

**REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI TORINO**

CITTA' DI SAN MAURO TORINESE

**PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA AS.3
DISTRETTO 2 - SAMBUY**

PROGETTO DEFINITIVO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

**PROGETTO
arch. Pier Giorgio Turi**

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
DIRIGENTE SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIO
geom. Giuseppe Enrico**

**COLLABORAZIONE
arch. Maria Bucci**

OTTOBRE 2008

1 La Variante 6 al PRGC per formazione del P.P. dell'area urbanistica AS.3

Il vigente Piano Regolatore ha individuato l'area AS3 come "area di ristrutturazione urbanistica da sviluppare mediante Piano Esecutivo", un'indicazione urbanistica che l'Amministrazione ha attuato approvando nell'ottobre del 1989 il Piano di Recupero dell'area urbanistica AS.3., uno strumento esecutivo esteso ad una superficie territoriale di 35.325 mq di cui 15.640 mq di superficie fondiaria e 16.975 mq di superficie destinata a servizi pubblici e dove l'indice di densità territoriale massima veniva fissato in 1,73 mc/mq.

Il P.d.R. suddivideva a sua volta le aree fondiarie in due diverse Unità di Intervento residenziali, per una volumetria complessiva di 61.112 mc, destinate esclusivamente alla nuova edificazione privata. Individuava inoltre 6 specifiche aree da destinare ad usi pubblici a seguito della dismissione gratuita contestuale al rilascio delle concessioni edilizie.

In particolare le aree pubbliche S1 ed S3 venivano destinate specificatamente ad attrezzature di interesse comune con il recupero dei fabbricati insistenti sull'area per ospitare uffici comunali, caserma dei carabinieri o stazione dei Vigili Urbani, sale di lettura, locali per esposizioni, attività sociali, culturali o educative, spettacoli teatrali o cinematografici come pure per eventuali attrezzature per il commercio fisso od ambulante.

L'area S4 veniva invece destinata a verde pubblico attrezzato integrata dall'area S2 prevista per la sosta veicolare, mentre le aree S5 e S6 avevano destinazione a parcheggio pubblico veicolare con arredo a verde.

Nel 1990 viene stipulata la Convenzione per l'attuazione del Piano di Recupero in zona AS.3 tra il Comune di San Mauro e la società San Mauro Centro che cede gratuitamente le aree per le opere di urbanizzazione secondaria e si obbliga ad assumersi gli oneri di costruzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria.

Nello stesso anno prende avvio anche il percorso di trasformazione delle aree cedute per le opere di urbanizzazione secondaria con un progetto che prevede, nel quadro di una sistemazione complessiva dell'area, il recupero dei fabbricati produttivi dismessi dalla ditta Desalles-Borzino.

Per le motivazioni ampiamente esposte nei contenuti della Variante 6 di formazione del presente P.P., la realizzazione del progetto complessivo di urbanizzazione secondaria dell'area non si è completato. In virtù di vicende piuttosto complesse ad oggi lo stato di fatto dell'area AS.3 è caratterizzato dal completamento della quota di residenze realizzate attraverso il Piano di Recupero e dalla quota parte (comunque significativa) di aree a servizi pubblici anch'esse completate: le superfici a parcheggio, il Centro Polivalente che si affaccia su un'area a parco e che ospita la biblioteca comunale, sale di riunioni, sedi di associazioni e un centro multimediale.

In considerazione di questo stato di fatto e della sostanziale inefficacia delle iniziative fino ad oggi avviate per il completamento di tutti gli ambiti dell'area AS.3, l'Amministrazione ha deciso di avviare un nuovo percorso urbanistico per realizzare gli interventi sulle rimanenti sub-aree del Piano di Recupero (S1, S2 e S4) attraverso la formazione di uno specifico Piano Particolareggiato.

Uno strumento esecutivo ritenuto necessario per definire in tutte le sue parti l'originale progetto urbanistico - pensato per realizzare a San Mauro un centro poli-funzionale di interesse urbano - ma anche in grado di creare le condizioni tecniche ed economiche che permettano all'Amministrazione di realizzare tutti gli interventi necessari, condizione ritenuta essenziale

per rendere praticabile un'operazione di riqualificazione che deve confrontarsi con i costi d'intervento stimati e le attuali capacità economiche dell'Amministrazione stessa.

Pertanto il Piano Particolareggiato AS.3 intende definire le condizioni urbanistiche valutate dall'Amministrazione come indispensabili per completare l'assetto dell'area urbanistica AS.3, anche nella prospettiva di avviare future forme di partenariato pubblico-privato in grado di attrarre operatori in un equilibrato rapporto tra costi e benefici, risolvendo nel contempo un'esigenza da tempo riscontrata: dotare l'Amministrazione di adeguati spazi per disporre servizi di interesse collettivo che ad oggi non hanno trovato un'adeguata collocazione.

In particolare è sentita l'esigenza di individuare una nuova sede per la locale stazione dei Vigili Urbani (quella attuale è ormai fortemente sottodimensionata) e trovare una sede più adatta per l'Ufficio Postale (anch'esso sottodimensionato per le esigenze locali).

Per realizzare questi obiettivi le aree S1, S2 e S4 del decaduto Piano di Recupero sono riconsiderate come nuovo ambito unitario d'intervento del Piano Particolareggiato AS.3, nel quale ricomprendere accanto alla dotazione di servizi pubblici una quota di indice edificatorio per la realizzazione di un nuovo intervento residenziale.

Un ambito d'intervento che dovrà comunque garantire il completamento dell'area urbanistica AS.3 attraverso un'armonica riqualificazione delle parti di spazio pubblico ad oggi non realizzate, soprattutto connettendo, con un disegno unitario, i nuovi servizi pubblici con quelli già oggi esistenti e funzionanti, in particolare con il nuovo Centro Polifunzionale.

L'introduzione di questo nuovo disegno urbanistico determina, con la previsione di una volumetria residenziale non prevista dall'attuale PRGC sull'area urbanistica AS.3, un carico urbanistico aggiuntivo che modifica l'impianto normativo vigente rendendo necessaria la contestuale Variante al Piano. Di questa nuova volumetria residenziale il 20% viene destinato ad edilizia convenzionata (articoli 7 e 8 Legge 10/77 e convenzione tipo approvata dal Consiglio Regionale del Piemonte il 21 giugno 1984 numero 714-6794), mentre il restante 80% è destinato ad edilizia residenziale libera.

La Variante 6 oltre, ad individuare i confini del nuovo strumento esecutivo, attua la necessaria verifica del fabbisogno di standards per servizi, così come determinato dall'art. 21 della L.R. 56/77, aggiungendo agli attuali 3.328 abitanti del distretto Sambuy la previsione dei nuovi teorici 148 abitanti insediabili in area AS.3.

2 Collocazione territoriale e caratteristiche del sito

L'area in oggetto è delimitata a nord-ovest dalla via XXV Aprile e a sud dalla strada statale Torino-Casale, inserita in un contesto già urbanizzato è compresa tra alcuni complessi residenziali: sul lato nord-est confina con una manica edilizia, di altezza compresa tra i 3 e i 5 piani fuori terra, collocata lungo la via XXV Aprile; sul lato nord-ovest confina con un blocco edilizio di notevoli dimensioni, con un'altezza che varia tra 6 e gli 8 piani fuori terra in corrispondenza delle torrette laterali; sul lato sud è invece si raffronta con un

edificato misto tra cui spiccano i volumi di piccolo complesso industriale.

Il contesto urbano in cui si inserisce è prevalentemente caratterizzato da edificazione sparsa, a bassa densità e di recente realizzazione, non distante dal centro urbano e con una buona dotazione di servizi urbanistici, proprio in prossimità dell'area è presente un plesso scolastico, la scuola media Silvio Pellico.

Nonostante una collocazione territoriale a breve distanza dall'area urbana centrale l'accessibilità all'area è resa poco agevole dalla sua prossimità allo snodo tra il ponte 11 settembre, che attraversa il fiume Po, e la strada statale Torino-Casale (posta ad una quota superiore di circa 4 metri) dalla quale è possibile accedere direttamente all'area in oggetto solo attraverso una rampa veicolare che permette di raggiungere il piazzale posto a nord-est dell'area in oggetto.

Lo stato di fatto dell'area si presenta in forma piuttosto articolata. Sul lato verso la via XXV Aprile è stato recentemente realizzato, in luogo dei demoliti ex fabbricati industriali, un piazzale destinato nella sua porzione centrale a parcheggio (può ospitare fino a 56 veicoli) e completato da una corona attrezzata con arredo urbano e a verde. Sul lato ovest del piazzale insiste il tratto stradale di accesso al complesso polifunzionale recentemente inaugurato.

Alle spalle del piazzale sono invece presenti i resti non demoliti del vecchio impianto industriale Borzino-Desalles, edifici che coprono una superficie di circa 600 mq e che erano destinati ad ospitare gli uffici aziendali: una manica di 2 piani fuori terra longitudinale alla via XXV Aprile collegata al primo vecchio nucleo uffici posto ad angolo a chiusura del lotto.

Il lato sud dell'area, compreso tra l'edificio ex Borzino-Desalles e la strada statale, si articola in uno spazio continuo che parte dal confine del centro polifunzionale per giungere fino all'opposto piazzale sul quale si affaccia la strada statale Torino-Casale, caratterizzato per un suo significativo tratto, dall'essere a diretto contatto con le murature degli edifici confinanti oggi destinati a piccole attività produttive.

L'area, in ragione della sua collocazione in un'area urbanistica ormai completata, è dotata di un sistema infrastrutturale già sviluppato e dimensionato, soprattutto per quanto riguarda le opere a rete, così da poter soddisfare la domanda aggiuntiva proveniente dall'insediamento previsto con il Piano Particolareggiato.

Sotto il profilo della classificazione geologica l'area AS.3 ricade in Classe II sottoclasse B2. Nelle porzioni di territorio compresi in questa classificazione sono consentiti nuovi interventi edificatori secondo quanto prescritto dal PRGC. Nel caso tali interventi prevedano la realizzazione di piani interrati essi non potranno essere destinati all'uso abitativo e la loro realizzazione è consentita senza produrre adeguata certificazione di sicurezza fino alla profondità non superiore a 2 metri dal piano di campagna. L'eventuale realizzazione di interrati che superano la profondità di m. 2,00 potrà essere effettuata solo nel caso in cui siano certificate idonee soluzioni tecniche in grado di garantirne l'uso in condizioni di sicurezza.

L'impostazione progettuale del P.P. AS.3 si fonda su due obiettivi prioritari:

- costruire una nuova centralità urbana che ha come fulcro il completamento del centro-polifunzionale di San Mauro e la riqualificazione dello spazio pubblico nel quale s'inserisce.
- inserire armonicamente nel contesto urbano preesistente il nuovo complesso edilizio con particolare attenzione al tema del costruire in forma sostenibile, in coerenza con il nuovo quadro normativo in materia e con l'evoluzione delle conoscenze di settore.

L'obiettivo di realizzare a San Mauro un centro poli-funzionale era già presente nel disegno urbano tracciato dal Piano di Recupero dell'area negli anni novanta: utilizzare le aree pubbliche rese disponibili dalle cessioni gratuite e i manufatti industriali pre-esistenti per inserire nuove attività pubbliche di respiro urbano.

Un obiettivo in parte centrato con la realizzazione del centro polivalente, che ospita la biblioteca, e la sistemazione del parco pubblico che lo circonda. Una realizzazione di significativa importanza per la Città, sia funzionale che di identità locale, però soffocata da una collocazione oggi poco felice: compressa a nord e a sud tra due complessi edilizi e sul lato est dai resti abbandonati degli ex fabbricati industriali Desalles-Borzino.

A partire da questa constatazione il P.P. intende ricostruire intorno a questa strategica attività di interesse collettivo un contesto che integri le nuove funzioni pubbliche previste - sede della Polizia Municipale e Ufficio Postale - in un sistema di spazio pubblico orientato su alcune linee guida:

- valorizzare l'accesso all'attuale centro polivalente e ai futuri servizi pubblici con la realizzazione di un viale che dalla via XXV Aprile conduce ad una nuova piazza su cui si affacciano l'ingresso della Biblioteca e i nuovi locali da destinare a Ufficio Postale e a sede di attività culturali;
- integrare l'architettura del piazzale su via XXV Aprile ai nuovi interventi per realizzare uno spazio, che oltre a soddisfare l'esigenza di parcheggi, possa rappresentare un adeguato luogo con il quale si confronterà il complesso edilizio in progetto e dal quale si possa accedere al nuovo parco lineare;
- innestare sull'esistente parco del centro polivalente tutte le aree pubbliche poste a sud dell'ambito d'intervento, risistemate a verde, per realizzare un parco lineare e una barriera verde che mitighi l'impatto delle confinanti preesistenze. Un nuovo sistema verde di ricucitura di parti oggi sfrangiate che prevede sistemazioni prative e piantumazione di numerose essenze che, in fase di progetto, dovranno essere attentamente valutate a seconda delle funzioni richieste: barriera verde di mitigazione dell'impatto costruito, costruzione del paesaggio del parco lineare, realizzazione del filare sul nuovo viale di accesso alla piazzetta della Biblioteca, arricchimento del tetto verde previsto sulle coperture dei blocchi edilizi pubblici (con adeguate soluzioni costruttive).

Rispetto all'inserimento del nuovo complesso edilizio nel tessuto esistente le linee sulle quali si fonda la soluzione proposta dal P.P. nascono dall'esigenza di integrare i nuovi volumi in un contesto urbanizzato, dunque connotato da significative preesistenze, nel rispetto di un complessivo disegno di spazio pubblico.

Per questo scopo il P.P. propone già alla scala urbanistica un impianto architettonico caratterizzato da alcune scelte:

- inserire il nuovo complesso, in sostituzione degli attuali fabbricati dismessi, come cerniera di connessione tra gli edifici residenziali esistenti, creando una quinta urbana continua che si interrompe in corrispondenza del nuovo grande viale di accesso alla futura piazzetta pubblica della biblioteca, così da realizzare una prospettiva che valorizzi, oltre alla accessibilità, anche la visibilità del centro polivalente;
- collocare al piano terra le attività pubbliche all'interno di corpi di fabbrica separati che assumono anche la funzione di basamento discontinuo sul quale innestare i corpi residenziali. Una soluzione che intende alleggerire al piano calpestabile l'impatto complessivo dell'intervento permettendo nel contempo la realizzazione di un ampio spazio pubblico coperto che diventa filtro e percorso tra il piazzale di accesso su via XXV Aprile e il parco lineare alle spalle dell'intervento;
- articolare le parti destinate a residenza in due corpi di fabbrica con altezze differenti, riservando l'altezza minore al blocco longitudinale, che risulta più esteso, e l'altezza maggiore al blocco edilizio con minore estensione di superficie;
- prevedere la realizzazione sulle parti di copertura dei corpi di fabbrica pubblici di "tetti verdi" per sfruttare le superfici di copertura come spazi condominiali di pregio e con una migliore qualità ambientale;
- considerare il nuovo intervento come un'occasione per San Mauro di realizzare un edificio in linea a con le nuove disposizioni legislative, il nuovo Regolamento Edilizio e le più avanzate esperienze maturate nel campo del rendimento energetico e del costruire sostenibile.

L'organizzazione veicolare e di accessibilità all'area proposta dal P.P. si basa sulla razionalizzazione di quanto esistente, privilegiando soprattutto la mobilità pedonale con il potenziamento di percorsi e accessi alle diverse funzioni presenti.

In particolare vengono previsti:

- un nuovo accesso pubblico alla piazzetta della biblioteca prevalentemente pedonale con un percorso centrale carrabile per i mezzi di servizio;
- il mantenimento dell'anello pedonale a corona del piazzale su via XXV Aprile che si connette ai nuovi percorsi pedonali che corrono ai margini e all'interno del parco lineare;
- il mantenimento degli ingressi carrai posti sulla via XXV Aprile di accesso la piazzale e della funzione a parcheggio a servizio dell'area con una capienza di 43 posti auto;
- la risistemazione della rampa di accesso dalla strada statale Torino-Casale all'area verde a sud-est del parco lineare, per garantire l'entrata e l'uscita dei mezzi di servizio e dei residenti del complesso residenziale e un adeguato percorso di collegamento pedonale dell'area AS.3 al centro urbano. Rampa che viene collegata ad un nuovo anello pedonale e veicolare che permette di raggiungere gli esistenti ingressi carrabili residenziali e la rampa in progetto per i mezzi dei Vigili Urbani;
- la previsione di una quota di parcheggi pubblici e privati realizzati in struttura sotterranea con accesso da una rampa posta sul confine sud-est del piazzale e con una rampa di servizio, per i soli mezzi dei Vigili Urbani, posta sul bordo della nuova caserma e in diretto collegamento con il percorso veicolare di ingresso alla strada statale Torino-Casale.

4 Caratteristiche e consistenza del P.P.E.

Considerati gli obiettivi, le priorità, i criteri e i vincoli di natura urbanistica, geologici o legati alle caratteristiche delle preesistenze le scelte operate nel P.P.E. possono essere così riassunte:

- superficie territoriale	mq	10.114
- superficie utile lorda servizi pubblici	mq	1.050
- superficie utile lorda residenziale libera	mq	2.950
- superficie utile lorda residenziale convenzionata	mq	740
- superficie utile lorda di progetto	mq	4.740
- volumetria servizi pubblici	mc	3.675
- volumetria residenziale libera	mc	8.850
- volumetria residenziale convenzionata	mc	2.220
- volumetria residenziale complessiva	mc	11.070
- indice di edificabilità territoriale	mc/mq	1,09
- abitanti teorici	n	148
- superficie coperta	mq	1.620
- rapporto di copertura	%	16,02
- piani fuori terra	n	4-6
- altezze massime fabbricati	h	12,50/18,50

L'articolazione dell'edificato è così riassumibile:

Blocco Edilizio	S.U.L.	V.	H/PFT	H max
A - pubblico (p.t.)	700 mq	2.450 mc	3,50/1	3,50 mt
B - pubblico (p.t.)	350 mq	1.225 mc	3,50/1	3,50 mt
C - residenziale	2.065 mq	6.195 mc	9,00/3	12,50 mt
D - residenziale	1.625 mq	4.875 mc	15,00/5	18,50 mt

Nel P.P.E. sono inoltre individuate aree con specifica utilizzazione pubblica (indicate nelle tavole grafiche con le sigle S1, S2 e S3), che arricchiscono la dotazione di standards urbanistici previsti nel distretto Sambuy, riportati in sede di Variante 6 e che presentano la seguente ripartizione:

- attrezzature di interesse collettivo (servizi e spazi pubblici)	mq	3.684
- verde attrezzato	mq	2.249
- parcheggi veicolari a raso	mq	1.359
- parcheggi veicolari in struttura (sup. minima)	mq	425

Nell'attuazione del P.P. è prevista la realizzazione di una quota di parcheggi pubblici e privati in struttura con la realizzazione di piani interrati per i quali è consentita l'esecuzione senza produrre adeguata certificazione di sicurezza fino alla profondità non superiore a 2 metri dal piano di campagna. L'eventuale realizzazione di strutture interrato che superano la profondità di m. 2,00 potrà essere effettuata solo nel caso in cui siano certificate idonee soluzioni tecniche in grado di garantirne l'uso in condizioni di sicurezza. Tale idoneità dovrà essere certificata da apposita relazione asseverata, redatta da tecnico abilitato, nella quale siano descritti i criteri e metodologie di esecuzione delle opere. Sono comunque escluse realizzazioni interrato che prevedano locali per l'alloggiamento di impianti tecnologici.

Il sistema viario si organizza in relazione alla strutturazione determinata dalle precedenti attuazioni pianificatorie e il P.P. ne rappresenta il completamento soprattutto per quanto riguarda la mobilità interna al lotto d'intervento e a quanto già realizzato con P.d.R. AS.3. La superficie dedicata dal presente P.P. a percorsi veicolari e pedonali di accesso e di distribuzione all'area ammonta a complessivi mq 2.462.

In relazione a quest'ultimo tema si segnala la necessità di una particolare attenzione al nodo di accesso pedonale dell'area dalla strada statale Torino-Casale, per il quale si rende necessario promuovere soluzioni che favoriscano l'uso di questo percorso che è il più diretto per raggiungere a piedi l'area AS.3 dal vicino centro urbano. Un tragitto oggi reso poco agevole da un sistema viario pensato per risolvere principalmente lo snodo veicolare tra via Martiri della Libertà, il tunnel provinciale e il ponte 11 settembre.

5	Validità, tempi di attuazione e priorità del P.P.E.
----------	--

Il P.P. ha validità decennale a partire dalla data di esecutività della deliberazione di adozione, così come previsto dalla vigente legislazione.

Viste le condizioni dell'area e la volontà dell'Amministrazione di attuare in tempi brevi lo strumento esecutivo, si auspicano tempi di realizzazione inferiori ai limiti di legge per consentire di completare un ambito urbano che da tempo necessita di risposte risolutive.

Per la natura stesso dell'impianto del presente P.P. si ritiene prioritario l'attuazione complessiva delle opere pubbliche che dovranno essere realizzate, in tutte le sue parti, contestualmente all'intervento di edilizia privata.

L'attuazione del P.P. è prevista dunque attraverso un unico ambito d'intervento che comprende sia opere pubbliche che private, la cui realizzazione sarà da convenzionarsi a seguito di procedura di bando pubblico per l'individuazione di un soggetto privato con requisiti che garantiscano la soddisfazione degli obiettivi posti dal presente P.P.

Per il controllo degli esiti realizzativi del P.P.E. le caratteristiche di tutti gli interventi, sia pubblici che privati, saranno regolamentati da appositi disciplinari e capitolati tecnici approvati dall'Amministrazione e che formeranno documentazione integrale ai contenuti oggetto di procedura con evidenza pubblica.

Documentazione fotografica



1. Edificio residenziale last est piazzale v. XXV Aprile



2. Ingresso al Centro Polivalente da v. XXV Aprile



3. Vista degli ex fabbricati industriali Desalles-Borzino e del piazzale da v. XXV Aprile



4. Ingresso all'area dalla S.P. Torino-Casale



5. Vista del piazzale sud-est verso la S.P. Torino-Casale e dei prospicienti fabbricati residenziali