

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 N.5 AL P.R.G.C.

DI TRASFORMAZIONE AREA URBANISTICA RU.C.2
DISTRETTO 1 - CENTRO, SANT'ANNA, PESCATORI

PROGETTO DEFINITIVO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Progetto

arch. Pier Giorgio Turi

Responsabile del Procedimento

Dirigente Settore Pianificazione Territorio

arch. Jacopo Chiara

Collaborazione

arch. Maria Bucci

LUGLIO 2009

L'ambito denominato RU.C2, oggetto della Variante 5, nel Piano Regolatore Vigente approvato dalla Giunta Regionale nel febbraio 1986 viene individuato come: *“area di ristrutturazione urbanistica interessata da insediamenti produttivi la cui ubicazione non risulta idonea rispetto alle esigenze di riorganizzazione funzionale degli insediamenti”*. La destinazione d'uso è riservata ad attività terziarie e viene classificata come "zona di recupero" ai sensi ed agli effetti dell'art. 27 della legge n. 457/78.

Sugli immobili esistenti alla data di approvazione del Piano, in caso di mantenimento della destinazione produttiva, venivano consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione interna e adeguamento tecnologico e funzionale. Il mantenimento della destinazione residenziale, presente al momento di adozione del progetto preliminare di PRGC, era consentita con ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. La destinazione residenziale preesistente, nel caso di adeguamento alla destinazione d'uso terziaria prevista dal Piano, poteva essere mantenuta solo con un intervento subordinato alla predisposizione di un piano di recupero di ristrutturazione urbanistica esteso all'intera area ed alla stipula di una convenzione ai sensi dell'art. 53 della legge R.P. 56/77.

Inoltre all'interno dell'ambito RU.C2 il PRGC individuava due aree da destinarsi a servizi con un'estensione complessiva di mq 2.248: la V.C.2 a verde pubblico per una estensione pari a mq 1.124 e la P.C.3 a destinazione parcheggio anch'essa per un'estensione di mq 1.124. Per queste aree a servizi veniva prevista la dismissione nel momento della redazione dello strumento urbanistico esecutivo.

I limiti parametrici di utilizzazione edilizia da rispettare risultavano i seguenti:

- indice di utilizzazione fondiaria: 1mq/mq
- rapporto di copertura massimo: 30%
- altezza massima: 10,5 mt.
- arretramento minimo dal ciglio strada: 10 mt.

L'ambito urbanistico RU.C2 si colloca nella Borgata Sant'Anna, un nucleo urbano posto sulla riva destra del Fiume Po e a sud ovest del centro storico che si è stratificato nel tempo generando un tessuto edilizio con una destinazione prevalentemente residenziale e nel quale permangono marginali attività di natura artigianale o produttiva.

La Borgata si sviluppa lungo la direttrice della via Torino estendendosi sia sul versante collinare che sull'area spondale del Fiume Po.

L'ambito collinare è contraddistinto da una morfologia insediativa diffusa costituita da unità abitative indipendenti per la maggior parte emergenti di uno o due piani fuori terra. L'ambito spondale pianeggiante, sviluppatosi tra la Via Torino e il corso del Fiume Po, è invece caratterizzato da aggregati residenziali risalenti al periodo espansivo degli anni '50 '60 e '70 affiancati da più recenti insediamenti realizzati principalmente degli anni '80/'90. Per lo più si tratta di un edificato con un'altezza che varia tra i 4/5 piani fuori terra, permeato da percorsi di collegamento trasversale che vanno dalla Via Torino alla pista ciclopedonale (recentemente realizzata lungo le sponde del Po) e lungo i quali si collocano alcune aree destinate a servizi di interesse collettivo, quali spazi verdi, scuole, campi sportivi.

In questo contesto l'area RU.C2 rappresenta una porzione significativa di territorio della Borgata Sant'Anna con un'estensione complessiva pari a 17.510 metri quadri compresa tra la via Torino e le sponde del Fiume Po. All'interno di questo ambito territoriale insiste il lotto, con una superficie territoriale pari a mq 11.270, che accoglie i manufatti delle attività produttive e residenziali oggi dismesse e abbandonate. In particolare spiccano le estese superfici degli ex capannoni industriali che occupano una significativa parte del lotto a cui si affiancano due unità abitative di pertinenza.

La parte dell'area posta a nord ovest è fortemente caratterizzata dalla presenza del manufatto detto "Castelletto": un edificio risalente agli anni '60 di non particolare pregio architettonico ma che spicca per la sua curiosa tipicità compositiva di villa unifamiliare che si affaccia su un parco di circa 2.800 mq nel quale si contano 40 alberi di cui 19 di prima grandezza. Una tipicità, già riconosciuta a livello locale, che per le sue caratteristiche ambientali si presta ad essere recuperata come luogo "cerniera" tra il tessuto urbano e gli ambiti spondali attraversati dalla ciclopista.

In adiacenza all'ambito d'intervento, sul lato opposto al "Castelletto", insiste un'area pubblica che connette la via Torino con le sponde fluviali destinata, nella parte vicina all'infrastruttura viaria, a parcheggio pubblico (44 posti auto) e nella porzione in prossimità della ciclopista ad area gioco bimbi, uno spazio, quest'ultimo, di non particolare qualità e certamente da rivedere all'interno di un disegno complessivo dell'ambito.

Dal punto di vista geomorfologico l'area RU.C2 si colloca in destra idrografica del Fiume Po, approssimativamente tra le quote 210 m e 200 m s.l.m., e risulta nelle porzioni di territorio ascritte alla Classe IIB2, alla Classe IIIA e alla Classe IIIB2 di rischio idrogeologico. Ricordando che le classi d'interesse sono definite come:

- Classe I → a pericolosità nulla
- Classe II → a moderata pericolosità
- Classe III → a elevata pericolosità

la Variante in oggetto ha integralmente ripreso e trasformato in norma le prescrizioni indicate dalle relazioni geologiche per le diverse sottoclassi in cui ricade l'area RU.C2.

Per la porzione d'area ricadente nella Sottoclasse IIB2 l'elemento di pericolosità geologica primario è rappresentato da una falda idrica di tipo freatico in connessione idrodinamica con il Fiume Po, estesa ad una profondità di 2-3 mt e soggetta ad oscillazioni significative che riflettono in modo diretto l'andamento dei deflussi del fiume. Tale situazione può determi-

nare riflessi sulle strutture poste a quota inferiore a quella del piano campagna.

La parte dell'area in Sottoclasse IIIA rappresenta una stretta fascia a tergo dell'argine che borda la sponda destra del Fiume Po, una porzione di territorio non edificato con caratteri geomorfologici che la confermano come fascia inedificabile.

Infine la Sottoclasse IIIB2 rappresenta la porzione di territorio edificato localizzata immediatamente a tergo della "Fascia B di progetto" del PAI, per la massima parte non coinvolta da fenomeni di inondazione o allagamento da parte delle acque del Fiume Po in occasione dell'evento alluvionale dell'Ottobre 2000 o da fenomeni di allagamento per rigurgito del reticolo idrografico o della rete fognaria. Fenomeni che potrebbero invece verificarsi a seguito della possibile contestualità di eventi di piena del reticolo idrografico (o della rete fognaria) e del Fiume Po.

Per queste sue caratteristiche l'ambito è stato oggetto della messa in atto di interventi di riassetto territoriale esteso di carattere pubblico che sono stati riconosciuti dall'Amministrazione Comunale come idonei a limitarne la pericolosità.

Rispetto alle condizioni acustiche i rilievi effettuati per l'area RU.C2 indicano che la presenza di traffico sull'asse della via Torino determina un livello di pressione sonora ponderata superiore ai 55 dB, valore che viene assunto come riferimento ai sensi del D.P.R. 142/2004 per la più opportuna localizzazione dei futuri volumi edilizi.

3 Le ragioni e le consistenze della Variante strutturale n. 5

L'area di ristrutturazione RU.C2 rappresenta una delle ultime zone urbanistiche individuate dal vigente PRGC ancora da attuare. Cessate le attività produttive la sua riconversione è stata al centro di controverse vicende che non hanno consentito alla Proprietà e alla Civica Amministrazione di attuare quanto previsto dal Piano del 1986. Il risultato è una porzione di territorio di particolare pregio che, oggi in stato di abbandono, necessita di essere riqualificata con urgenza.

Nel frattempo rispetto al 1986, data dell'entrata in vigore del Piano, le condizioni dell'ambito RU.C2, e più in generale le esigenze territoriali di San Mauro, sono profondamente mutate. Sono trascorsi più di vent'anni nei quali gran parte delle previsioni del PRGC si sono completate disegnando un nuovo assetto urbano che ha determinato un incremento di popolazione ben al di sotto dei 23.527 residenti previsti dal Piano stesso.

Invece nello specifico dell'area RU.C2 le attività produttive sono ormai da tempo cessate e dunque non si riscontra più l'esigenza di incentivare la delocalizzazione di un insediamento industriale in area impropria con l'applicazione di consistenti indici edificatori (1mq/mq), che è stata appunto la strategia assunta nell'86 per la determinazione degli indici urbanistici relativamente a quest'area.

A questi aspetti vanno sommate le odierne valutazioni dell'Amministrazione che ritiene improprio, nell'attuale situazione di San Mauro, realizzare nell'ambito RU.C2 un intervento a carattere terziario così consistente, che produrrebbe una ricaduta di un volume edilizio di circa 27.000 mc, in prossimità delle sponde del Po e all'interno di un

consolidato tessuto residenziale nel quale un intervento di queste dimensioni risulterebbe un impianto di notevole impatto volumetrico, logistico e ambientale.

Per queste ragioni l'Amministrazione ha ritenuto superate le motivazioni per le quali erano stati fissati nel vigente Piano le destinazioni d'uso e gli indici urbanistici dell'area RU.C2, avviando la procedura per una Variante strutturale, ai sensi della Legge Regionale 1/2007, con la quale modificare la destinazione d'uso e i parametri urbanistici di trasformazione dell'area da attuare attraverso un successivo strumento urbanistico esecutivo.

In questa cornice la Variante 5 propone una diversa destinazione d'uso e nuovi limiti parametrici di utilizzazione edilizia, coerenti con quanto previsto dal vigente Piano per aree di nuovo impianto a carattere residenziale, in modo da garantire una trasformazione dell'area in linea con l'attuale contesto urbanistico di San Mauro.

Pertanto la destinazione d'uso prevista dalla Variante 5 è di carattere residenziale con la proposta dei seguenti limiti parametrici di utilizzazione edilizia:

- per gli interventi a carattere residenziale indice massimo di densità territoriale 1,34 mc/mq.;
- altezza massima dei fabbricati residenziali mt.10,00 e 13,50 al colmo calcolata con le modalità prescritte ai commi 8 e 9 dell'articolo 3.15.B delle NTA in variante;
- per eventuali interventi pubblici di ampliamento del manufatto denominato "Castelletto" indice massimo di densità territoriale 0,15 mc/mq.;
- altezza massima dei fabbricati residenziali mt.5,50 al colmo calcolata con le modalità prescritte ai commi 8 dell'articolo 3.15.B delle NTA in variante;
- sagome massime d'ingombro dei fabbricati come previsto nella Tav. 12 della presente Variante;
- rapporto di copertura max. 30%;
- arretramento minimo dal ciglio strada: 20 mt.

L'intervento edilizio è subordinato alla predisposizione di un Piano Particolareggiato Esecutivo di iniziativa pubblica esteso all'intera area che preveda la dismissione delle parti destinate a servizi individuate dalla variante di P.R.G.C.

Una scelta, quella dello strumento di iniziativa pubblica, dettata dalla volontà dell'Amministrazione di mantenere la regia della trasformazione (così come già prevedeva il PRG vigente che classificava la RU.C2 come "zona di recupero" ai sensi ed agli effetti dell'art.27 della legge n.457/78) per la particolarità del contesto urbano e paesaggistico di un ambito ricompreso nel Sistema delle aree protette della Fascia Fluviale del Po, Tratto Torinese.

Uno strumento esecutivo che nel suo sviluppo dovrà dettagliare ed interpretare le articolazioni delle volumetrie e le loro aggregazioni, proposte dalle prefigurazioni che accompagnano la parte normativa della presente Variante, e definire le adeguate soluzioni di inserimento paesaggistico e di qualità urbana delle aree e delle strutture destinate a servizio pubblico in coerenza con quanto proposto dalla Conferenza di Pianificazione nelle osservazioni al Progetto Preliminare e già anticipate nella stesura definitiva delle NTA in Variante 5.

Inoltre la Variante 5 nel quadro degli interventi edilizi prevede il mantenimento dell'edificio denominato "Castelletto", con l'eventuale possibilità di un limitato ampliamento nel caso di destinazione ad uso pubblico e con la contestuale conservazione e rivalutazione dell'area a parco di pertinenza. Nella quota di densità territoriale destinata all'edificazione, pari a 1,34 mc/mq, la Variante 5 introduce una quota pari allo 0,34 di volumetria riservata ad edilizia abitativa 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 la restante quota di 1,00 mc/mq dell'indice di densità territoriale viene riservato per edilizia residenziale libera.

In riepilogo le consistenze urbanistiche proposte dalla Variante 5 risultano le seguenti:

Superficie totale area R.U.C.2	17.510 mq
Sup. territoriale	11.270 mq
Indice densità territoriale	1,34 mc/mq
Volume edificabile complessivo	15.102 mc
SUL complessiva	5.034 mq
Superficie Fondiaria	7.454 mq
Indice densità fondiaria	2,00 mc/mq
Volume edificabile residenziale libero	11.270 mc
Volume edificabile residenziale convenzionato	3.832 mc
SUL residenziale libera	3.757 mq
SUL residenziale convenzionata	1.277 mq
Altezza massima fabbricati residenziali	10,00/13,50 mt
Carico Urbanistico (vol. tot / 75)	201 ab
Standard richiesto (n° ab x 25 mq.)	5.025 mq
Superficie in cessione per servizi pubblici	3.683 mq
SUL esistente "Castelletto" in cessione	303 mq
Volume esistente "Castelletto" in cessione	721 mc
Indice densità territoriale ampliamento "Castelletto"	0,15 mc/mq
Volume ammissibile ampliamento "Castelletto"	1.690 mc
Altezza massima ampliamento "Castelletto"	5,50 mt

Gli standards a servizi previsti risultano i seguenti:

Servizi di interesse collettivo (C.C.8)	970 mq
Aree a verde pubblico (V.C.2)	6.083 mq
Totale aree a servizi previste	7.053 mq

Di conseguenza con la Variante 5 si produce rispetto a quanto previsto dal vigente PRGC una riduzione di più di un terzo dell'indice massimo di densità fondiaria che passa da 3 mc/mq (pari all'attuale 1 mq/mq) a 2,00 mc/mq e si passa dai previsti 2.248 mq di aree per servizi ad una quota di oltre il triplo per totali 7.053 mq.

Per la natura della Variante strutturale 5, che propone una nuova destinazione d'uso residenziale non prevista nel Piano vigente e produce (seppur in misura ridotta) un aumento del carico urbanistico, si è reso necessario in sede di progetto preliminarmente provvedere alla verifica della dotazione di standards urbanistici così come richiesto dalla L.R. 56/77.

Si è dunque eseguita la puntuale verifica della dotazione di standards urbanistici sia alla scala urbana che per il distretto Centro, Sant'Anna, Pescatori, considerando anche gli effetti prodotti dalla Variante 5 in oggetto.

Sulla base dell'art. 21 delle L.R. 56/77 gli standards urbanistici sono stati computati secondo una dotazione complessiva per abitante pari a 18 mq completamente reperita su aree di proprietà pubblica. Un parametro assunto anche in considerazione della presenza di un'aggregazione di servizi poli-funzionali collocati nel distretto Sambuy in area urbanistica AS.3. Pertanto la dotazione di servizi è stata così ripartita: 3 mq per abitante di aree per istruzione; 3 mq per abitante di aree per attrezzature di interesse collettivo; 2 mq per abitante di aree per parcheggi pubblici; 10 mq per abitante di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.

La verifica considera l'intera disponibilità di aree per servizi a livello comunale escludendo dal computo le aree "grigie", sulle quali grava un vincolo posto dal PRGC vigente ma che non sono ancora state acquisite dall'Amministrazione e pertanto soggette ad eventuale procedura di reiterazione del vincolo.

In riferimento alle previsioni insediative si è stimata una popolazione complessiva che rientra nella soglia dei 20.000 abitanti. Una soglia che certamente non potrà essere superata per effetto della presente Variante dal momento che negli ultimi venti anni la popolazione di San Mauro ha registrato un aumento complessivo degli abitanti pari al 15,6% raggiungendo nel luglio 2007 la quota di 19.245 residenti che sommati ai 201 del carico urbanistico previsto con la presente Variante porta ad una previsione complessiva di abitanti pari a 19.446. Un incremento contenuto rispetto alle previsioni del PRGC vigente (che ipotizzava per il periodo 1983-1993 il raggiungimento di una quota di residenti pari a 23.527 unità) più che altro caratterizzato da un andamento costante nel tempo, principalmente imputabile ad un saldo migratorio positivo, dal momento che il saldo naturale risulta prossimo a zero. Inoltre analizzando i movimenti riferiti alle singole annualità risulta che attualmente il tasso medio di crescita annuo di San Mauro si attesta allo 0,73% rispetto alle proiezioni previste dall'attuale PRGC che ipotizzavano un tasso medio di crescita pari a 1,5%.

Se sommiamo a questi dati statistici l'ormai completa attuazione delle previsioni urbanistiche contenute nel vigente PRGC, possiamo considerare compatibile un dimensionamento degli standards urbanistici per Comuni con una previsione di popolazione inferiore ai 20.000 abitanti.

Nelle successive tabelle sono presentati in dettaglio gli esiti dell'indagine sul soddisfacimento degli standards (che per quanto riguarda il Distretto Centro ha anche una traduzione cartografica rappresentata nella tavola n° 4) dalla quale risulta che, rispetto alla previsione di popolazione determinata dalla presente Variante, esiste un'ampia dotazione di aree a servizi a livello comunale. Nello specifico del Distretto Centro, Sant'Anna, Pescatori il quale presenta

rispetto ad altri distretti un rapporto tra densità abitativa, morfologia urbana e spazi a disposizione più complesso, l'analisi rileva una poco significativa carenza di superfici a standards di aree per istruzione e attrezzature di interesse collettivo ed una carenza più marcata per lo standard a verde pubblico. Dotazioni che sono ampiamente assolte alla scala urbana e che vengono affrontate alla scala distrettuale con l'impianto della Variante 5 in oggetto che interviene significativamente proprio sulla dotazione di standards maggiormente carenti nel distretto.

5 Le osservazioni prodotte in sede di Conferenza di Pianificazione

Rispetto agli ambiti urbanistici la Conferenza di Pianificazione si espressa sul progetto preliminare con numerosi pareri estesi a diversi aspetti del provvedimento di Variante e riassunti del documento di sintesi allegato al progetto Definitivo della Variante 5.

In particolare le osservazioni relative ai volumi e all'impatto dell'edificato hanno radicalmente modificato l'impostazione del progetto preliminare che era stata formulata nell'osservanza dei pareri della prima conferenza di pianificazione relativa alla delibrazione programmatica.

La Regione Piemonte ha infatti ritenuto, sulla scorta delle soluzioni esemplificate in fase preliminare, di privilegiare un orientamento dei nuovi edifici tendenzialmente parallelo al corso del fiume con una graduazione delle altezze a partire dagli ambiti più prossimi all'area protetta e con una tipologia edilizia nella quale ricavare varchi al piano terreno che consentano la vista della zona fluviale.

Gli edifici residenziali più vicini al fiume non dovranno comunque superare l'altezza di mt 10 misurati al colmo del tetto mentre, per le maniche edilizie più lontane dal fiume, potrà essere ammessa l'altezza massima di metri 13,50 misurata al colmo.

Nel progetto Definitivo queste osservazioni sono state completamente recepite con la totale revisione delle ipotesi edificatorie i cui fronti principali sono ora allineati al corso del fiume con altezze massime sensibilmente ridotte a metri 10,00 e 13,50 al colmo del tetto rispetto ai precedenti 13,50 metri calcolati all'intradosso dell'ultimo solaio.

Inoltre la soluzione planivolumetrica proposta, nonostante la riduzione delle altezze abbia prodotto una maggiore superficie coperta, cerca comunque di mantenere alcuni assi visuali fiume/collina così da rispettare, come richiesto dall'Ente Parco Fluviale del Po Torinese, una corretta relazione tra il nuovo insediamento, l'area protetta e le aree immediatamente prospicienti.

Il risultato, come appare evidente dalla nuova formulazione proposta nelle tavole di progetto, è sostanzialmente diversa: l'impianto edificatorio del nuovo complesso residenziale si trasforma in una sorta di isolato rivierasco caratterizzato da una pregevole corte interna posta a filtro tra la via Torino e il Fiume Po.

Sul manufatto "Castelletto" e sul suo parco pertinenziale le osservazioni recepite hanno definito già in sede di Variante sia l'ingombro che le massime altezze di un eventuale ampliamento dell'attuale fabbricato, ammissibile con sola destinazione pubblica. Per il

parco le norme hanno introdotto la necessità della sua conservazione e rivalutazione anche attraverso l'adozione di adeguate misure di conservazione delle preesistenze arboree di pregio oggi presenti.

Invece rispetto alle osservazioni che richiedevano di definire già nella Variante in adozione le specifiche destinazioni d'uso pubblico, oggi l'Amministrazione, anche in funzione del rispetto del Patto di Stabilità, non è in grado di definire con maggiore precisione la futura destinazione d'uso specifica delle parti individuate come servizi d'interesse collettivo, pur mantenendo l'indicazione di servizi connessi alla fruizione e alla conoscenza della fascia fluviale protetta. La tipologia e le caratteristiche delle funzioni da assegnare a questi spazi pubblici saranno oggetto di valutazione nelle future sedi di approfondimento progettuale e di convenzionamento.

Anche il tema viabilistico è stato toccato ad alcune osservazioni prodotte dalla Conferenza che ha sottolineato come la localizzazione dell'intervento, prospiciente alla viabilità sovra comunale (Strada Provinciale 590), potrebbe determinare l'incremento dei flussi di traffico, veicolare e pedonale, in ragione delle nuove funzioni previste (residenza, servizi per il tempo libero, sistemazione parcheggio e gioco bimbi esistenti). A tal fine, visto che la complessità del tema non può essere esaurita con dettaglio all'interno di una variante urbanistica generale, si è introdotto nella norma che l'approfondimento delle tematiche sollevate dalle specifiche osservazioni avvenga nella successiva definizione progettuale prevista con strumento urbanistico esecutivo e, soprattutto, in fase di progettazione architettonica e infrastrutturale. Fasi nelle quali verranno anche meglio definiti le intensità dei flussi di traffico indotti, in funzione delle destinazioni d'uso pubblico effettivamente insediate, e i sistemi di organizzazione dei flussi indotti dalla realizzazione di nuovi accessi, parcheggi, attraversamenti veicolari, ciclopedonali e pedonali.

Molta attenzione è stata posta dalle osservazioni al tema della qualità architettonica e della sostenibilità ambientale del progetto con attenzione alla realizzazione di tipologie che individuino soluzioni progettuali compatibili con il carattere del contesto di intervento, con attenzioni all'impianto, ai caratteri ed ai materiali costruttivi e con modalità realizzative coerenti con le indicazioni contenute nelle Norme di Attuazione del Piano d'Area del Parco del Sistema delle Aree Protette della fascia fluviale del Po, nella Convenzione Europea del Paesaggio, nel Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e nella Legge regionale 16 giugno 2008 n.14 "Norme per la valorizzazione del paesaggio". All'interno di questa cornice: *"gli interventi dovranno essere improntati a criteri di elevata qualità urbanistica-architettonica e di sostenibilità all'interno di un progetto complessivo dell'area in oggetto finalizzato al miglioramento e alla valorizzazione paesaggistica del territorio in esame, valutando nel contempo la possibilità di introdurre elementi che possano costituire "valore aggiunto" per il progetto, quali ad esempio, l'utilizzo del materiale "vegetale" come elemento anche formale e di definizione compositiva degli spazi, in continuità con il contesto vegetazionale, l'attenzione all'utilizzo dei materiali e alle tecniche sia tradizionali che innovative, nel rispetto e promozione dei valori riconosciuti come connotativi dei luoghi"*.

Nelle diverse osservazioni sono anche richiamate numerose attenzioni quali: il risparmio ed le tecnologie per l'approvvigionamento energetico, che privilegino soluzioni ecocompatibili

e di valorizzazione ambientale; soluzioni che consentano sia una movimentazione delle superfici dell'edificato, sia l'utilizzo di materiali idonei al contesto; tipologie edilizie e materiali da impiegare per la realizzazione delle strutture e degli edifici sulla base di analisi del ciclo di vita; analisi delle esigenze connesse alla gestione dei rifiuti prodotti prevedendo eventuali locali tecnici dedicati alla raccolta differenziata e alla riduzione volumetrica dei rifiuti; il rispetto dei requisiti acustici passivi ex D.P.C.M. 5/12/1997, nonché il rispetto dei livelli sonori interni all'edificio previsti dal D.P.R. 142/04 per gli edifici residenziali, entrambi da verificare con collaudo in opera; il favorire un razionale uso della risorsa idrica attraverso la riduzione dei consumi e il riciclo dell'acqua mediante impianti idro-sanitari che utilizzino acque di recupero, qualora disponibili presso il sito di progetto e/o delle acque meteoriche provenienti dalle coperture dei tetti per uso irriguo, antincendio od altro uso non potabile quale acque di scarico dei servizi igienici.

In risposta a questo articolato sistema di requisiti, ovviamente non tutti risolvibili a scala urbanistica generale, ed in virtù di una condivisa sensibilità dell'Amministrazione al tema della qualità architettonica e della sostenibilità ambientale, nel disposto normativo del progetto Definitivo si richiama al rispetto della Convenzione Europea del Paesaggio, delle norme regionali per la valorizzazione del paesaggio e delle Norme di Attuazione del Piano d'Area del Parco del Sistema delle Aree Protette della fascia fluviale del Po.

Invece in materia edilizia già oggi il Regolamento Edilizio, adottato recentemente dall'Amministrazione, introduce norme cogenti e incentivanti in materia di tecniche costruttive e risparmio energetico e di fonti primarie non rinnovabili, aspetti che nelle successive sedi di strumentazione urbanistica esecutiva verranno introdotte nell'impianto normativo con ulteriori specificazioni, in coerenza con il mutato quadro normativo e in particolare nel rispetto dell'Allegato energetico ambientale della Provincia di Torino e dei requisiti acustici passivi ex D.P.C.M. 5/12/1997, nonché del rispetto dei livelli sonori interni all'edificio previsti dal D.P.R. 142/04.

Per tutte le osservazioni prodotte dalla Conferenza di Pianificazione su aspetti legati al rischio idro-geologico e al Rapporto Ambientale si rimanda alle relazioni di settore e al documento di sintesi allegati al provvedimento della presente Variante n° 5.

6	Impostazioni progettuali della Variante 5 per l'area RU.C2
----------	---

In coerenza con quanto osservato in sede di Conferenza di Pianificazione sul Progetto Preliminare adottato dalla Città di San Mauro, l'impianto normativo del progetto definitivo della Variante 5 è accompagnato da studi di settore e prefigurazioni progettuali che traducono graficamente, anche attraverso simulazioni planivolumetriche, il contesto in cui si opera e l'impatto prodotto dagli interventi in essa previsti.

La proposta progettuale che ne deriva è il risultato di un complesso incrocio di condizioni dettate da aspetti di ordine geomorfologico, normativo, ambientale e di inserimento alla scala urbana.

Una peculiare complessità è dettata proprio dalla situazione geomorfologica nella quale si opera, si tratta di un'area spondale con una particolare conformazione e con ben tre diverse classificazioni di rischio idrogeologico, ognuna delle quali con prescrizioni urbanistiche diverse:

- nelle parti dell'area ricadenti in Sottoclasse IIB2 sono consentiti nuovi interventi edificatori, 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 (calcolato dal punto medio). La 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.
- la fascia a tergo dell'argine che borda la sponda destra del Fiume Po ricade in Sottoclasse IIIA, una porzione di territorio non edificato con caratteri geomorfologici non idonei ad ospitare nuovi insediamenti;
- la porzione di territorio edificato localizzata immediatamente a tergo della "Fascia B di progetto" del PAI ricade invece in Sottoclasse IIB2 in un ambito che è stato già oggetto della messa in atto di interventi di riassetto territoriale esteso di carattere pubblico, riconosciuti dall'Amministrazione Comunale come idonei a limitarne la pericolosità. Di conseguenza a seguito dell'avvenuta realizzazione di tali opere in questo ambito è possibile procedere a nuova edificazione, ampliamento e cambi di destinazione d'uso con la preclusione della realizzazione dei piani interrati.

Oltre che dalla classificazione di rischio geologico il lotto è anche contrassegnato da un andamento dei profili del terreno che creano una marcata depressione massima di circa meno 3,00 mt dalla quota altimetrica sia della via Torino che dell'argine fluviale su cui corre la ciclopiasta.

Un altro fattore di pressione sull'area è determinato dagli esiti degli studi dei livelli sonori eseguiti ai sensi del D.P.R. 142/04 per il contenimento e la prevenzione dell'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare, che individuano come sorgente di maggiore disturbo l'intenso volume di traffico veicolare sulla via Torino.

Pertanto viene segnalata la necessità di una collocazione dei volumi edilizi ad una congrua distanza dal ciglio stradale (circa 50 mt.) che può essere ridotta se accompagnata dall'inserimento di adeguati interventi di mitigazione acustica.

Accanto alle indicazioni dettate dagli studi e dalla conformazione dell'area le prefigurazioni progettuali contenute nella presente Variante 5 pongono attenzione a quanto osservato in sede di Conferenza di Pianificazione, in particolare:

- viene ridotta l'altezza dei fabbricati, come documentato sia nelle prefigurazioni volumetriche che nei profili di progetto;

- è stata privilegiata una soluzione progettuale che prevede il recupero del manufatto del “Castelletto” e del parco di pertinenza con una destinazione di interesse pubblico;
- è stata studiata una collocazione dei volumi edilizi con i fronti principali allineati al corso del fiume garantendo, nel contempo, le possibilità di visibilità della fascia fluviale dalla via Torino ed evitando una chiusura continua e definitiva delle possibilità visuali;
- la posizione dei volumi edilizi e i confini della superficie fondiaria sono poste ad una adeguata distanza dalle sponde fluviali e sull'impronta del costruito esistente, confermando una fascia inedificabile che assume la funzione di “fascia di rispetto” imposta a tutela dell'integrità dell'argine e degli eventuali interventi di manutenzione che si rendessero necessari in futuro.

Infine nel configurare la proposta progettuale sono state prese in considerazione sia la necessità di riservare la maggiore superficie possibile per la dotazione di standards urbanistici, sia la volontà dell'Amministrazione di caratterizzare l'intervento anche con iniziative di natura pubblica di qualità e che permettessero in quel territorio una nuova fruizione del fiume.

In considerazione dei fattori precedentemente descritti con l'impianto della Variante 5 si indica per l'ambito urbanistico RU.C2 una soluzione progettuale, da approfondire in sede di Piano Particolareggiato, basato sulle seguenti linee guida:

- concentrare l'intervento residenziale in una porzione dell'area che consenta di riservare opportuni spazi a destinazioni pubbliche e di garantire adeguate distanze sia dal Fiume Po che dalla via Torino, utilizzando un'altezza massima dell'edificato così come richiesto dalla Conferenza di Pianificazione;
- prevedere il recupero del manufatto del “Castelletto” e del parco di pertinenza con una destinazione di interesse pubblico e con la possibilità di ampliare le superfici coperte attraverso un manufatto architettonico armonicamente inserito nel contesto ambientale;
- predisporre adeguati interventi di mitigazione acustica sul fronte della via Torino prospiciente i volumi edilizi con l'obiettivo di ridurre l'impatto delle fonti sonore prodotte dal traffico veicolare, realizzare un parcheggio pubblico su suolo privato, creare le condizioni per concentrare i parcheggi residenziali interrati in una classe geologica meno rischiosa e infine realizzare un percorso pedonale in quota che favorisca alcune visuali verso il fiume Po e la collina;
- integrare nell'intervento i parcheggi pubblici esistenti e recuperare in un disegno di parco complessivo le aree gioco bimbi oggi residuali e in posizione impropria;
- evitare il formarsi di ripercussioni negative sui flussi di traffico per le ricadute del nuovo carico antropico con un'attenta valutazione delle caratteristiche di accessibilità del sito;
- favorire una nuova fruizione delle sponde fluviale con soluzioni che prevedano alle nuove destinazioni urbane di intercettare il percorso ciclopedonale e che creino un nuovo affaccio attraverso una terrazza belvedere a sbalzo verso il fiume.

Una particolare attenzione andrà riservata agli interventi di carattere edilizio per garantire in un'area di pregio gli auspicati requisiti di qualità ambientale e architettonica. Pertanto nel Piano Particolareggiato si dovranno prevedere soluzioni compositive coerenti con il contesto fluviale, che utilizzino materiali e tecnologie costruttive biocompatibili, volte a ridurre il consumo energetico degli edifici, all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e all'uso consapevole delle risorse idriche. Soluzioni coerenti sia con la normativa relativa alle “disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia” che con il nuovo Regolamento Edilizio della Città di San Mauro, sia nelle parti cogenti che in quelle incentivanti.

I criteri progettuali precedentemente esposti sono stati oggetto del Rapporto Ambientale redatto ai sensi dell'art. 20 della L.R. 40/98 in allegato al presente provvedimento di Variante.

7 Le modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG in Variante 5

Sulla base degli studi propedeutici, dei criteri urbanistici, delle impostazioni progettuali adottate e del recepimento delle osservazioni prodotte in sede di Conferenza di Pianificazione, la Variante in oggetto introduce un nuovo articolo alle NTA del PRGC, il 3.15.B specifico per l'area di ristrutturazione urbanistica RU.C2 di cui se ne riportano i contenuti:

Area caratterizzata dalla dismissione di impianti produttivi con esigenze di riordino urbanistico e riorganizzazione funzionale degli insediamenti.

- 1) *La destinazione d'uso prevalente è prevista a fini residenziali.*
- 2) *L'intervento edilizio è subordinato alla predisposizione di un Piano Particolareggiato Esecutivo di iniziativa pubblica esteso all'intera area che preveda la dismissione delle parti destinate a servizi individuate in planimetria di P.R.G.C. In sede di formazione dello strumento urbanistico esecutivo sono ammesse variazioni di disegno e distribuzione planimetrica delle aree per servizi, nel rispetto delle quantità e delle sagome massime d'ingombro previste, senza che ciò comporti variante al P.R.G.C.*
- 3) *Nel quadro degli interventi edilizi dovrà essere previsto il mantenimento dell'edificio denominato "Castelletto", con una destinazione d'uso che privilegi funzioni connesse alla fruizione e alla conoscenza della fascia fluviale protetta, con la conservazione e la rivalutazione dell'area a parco di pertinenza attraverso l'adozione di adeguate misure di conservazione del soprassuolo vegetale presente nel sito, fatti salvi i necessari interventi conseguenti alle analisi fitosanitarie sugli esemplari arborei presenti, anche prevedendo l'orientamento adeguato dei volumi previsti da destinarsi a servizi pubblici.*
- 4) *Eventuali interventi edificatori in ampliamento del manufatto “Castelletto” saranno consentiti per soli usi pubblici e dovranno rispettare i seguenti limiti parametrici di utilizzazione edilizia:*

- *indice massimo di densità territoriale 0,15 mc/mq;*
 - *altezza massima dei fabbricati 5,50 mt. determinata con le modalità prescritte al comma 8 del presente articolo delle NTA;*
 - *sagoma massima d'ingombro nei limiti indicati nella Tavola 12 del provvedimento di Variante strutturale al P.R.G.C. n° 5.*
- 5) *Per gli interventi a carattere residenziale dovranno essere rispettati i seguenti limiti parametrici di utilizzazione edilizia:*
- *indice massimo di densità territoriale 1,34 mc/mq;*
 - *altezza massima dei fabbricati compresa tra 10,00 e 13,50 mt. determinata con le modalità prescritte ai commi 8 e 9 del presente articolo delle NTA;*
 - *rapporto di copertura max. 30%;*
 - *arretramento minimo dal ciglio strada: 20 mt;*
 - *sagoma massima d'ingombro nei limiti indicati dalla Tavola 12 del provvedimento di Variante strutturale al P.R.G.C. n° 5.*
- 6) *Una quota pari allo 0,34 dell'indice di densità territoriale destinato all'edificazione, in termini volumetrici, dovrà essere realizzata in edilizia abitativa convenzionata (articoli 7 e 8 Legge 10/77 e convenzione tipo approvata dal Consiglio Regionale del Piemonte il 21 giugno 1984 numero 714-6794); il restante 1,00 dell'indice di densità territoriale viene riservato per edilizia residenziale libera.*
- 7) *La realizzazione di edifici è consentita a condizione che l'estradosso del primo solaio calpestabile risulti uguale o superiore a quella dell'argine fluviale più vicino, la quota dell'intradosso del primo solaio e la quota dell'intradosso dell'ultimo solaio piano si assumono come riferimento per il calcolo della volumetria massima ammissibile.*
- 8) *Ai fini urbanistici l'altezza massima dell'edificato sarà considerata la massima fra quelle medie delle varie fronti misurate dal piano del terreno definitivamente sistemato alla quota del colmo del tetto. Per l'area RU.C2 si considera convenzionalmente quale piano del terreno definitivamente sistemato la quota superiore dell'argine fluviale di riferimento.*
- 9) *L'edificato con destinazione residenziale posto nella porzione territoriale più vicina al fiume non dovrà superare l'altezza massima pari a 10,00 mt. misurati al colmo del tetto e calcolati dalla quota superiore dell'argine fluviale di riferimento assunto come piano teorico del terreno. Mentre l'edificato collocato nelle porzioni di territorio più lontane dal fiume non dovrà superare l'altezza massima pari a 13,50 mt. misurati al colmo del tetto sempre a partire dal piano teorico del terreno.*
- 10) *Per i piani realizzati al di sotto della quota dell'argine fluviale di riferimento, è da escludersi la destinazione a fini abitativi, artigianali o terziari. È altresì consentita la destinazione d'uso ad autorimessa, parcheggi, box e cantine da cui siano esclusi vani per l'alloggiamento di impianti tecnici.*
- 11) *In coerenza con i principi contenuti nella Convenzione Europea del Paesaggio e nel Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, ribaditi nella Legge regionale 16 giugno 2008 n.14 "Norme per la valorizzazione del paesaggio", e con le indicazioni contenute all'art. 2.6 "Zone urbanizzate U2" nelle Norme di Attuazione del Piano d'Area del Parco del Sistema delle Aree Protette della fascia fluviale del Po, gli interventi dovranno essere improntati a criteri di elevata qualità urbanistica, architettonica e di sostenibilità finalizzati al miglioramento e alla valorizzazione paesaggistica del territorio in oggetto.*
- 12) *Le aree oggetto d'intervento residenziale saranno obbligatoriamente assoggettate alle indagini previste dalle procedure di bonifica di cui D.Lgs 152/2006 e s.m.i. nel momento in cui si rilevasse un superamento delle CSC (Concentrazioni Soglia di Contaminazione) previste per la destinazioni d'uso in progetto. Le risultanze delle indagini dovranno essere trasmesse per opportuna conoscenza alle autorità competenti: Comune, Provincia e ARPA.*
- 13) *In sede di strumento urbanistico esecutivo e nella conseguente fase progettazione architettonica e infrastrutturale in ragione delle nuove funzioni previste dovranno essere valutati l'incremento dei flussi di traffico, veicolare e pedonale, verificandone i sistemi di organizzazione e proponendo soluzioni che non aggravino le condizioni infrastrutturali d'ambito, comunque la trasformazione urbanistica dell'area dovrà essere realizzata nel rispetto di quanto previsto nel D.Lgs. 285/1992 (Codice della Strada) e dal relativo Regolamento di Esecuzione e Attuazione.*
- 14) *Classificazione del rischio idro-geologico*
L'area RU.C2 risulta nelle porzioni di territorio ascritte alla Classe IIB₂, alla Classe IIIA e alla Classe IIIB₂ di rischio idrogeologico. Per quanto riguarda le prescrizioni di ordine geologico indirizzate ai fini edilizi ed urbanistici si specifica che si dovrà in ogni caso ottemperare a quanto prescritto dal D.M. 11/3/88, dal D.M. 14/01/08 e s.m.i., indipendentemente dalla classe di pericolosità geologica in cui ricade l'intervento. In particolare, lo studio geologico-tecnico dovrà precisare le caratteristiche geomorfologiche, geoidrologiche e geotecniche locali, specificare le condizioni di stabilità e di potenziale dissestabilità, valutare la ricaduta sulla destinazione urbanistica prevista e, nel caso, individuare gli indirizzi di intervento atti a mitigare le condizioni di pericolosità.
- 14.1) *RU.C2 - Sottoclasse IIB2*
Per la porzione d'area in RU.C2 compresa in questa classificazione l'elemento di pericolosità geologica primario è rappresentato da una falda idrica di tipo freatico in connessione idrodinamica con il Fiume Po, estesa ad una profondità di 2-3 mt e soggetta ad oscillazioni significative che riflettono in modo diretto l'andamento dei

deflussi del fiume. Tale situazione può determinare riflessi sulle strutture poste a quota inferiore a quella del piano campagna.

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 (calcolato dal punto medio) piano di campagna. La 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. 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. Per gli interventi interrati che insistono in questa classe sono esclusi dal computo del volume le parti, al finito delle soprastanti sistemazioni, che emergano dal piano di campagna esistente per un'altezza massima di mt. 1,20 misurata dal piano della via Torino.

14.2) RU.C2 - Sottoclasse IIIA

Rappresenta una stretta fascia a tergo dell'argine che borda la sponda destra del Fiume Po, una porzione di territorio non edificato con caratteri geomorfologici che la confermano come fascia inedificabile, in quanto non idonea ad ospitare nuovi insediamenti, e che pertanto assume una funzione di "fascia di rispetto" imposta a tutela dell'integrità dell'argine e degli eventuali interventi di manutenzione che si rendessero necessari in futuro.

14.3) RU.C2 - Sottoclasse IIIB2

Rappresenta la porzione di territorio edificato localizzata immediatamente a tergo della "Fascia B di progetto" del PAI, per la massima parte non coinvolta da fenomeni di inondazione o allagamento da parte delle acque del Fiume Po in occasione dell'evento alluvionale dell'Ottobre 2000 o da fenomeni di allagamento per rigurgito del reticolo idrografico o della rete fognaria. Fenomeni che potrebbero invece verificarsi a seguito della possibile contestualità di eventi di piena del reticolo idrografico (o della rete fognaria) e del Fiume Po. Per queste sue caratteristiche l'ambito è stato oggetto della messa in atto di interventi di riassetto territoriale esteso di carattere pubblico per i fenomeni imputabili al Fiume Po che sono stati riconosciuti dall'Amministrazione Comunale come idonei a limitarne la pericolosità.

Per l'ambito urbanistico RU.C2, in aggiunta a tali opere, sarà possibile procedere a nuove edificazioni, ampliamenti o cambi di destinazione d'uso, con la sola preclusione della realizzazione dei piani interrati, solo a seguito dell'avvenuta risoluzione delle problematiche di potenziale allagamento imputabile alle acque meteoriche e reflue afferenti l'area.

Pertanto, in sede di progetto degli interventi edilizi previsti sull'area oggetto di variante, dovrà essere esplicitato il sistema di raccolta e smaltimento delle

acque meteoriche e reflue, avendo verificato preliminarmente con il Comune la possibilità di utilizzo, anche parziale, delle tubazioni esistenti (2 ϕ 80 cm) a tergo dell'argine dl Fiume Po e/o della stazione di sollevamento già presente nella limitrofa area pubblica, prevedendo nel caso il suo potenziamento e l'automazione della stessa. Qualora ciò non risultasse possibile dovrà essere progettata e realizzata ex novo una stazione di pompaggio dedicata all'area RU.C2, in grado di recapitare le acque all'alveo del Po.

Come disciplinato dal comma 7 del presente articolo delle N.T.A. è consentita la realizzazione di edifici a condizione che l'estradosso del primo solaio calpestabile risulti uguale o superiore alla quota dell'argine fluviale più vicino.

Non sono comunque consentiti innalzamenti del piano campagna ottenuti tramite riporti di materiale.

Gli interventi per la realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico sono disciplinati dall'art. 31 della L.R. 56/1977.

Qualora detti interventi insistano su aree ricomprese all'interno delle fasce A e B definite dal P.A.I. gli interventi e gli studi sono sottoposti all'Autorità idraulica competente ai sensi delle norme d'attuazione del P.A.I. stesso, che ne disciplina procedure, modalità e criteri di realizzazione.