

REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DI TORINO  
CITTA' DI SAN MAURO TORINESE

L.R. 5 DICEMBRE 1977 N.56 E S.M.I.  
**PIANO REGOLATORE GENERALE**  
APPROVATO CON DELIBERAZIONE GIUNTA REGIONALE 142-3494 DEL 18/02/1986

**VARIANTE STRUTTURALE 10 AL P.R.G.C**  
Ai sensi L.R. 56/77 e s.m.i. - art. 17 comma 4 e L.R. 1/2007

IN ATTUAZIONE AL PIANO DELLE ALIENAZIONI  
E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI  
AI SENSI DELL'ART. 58 DELLA L.133/2008

**PROGETTO DEFINITIVO**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

SETTORE PIANIFICAZIONE E TERRITORIO  
UFFICIO DI PIANO

Coordinamento progettuale  
arch. Pier Giorgio Turi

Responsabile Settore Pianificazione e Gestione del Territorio  
arch. Paolo Marino

Responsabile Servizio Urbanistica  
dott. Marcello Comollo

Elaborazioni progettuali e GIS  
arch. Maria Bucci

OTTOBRE 2010

## 1. L'ambito normativo della Variante n° 10 al PRGC

La Variante Strutturale n° 10 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 alla procedura introdotta dalla L.R. 1 viene adottata dall'Amministrazione in quanto la Variante Strutturale in esame riguarda interventi di limitata entità 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.

La Variante inoltre intende attuare sotto il profilo urbanistico i contenuti della Legge 133 del 2008 che consente alle Regioni, alle Province ed ai Comuni, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, l'individuazione dei beni immobili di proprietà ricadenti nel territorio di competenza suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, purché non strumentali all'esercizio delle rispettive funzioni istituzionali.

L'individuazione è finalizzata al riordino, alla gestione e alla valorizzazione del patrimonio pubblico, mediante la predisposizione di un apposito elenco da approvarsi con proprio atto deliberativo. L'elenco approvato si configura quale "piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari" da allegare al bilancio di previsione e per gli immobili in esso compresi e si determina, ai sensi del comma 2, la conseguente classificazione come patrimonio disponibile.

## 2. Le finalità della Variante strutturale n° 10

L'adozione della Variante n° 10 si è resa necessaria per completare l'attuazione del "piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari" adottato dall'Amministrazione. In particolare lo strumento urbanistico interviene su alcune aree del patrimonio disponibile afferenti ad ambiti del vigente PRGC e individuate come beni immobili suscettibili di valorizzazione e pertanto alienabili.

Con questa finalità la Variante 10 riporta i caratteri generali degli ambiti da valorizzare definendo le nuove destinazioni, i parametri urbanistici di riferimento, le eventuali prescrizioni particolari e la conformità con le condizioni di natura idrogeologica.

Le aree individuate in Variante sono complessivamente 10, con destinazione urbanistica nel vigente PRGC per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali, ubicate all'interno del tessuto consolidato della città e sulle quali nel tempo, anche per la loro caratteristica di residualità, non sono state attuate dall'Amministrazione realizzazioni ai fini di un utilizzo pubblico.

Con la Variante 10 per 4 di queste aree si prevede una trasformazione urbanistica assegnando loro un indice edificatorio in previsione di un nuovo insediamento residenziale, per le restanti 6 aree, acquisite a patrimonio comunale in seguito a cessioni

derivanti da strumenti urbanistici esecutivi, si prevede una semplice cessione della superficie ad uso privato.

### 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 II 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. Valorizzazione degli insediamenti produttivi attraverso attivazione di nuove APEA nell'area metropolitana torinese. 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 sovraregionali (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.

Patrimonio naturale ed architettonico, qualità ambientale, coesione, sicurezza: 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). Promozione della qualità architettonica e urbanistica dei nuovi interventi insediativi. Riquilibratura ambientale e riassetto della 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); misure a difesa dei suoli agricoli e a sostegno dell'agricoltura e della zootecnia periurbana; regolazione delle attività estrattive in terreni alluvionali e ripristino ambientale delle cave esaurite. Programmi di edilizia pubblica (alloggi in locazione); rigenerazione urbana, strutture di accoglienza e integrazione degli immigrati; accesso ai servizi collettivi e ai

beni pubblici da parte delle fasce deboli (bambini, anziani, fasce a basso reddito); eliminazione delle aree di segregazione sociale e degli spazi marginali degradati; sicurezza degli spazi pubblici. Promozione di una rete di servizi di formazione permanente per l'integrazione occupazionale e la riallocazione dei lavoratori meno qualificati. Risparmio ed efficienza energetica (edifici, riscaldamento e climatizzazione, trasporti, teleriscaldamento, cogenerazione, campo fotovoltaico). Riduzione dell'inquinamento atmosferico, messa in sicurezza idraulica delle fasce fluviali, specie nei tratti urbani; gestione e controllo della qualità ambientale delle acque superficiali e sotterranee; bonifica dei siti contaminati e recupero delle aree dismesse; predisposizione di strutture efficienti per la gestione dei rifiuti solidi urbani.”

Per quanto attiene il tema delle risorse e produzioni primarie si segnalano i seguenti indirizzi a livello di AIT:

“Produzioni cerealicole e foraggiere integrate nel sistema di produzione zootecnica locale e 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. Piano di (ri)localizzazione delle sedi dell'Università di Torino, del Politecnico, dei grandi ospedali e di altri istituti di formazione superiore e ricerca; localizzazione in spazi ad essi adiacenti di laboratori di ricerca applicata, PST, servizi di trasferimento tecnologico e incubatori di imprese innovative. 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. 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: 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). 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. Realizzazione della Tangenziale Est di Torino e del Corridoio plurimodale di Corso Marche. Sviluppo del Sistema Ferroviario Metropolitano (SFM) di Torino ed del Sistema Autostradale Tangenziale Torinese (SATT). Miglioramento funzionale delle linee regionali del Canavese e della linea Torino- Ceres. Implementazione della Metropolitana Automatica di Torino.

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:

“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 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.

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

La redazione del PTC2 inizia il proprio iter a quasi dieci anni dal primo Piano territoriale di coordinamento provinciale adottato dalla provincia nel 1999, approvato lo Schema programmatico il PTC2 è oggi nella fase di osservazioni al Progetto Preliminare i cui obiettivi prioritari possono riassumersi nei seguenti punti:

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

In particolare, alcuni principi utili alla pianificazione locale sono:

- contenimento del consumo di suolo;
- modellazione della forma urbana, completamento e utilizzo dei reliquati;
- tutela dei caratteri strutturanti, caratterizzanti e qualificanti del territorio;
- potenziamento, valorizzazione, qualificazione dell’armatura urbana esistente.

In tal senso gli interventi previsti nella Variante oggetto del presente Rapporto Ambientale, si pongono in coerenza con le strategie di fondo del PTC2 in termini di limitazione di consumo di suolo. In particolare i contenuti della variante tengono conto dei seguenti obiettivi specifici del PTC2:

- contenimento del consumo di suolo per usi urbani e la loro impermeabilizzazione;
- riduzione della dispersione dell’urbanizzato e della frammentazione del territorio dovuta all’edificato ed alle infrastrutture di trasporto;
- 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 ca-

ratteristiche e le identità locali in favore della redistribuzione di funzioni centrali strategiche verso la formazione di un sistema integrato di nuove centralità urbane.

### 3.4 Parco fluviale del Po Tratto Torinese

Con riferimento al sistema lineare di aree protette che costituiscono il cosiddetto 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 (indicata con le codifiche PR0047, PR0052, PR0059) Istituzione L.R. 14 aprile 1990, n° 28 modificata dalle L.L.R.R. 62/1991, 22/1993 e 65/1995. Biotopo di interesse regionale (BC10070). Superfici interessate Parco: 14.022 ha Biotopo: 253 ha. Gestione dell'Ente di Gestione del Sistema delle Aree Protette della Fascia Fluviale del Po - Tratto Torinese. Caratteristiche generali: confluenza dei fiumi Po, Stura di Lanzo e Dora che creano, a causa della diga esistente, una zona di acque debolmente correnti, 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.

Fra gli ambiti della variante in oggetto, solo le aree 1 e 2 di Lungo Po Venezia ricadono all'interno dell'area protetta la cui gestione è regolamentata dalle norme del Piano d'Area. Ai sensi della suddivisione in fasce e zone prevista dal Piano d'area i due interventi ricadono:

- Area 1: in parte all'interno (zona 202 N2 ed in parte all'esterno (zona 203 U2) della fascia di pertinenza fluviale;
- Area 2 all'interno della fascia di pertinenza fluviale.

Le codifiche menzionate fanno riferimento a specifiche indicazioni contenute all'interno della Norme di Attuazione del Piano d'Area del Sistema delle aree protette della Fascia fluviale del Po di cui di seguito si fornisce una sintesi.

- Divieto di ogni nuova edificazione fatto salvo quanto di seguito previsto;
- Le attività naturalistiche e del tempo libero sono sempre ammesse purchè non interferiscano con gli obiettivi conservativi e non richiedano interventi che modifichino lo stato dei luoghi;
- Le attività che comportano usi diversi da quelli naturalistici sono ammesse solamente se compatibili e coerenti con il prevalente interesse naturalistico;
- Gli edifici esistenti possono essere esclusivamente oggetto di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo;
- Nelle aree 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;
  - Le attrezzature sociali realizzabili col recupero edilizio di edifici rurali ovvero con il rinnovo o l'adeguamento di “baracche” fluviali.

Art. 2.6 Zone U, urbanizzate - Zone U2 di sviluppo urbano (la categoria comprende l'area d'intervento)

- La disciplina delle zone U è definita dagli strumenti urbanistici locali;

- 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. Lo stato di fatto delle aree e le zone del vigente PRGC

Gli ambiti nei quali si prevede una trasformazione con nuovo insediamento a carattere residenziale risultano i seguenti:

##### 1. Ambito via Aosta - via Asti

Ambito inserito in un contesto urbano consolidato (RI.O.3) che accorpa le aree di PRGC con denominazione P.O.3 e V.O.2.

L'area P.O.3 è uno spazio residuale di ridotte dimensioni, 326 mq, occupata da alcuni fabbricati precari, il PRGC attualmente la destina a parcheggio pubblico.

L'area V.O.2 con dimensione pari a 2.941 mq è destinata dal PRGC a verde pubblico e si presenta come un prativo non attrezzato all'interno di tessuto residenziale consolidato.

##### 2. Ambito via Musinet

Area con superficie territoriale pari a 6.332 mq, inserita nella prima fascia collinare in un contesto di recente trasformazione. Il vigente PRGC la inserisce nella zona RI.C.1 e la considera area destinata a verde pubblico (V.C.12).

##### 3. Ambito Valle della Quietè

Area collinare di 3.506 mq inserita in un contesto consolidato (CN.S.9) che accorpa le aree di PRGC con denominazione C.S.3 e P.S.5.

La porzione dell'area C.S.3, con dimensione pari a 1478 mq, è considerata dal vigente PRGC come attrezzatura d'interesse collettivo, mentre la parte restante dell'area, siglata come P.S.5, è di dimensioni pari a 2.028 mq con destinazione prevista a parcheggio pubblico.

##### 4. Ambito via Torino

Inserita nella zona urbanistica CN.C.2 viene destinata dal vigente PRGC a servizi d'interesse collettivo e siglata come C.C.6, si presenta come una piccola area, con superficie pari a 693 mq, su cui insiste un fabbricato, con volumetria complessiva pari a mc. 1.722, che attualmente ospita la sede distaccata della A.S.L. TO4.

Le aree per le quali si prevede con la Variante 10 una semplice cessione della superficie ad usi privati risultano invece i seguenti:

##### 5. Area 1 via Ciriè

Zona inserita nel distretto Oltrepo nell'area urbanistica RI.O.1 acquisita dall'Amministrazione a seguito di SUE e destinata a parcheggio pubblico con superficie pari a mq. 553.

##### 6. Area via Ronchi

Zona inserita nel distretto Oltrepo nell'area urbanistica RI.O.3 acquisita dall'Amministrazione a seguito di SUE e destinata a parcheggio pubblico con superficie pari a mq. 822.

##### 7. Area 1 Lungo Po Venezia

Zona inserita nel distretto Centro, Sant'Anna Pescatori nell'area urbanistica CM.C.1 acquisita dall'Amministrazione a seguito di PPE e destinata a verde pubblico con superficie pari a mq. 1.285.

#### 8. Area 2 Lungo Po Venezia

Zona inserita nel distretto Centro, Sant'Anna Pescatori nell'area urbanistica CM.C.1 acquisita dall'Amministrazione a seguito di PPE e destinata a parcheggio pubblico con superficie pari a mq. 406.

#### 9. Area via Italia

Zona inserita nel distretto Oltrepo nell'area urbanistica RI.O.4 acquisita dall'Amministrazione a seguito di SUE e destinata a verde pubblico con superficie pari a mq. 1.989.

#### 10. Area 2 via Ciriè

Zona inserita nel distretto Oltrepo nell'area urbanistica RI.O.1 acquisita dall'Amministrazione a seguito di SUE e destinata a parcheggio pubblico con superficie pari a mq. 347.

### 5. L'iter della Variante 10 e le Conferenze di Pianificazione

Il Documento Programmatico, ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i. come modificata e integrata dalla L.R. 1/2007 del 26 gennaio 2007, è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 18 febbraio 2010.

In data 02/04/2010 si è svolta la prima seduta della Conferenza di Pianificazione ai sensi della L.R. 1/2007 del 26 gennaio 2007, inerente il Documento Programmatico.

La seconda seduta della prima Conferenza di Pianificazione si è svolta il 06/05/2010 per l'espressione dei pareri e delle osservazioni da parte degli Enti competenti inerenti il Documento Programmatico.

Il Progetto Preliminare è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 25/05/2010.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 del 28/07/2010 è stato adottato il Progetto Preliminare Controdedito, prendendo atto dell'unica osservazione presentata (con prot. 11391 del 23/07/2010), in parte accolta.

In data 06/09/2010 si è svolta la prima seduta della seconda Conferenza di Pianificazione per l'esame del Progetto Preliminare Controdedito della Variante Strutturale n°10 al P.R.G.C.

svoltasi, in occasione della quale è stata concordata fissata per il 30/09/2010, per l'espressione dei pareri e delle osservazioni da parte degli enti competenti;

In data 30/09/2010 si è svolta la seconda ed ultima seduta della seconda Conferenza di Pianificazione dove sono stati espressi i pareri degli Enti competenti formalizzati successivamente con le seguenti note:

- *Regione Piemonte - Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriale ed Edilizia - Settore Copianificazione Urbanistica Area Metropolitana, n. prot. 14428 del 01/10/2010 ("Comune di San Mauro Torinese - Provincia di*

Torino - Variante n° 10 al P.R.G.C - L.R. 5.12.77, 56 e s.m.i. - artt. 31 bis e 31 ter - L.R. 26.1.2007 n° 1 - Progetto Preliminare DCC n° 37 del 25 febbraio 2010 e DCC del 28 luglio 2010 - Parere relativo al Progetto preliminare di variante"); Settore Valutazione di Piani e Programmi - Direzione Ambiente, prot. n° 14427 del 01/10/2010 ("Procedura di Valutazione Ambientale Strategica - Fase di Valutazione - Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n° 152 Parte II - Titolo I - D.G.R. 12-8931 del 09/06/2008 - Comune di San Mauro Torinese (TO) Variante strutturale n° 10 al P.R.G. - L.R. 01/2007 - Contributo dell'Organo Tecnico regionale per la VAS");

- Provincia di Torino - D.G.P. n° 1005-34741/2010 del 28 settembre 2010, prot. n° 14426 del 01/10/2010 (oggetto "Urbanistica - Comune di San Mauro Torinese - Progetto Preliminare Variante Strutturale n° 10 al P.R.G.C. - L.R. n° 1/2007 - Parere Provincia di Torino"); Determinazione del Dirigente del Servizio Urbanistica, prot. n° 14425 del 01/10/2010 (n° 67 Prot. n° 35705 anno 2010 del 29/09/2010 ad oggetto "Comune di San Mauro Torinese - Progetto Preliminare - Variante Strutturale n° 10 al PRGC - L.R. 1/2007 - Osservazioni");
- *Parco Fluviale del Po Torinese* - prot. n° 12390 del 18/08/2010 (prot. n° 1064 del 18/08/2010 ad oggetto " Convocazione della Conferenza di Pianificazione per l'esame del Progetto Preliminare della variante strutturale n° 10 al PRGC della città di S. Mauro T.se adottato con deliberazione del C.C. n° 51 del 28/07/2010 in data 6/09/2010 - Rif. Vs. protocollo n° 4891 del 03/08/2010);

A cui si aggiungono le note, già ricevute dai seguenti Enti competenti:

- *ARPA - Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale - Prevenzione dei rischi geologici*, prot. n° 10083 del 30/06/2010 (provvedimento prot. n. 71236 del 28/06/2010 - prot. Arpa n° 54014/SC04 del 17/05/2010 ad oggetto "Legge Regionale 26 gennaio 2007, n° 1 - Comune di San Mauro Torinese (TO) - Variante Strutturale n° 10 al PRGC - Studio geologico - Trasmissione contributo tecnico integrativo alla nota del 25/05/2010, prot. Arpa n° 57883");
- *ARPA - Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale - Dipartimento Provinciale di Torino Struttura semplice "Attività di Produzione"*, prot. n° 11484 del 29/07/2010 (prot. n° 82437/SS06.02 - Fascicolo B.B2.04/00106/2010 - Pratica n° AP-01/06-2010-1654 ad oggetto " Variante strutturale n° 10 al PRGC di S. Mauro Torinese. Procedura di V.A.S. Fase di valutazione. D.G.R. 9 giugno 2008 - n° 12-8931. Invio contributo.")

La sintesi dei pareri espressi in sede di conferenza di pianificazione e il loro recepimento nel provvedimento della Variante 10 al PRGC sono raccolte nell'allegato al progetto Definitivo: "Sintesi del recepimento delle osservazioni prodotte in sede di conferenza di pianificazione".

## 6. Le consistenze e le impostazioni progettuali della Variante 10

Con la variante 10 sono previsti 4 nuovi ambiti urbanistici con destinazione residenziale a completamento della trama urbana consolidata, con interventi disciplinati per la

realizzazione di tipologie edilizie pluripiano con altezza molto contenuta, 7,5 metri di altezza massima, ed un limite di massimo ingombro coerente con i contesti in cui s'inseriscono le realizzazioni.

In linea con le osservazioni prodotte in sede di conferenza di pianificazione nel dispositivo normativo della Variante 10 sono stati inseriti due elementi di novità: la superficie minima permeabile e il numero minimo di piantumazioni arboree a compensazione ambientale.

Attraverso il criterio della "superficie minima permeabile" s'intende preservare la permeabilità dei suoli per una significativa porzione delle superfici fondiaria oggetto d'intervento. Il valore viene espresso in percentuale rispetto alla dimensione fondiaria tenuto conto del rapporto di massima copertura. Pertanto nella realizzazione degli interventi dovranno essere adottate delle soluzioni di realizzazione delle superfici esterni tali da garantire una comprovata permeabilità dei suoli nella dimensione minima richiesta.

"Il numero minimo di piantumazioni arboree a compensazione ambientale" è un criterio adottato per contribuire alla compensazione delle emissioni di CO<sub>2</sub> prodotte dagli interventi urbanistici previsti. Il valore si esprime in un numero minimo di piantumazioni arboree, su sedime pubblico o privato, in proporzione alla SUL prevista dagli indici urbanistici. Il rapporto è pari ad una piantumazione ogni 30 metri quadrati di SUL. Nell'ipotesi comprovata di mancanza di spazi per la piantumazione nelle superfici territoriali oggetto d'intervento l'Amministrazione indicherà all'operatore in quali spazi pubblici dimorare le essenze eccedenti.

#### 1. Ambito via Aosta - via Asti

Per le sue caratteristiche morfologiche questo ambito viene ritenuto adatto per una destinazione residenziale di completamento della trama urbana con una tipologia edilizia pluripiano, mantenendo con destinazione a verde pubblico di una parte della superficie territoriale e assoggettando una porzione della superficie fondiaria a viabilità e parcheggio pubblico.

Ai fini urbanistici vengono introdotti i seguenti parametri:

#### Ambito RI.O.3A - via Aosta / via Asti

Superficie territoriale	3.267 mq
Indice densità territoriale	1,23 mc/mq
Superficie fondiaria in alienazione	2.941 mq
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 a verde pubblico	326 mq
Superficie fondiaria assoggetta a parcheggi pubblici	952 mq
Superficie fondiaria minima permeabile	50 %
N° min. piantumazioni arboree a compensazione	45 unità
Capacità insediativa teorica (1 ab. ogni 75 mc)	54 abitanti

## 2. Ambito via Musinet

Per le sue dimensioni, la morfologia e il contesto nella quale s'inserisce, parte dell'area viene riconsiderata come ambito urbanistico di completamento con una destinazione residenziale a tipologia edilizia pluripiano, integrata da spazi a parcheggio pubblico su suolo privato e da un'area destinata a verde pubblico.

Ai fini urbanistici vengono introdotti i seguenti parametri:

### Ambito RI.C.1A - via Musinet

---

Superficie territoriale	6.332 mq
Indice densità territoriale	0,58 mc/mq
Superficie fondiaria in alienazione	4.480 mq
Indice densità fondiaria	0,82 mc/mq
Volumetria max	3.674 mc
S.U.L. teorica	1.225 mq
Rapporto di copertura max	30 %
Altezza fabbricati max	7,5 mt
Superficie a verde pubblico	1.852 mq
Superficie fondiaria assoggetta a parcheggi pubblici	260 mq
Superficie fondiaria minima permeabile	50 %
N° min. piantumazioni arboree a compensazione	40 unità
Capacità insediativa teorica (1 ab. ogni 75 mc)	49 abitanti

## 3. Ambito Valle della Quiete

L'area viene riconsiderata come ambito urbanistico di completamento con una destinazione residenziale a tipologia edilizia pluripiano coerente con le tipologie edilizie di contesto.

Ai fini urbanistici vengono introdotti i seguenti parametri:

### Ambito CN.S.9A - via Valle della Quiete

---

Superficie fondiaria in alienazione	3.506 mq
Indice densità fondiaria	0,65 mc/mq
Volumetria max	2.278 mc
S.U.L. teorica	759 mq
Rapporto di copertura max	15 %
Altezza fabbricati max	7,5 mt
Superficie fondiaria minima permeabile	60 %
N° min. piantumazioni arboree a compensazione	29 unità
Capacità insediativa teorica (1 ab. ogni 75 mc)	30 abitanti

## 4. Ambito via Torino

Per questo ambito viene previsto il cambio di destinazione d'uso a residenziale è consentito un intervento di ristrutturazione o sostituzione edilizia nei limiti della volumetria e della sagoma del fabbricato esistente.

Ai fini urbanistici vengono introdotti i seguenti parametri:

**Ambito C.N.C2A - via Torino**

Superficie fondiaria in alienazione	693 mq
Indice densità fondiaria	2,48 mc/mq
Volumetria max	1.722 mc
S.U.L. teorica	574 mq
Rapporto di copertura max	42 %
Altezza fabbricati max	7,5 mt
Superficie fondiaria minima permeabile	NP
N° min. piantumazioni arboree a compensazione	19 unità
Capacità insediativa teorica (1 ab. ogni 75 mc)	23 abitanti

Considerando complessivamente i 4 nuovi ambiti urbanistici introdotti dalla Variante 10 ne deriva una volumetria aggiuntiva pari a mc 12.055 con un carico urbanistico teorico di 161 nuovi abitanti. La quota di attrezzature e servizi in insediamenti residenziali previsti invece ammonta a mq. 2.178 di verde e mq. 1.212 di parcheggi.

Le aree per le quali si prevede con la Variante 10 una semplice cessione della superficie ad usi privati risultano invece i seguenti:

**5. Area 1 via Ciriè**

Superficie in alienazione mq. 553, destinazione vigente a parcheggio pubblico, destinazione d'uso privata ammissibile a verde o parcheggio.

**6. Area via Ronchi**

Superficie in alienazione mq. 822, destinazione vigente a parcheggio pubblico, destinazione d'uso privata ammissibile a verde o parcheggio.

**7. Area 1 Lungo Po Venezia**

Superficie in alienazione mq. 1.285, destinazione vigente a verde pubblico, destinazione d'uso privata ammissibile a verde.

**8. Area 2 Lungo Po Venezia**

Superficie in alienazione mq. 406, destinazione vigente a parcheggio pubblico, destinazione d'uso privata ammissibile a verde.

**9. Area via Italia**

Superficie in alienazione mq. 1.989, destinazione vigente a verde pubblico, destinazione d'uso privata ammissibile a verde o parcheggio.

**10. Area 2 via Ciriè**

Superficie in alienazione mq. 347, destinazione vigente a parcheggio pubblico, destinazione d'uso privata ammissibile a verde o parcheggio.

Considerando complessivamente le 6 aree in cessione ad uso privato ne deriva una superficie in alienazione pari a 5.402 mq, di cui 3.274 mq riferiti alla attuale dotazione di standard a verde pubblico e 2.128 mq a quella a parcheggio pubblico.

Le 6 aree sopra descritte, oggetto di possibile alienazione a soggetti privati ai sensi della presente Variante, non potranno in futuro essere incluse in operazioni urbanistiche che prevedano l'applicazione di indici edificatori, anche in regime perequativo. Tale condizione di vincolo dovrà essere espressamente dichiarata in sede di convenzionamento con i soggetti privati all'atto di alienazione.

## 7. La verifica degli standard conseguente alla Variante n° 10

La Variante 10 attua la valorizzazione di alcune aree oggi destinate dal vigente PRGC per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali (art. 21 L.R. 56/77) e prevede una loro dismissione che incide, seppur in misura ridotta, sulla dotazione complessiva a scala urbana di standard a servizi.

Altresì per la previsione di alcuni nuovi insediamenti a carattere residenziale, viene prodotto un incremento del carico urbanistico, anche qui in misura ridotta, per complessivi 156 abitanti non previsti dal vigente PRGC.

Pertanto gli effetti prodotti dalla Variante sulla dotazione di standard urbanistici ai sensi della L.R. 56/77 producono una differenza in riduzione pari a mq. 1.096 per lo standard a verde e mq. 916 per lo standard a parcheggio.

Da cui la dotazione di standard per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali conseguente all'attuazione della Variante 10 viene riportata nella tabella seguente:

### SITUAZIONE STANDARD PER DISTRETTO IN ATTUAZIONE VARIANTE 10

Centro - S. Anna - Pescatori

	<i>mq/ab.</i>	<i>abitanti</i>	<i>fabbisogno</i>	<i>disponibilità</i>	<i>saldo</i>
<b>ATTREZZATURE COLLETTIVE</b>					
18 mq/ab	3,00	6.824	20.472	16.247	<b>-4.225</b>
<b>VERDE E SPORT</b>					
18 mq/ab	9,50	6.824	64.828	67.367	<b>2.539</b>
<b>ISTRUZIONE</b>					
18 mq/ab	3,00	6.824	20.472	14.226	<b>-6.246</b>
<b>PARCHEGGI</b>					
18 mq/ab	2,50	6.824	17.060	33.857	<b>16.797</b>

**Sambuy**

	<i>mq/ab.</i>	<i>abitanti</i>	<i>fabbisogno</i>	<i>disponibilità</i>	<i>saldo</i>
<b>ATTREZZATURE COLLETTIVE</b>					
18 mq/ab	3,00	3.300	9.900	14.816	<b>4.916</b>
<b>VERDE E SPORT</b>					
18 mq/ab	9,50	3.300	31.350	206.430	<b>175.080</b>
<b>ISTRUZIONE</b>					
18 mq/ab	3,00	3.300	9.900	17.522	<b>7.622</b>
<b>PARCHEGGI</b>					
18 mq/ab	2,50	3.300	8.250	18.702	<b>10.452</b>

**Oltrepo**

	<i>mq/ab.</i>	<i>abitanti</i>	<i>fabbisogno</i>	<i>disponibilità</i>	<i>saldo</i>
<b>ATTREZZATURE COLLETTIVE</b>					
25 mq/ab	5,00	9.193	45.965	36.055	<b>-9.910</b>
<b>VERDE E SPORT</b>					
25 mq/ab	12,50	9.193	114.913	114.203	<b>-710</b>
<b>ISTRUZIONE</b>					
25 mq/ab	5,00	9.193	45.965	51.495	<b>5.530</b>
<b>PARCHEGGI</b>					
25 mq/ab	2,50	9.193	22.983	30.673	<b>7.691</b>

**SITUAZIONE STANDARD IN ATTUAZIONE VARIANTE 10**

	<i>mq/ab.</i>	<i>abitanti</i>	<i>fabbisogno</i>	<i>disponibilità</i>	<i>saldo</i>
<b>ATTREZZATURE COLLETTIVE</b>					
25 mq/ab	5,00	9.315	46.575	36.055	<b>-10.520</b>
18 mq/ab	3,00	10.124	30.372	31.062	<b>690</b>
					<b>-9.829</b>
<b>VERDE E SPORT</b>					
25 mq/ab	12,50	9.315	116.438	114.203	<b>-2.235</b>
18 mq/ab	10,00	10.124	101.240	273.796	<b>172.556</b>
					<b>170.322</b>
<b>ISTRUZIONE</b>					
25 mq/ab	5,00	9.315	46.575	51.495	<b>4.920</b>
18 mq/ab	3,00	10.124	30.372	31.749	<b>1.377</b>
					<b>6.296</b>
<b>PARCHEGGI</b>					
25 mq/ab	2,50	9.315	23.288	30.673	<b>7.386</b>
18 mq/ab	2,00	10.124	20.248	52.559	<b>32.311</b>
					<b>39.697</b>

Sono inoltre in dotazione standard le superfici a Parco Urbano così riassunte:

#### PARCO URBANO

<u>SIGLA</u>	<u>SUPERFICIE MQ</u>
PU.3 A	4.990
PU.3 B	25.617
PU.3 C	126.098
PU.3 D	8.571
	<b>165.275</b>

Infine sono presenti sul territorio di San Mauro ancora numerose aree a servizi, per complessivi mq. 844.340, vincolate dal PRGC vigente ma non acquisite alla dotazione di standard. Pertanto sono aree ad oggi indisponibili sia all'azione pubblica che a quella privata, ma che possono essere un'opportunità per future acquisizioni attraverso interventi urbanistici di natura perequativa.

### 8. Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

Con riferimento alle procedure di Valutazione Ambientale Strategica per 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) - L'amministrazione si è avvalsa della possibilità (richiamata dalla citata Comunicazione dell'Assessorato Politiche Territoriali) di procedere direttamente alla Valutazione Ambientale Strategica, senza svolgere la fase di Verifica.

In tale contesto è stato conseguentemente predisposto il Rapporto Ambientale e la relativa Sintesi in osservanza ai pareri espressi in materia in sede di Conferenza di Pianificazione.

### 9. 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, è stata effettuata una verifica di coerenza con il vigente Piano di Classificazione Acustica Comunale fornendo ove necessario gli indirizzi per il suo adeguamento.

### 10. La classificazione idrogeologica

L'Amministrazione di San Mauro ha in fase di conclusione il lungo percorso di adozione della Variante strutturale 4 al PRGC di adeguamento al P.A.I. (D.C.P.M. 24/05/01) e deliberazioni integrative (n. 11 dell'autorità di bacino del fiume po del 31/07/03), ai successivi provvedimenti regionali in materia (d.g.r. n. 45-6656/2002) e alla circolare P.G.R. n.7/lap/1996 e s.m.i.

La Variante 10 dunque fonda le proprie previsioni urbanistiche sulle analisi idrogeologiche di supporto al PRGC redatte con la predetta Variante 4, arricchite dalle relazioni geologiche redatte per lo specifico delle aree interessate dalla Variante 10.

In particolare gli ambiti nei quali viene prevista una trasformazione a carattere residenziale ricadono nelle seguenti condizioni di pericolosità geologica:

#### **10.1 Ambito via Aosta / via Asti - Classe II B2**

L'area è localizzata entro la fascia C del PAI, in prossimità del suo limite esterno. Non è stata interessata da allagamenti in occasione degli eventi alluvionali di riferimento per tale settore (1994 e 2000).

In merito alle quote di sicurezza da definirsi per la realizzazione di eventuali piani interrati, si constata che sussistono discrasie tra la Carta Tecnica della Regione Piemonte, alla quale è riferito il livello della piena con tempo di ritorno duecentennale del F. Po2 (nella sezione n. 260 del PAI, localizzata a monte dell'area considerata è 206.44 m s.l.m.m.) e la Carta Tecnica del Comune di San Mauro T.se (alla scala 1:2.000). Infatti, poiché il limite esterno della fascia C si attesta lungo Via Ronchi a quota 207 m s.l.m.m. secondo la Carta Tecnica della Regione Piemonte e a quota 205.70-205.60 m s.l.m.m. secondo la Carta Tecnica di maggior dettaglio del Comune di San Mauro T.se., si desume che esista una differenza di 1.40-1.50 m tra le quote indicate sulle due cartografie, quantomeno nell'ampio settore di pianura nel quale è collocata l'area urbanistica in oggetto. Pertanto la quota di 205.70 è di fatto maggiormente cautelativa del livello della piena con tempo di ritorno duecentennale in quanto si riferisce a quella con tempo di ritorno cinquecentennale. Da tale confronto si desume che secondo i punti quotati riportati sulla C.T.C. il sito oggetto di Variante risulta circa 30-40 cm più basso del livello della piena cinquecentennale.

Dal punto di vista idrogeologico in tali ambiti sono prevedibili bassi valori di soggiacenza della falda freatica, anche se nelle immediate vicinanze dell'area storicamente si sono osservate valori maggiori di 3 m.

#### **11.2 Ambito via Musinet - Classe I; Classe II A1; Classe II B1**

La maggior parte dell'area è priva di condizionamenti geologici e/o geomorfologici tali da indurre condizionamenti alle scelte urbanistiche.

Per un ristretto settore occidentale essa ricade in un ambito potenzialmente allagabile da acque a bassa energia e tiranti di pochi centimetri, nel caso di fenomeni di rigurgito in corrispondenza al tratto regimato del Rio di Via dei Pescatori.

Il settore meridionale è caratterizzato da moderata acclività ed è localizzato alle pendici del versante collinare.

#### **11.3 Ambito via Valle della Quiete - Classe II A1**

L'area è localizzata alla base del versante collinare in un settore a pendenza media/moderata. Le condizioni morfostrutturali non indicano predisposizione a fenomeni di instabilità del substrato.

L'area appare già notevolmente antropizzata e non sono noti fenomeni di dissesto né a carico dei terreni di copertura né del substrato. Non sono presenti linee di deflusso.

#### **11.4 Ambito via Torino - Classe I**

L'area è priva di condizionamenti geologici e/o geomorfologici tali da indurre condizionamenti alle scelte urbanistiche.