) realizzazione di ricoveri per gli attrezzi e simili, ad esclusivo servizio di attività di coltivazione; dovrà trattarsi di costruzioni aperte o chiuse, di altezza massima pari a 2,40 m, superficie coperta massima pari a 12 mq, realizzate con materiali tradizionali e copertura a falde in materiale laterizio; non è ammessa la realizzazione di più di un deposito per fondo coltivato, che deve avere una superficie minima di mq 2.000; la costruzione è soggetta a rilascio di autorizzazione edilizia nella quale saranno stabilite modalità e tempi di permanenza di tali manufatti, che dovranno comunque rispettare un arretramento minimo di 7,5 m da sedi viarie pubbliche e distanza dai confini e da altre costruzioni nel rispetto delle norme del Codice Civile;

f) recinzione di aree inedificate, unicamente di tipo a giorno, con siepi vive o semplici manufatti privi di zoccolatura infissi al suolo, previo conseguimento dell'autorizzazione su istanza che ne motivi la necessità in riferimento alle esigenze di conduzione agricola del fondo;

g) realizzazione di abitazioni rurali che rispettino, a norma dell'art. 25 della L. R. 56/77, i seguenti limiti massimi di densità fondiaria, a seconda delle classi di colture praticate nell'azienda interessata, quali definite al capo 2 del presente articolo:

- 0,05 mc/mq per la classe a)

- 0,03 mc/mq per la classe b)

- 0,02 mc/mq per la classe c)

- 0,01 mc/mq per la classe d), computando non più di 5 ha/azienda

- 0,001 mc/mq per la classe e), con un massimo di 500 mc/azienda.

Il volume edificabile è calcolato per ogni azienda agricola al netto dei terreni classificati come incolti e al lordo degli edifici eventualmente esistenti, senza considerare le attrezzature tecniche al servizio della produzione; è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, entro la distanza dal centro aziendale ritenuta congrua ai fini delle norme sulla formazione della proprietà coltivatrice; per le aziende che insistono su terreni di comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola l'accorpamento dei volumi su area ubicata nel Comune a condizione che in esso ricada almeno il 40% dell'area conteggiata e

che l'edificio per residenza rurale non superi i 1500 mc; gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto, gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio di concessione, senza che costituiscano variante al P.R.G.; il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori, ai sensi dei commi 13 e 14 dell'art. 25 della L.R. 56/77, deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare; non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse; tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori sono destinate a "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione; non sono ammessi aumenti di volume per gli immobili classificati tra i beni culturali;

- gli edifici destinati a residenza non potranno superare l'altezza di 7,5 m con non più di due piani f.t.;

Per gli interventi di ristrutturazione di tipo C, di quelli di cui al punto b), c), d), g) hanno diritto a chiedere la concessione esclusivamente i seguenti soggetti, singoli o associati:

a) il proprietario concedente ai soggetti di cui alla seguente lettera c);

b) imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della L. R. 15/77, art. 7, per i quali la concessione è gratuita, e di cui agli artt. 37 e 43 e dell'art. 2 della L. R. 63/78;

c) affittuari e mezzadri che hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere, per i quali la concessione è gratuita solo in quanto imprenditori agricoli a titolo principale, a norma dell'art. 7 della L.R. 15/77.

Il titolo di cui alla lettera a) del precedente comma può essere sostituito da atto di impegno relativo registrato a norma di legge.

Per gli edifici esistenti a destinazione non agricola e per quelli originariamente a destinazione rurale e non più utilizzati, sempre con riferimento all'adozione del progetto preliminare del P.R.G. 1986, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia fino alla lett. C, anche con mutamento di destinazione residenziale. Sono ammesse aggregazioni di volumi esistenti purchè le unità da aggregare siano comprese nel raggio di mt. 150 dall'edificio principale, misurato tra le pareti esterne più vicine. Le aree sulle quali sorgono gli edifici da demolire ed aggregare divengono pertinenziali dell'edificio principale.

Per gli edifici a destinazione residenziale uni-bifamiliari sono altresì ammessi ampliamenti "una tantum" non superiori a 100 mc. per un volume massimo complessivo di 1000 mc. a fini di miglioramento igienico-funzionale, comprendenti anche autorimesse in elevazione la cui copertura dovrà essere realizzata con tetto a falde inclinate.

Nelle aree risultanti di pertinenza degli edifici è consentita la realizzazione di piscine, previa dimostrazione, mediante indagine geologica e geotecnica da prodursi al Comune insieme alla domanda di concessione, della compatibilità dell'intervento con l'assetto geomorfologico e le condizioni di stabilità delle aree limitrofe, purchè i relativi impianti siano ospitati in locali non emergenti dal piano di campagna sistemato. In tali aree possono essere realizzate recinzioni di tipo "a giorno".

## 6. Previsioni dei PRGC dei comuni limitrofi

### 6.1 PRGC di Settimo Torinese

Sono presenti nelle porzioni di PRG limitrofe al territorio di San Mauro le seguenti classificazioni urbanistiche:

#### Aree agricole produttive indifferenziate (a.p.i.)

Aree nelle quali sono consentiti interventi volti a migliorare i livelli di produttività agricola del suolo, al potenziamento ed all'ammmodernamento degli edifici, impianti ed attrezzature di aziende agricole esistenti e alla creazione di nuovi centri aziendali compatibili con la migliore utilizzazione agronomica del territorio agricolo. A questo scopo, sono quindi ammessi interventi per la costruzione di locali per l'esercizio di attività commerciali connesse con l'agricoltura, o di servizio alle famiglie residenti nelle aree extraurbane e pubblici esercizi, per la localizzazione di strutture ricettive e annessi servizi turistici e le conseguenti opere di urbanizzazione.

#### Aree agricole produttive intercluse nel sistema insediativo (a.i.a)

Aree agricole di dimensioni anche significative inglobate dal processo di urbanizzazione ed infrastrutturazione del territorio e che risultano comprese tra il margine dell'abitato ed il complesso di vincoli istituito dal P.R.G. per la formazione del parco fluviale.

Dal punto di vista delle caratteristiche agronomiche e d'uso esse non differiscono dalle aree a.p.i. ma sono sottoposte al rispetto dei vincoli di arretramento rispetto ai margini insediativi e a maggiori vincoli in merito alle tipologie di nuove imprese agricole insediabili.

#### Area T1

Area destinata alla localizzazione di impianti tecnologici a servizio degli insediamenti produttivi.

#### Aree HA-a5/a6/a7/a8/a9/a10 - EA-a1

Aree di nuovo impianto a destinazione residenziale localizzate in prossimità dell'antico "borgo dei lavandai" risalente alla seconda metà dell'ottocento quale area di lavoro a servizio della "corte" di Torino. Per queste aree è prevista la conservazione del tessuto edilizio esistente e il suo consolidamento mediante la ripetizione del modulo di impianto, edilizio e urbanistico, degli antichi fabbricati agro-artigianali.

#### Aree HA-a12/a25 - Fa 65

Aree di nuovo impianto a destinazione residenziale localizzate in prossimità dell'antico di Borgata Paradiso. Per queste aree il PRG ammette il consolidamento residenziale del tessuto edilizio esistente della borgata, la saturazione, nella zona sud, con un modesto intervento di completamento (area Fa 65) condizionato alla mitigazione ambientale del margine Pescarito/SR-11, e la saturazione della porzione nord mediante la realizzazione di un contenuto insediamento (HA-a12) presupposto alla mitigazione ambientale e paesaggistica della borgata.

#### Cascina San Giorgio

La Cascina San Giorgio, sorta nella metà del XVI sec., presidiava, assieme al complesso cistercense dell'Abbadia di San Giacomo di Stura, un vasto comprensorio agrario esteso verso il torinese e il canavese, e l'area boschiva e in parte paludosa verso il paesaggio fluviale del Po. La cascina oggi è incorporata nel tessuto industriale della piattaforma di Stura e risulta posta in prossimità del sistema idraulico irriguo del rio Freidano il cui paesaggio agrario e boschivo è stato fortemente segnato dalla SR-11.

In questo settore il PRUSST 2010Plan ha ubicato, a servizio e integrazione del sistema naturalistico e fruitivo dell'area Parco del Po, il Garden Center "Viridea" che occupa il piano sottostante alla Cascina, dando avvio alla più recente trasformazione ambientale e d'uso della tessera agraria interclusa tra la SR-11 e la piattaforma industriale.

Il PRG conferma l'indirizzo, già contenuto nel PRUSST 2010Plan, di utilizzazione dell'area attraverso interventi volti al recupero della Cascina San Giorgio attraverso il riuso di tutte le componenti architettoniche, chiuse o aperte, utilizzate o dismesse, per destinazioni d'uso residenziali, ricettive e per pubblici esercizi compatibili con il complesso ambientale, e per destinazioni terziario direzionali. E attraverso un intervento di nuova costruzione in continuità progettuale con l'insediamento previsto nel paesaggio della borgata con l'area di nuovo impianto HA-a12.

#### Aree Da301/302/303/304/333

Aree a destinazione residenziale abitativa inserite in aree già strutturate in cui il tessuto edilizio è generalmente di epoca recente, per le quali il P.R.G. propone il recupero dell'impianto urbanistico ad una più elevata qualità dell'ambiente attraverso il miglioramento della mobilità veicolare pubblica, l'eliminazione di barriere che limitano l'accessibilità e la percorribilità del tessuto urbano e la conseguente formazione di vie pedonali, nonché attraverso l'individuazione di aree verdi e di servizio pubblico.

#### Zona normativa 200 A2

Area di tipo agricolo produttivo a carattere estensivo con presenza marginale, lungo il confine comunale di San Mauro, di unità produttive ed abitazioni isolate. L'area in oggetto è sostanzialmente esterna alla fascia di pertinenza fluviale (FPF) ma è in parte compresa all'interno della perimetrazione del parco regionale.

#### Aree Li12 - Le20

Aree caratterizzate dalla presenza di impianti produttivi o artigianali per i quali il PRG conferma la localizzazione. Per gli impianti suddetti, a destinazione industriale, artigianale o terziaria, è specificatamente richiesta l'unitarietà aziendale, il frazionamento degli immobili o lo scorporo delle attività può avvenire solo previa formazione di S.U.E.



#### Zona 201U2

Porzione limitata del tessuto sfrangiato della periferia del Comune di San Mauro che ricade nel territorio di Settimo ed è costituita da un filare di villette e da un fabbricato residenziale di impianto rurale servite dalla viabilità di San Mauro. È considerata dal PRG un'area già strutturata caratterizzata da un tessuto edilizio recente per la quale si riconosce un modello di utilizzazione delle risorse che prevede la permanenza delle attività artigianali di attività agricole in aree intercluse.

#### 6.2 PRGC di Torino

Sono presenti nelle porzioni di PRG limitrofe al territorio di San Mauro le seguenti classificazioni urbanistiche:

##### Zone urbane consolidate per attività produttive

Il P.R.G.C. definisce zone urbane consolidate per attività produttive le parti di territorio che hanno accolto la piccola, media, grande industria e per le quali si conferma la destinazione produttiva. È consentito l'insediamento di attività di ricerca e di servizi pubblici (aree destinate all'istruzione inferiore e superiore, alla ricerca, aree per attrezzature e impianti tecnologici e parcheggi).

##### Area R9

Area caratterizzata dalla presenza di residenze aggregate in borghi di impianto extraurbano con edifici organizzati prevalentemente secondo un "disegno aperto". Il P.R.G.C. conferma la destinazione residenziale (civile abitazione e residenze per particolari utenze) con la possibilità di localizzare ai piani interrati, terreno e primo attività commerciali al dettaglio.

##### Area M1

Area caratterizzata da isolati misti prevalentemente residenziali per i quali è prevista la sostituzione delle attività nocive o moleste per la residenza o la conversione ad usi compatibili con la stessa. Al piano interrato, terreno e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio mentre a tutti i piani sono consentiti gli usi ricettivi.

##### Area 6i

Area destinata a servizi pubblici per l'istruzione inferiore.

##### Area 6h

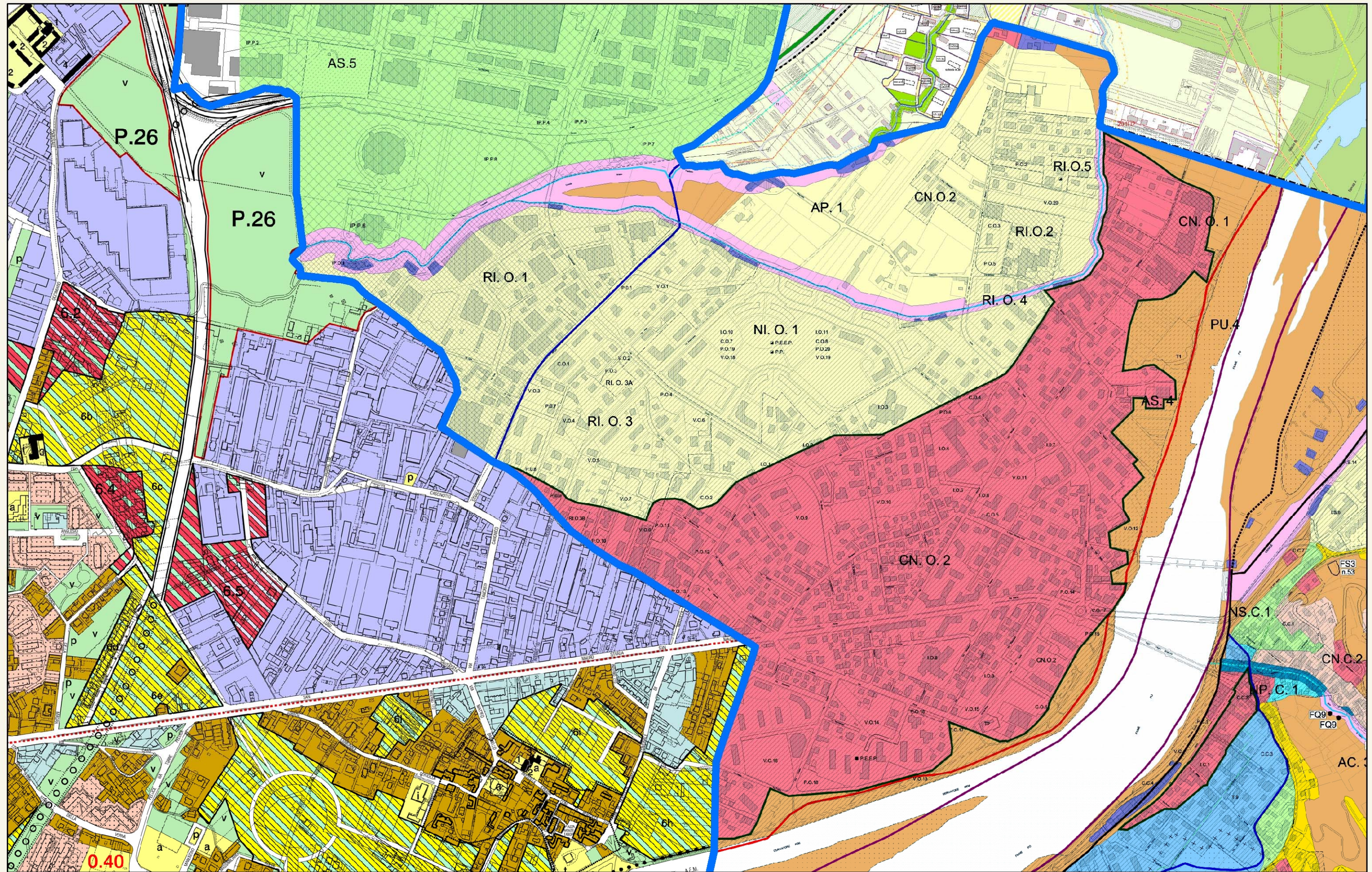
Area a servizi destinata ad ospitare attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere.

##### Area P26

Area destinata a parco urbano per la quale è preordinata all'acquisizione diretta da parte

dell'Amministrazione secondo le modalità di esproprio previste dalle leggi vigenti o in alternativa attraverso la cessione gratuitamente alla città, previo utilizzo delle capacità edificatoria da realizzarsi nelle aree di trasformazione.

Al fine di tutelare l'attività delle aziende agricole esistenti, sono ammessi ampliamenti di volumi tecnici relativi a fabbricati già adibiti ad usi agricoli, fatte salve le condizioni di inedificabilità dei suoli e sulla base di uno specifico programma di sviluppo aziendale che dimostri la necessità degli ampliamenti proposti. Per le aziende che, d'intesa con la Città, orientano la propria attività verso la formazione di parchi agricoli, con la gestione di terreni aperti all'accesso pubblico e disponibili per attività ricreative, didattiche e di ricerca, sono ammesse anche nuove opere edilizie, purché funzionali al progetto di sistemazione del parco stesso.



## 7. Sviluppo urbanistico di San Mauro e struttura del Distretto Oltrepo

La struttura degli insediamenti nel territorio del Comune di San Mauro è stata fortemente condizionata dalle caratteristiche geomorfologiche e dallo sviluppo delle principali arterie viarie che l'attraversano. In particolare la presenza del fiume Po, che percorre tutto il territorio in direzione sud/est-nord/ovest, è l'elemento che più fortemente ha definito nel tempo la configurazione urbana di San Mauro. Il fiume infatti divide di fatto la città in due porzioni di territorio fortemente differenziate: in sponda sinistra l'area pianeggiante, in sponda destra quella prevalentemente collinare. Due sono invece gli assi viari principali: la strada che collega Torino a Casale e la strada che collega Torino a Settimo.

In particolare l'area posta sulla sponda destra si è sviluppata lungo l'asse viario che collega Torino a Casale, qui sono collocati i nuclei di più antica formazione tra i quali il principale è sorto intorno all'abbazia di San Mauro e coincide con quello che oggi è considerato il centro storico.

L'importanza dei due assi principali di collegamento risale all'epoca romana: il tracciato della strada per Settimo è rimasto quasi invariato nel tempo, mentre quello della strada per Casale ha subito numerose correzioni derivate dalla trasformazione operate sull'assetto del fiume. A partire dal diciottesimo secolo sono state realizzate successive traslazioni verso il piede della collina, lo stesso nucleo principale è stato alla fine del secolo in parte sventrato per migliorare il collegamento fra i due tronchi ad est ed a ovest dell'abitato. A questa epoca le tre strade comunali principali corrispondevano alle attuali via IV Novembre, via Giacomo Matteotti e via Moncanino che originariamente passava sull'attuale via dell'Asilo e successivamente è stata spostata sulla sede attuale.

Nella zona dell'Oltrepo, oltre alla strada di collegamento con Settimo, esistevano tre strade principali: le prime due avevano origine presso il porto, nei pressi dell'attuale via del Porto, e costituivano il collegamento rispettivamente con la borgata Bertolla, proseguendo poi per Torino, e con la frazione del Mulino in direzione di Settimo. La terza aveva la funzione di collegamento tra la borgata Bertolla e la frazione del Mulino e coincide con l'attuale via Speranza.

All'inizio del ventesimo secolo la costruzione del ponte sul Po ha reso più agevole il collegamento con l'Oltrepo, con i borghi periferici di Torino e con il Comune di Settimo.

Intorno a queste direttrici viarie principali si è sviluppato il tessuto urbano, oggi in continuità rispetto al tessuto dei comuni confinanti, con conseguenze dal punto di vista della configurazione spaziale ma soprattutto della viabilità. Si assiste infatti ad una intensa mobilità di attraversamento che poggia sul tracciato della provinciale Torino-Casale e nell'oltre Po sull'asse di via Roma, realizzato a partire dalla metà degli anni cinquanta e oggi principale asse di collegamento con Torino sulla sponda sinistra, e di connessione tra le due sponde del fiume. Una connessione a cui si è cercato di trovare una soluzione in tempi recenti con la realizzazione del ponte XI Settembre e la conseguente riorganizzazione di Piazza Mochino, intervento che ha consentito di destinare parte del ponte Vittorio Emanuele III a percorso pedonale. Recentemente è stato inoltre inaugurato il tunnel che sulla sponda destra permette di evitare l'attraversamento del centro di San Mauro e di superare la strettoia in corrispondenza del ponte Vittorio Emanuele III.

La divisione del territorio di San Mauro in due aree, quella sulla sponda destra e quella sulla sponda sinistra, può essere letta come una costante nella storia del Comune e ha caratterizzato nel tempo la crescita urbana creando due "storie" parallele.

A partire dal diciottesimo secolo si assiste ad un periodo di profonda trasformazione del territorio, in particolare dell'area collinare nella quale inizia l'insediamento di nobili famiglie provenienti da Torino e la conseguente edificazione di residenze estive di un certo pregio architettonico con annessi edifici agricoli, una presenza che permette di considerare ancora oggi la zona collinare come una importante risorsa dal punto di vista storico oltre che naturalistico.

In quest'epoca la zona dell'oltre Po era invece scarsamente edificata, si trattava di un'area prevalentemente agricola soggetta a frequenti eventi alluvionali. Solo a partire dal diciannovesimo secolo iniziano ad aumentare gradualmente le costruzioni anche in questo luogo soprattutto in conseguenza dei frazionamenti della proprietà e della concentrazione di nuove attività artigianali, la più tipica delle quali era quella dei lavandai favorita dalla presenza di rivi e bealere.

A partire dagli anni Sessanta il Comune di San Mauro, come tutte le aree metropolitane, viene interessato da un intenso sviluppo edilizio che ha trasformato in modo significativo le caratteristiche del territorio.

Sulla sponda destra l'urbanizzazione ha progressivamente inglobato i vecchi nuclei e si è sviluppata a nastro lungo la strada Torino-Casale occupando sia la fascia compresa tra l'asse stradale e il Po, sia l'area verso la collina. La parte collinare perde progressivamente la funzione di area agricola a seguito della diminuzione di importanza delle ville settecentesche e degli annessi centri agricoli, mentre la parte pianeggiante, in particolare nella zona lungo la strada per Casale, viene interessata da un notevole sviluppo urbano tipico dell'epoca, che consolida un fenomeno avviato dai precedenti lavori di arginatura del fiume e dalla costruzione del Ponte Vittorio Emanuele III che facilitano i collegamenti viari con Torino e con Settimo. E lungo questi assi si è verificato uno sviluppo più intenso a partire dal primo dopoguerra con una concentrazione urbana non più legata alla destinazione agricola ma principalmente a quella residenziale. Così l'oltre Po viene gradualmente interessato da un processo insediativo disomogeneo con indici di utilizzazione fondiaria più elevati rispetto al resto del territorio, un processo che ha coinvolto anche l'area lungo il fiume divenuta, a partire dagli anni sessanta, area edificata e fortemente popolata.

Nel 1986 viene approvato il vigente PRGC che s'innesta in questa trasformazione da tempo in atto e in parte già consolidata individuando alcune nuove direttrici.

L'area di Sambuy, che include la zona che dalla strada statale arriva fino al canale nei pressi di Parco Einaudi, si trasforma in ambito di espansione e luogo dove negli ultimi venti anni si sono concentrati numerosi interventi di edilizia sia privata che pubblica attuati con strumenti urbanistici esecutivi.

L'area industriale di Pescarito, sviluppatasi a seguito di una lottizzazione realizzata nel 1969, che viene classificata come un ambito sostanzialmente consolidato e che dunque non necessita di

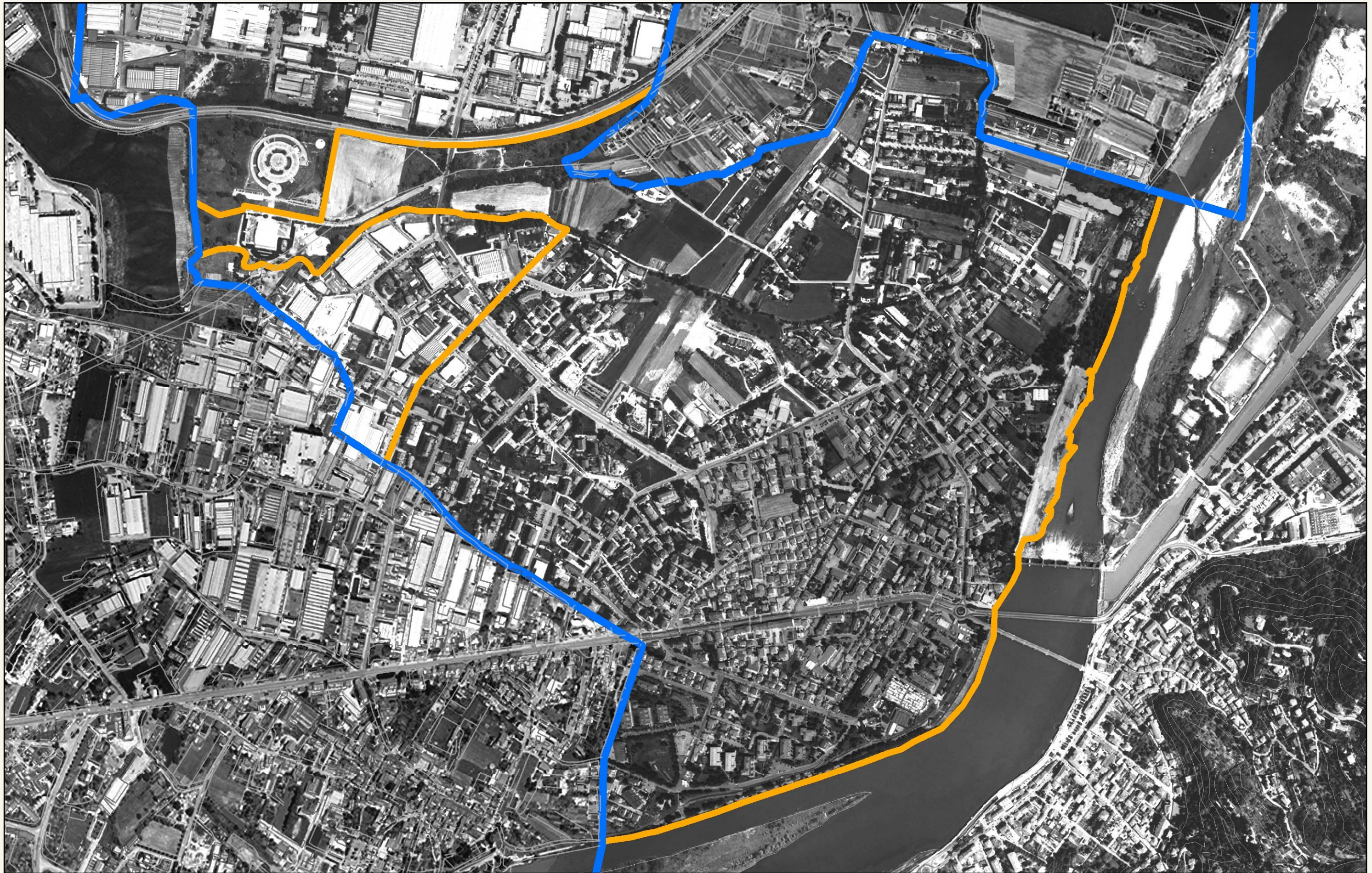
nuovi interventi significativi, ma per il quale già si segnalano i primi sintomi di un possibile declino in vista di mutazioni legate a trasformazioni economiche e produttive di più ampia scala.

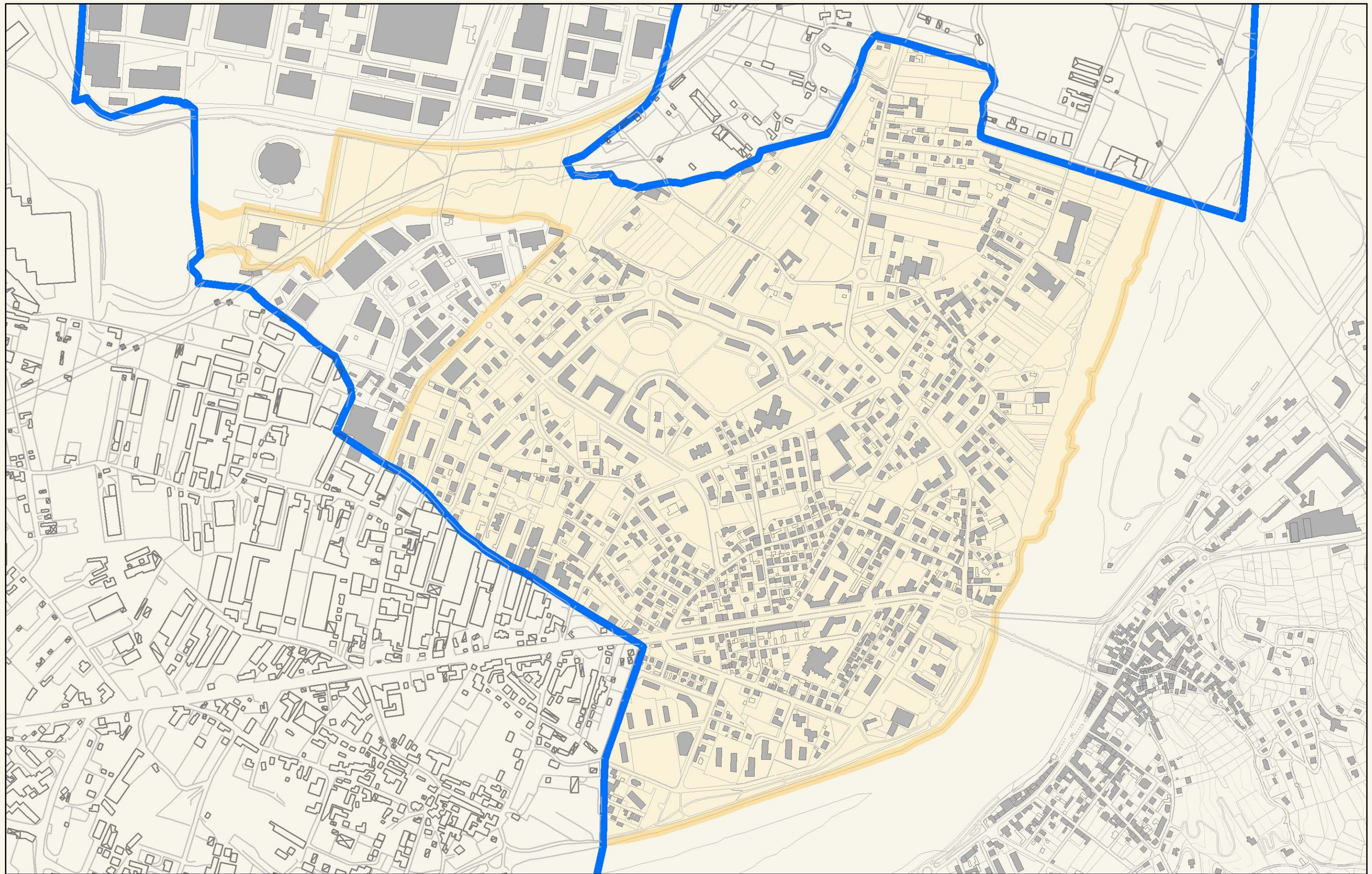
Per il distretto Oltrepo le scelte operate dal PRG dell'86 cercano di superare una condizione di marginalità determinata da uno sviluppo tipico delle aree della periferia torinese degli anni '60 - '70 e che ha influito negativamente sulla definizione di una vera identità urbana per l'intera zona. A questa situazione il PRG tenta di porre rimedio aumentando la consistenza insediativa della zona attraverso il potenziamento dei servizi, il completamento delle fasce caratterizzate da edilizia dispersa e l'impianto di un nucleo di nuovo insediamento, l'area della "Pra Granda", ormai attuato con la recente realizzazione di residenze pubbliche e private, servizi e attività terziarie.

Il PRG dell'86 non ha subito particolari variazioni fino agli eventi alluvionali che nei primi anni del duemila hanno profondamente coinvolto il territorio di San Mauro, imponendo una nuova attenzione sull'importanza e sul ruolo che il fiume ha da sempre svolto nella definizione della struttura urbana di San Mauro. Da qui la necessità di mettere in sicurezza il territorio, che ha richiesto di adeguare il vigente PRG (Variante strutturale n. 4) inserendo norme per la tutela idrogeologica del territorio e avviando progetti finalizzati alla riqualificazione delle sponde fluviali. Si tratta di interventi non solo volti alla messa in sicurezza degli argini ma anche alla riqualificazione paesaggistica di queste aree. In questa prospettiva possono essere letti gli interventi realizzati sulla sponda destra con la sistemazione di piazza Europa e la creazione della pista ciclabile lungo il fiume, e sulla sponda sinistra in corrispondenza del parco L'Elia, dove la riqualificazione degli argini da un punto di vista paesaggistico diviene fondamentale non solo per garantire la sicurezza dei cittadini, ma anche nella prospettiva di valorizzare le caratteristiche paesaggistiche che da sempre hanno connotato il territorio di San Mauro.

Il distretto Oltrepo, successivamente alla Variante 4, è stato interessato marginalmente da altri tre provvedimenti urbanistici:

- la Variante n. 7 di adeguamento del PRGC. ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 114/1998 e dell'art. 4 della L.R. sul Commercio stabilite dall'allegato A) alla D.C.R. N. 563/13414 del 29/10/1999 e s.m.i, che ha individuato nel Distretto Oltrepo due addensamenti commerciali e 5 localizzazioni commerciali L1.
- La Variante n. 9 redatta secondo le procedure e le finalità della Legge 6.8.2008, n. 133 in attuazione al "piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari" con la quale nel Distretto Oltrepo è stato introdotto un nuovo piccolo ambito urbanistico siglato come RI.O.3B in strada del Cascinotto.
- La Variante strutturale n. 10 adottata per completare l'attuazione del "piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari" adottato dell'Amministrazione con la quale nel Distretto Oltrepo è stato introdotto un nuovo ambito urbanistico siglato RI.O.3A in via Asti e sono state alienate quattro piccoli lotti di aree vincolate a servizi pubblici in via Ciriè, via Rochi e via Italia.



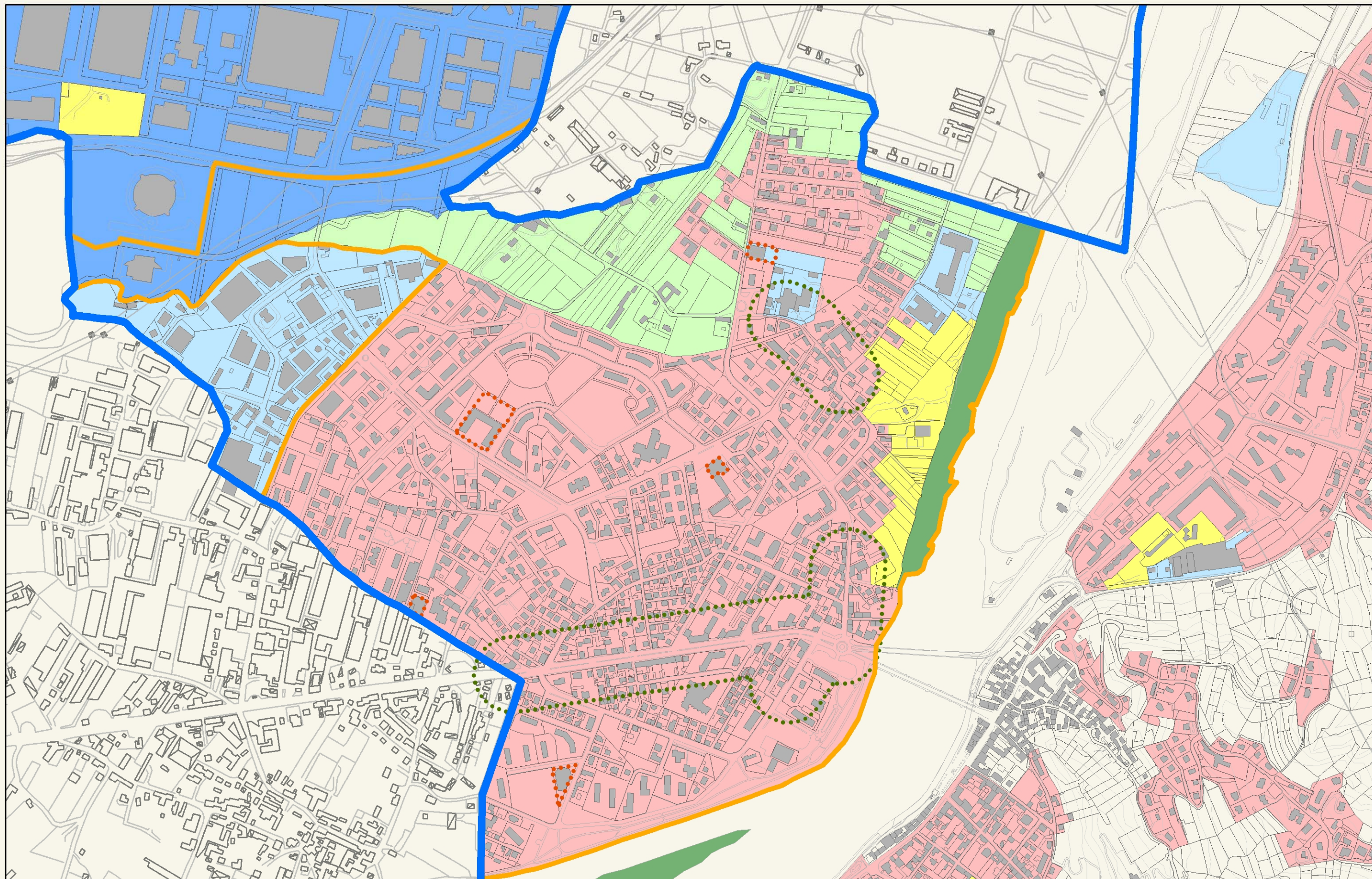


AREE URBANISTICHE

- Artigianato produttivo o di servizio
- Attività agricole
- Servizio pubblico di interesse collettivo

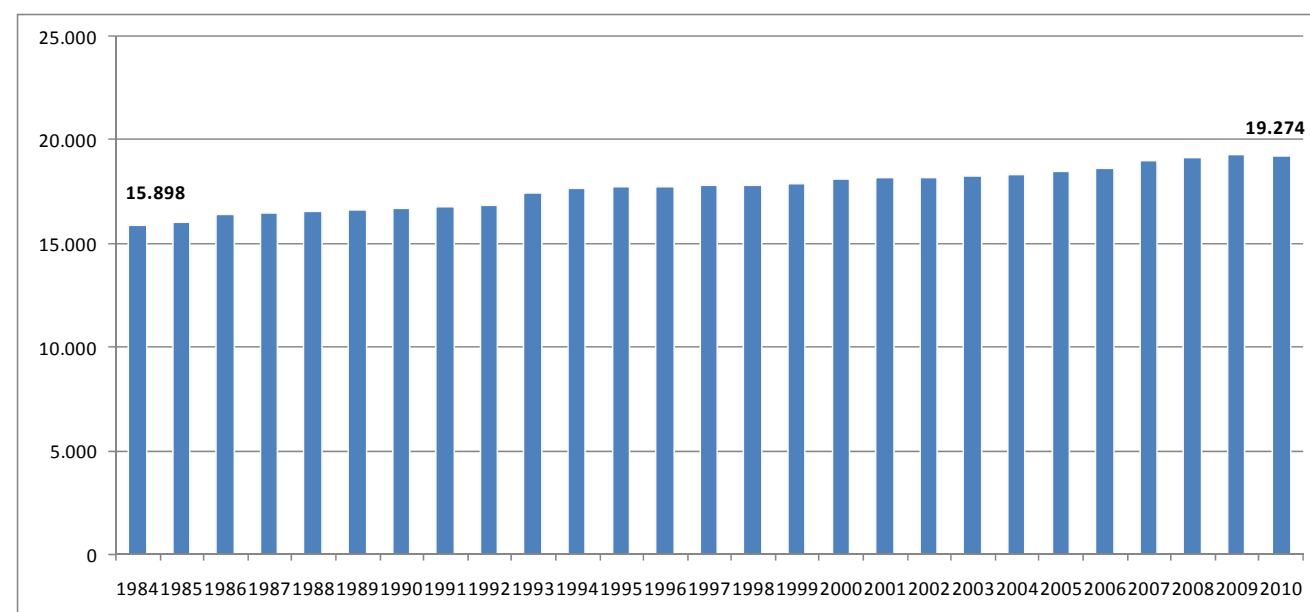
LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI

- Industria
- Residenza
- Parco urbano
- Addensamenti
- Localizzazioni



## 8. Andamenti demografici tra il 1984 e il 2010

Tra il 1984 e il 2010, arco temporale nel quale si misurano gli effetti del vigente PRG, la popolazione di San Mauro ha registrato un aumento complessivo degli abitanti pari al 21,35% raggiungendo la quota di 19.274 residenti, con un tasso medio di crescita annuo di San Mauro pari allo 0,79% rispetto alle proiezioni previste dal PRGC che ipotizzavano un tasso medio di crescita pari ad 1,5%.



Da evidenziare un dato presente nell'ultima rilevazione demografica del 2010: per la prima volta dal 1984 a San Mauro si registra una lieve decrescita di popolazione pari a 72 abitanti, con una popolazione complessiva che si attesta a 19.274 abitanti rispetto ai 19.346 di fine 2009.

Un dato che conferma, anche attraverso l'indicatore dell'andamento demografico, il sostanziale esaurimento delle potenzialità urbanistiche del vigente PRG.

Per quanto riguarda il Distretto Oltrepo i dati aggiornati al novembre 2010 fotografano questa situazione:

MASCHI	FEMMINE	TOTALI
4.415	4.750	9.165

Anche in questo distretto si conferma la stessa tendenza di lieve curvatura nel 2010 verso la decrescita con 28 abitanti in meno rispetto ai 9.193 rilevati a fine 2009.

## 9. La dotazione di servizi pubblici del Distretto Oltrepo

In relazione all'attuale dotazione di standard urbanistici segue la tabella di riepilogo che attualizza i dati per il Distretto Oltrepo in base alla verifica effettuata a novembre 2010 in preparazione al Documento Programmatico della Variante 11 al PRGC.

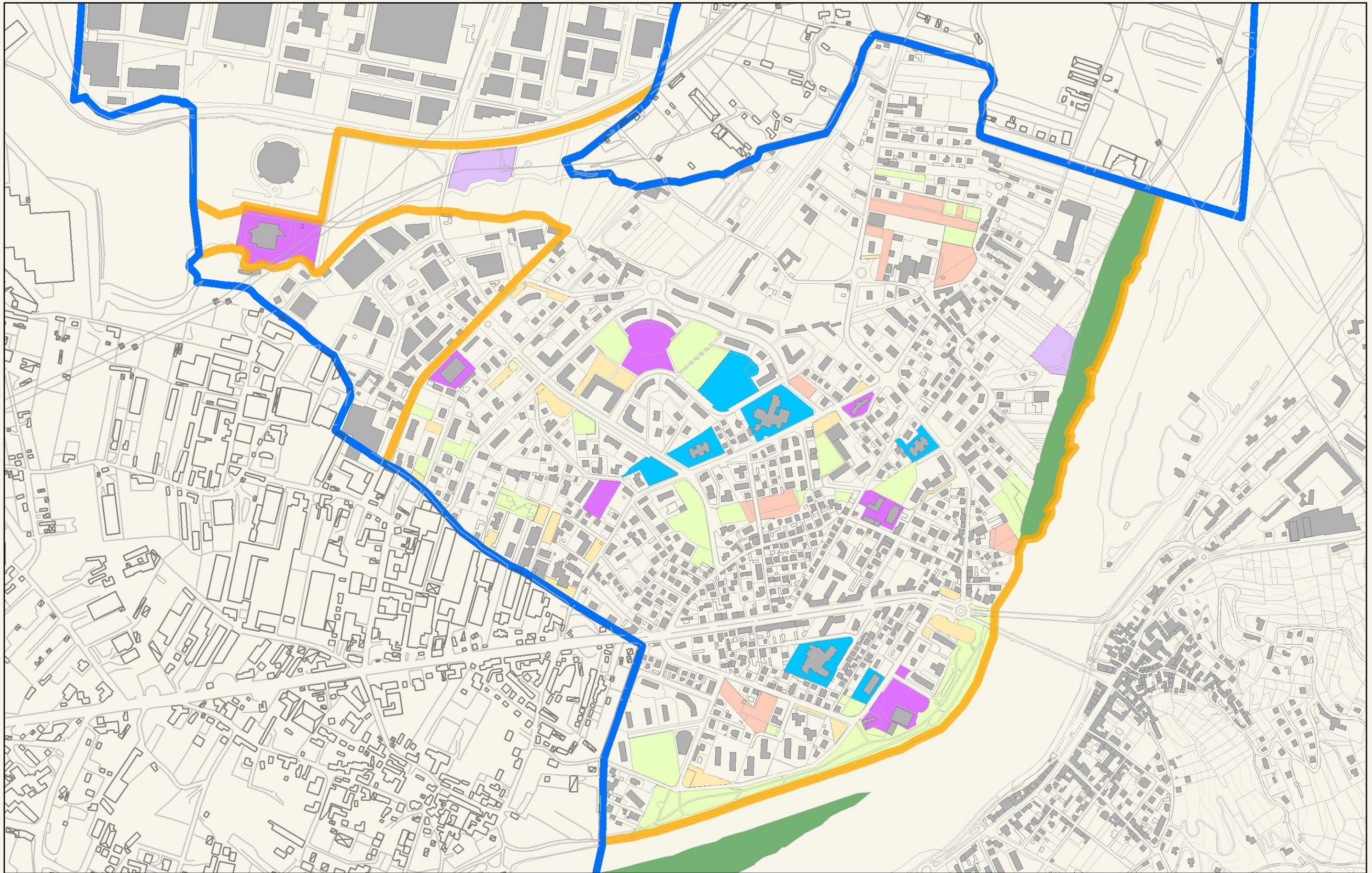
	<i>mq/ab</i>	<i>abitanti</i>	<i>fabbisogno</i>	<i>disponibilità</i>	<i>saldo</i>
Verde e sport	12,50	9.165	114.563	118.700	4.138
Attrezzature collettive	5,00	9.165	45.825	53.353	7.528
Istruzione	5,00	9.165	45.825	45.948	123
Parcheggi	2,50	9.165	22.913	31.653	8.741
<b>Totali</b>			<b>229.125</b>	<b>249.654</b>	<b>20.529</b>
Aree vincolate a servizi residenziali	33.897				
Aree vincolate a parco urbano	131.966				

Dalla lettura dei dati emerge una ottima disponibilità di aree pubbliche nel Distretto Oltrepo che soddisfa tutte le dotazioni a standard di aree a servizi, rilevando anche un significativo surplus di aree destinate a verde attrezzato e ad attrezzature collettive.

A questo patrimonio sono da aggiungersi le aree vincolate in una prospettiva di Parco Urbano (art. 22 della LR 56/77), eventuali aree private asservite ad uso pubblico (oggi in fase di verifica da parte degli uffici) e la dotazione teoricamente ancora disponibile di aree non acquisite dall'Amministrazione ma sulle quali oggi insiste un vincolo a servizi. Quest'ultime sono aree indisponibili sia al pubblico che al privato e sulle quali interviene la Variante 11, sia per colmare eventuali fabbisogni ma anche, e soprattutto, per sollevare i proprietari da un vincolo ormai imposto da quasi venticinque anni.



- |   |   |  |
|---|---|--|
|  Istruzione    |  Attrezzature collettive |  Parco urbano |
|  Parcheggi     |  Area vincolata          |  |
|  Verde e Sport |  Servizi tecnologici     |  |



## 10. La situazione geomorfologica e i vincoli nel Distretto Oltrepo

A seguito dell'evento alluvionale dell'ottobre 2000, che ha interessato significativamente ampi settori edificati del territorio di San Mauro, sono stati condotti studi a carattere geologico, geomorfologico e sulla pericolosità dell'intero territorio comunale, finalizzati alla verifica della compatibilità idraulica e idrogeologica degli strumenti urbanistici, così come previsto dal PAI.

Il lavoro svolto si è attenuto a quanto prescritto dalla Legge Regionale n° 56/77 e successive modifiche e integrazioni, dalla Circolare P.G.R. n° 7/LAP del 6/5/96 e dalla relativa Nota Tecnica Esplicativa del Dicembre 1999, nonché dalla D.G.R. 15 luglio 2002 n. 45-6656 "Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) e tenendo in considerazione i pareri della Regione Piemonte e dell'A.R.P.A.

Gli esiti degli studi prodotti sono poi confluiti nella Variante strutturale n°4 volta a prevedere la suddivisione dell'intero territorio comunale in tre classi, e relative sottoclassi, con pericolosità geologica differente a cui sono associate altrettante classi di idoneità ai fini urbanistici: a pericolosità nulla, a moderata pericolosità o a elevata pericolosità. Ciascuna di queste classi è sottoposta a prescrizioni di ordine geologico progressivamente più restrittive.

Dal punto di vista idrogeologico il Distretto Oltrepo è così classificato:

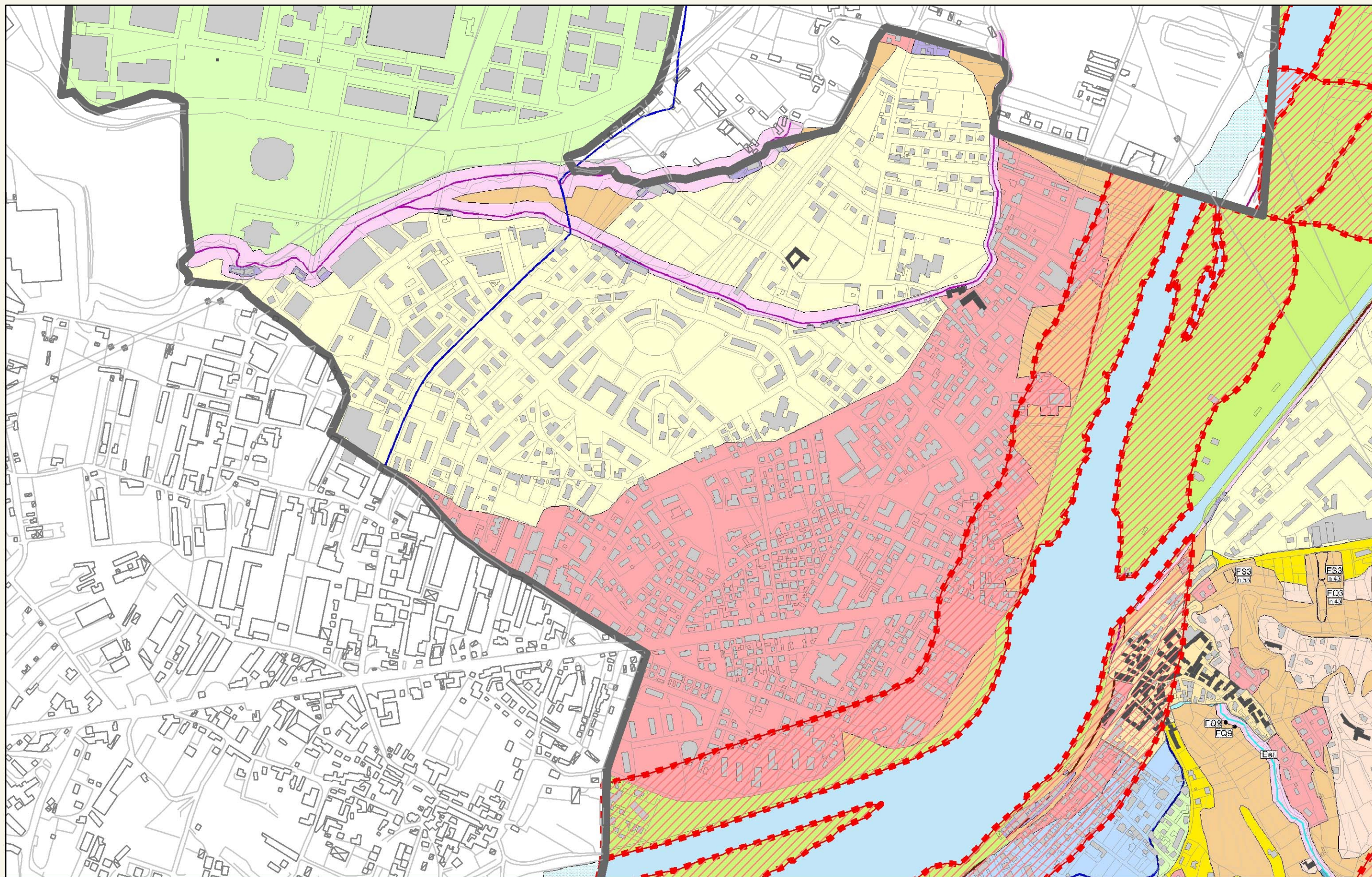
- Nella CLASSE II sottoclasse IIB2 ricadono le porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo. Sono classificate in questa classe le aree edificabili caratterizzate da requisiti geotecnici incerti, perché penalizzate dalla pendenza o dalla scarsa portanza dei terreni, da settori di versante poco acclivi con potenziale criticità solo per eventi idrogeologici eccezionali, da settori di versante vulnerabili da fenomeni franosi per fluidificazione dei terreni della copertura superficiale e da aree ad incerta stabilità.
- Nella CLASSE III sottoclassi IIIA, IIB2 e IIB3 rientrano le aree direttamente interessate dalla dinamica dei corsi d'acqua, comprese nelle relative fasce di rispetto, ad acclività elevata e/o interessate da processi di versante o potenzialmente instabili. Comprende porzioni del territorio, generalmente inedificate, in cui si ritiene che possano sussistere condizioni di pericolosità potenziale tali da precludere in generale la possibilità di nuove costruzioni. Per le Fasce di rispetto dei corsi d'acqua e dei canali artificiali valgono le indicazioni relative alla sottoclasse IIIA salvo restrizioni più restrittive di cui al R.D. 523/1904

La tabella riepiloga, elencandole in ordine crescente di pericolosità geologica, le classi e le sottoclassi presenti nel Distretto Oltrepo che prevedono specifiche prescrizioni geologiche e la relativa estensione territoriale:

Classe/sottoclasse	Superficie mq.
II B2	780.187
III A	306.155
III B2	756.239
III B3	7.742

Completano il sistema dei vincoli previsti per il Distretto Oltrepo i limiti delle fasce A, B e C del Progetto di Piano Stralcio di Integrazione al Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), le fasce determinate dalla Legge Galasso 431/85, i limiti del Parco Fluviale del Po tratto torinese e gli edifici identificati dal PRGC come d'interesse storico o documentario.

-  Ambito assoggettato alla L. 431/85 o al D.M 01/08/85
-  Ambito del Parco della Collina e del Parco Fluviale
-  Edificio di carattere storico o documentario da P.R.G.C.
-  Classe geologica I
-  Classe geologica IIB2
-  Classe geologica III INDIFFERENZIATA
-  Classe geologica IIIA
-  Classe geologica IIIB2
-  Classe geologica IIIB3
-  Fascia di rispetto dei corsi d'acqua e dei canali artificiali



## 11. Le impostazioni progettuali della Variante 11

La Variante 11 si fonda su un'impostazione urbanistica che intende integrare in un unico intervento aree di trasformazione, zone di riconversione e forme di incentivazione alla riqualificazione e la sostituzione edilizia. Un disegno di riassetto urbano che intende coniugare interventi edilizi con l'esigenza di potenziare e rimodellare il sistema dei servizi pubblici del Distretto Oltrepo - la cui struttura è stata impostata negli anni '80 - e consolidare un insieme di aree, con una vocazione ambientale, per potenziare il telaio infrastrutturale verde che attraversa la zona nord di San Mauro, tra Torino e Settimo, e raggiunge le sponde del fiume Po.

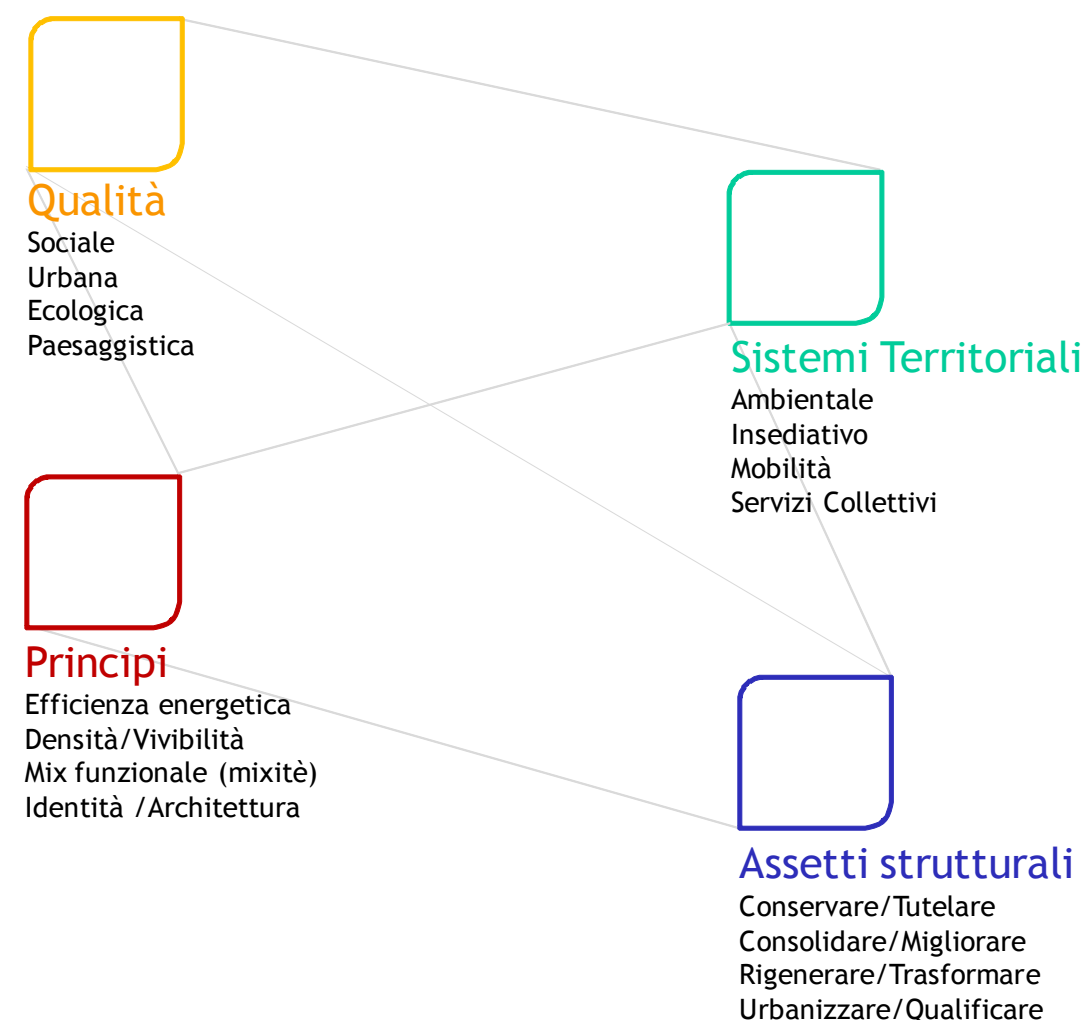
La Variante interviene in un territorio, l'oltre Po sanmaurese, cresciuto dal primo dopoguerra e protagonista di uno sviluppo che ha attraversato periodi e filosofie d'intervento molto diversi tra loro, situazione che ha certamente influito negativamente sulla definizione di una vera identità urbana per l'intera zona che oggi presenta spiccate caratteristiche di disomogeneità morfologica. A partire da questa condizione la proposta urbanistica tenta di offrire alcune risposte, per quanto possibile strutturate, e cerca di riavviare processi territoriali che rendano possibile l'attuazione di nuove politiche urbanistiche a breve e medio termine, capaci anche di innescare processi più complessi e delicati quali la riqualificazione o, ancor più, la sostituzione di parti urbane a bassa qualità edilizia oggi ancora densamente popolate, o la delocalizzazione di attività produttive ancora attive ma collocate in ambiti ambientali impropri.

Nella definizione del progetto urbanistico due sono gli elementi che hanno costituito lo sfondo nel quale incardinare le proposte contenute nella Variante 11: inquadrare gli interventi nelle dinamiche in atto nel quadrante nord-est dell'area metropolitana e definirli all'interno dei principi "per una pianificazione di qualità e sostenibile" tracciati dal Documento di Programmazione Urbanistica approvato dall'Amministrazione nel febbraio 2010.

Rispetto al quadrante nord-est metropolitano due sono i principali aspetti da sottolineare. Il primo corrisponde alla volontà dell'Amministrazione di avviare la realizzazione di un corridoio ecologico, concepito come parco di valore ambientale ed agricolo, che connetta le aree a parco previste dal PRG di Torino con il sistema della Tangenziale Verde, in anticipazione di quanto imbastito nel protocollo d'intesa in fase di definizione tra Regione, Provincia e le Città di Torino, Settimo, San Mauro e Borgaro. Il secondo aspetto si lega al tema "Ecoborgo", una proposta di nuovo impianto urbanistico che coinvolge una vasta porzione a nord del Distretto Oltrepo, e aspira a promuovere forme insediative differenti da quelle maggiormente diffuse all'interno dei grandi ambiti di trasformazione del quadrante nord-est, cercando così di arricchire e diversificare l'offerta di nuove soluzioni abitative.

Un ulteriore elemento d'indirizzo che ha sostenuto la costruzione del percorso verso la Variante 11 - e che intende essere traccia anche per la stesura dei successivi livelli di progettazione urbanistica e di valutazione ambientale strategica - deriva dai principi espressi nel DPU 2010 e

declinati come elementi di indirizzo metodologico. In particolare si vogliono tradurre all'interno dell'impianto progettuale e normativo della Variante 11 soluzioni praticabili e coerenti con i quattro ambiti sistemici prospettati come matrice per definire, supportare e valutare scelte di pianificazione urbana e sintetizzati nel seguente schema:



- il sistema della qualità viene inteso nella sua accezione più ampia comprendendo indicatori di benessere sociale, di qualità fisica e funzionale dell'ambiente costruito, di livello ecologico - con obiettivi minimi di consumo delle risorse e di risparmio energetico, associato all'uso di energie da fonti rinnovabili e di riduzione delle emissioni di CO<sub>2</sub> - di qualità del paesaggio con attenzioni alle reti ecologiche, alla contestualizzazione degli interventi edilizi, alla mitigazione dell'impatto visivo di strutture urbane e produttive.
- il sistema dei principi con i quali si pone l'attenzione a criteri quali l'efficienza energetica attiva e passiva, l'uso razionale del suolo in ambito urbano coniugando densità edilizia e vivibilità dello spazio, il perseguire forme compatibili di mix funzionale con l'obiettivo di evitare recinti urbani

monofunzionali, l'attenzione alla qualità dell'architettura in relazione ai contesti nei quali essa s'inserisce e come espressione dell'identità locale.

- I sistemi territoriali che vanno considerati in forma integrata e all'interno di un equilibrato rapporto tra pubblico e privato per interconnettere il sistema ambientale con quello insediativo, della mobilità e dei servizi collettivi.
- il sistema degli assetti strutturali che individua all'interno del territorio d'intervento i tessuti insediativi da conservare/tutelare, le parti di città da consolidare/migliorare, le parti da riqualificare/trasformare e gli ambiti da urbanizzare/qualificare.

In questa cornice e con l'obiettivo di ridurre nel tempo le emissioni di CO<sub>2</sub>, il sistema delle dotazioni ecologiche e ambientali di un territorio nel quale s'interviene per promuovere un rinnovato habitat urbano dovrebbe prevedere azioni rivolte principalmente:

- alla tutela e risanamento di aria e acqua e alla prevenzione del loro inquinamento;
- a garantire la presenza di ambienti naturali e la salubrità dell'ambiente urbano;
- alla gestione integrata del ciclo idrico;
- alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico;
- alla salvaguardia di un adeguato livello di permeabilità dei suoli;
- alla raccolta differenziata dei rifiuti;
- a promuovere qualità insediativa, architettonica ed edilizia dello spazio urbano e del suo assetto funzionale con una equilibrata compresenza di attività compatibili, migliorando l'efficienza energetica e l'impatto ambientale con obiettivi di riduzione delle emissioni di CO<sub>2</sub> in linea con le programmazioni a scala locale e globale;
- ad incentivare infrastrutture per la mobilità sostenibile.

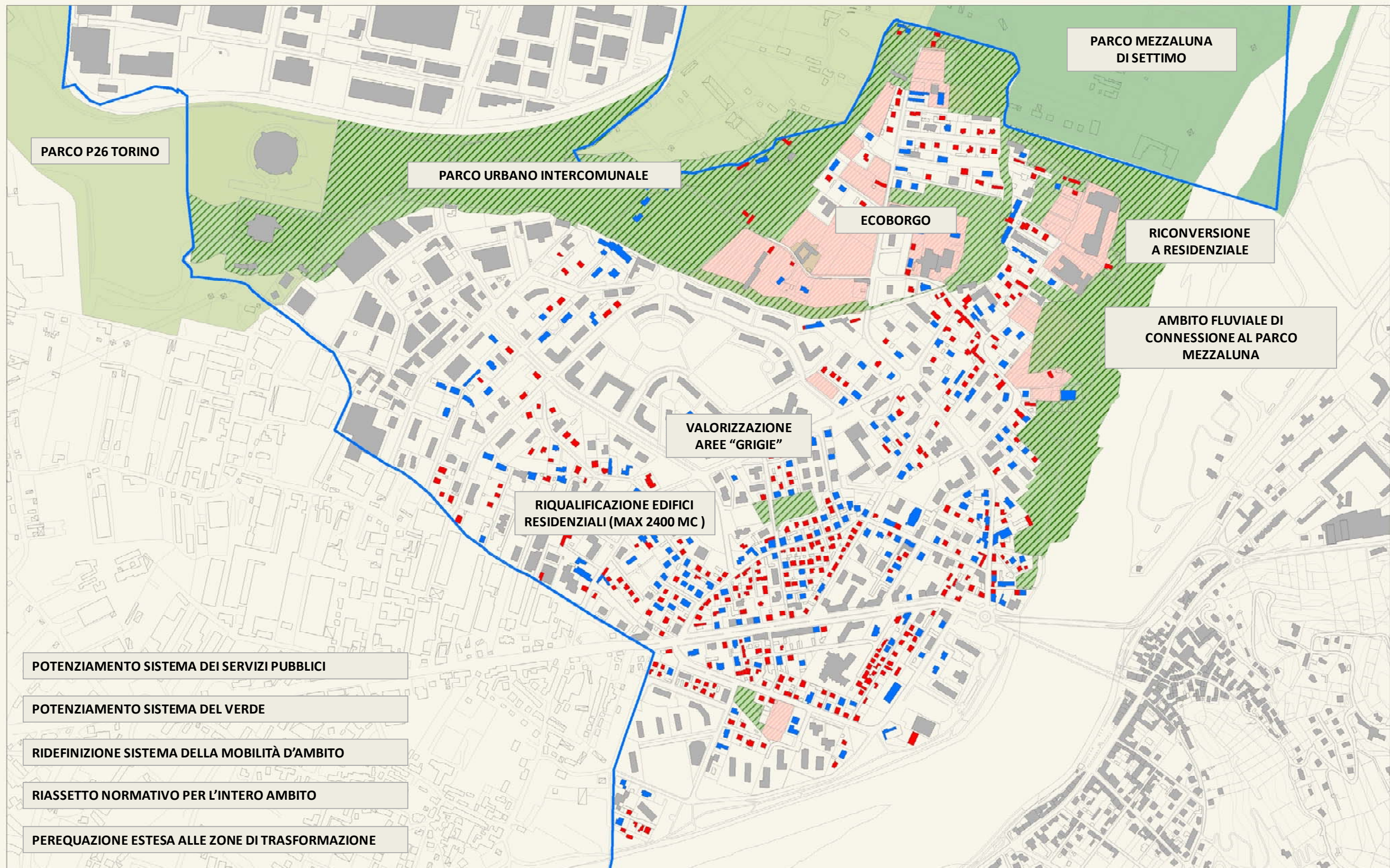
Intorno a questi spunti metodologici saranno costruiti gli sviluppi progettuali della Variante 11 con l'obiettivo di rafforzare il dialogo tra strumenti urbanistici e di valutazione ambientale strategica. Un aspetto per il quale si confida in una collaborazione interistituzionale che potrà trovare la sua sintesi in seno alla Conferenza di Pianificazione come adeguata sede nella quale perfezionare, soprattutto per gli argomenti di maggiore complessità attuativa, i contenuti proposti nell'attuale fase di Documento Programmatico che, come anticipato, si possono così sintetizzare:

- L'insediamento dell'*Ecoborgo* concepito come intervento di nuova generazione, a basso impatto ambientale e ad alta efficienze energetica, con funzione di completamento della trama urbana esistente e integrato in nuovo sistema del verde pubblico e privato. 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.

- Il parco urbano a carattere intercomunale di ricucitura di alcune preesistenze di carattere storico-ambientale, capace di potenziare il sistema delle infrastrutture verdi di quadrante metropolitano e di creare un corridoio ecologico "barriera verde" tra il distretto industriale del Pescarito e i tessuti urbani di San Mauro e di Settimo. All'interno del quale prevedere la possibilità di accordi con le aziende agricole insediate che, d'intesa con l'Amministrazione, siano intenzionate ad orientare la propria attività verso la formazione di parchi agricoli, con la gestione di terreni aperti all'accesso pubblico e disponibili per attività ricreative, didattiche e di ricerca.
- L'incentivazione attraverso forme di premialità urbanistica della riqualificazione o della sostituzione edilizia che adotti criteri di sostenibilità, proposta per unità edilizie con una soglia volumetrica pari a 2.400 metri cubi e con particolare attenzione ai tessuti urbani realizzati tra il primo dopoguerra e la fine degli anni '80.
- Lo strumento della perequazione urbanistica esteso a tutti i comparti di trasformazione, di riconversione e di interesse pubblico.

Infine si ritiene che particolare attenzione dovrà essere posta rispetto alla necessità di definire le forme ritenute più opportune, e contestualizzate alla scala amministrativa d'intervento, per sperimentare nuove forme di gestione di processi complessi di trasformazione urbana approfondendo nelle diversi sedi alcuni temi:

- la definizione di modelli insediativi compatibili con nuovi standard di qualità urbana, edilizia ed ambientale;
- gli strumenti all'Amministrazione per governare le forme di convenzione tra pubblico e privato
- la gestione e l'utilizzazione degli indici urbanistici pubblici assegnati all'Amministrazione per incentivare l'attuazione delle trasformazioni, per attuare interventi di interesse pubblico (edilizia sociale o attrezzature di servizio) o di valorizzazione patrimoniale;
- la gestione delle fasi attuative della Variante garantendo la regia pubblica dei piani urbanistici esecutivi - siano essi di iniziativa pubblica o privata - a cui saranno assoggettate le aree di trasformazione, riconversione e riqualificazione;
- la gestione e la registrazione delle transazioni degli indici perequativi e premiali, le modalità e gli strumenti per incentivare la rilocalizzazione di attività produttive improprie ricomprese in ambiti di riconversione;
- la promozione delle progettualità messe in campo e l'adeguato supporto a privati ed operatori interessati alle trasformazioni;
- le procedure da attuare per l'informazione e la consultazione della cittadinanza.





## 12. Gli strumenti urbanistici proposti dalla Variante 11

Il progetto della Variante 11 si struttura dal punto di vista dell'attuazione urbanistica, prevista lungo un arco temporale di 20 anni, attraverso un set di strumenti con un'impostazione completamente nuova per San Mauro, messi a punto e proposti alla discussione con il presente Documento Programmatico.

Gli obiettivi sono molteplici:

- utilizzare il metodo della perequazione urbanistica per assegnare le capacità edificatorie alle aree interessate dalle trasformazioni;
- fornire l'Amministrazione di nuovi strumenti per governare le trasformazioni;
- assegnare all'Amministrazione una propria capacità edificatoria per promuovere politiche sulla casa e sui servizi;
- introdurre elementi di premialità per incentivare l'attuazione urbanistica e la riqualificazione edilizia;
- favorire uno sviluppo urbanistico ordinato con l'individuazione di ambiti unitari d'intervento incoraggiando il modello della concertazione tra pubblica amministrazione, proprietà e operatori privati.

### La perequazione e i comparti edificatori

Si applica agli ambiti di nuova previsione e di riconversione individuati dalla Variante 11, secondo il principio per il quale i proprietari partecipano in misura proporzionale alle proprietà possedute e in modo indifferente rispetto alle destinazioni e prestazioni richieste. L'individuazione delle aree discende dal complessivo progetto di Variante che intende coniugare l'esigenza di avviare un processo di completamento e riqualificazione del Distretto Oltrepo con la contestuale acquisizione di un esteso patrimonio di aree pubbliche senza l'utilizzo della vincolistica, creando anche le condizioni per promuovere significative politiche per una nuova offerta di edilizia privata o di carattere sociale.

I proprietari, indipendentemente dalle specifiche destinazioni assegnate alle singole aree, partecipano, in misura proporzionale alle proprietà possedute, sia alla capacità edificatoria riconosciuta dal PRG sia agli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali finalizzate al raggiungimento degli obiettivi di qualità urbana. Si parla di perequazione fondiaria quando la contribuzione alle dotazioni territoriali avviene attraverso la cessione di suoli; qualora invece la contribuzione sotto forma di suoli sia integrata o sostituita dalla realizzazione di opere e attrezzature pubbliche, oppure da servizi di manutenzione urbana, si parla di perequazione integrata.

Ai fini dell'attuazione negli ambiti di trasformazione e di riconversione soggetti a perequazione urbanistica, il PRG provvede a individuare i comparti edificatori. Il comparto edificatorio costituisce l'unità minima di intervento che comprende l'insieme delle aree di trasformazione, per

le quali il PRG definisce le quantità da destinare alla edificazione e le quantità da cedere all'Amministrazione comunale. Il comparto può essere di tipo continuo, quando comprende aree adiacenti tra loro, oppure di tipo discontinuo, quando include aree localizzate in parti diverse della città, con soluzione di continuità spaziale.

L'attuazione dei comparti di trasformazione avviene tramite Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE) che li riguarda nella loro interezza. La quota minima di aree da cedere, le infrastrutture per l'urbanizzazione e le attrezzature pubbliche e d'uso pubblico, i servizi di manutenzione urbana da assicurare, le modalità di trasferimento dei diritti edificatori saranno disciplinati nella convenzione stipulata a seguito dell'approvazione del SUE. L'attuazione di un SUE può avvenire per iniziativa pubblica o privata, anche attraverso procedure concorsuali promosse dall'Amministrazione o da operatori privati.

In caso di inerzia da parte dei proprietari o in caso di mancata costituzione dell'eventuale consorzio del SUE, nonostante formale invito da parte del Comune, il Comune stesso potrà procedere alla formazione di un SUE di iniziativa pubblica ai sensi della LR 56/77.

Tutti gli interventi SUE sono sottoposti, a partire dalla loro fase preliminare e fino alla definizione, ad una procedura di informazione e di consultazione della cittadinanza.

### Componenti dell'edificabilità nei comparti di trasformazione

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

- dell'edificabilità derivante da Indice Perequativo spettante ai proprietari delle aree da trasformare, determinato sulla base della classificazione del territorio, destinato al libero mercato e ad edilizia sociale di iniziativa privata. L'indice perequativo riguarda tutte le aree, sia quelle in cessione al Comune che quelle riservate alla realizzazione degli interventi edilizi privati;
- dell'edificabilità derivante da Indice Pubblico spettante all'Amministrazione. L'Amministrazione comunale, in sede di strumento attuativo, verifica la distribuzione delle propria capacità edificatoria tra i vari comparti e la destinazione prevista per realizzare edilizia sociale e/o opere di urbanizzazione, o valuta l'eventuale trasformazione, completa o in quota parte, del proprio indice in indice privato allo scopo di garantire le condizioni di sostenibilità tecnica, economica e gestionale dell'intervento.

Ai due indici precedenti si aggiunge:

- un indice di edificabilità premiale, facoltativo per gli operatori, derivante da Indice Premiale spettante agli attuatori dell'intervento e dipendente da contropartite pubbliche o private aggiuntive a carico degli attuatori stessi. L'edificabilità premiale viene stabilita dal quadro normativo in relazione alla capacità edificatoria massima del comparto perequativo.



#### Componenti dell'edificabilità complessiva nei comparti di riconversione

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

- dell'edificabilità derivante da Indice Perequativo, così come previsto per le aree di trasformazione, spettante ai proprietari delle aree da riconvertire;
- dell'edificabilità derivante da Indice Pubblico, così come previsto per le aree di trasformazione, spettante all'Amministrazione.

Ai due indici precedenti si aggiunge:

- l'indice di edificabilità derivante da Indice Premiale spettante agli attori dell'intervento nel caso di rilocalizzazione delle attività produttive in un distretto produttivo presente in ambito locale.

#### Edificabilità premiale prodotta da attività di riqualificazione o sostituzione edilizia

La Variante 11 propone uno strumento urbanistico specifico che intende porre l'attenzione sulla necessità di sperimentare, interpretandole a scala locale, modalità per incentivare politiche di riqualificazione o di sostituzione edilizia con criteri di sostenibilità urbana basandosi su quanto già introdotto come possibilità d'intervento dalla Legge Regionale 20/2009.

La proposta è orientata ad edifici con un volume massimo di 2.400 metri cubi - un taglio ritenuto adeguato per la morfologia insediativa presente nel Distretto Oltrepo - con possibilità d'intervento fatto salvo il rispetto degli indici urbanistici di zona quali altezza massima, massima superficie coperta, distanza dai confini, ribaltamenti e confrontante, ecc.

Per attività di ampliamento con ristrutturazione edilizia dell'intero complesso si propone di concedere una potenzialità edificatoria premiale pari al 20% del volume esistente di cui fino a mc 1.200 concessa in deroga agli strumenti urbanistici così come previsto ai sensi della L.20/2009 Regione Piemonte mentre l'eventuale quota in eccedenza, fino ai mc 2.400, determina carico urbanistico e può essere trasferita in ambiti di trasformazione.

Per attività di demolizione e ricostruzione dell'intero complesso si propone di concedere una potenzialità edificatoria pari al 30% del volume esistente con le stesse modalità previste per l'ampliamento con ristrutturazione edilizia.

Per attività di demolizione e ricostruzione di un blocco di edifici contigui, proposto all'Amministrazione da una proprietà o da un gruppo di proprietari e con caratteristiche di ambito unitario d'intervento dove si preveda una densificazione della tipologia edilizia esistente, si propone di concedere una potenzialità edificatoria pari al 50% della somma dei volumi esistenti, che determina carico urbanistico da verificarsi in sede di strumento urbanistico esecutivo, la cui eventuale quota in eccedenza rispetto alle capacità edificatorie del lotto oggetto d'intervento, può essere trasferita in aree di trasformazione.

Un ambito unitario s'intende definito dalla presenza di più complessi edilizi inferiori a 2.400 metri cubi, con caratteristiche di contiguità dei lotti di proprietà, con una superficie fondiaria complessiva (come somma dei singoli lotti) con capacità di accogliere il nuovo intervento con un rapporto di copertura massimo pari al 30% della superficie fondiaria o migliorativo di almeno il 10% di quello esistente prima dell'intervento.

Per questo particolare tema nello sviluppo della Variante 11 s'intendono approfondire gli aspetti legati all'attuazione urbanistica introdotta da una norma a scala comunale, e il suo rapporto con la normativa regionale, anche attraverso l'utilizzo di casi studio, oltre a comprendere con più attenzione i meccanismi o i fenomeni che si possono generare a scala territoriale, rispetto a consistenze che oggi non sono realisticamente prevedibili, e con quali strumenti governarli.

#### Gli indici urbanistico - ecologici

La definizione dell'impianto della Variante 11 sarà anche l'occasione per consolidare quanto introdotto recentemente dalla Variante 10 in materia di indicatori ecologici per alcuni interventi isolati e di modeste dimensioni.

In particolare verrà meglio definito ed esteso ad un intero distretto urbanistico l'indice che esprime il rapporto minimo ammissibile della permeabilità dei suoli rispetto alle superfici territoriali o fondiarie.

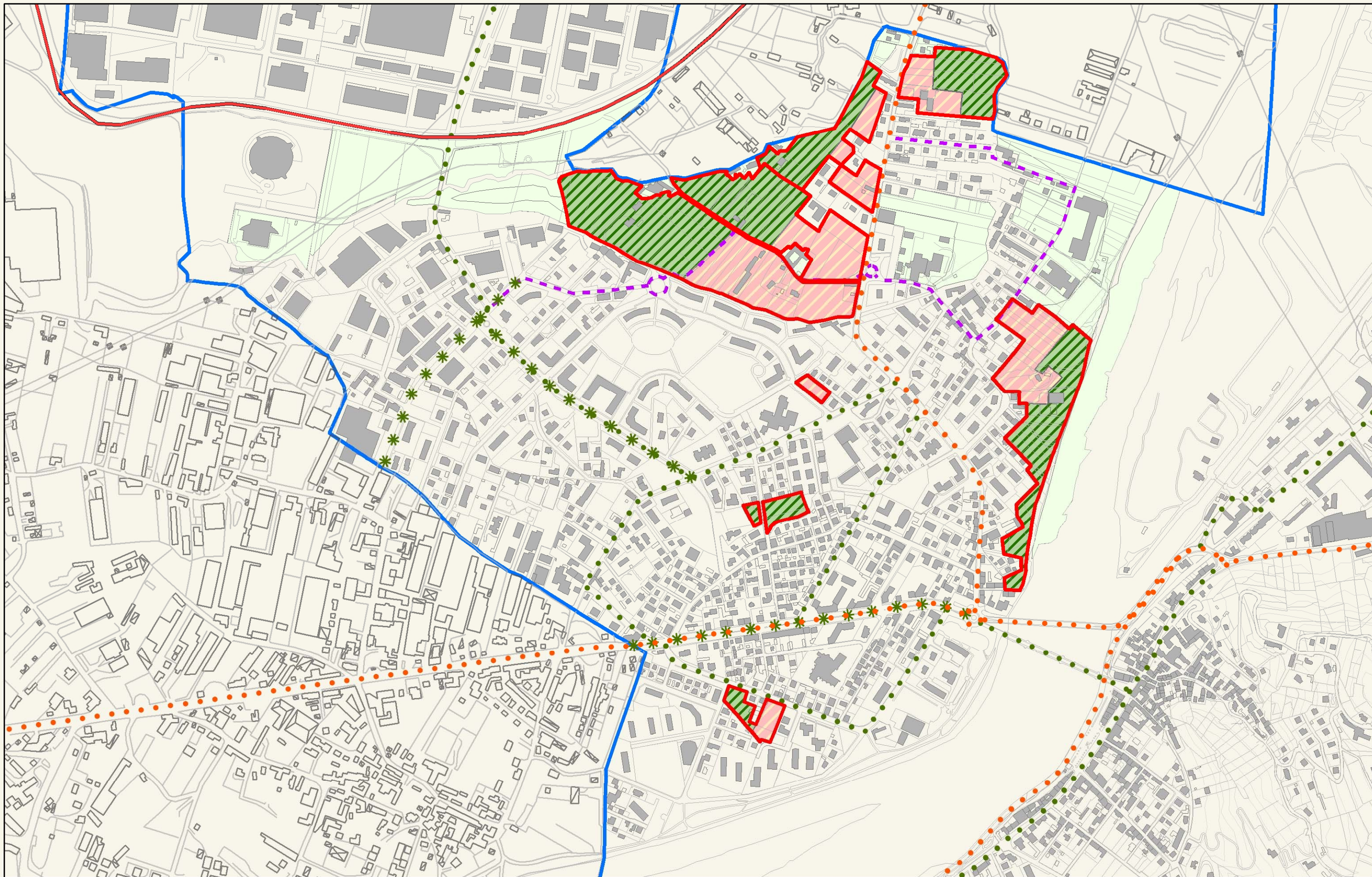
Nonché il parametro della densità arborea ed arbustiva come forma di compensazione ambientale ed espresso in rapporto al numero di alberi ad alto fusto e/o il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie assunta a riferimento dalle norme del Piano.

Rispetto alle prescrizioni in materia di efficienza energetica e di sostenibilità ambientale degli impianti edilizi si opererà per meglio precisare gli indicatori prestazionali attesi e gli strumenti proposti al fine di coordinare le norme urbanistiche con le prescrizioni del Regolamento Edilizio.

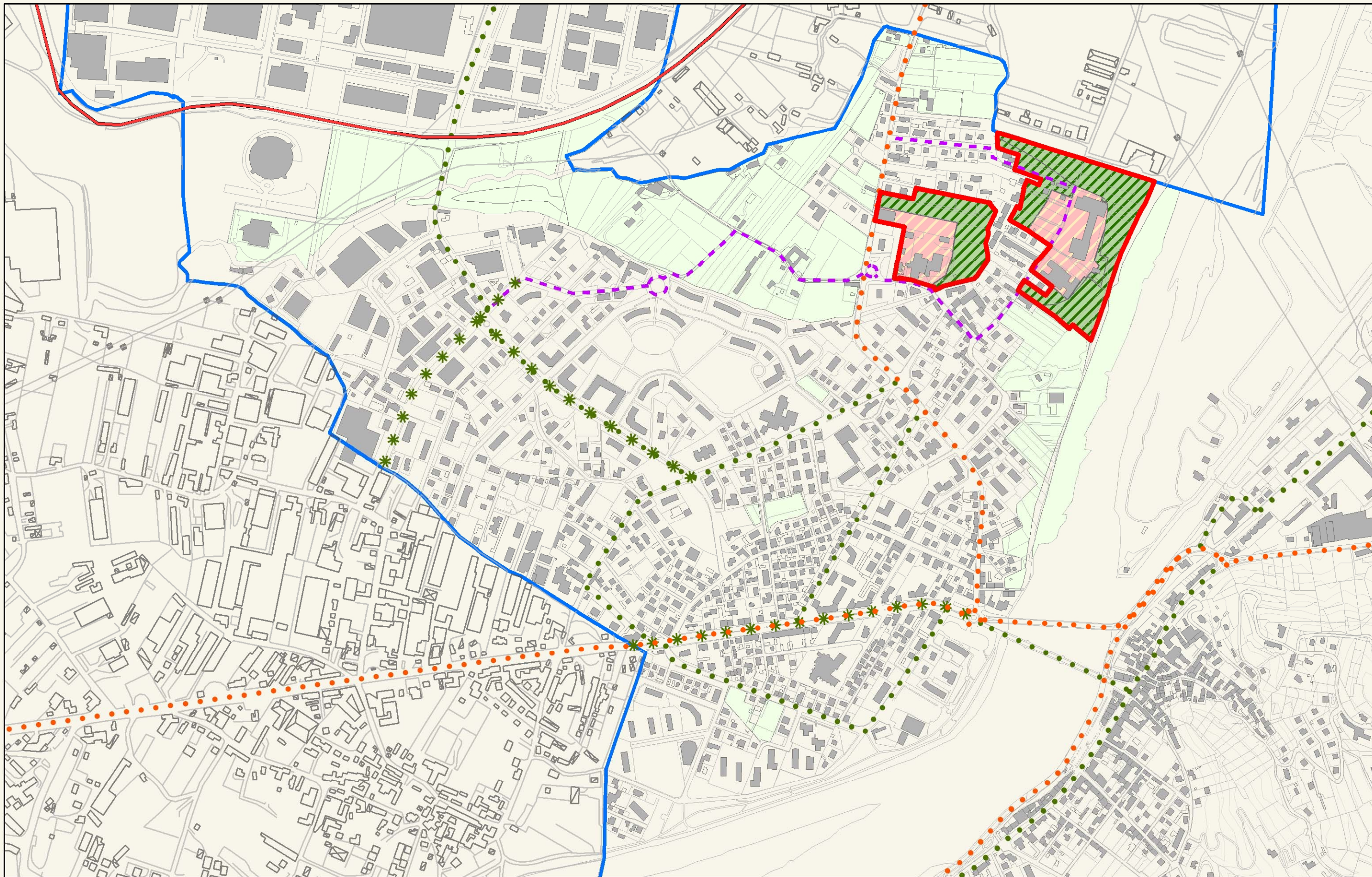
#### Sviluppi progettuali nel Progetto Preliminare

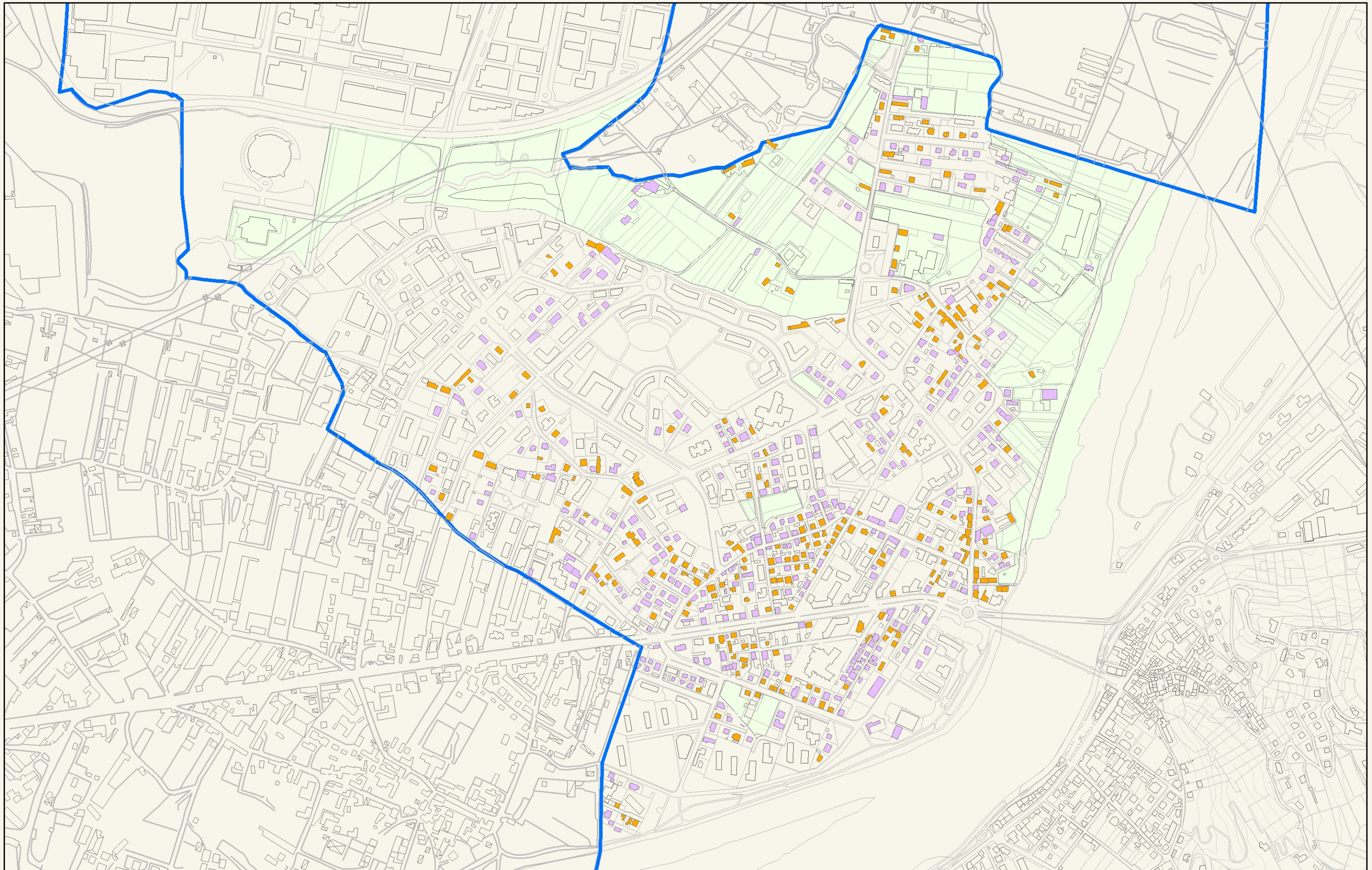
Nello sviluppo del percorso progettuale previsto per la redazione del Progetto Preliminare sarà cura dell'Amministrazione, oltre ad affinare le proposte di strumentazione urbanistica sulla base delle osservazioni raccolte nelle sedi istituzionali e dal territorio, arricchire il provvedimento con prefigurazioni insediative e simulazioni volumetriche per verificare gli impatti che potrà produrre l'attuazione della Variante e gli scenari di trasformazione urbana ad essi connessi.

- Perimetrazione ambiti unitari
- Area di concentrazione edilizia
- Area in cessione ad uso pubblico



- Perimetrazione ambiti unitari
- Area di concentrazione edilizia
- Area in cessione ad uso pubblico





### 13. Le consistenze previste con la Variante 11

Sulla base dell'impianto progettuale proposto con la Variante 11 le consistenze ipotizzate dall'Amministrazione per l'arco temporale 2010/2030, da verificarsi in sede di progetto preliminare, possono essere così riassunte:

#### Ambiti di Trasformazione

Indice Perequativo:	0,33 mq/mq *
Indice Pubblico:	0,04 mq/mq
Indice Premiale max:	0,02 mq/mq
Superficie Territoriale:	239.700 mq
SLP Residenziale (80%):	74.800 mq
SLP Terziario (20%):	18.700 mq
Superficie in cessione ad uso pubblico:	141.500 mq
Rapporto di Copertura max:	30%
Altezza media:	3,5 PFT

\* di cui 0,03 mq/mq vincolato ad edilizia privata convenzionata

#### Ambiti di Riconversione

Indice Perequativo:	0,33 mq/mq *
Indice Pubblico:	0,04 mq/mq
Indice Premiale max:	0,06 mq/mq
Superficie Territoriale:	107.900 mq
SLP Residenziale (80%):	37.120 mq
SLP Terziario (20%):	9.280 mq
Superficie in cessione ad uso pubblico:	64.000 mq
Rapporto di Copertura max:	30%
Altezza media:	3,5 PFT

\* di cui 0,03 mq/mq vincolato ad edilizia privata convenzionata

#### Totale consistenze proposte in V11

Superficie Territoriale:	347.600 mq
SLP Residenziale (80%):	111.920 mq
SLP Terziario (20%)	27.980 mq
Superficie in cessione ad uso pubblico:	205.500 mq
Rapporto di Copertura max	30%
Superficie Coperta max:	42.600 mq
Altezza media	3,5 PFT

#### Carico urbanistico teorico per il Distretto Oltrepo al 2030

Abitanti teorici V11:	3.050
Abitanti insediati 2010:	9.165
Abitanti in previsione al 2030:	12.215
Abitanti previsti nel 1986 dal vigente PRG:	11.678

#### Aree a servizi residenziali

	Sup. Disponibile	Sup. da V11	Saldo
Verde e Sport	118.700	156.825	-38.125
Collettivo	53.353	68.603	-15.250
Istruzione	45.948	61.198	-15.250
Parcheggi	31.653	39.278	-7.625
<b>Totale</b>	<b>249.624</b>	<b>286.626</b>	<b>-68.625</b>

Dalla lettura dei dati emerge che, nell'ipotesi di completa attuazione degli ambiti di trasformazione e riconversione proposti dalla V11, gli abitanti teorici stimati per il Distretto Oltrepo al 2030 risulterebbero complessivamente 12.215, da cui la necessità di un minimo di aree disponibili per standard a servizi residenziali (art. 21 LR 56/77) pari a mq 286.626 (calcolate in 25 mq abitante totalmente su aree pubbliche) con un saldo in negativo rispetto all'attuale disponibilità di mq 68.625.

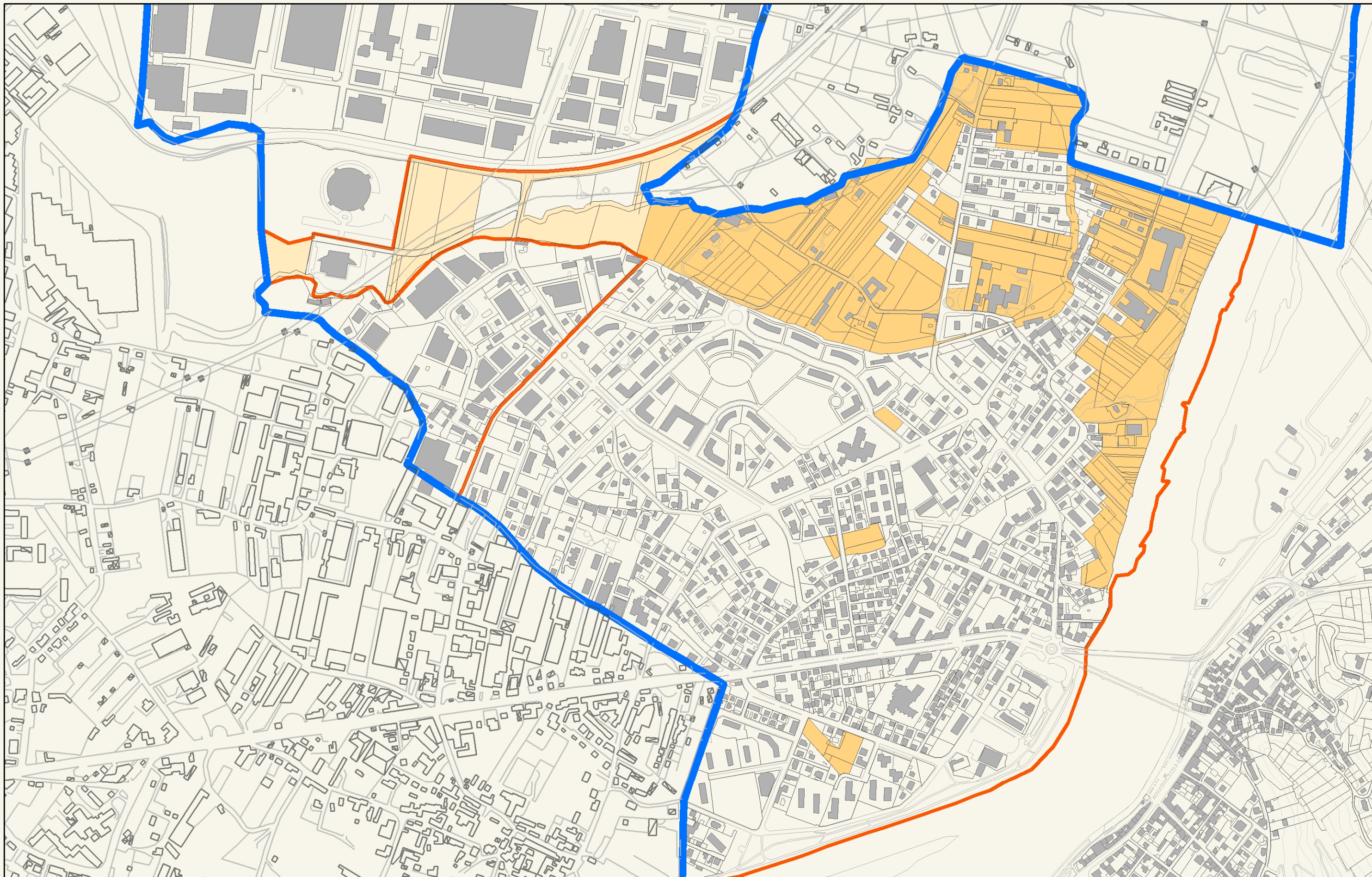
In virtù delle previsioni della V11 di superfici in cessione ad uso pubblico pari a circa mq 205.000 risulterebbe un saldo positivo stimato in mq 136.375 (205.000 - 68.625), parte di queste superfici potrebbero rientrare nella disponibilità a Parco Urbano (art. 22 LR 56/77) mentre una quota potrebbe essere gestita come disponibilità di aree a servizi a sostegno di future attuazioni o per contenuti interventi di sostituzione urbana che prevedano un limitato aumento del carico urbanistico teorico.

Per le attività di riqualificazione edilizia incentivate con la Variante 11 un eventuale quota di trasferimenti di cubatura è stata stimata nelle consistenze prodotte da Indice Premiale assegnato negli ambiti di Trasformazione e Riconversione. Ciò significa che nelle consistenze complessive stimate per la V11 sono ricomprese anche una parte di quelle generabili da attività di riqualificazione edilizia.

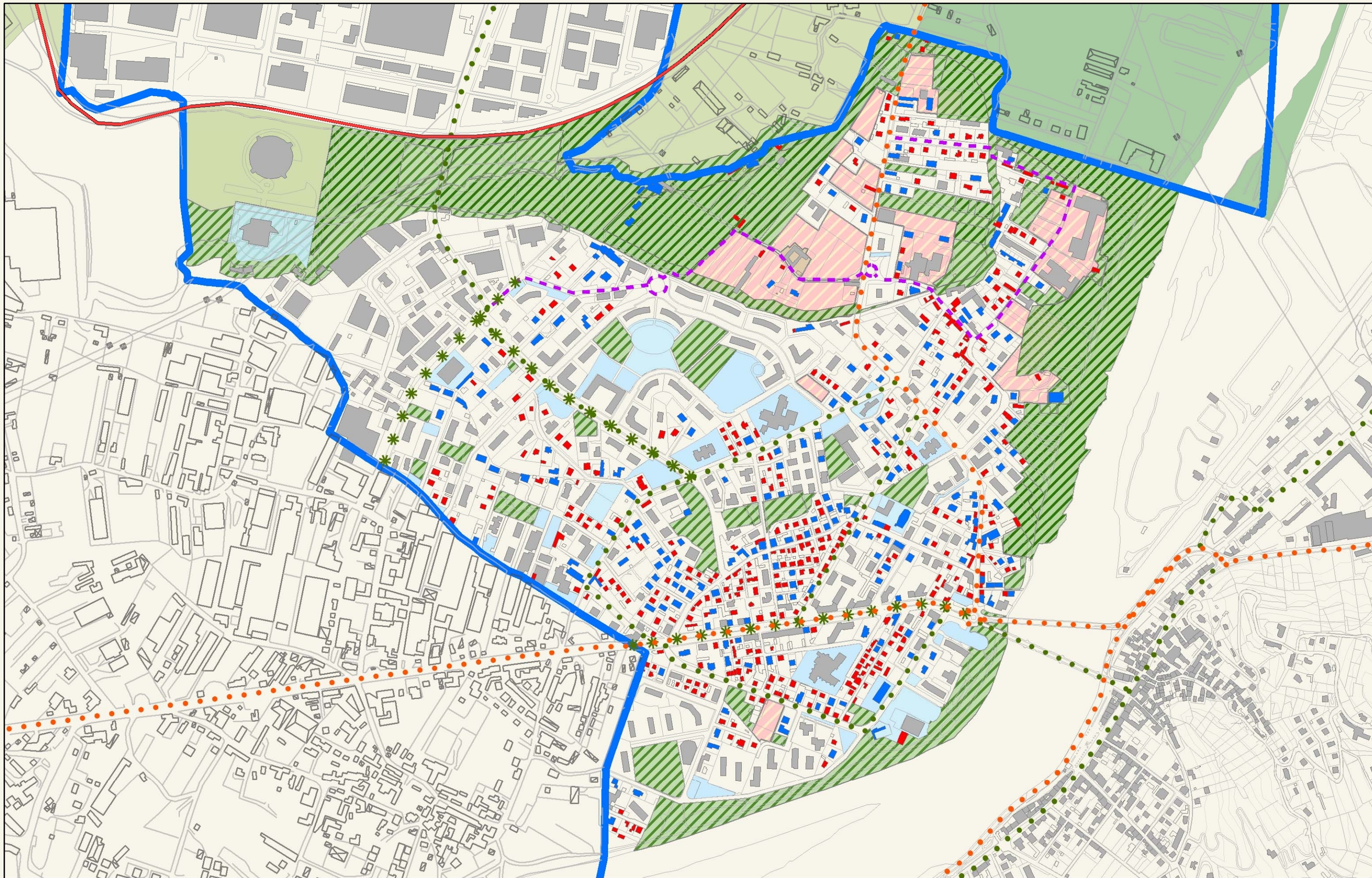
Sulla base delle ipotesi prodotte dalla V11 rapportate all'andamento della popolazione di San Mauro (vedi capitolo 8) e immaginando un'attuazione della V11 al 50% in 10 anni, possiamo dedurre una proiezione di sviluppo demografico al 2020 che somma la popolazione stimata con curva di crescita demografica dello 0,79% di 20.780 abitanti con i 1.525 della V11 per un totale di 22.305 abitanti teorici.

Analisi  
COMPARTI PEREQUATIVI  
dc 2010

0,02 mq/mq  
0,33 mq/mq



- Sistema dei servizi pubblici
- Sistema del verde



#### **14. La Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**

Con riferimento alle procedure di Valutazione Ambientale Strategica la Variante in oggetto - così come indicato dalla D.G.R. 9 giugno 2008 n. 12-8931, che definisce gli indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione Ambientale Strategica di piani e programmi, nonché la più recente Comunicazione dell'Assessorato Politiche Territoriali (BUR Piemonte n. 51 del 24/12/2009), la Variante in oggetto ricade nella fattispecie a) (Varianti strutturali ai sensi dell'articolo 17, c. 4, lett. a) e d) della L.R. 56/77 e s.m.i. come modificata dalla L.R. 1/2007) ed è pertanto soggetta obbligatoriamente al procedimento di VAS. In tale senso è stato predisposto il presente Documento Tecnico Preliminare, associato al Documento Programmatico.

Il Documento Tecnico Preliminare corrisponde alla fase di specificazione, prevista dall'Allegato I, Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione Ambientale Strategica, alla DGR 9 giugno 2008 n. 12-8931, relativamente all'avvio della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, ed è propedeutico, in quanto ne definisce i contenuti previsti, all'elaborazione del Rapporto Ambientale che sarà associato al progetto preliminare della Variante Strutturale, seguendone la successiva evoluzione.

#### **15. Gli studi di compatibilità acustica**

In relazione agli studi per la compatibilità acustica delle aree di trasformazione previste in Variante e rispetto alle nuove previsioni introdotte, sarà effettuata una verifica di coerenza con il vigente Piano di Classificazione Acustica Comunale fornendo ove necessario gli indirizzi per il suo adeguamento.

#### **16. Pubblicità del Documento Programmatico**

Ai sensi dell'art. 2 della Legge regionale n. 1/2007, ai fini di - "assicurare la partecipazione democratica al processo decisionale e gestionale dell'uso del suolo urbano ed extraurbano" - si stabilisce che il periodo di pubblicazione del Documento Programmatico della Variante strutturale n. 10 al vigente PRGC è di giorni 15 e nei successivi 15 chiunque potrà presentare osservazioni e proposte scritte.



V11.010

Città di San Mauro Torinese

VARIANTE STRUTTURALE N°11 AL PRGC

Documento Programmatico

dicembre 2010