



COM. n. 9/2023

AL SINDACO E ALLA GIUNTA COMUNALE
AL SERVIZIO TECNICO URBANISTICO

COMUNE DI SALUGGIA (VC)

OGGETTO: VARIANTE STRUTTURALE AL PIANO REGOLATORE. OSSERVAZIONI E PROPOSTE

Egregio Sig. Sindaco e Assessori, Spettabile Ufficio Tecnico

riteniamo che la fase di revisione strutturale del Piano Regolatore che si sta per aprire sia un momento determinante per definire gli indirizzi strategici di sviluppo del territorio comunale.

Accogliendo l'iniziativa promossa in questi mesi per favorire il contributo al processo formativo della pianificazione comunale e consci dell'importanza di questo momento, intendiamo offrire alcune osservazioni e proposte che confidiamo possano essere prese in considerazione in questa fase preparatoria e stimolare un confronto politico di gestione del territorio.

A tal fine auspichiamo che quanto esposto possa essere uno spunto da approfondire in momenti di confronto dedicati.

Restiamo in attesa di un Vs. riscontro e porgiamo distinti saluti,

Claudio BRENTAN

Andrea GARBIERO

Nicoletta POZZI

Claudio RELINO

Saluggia, 28 giugno 2023

Gruppo Consiliare **PROGETTO NUOVA SALUGGIA**

Mail: info@progettonuovasaluggia.it

Sito: www.progettonuovasaluggia.it



OSSERVAZIONI IN VISTA DELLA VARIANTE STRUTTURALE AL PRGC DEL COMUNE DI SALUGGIA

**OSSERVAZIONI ALL'ATTUALE PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE E PROPOSTE
DI REVISIONE MIGLIORATIVA DI ALCUNI ASPETTI POTENZIALMENTE CRITICI**

1. INTRODUZIONE

La fase di revisione strutturale del Piano Regolatore che si sta per aprire è un momento determinante per definire gli indirizzi strategici di sviluppo del territorio comunale. Consci dell'importanza di questo momento, intendiamo offrire alcune considerazioni che possono essere utili in questa fase preparatoria e stimolare alcune riflessioni.

Quanto esposto è stato elaborato osservando l'attuale Piano Regolatore per elaborare, sulla base di quanto è vigente oggi, delle possibili modifiche che meglio adeguino il Piano alle attuali esigenze.

La prima, banale, osservazione di carattere generale è quella di adeguare attentamente la base cartografica di riferimento per avere un quadro della consistenza del costruito affidabile e completa. Questo in particolare per recepire tutte le modifiche al tessuto urbano operate in questi anni di consistenti investimenti in termini di lavori pubblici.

Oltre a questo, si ritiene fondamentale avere una chiara idea di quanto del patrimonio costruito sia regolarmente dichiarato e quanto invece risulti abusivo; ci si auspica che questa occasione di studio del nostro territorio sia anche l'occasione per avere una fase di monitoraggio in questi termini, in particolare in quelle porzioni di territorio gravate da vincoli.

2. TESSUTO INSEDIATIVO

Riflessioni sull'impostazione urbanistica dei nuclei abitativi

Riguardo il patrimonio esistente, il PRG presenta almeno due criticità, legate alla zonizzazione stabilita:

- Il piano individua per il nucleo abitato consolidato tre tipologie di zone: del nucleo di antica formazione, della prima espansione periferica e della seconda espansione periferica.
Per definire la prima zona, il pianificatore si è affidato alla cartografia storica, decidendo di farla corrispondere con il tessuto presente al momento della redazione del catasto sabaudo del 1775. Questa modalità incontra alcuni limiti perché così facendo vengono tagliati fuori dalla zona col maggior grado di controllo una gran parte di edifici che comunque lo meriterebbero. Ci si trova nella situazione per cui in ogni zona ci sono evidenti contraddizioni. Nella prima zona vengono inclusi, senza essere identificati chiaramente, edifici di costruzione decisamente più recente e talvolta completamente avulsi dal contesto di antica formazione. Per contro, nella seconda zona vengono relegati edifici che non solo hanno un pari valore storico testimoniale del tessuto di antica formazione ma che, in certi casi, sono di pochissimo posteriori alla datazione scelta come spartiacque. Nella terza zona troviamo edifici del dopoguerra che però sarebbero classificabili almeno in due gruppi ben distinguibili, condizione di cui il piano non tiene conto: un gruppo di edifici caratterizzato dall'aderenza alla tipologia consolidata, pur adeguata alle nuove esigenze; l'altro composto dalle villette slegate dalla tradizione.
- Il secondo problema da evidenziare è la promiscuità con la quale convivono nel piano le classificazioni in base all'origine dei tessuti e agli usi dei fabbricati. La conflittualità che si viene a creare è connessa in particolare all'edificato agricolo e rurale. Infatti, le aziende agricole incluse nel nucleo consolidato vengono chiaramente distinte dal resto del tessuto. Tutto il costruito in posizione esterna al nucleo centrale viene variamente classificato in base al rapporto con l'attività agricola: abbiamo così indicate in modi diversi le aziende agricole fuori dal centro abitato, le aziende zootecniche, gli edifici residenziali esistenti esterni all'abitato ma non connessi all'attività agricola ulteriormente distinti in utilizzati ed in stato di abbandono. Considerato che le misure di tutela rivestono solo il nucleo di antica formazione, è evidente come tutta questa serie di edifici, di importanza percettiva e documentale non indifferente, per la loro posizione diffusa sul territorio, risenta di maggiori rischi di snaturamento.

Questi problemi potrebbero venir risolti da una chiara differenziazione che affianchi l'idea di una zonizzazione formale (*zoning form-led*) a quella funzionale (*zoning use-led*), che può anche convivere nella stessa rappresentazione ma non generando una coesistenza disorientante.

La zonizzazione formale degli edifici invece va completamente rivista, seguendo quanto descritto nell'analisi fatta: visto il carattere non monumentale degli edifici, è poco utile dare una delimitazione in base all'epoca costruttiva; sarebbe a nostro avviso più corretto distinguere tutti gli edifici, interni ed esterni al nucleo, tra quelli che si rifanno (almeno per l'impianto) alla tipologia tradizionale costruiti entro il 1950 e quelli costruiti dopo questo anno. Questi ultimi andrebbero ulteriormente distinti tra quelli che riprendono le linee di impianto dalla tipologia tradizionale e quelli che non hanno legami con questo modello.

Gli edifici della tipologia tradizionale sarebbero normati dalle regole che ad oggi valgono per il nucleo di antica formazione (con opportune modifiche, per evitare appesantimenti generalizzati), gli altri godrebbero di gradi diversificati di libertà di intervento.

Si vanno ad annullare così le distinzioni fra edifici del nucleo ed esterni, eliminando il pericolo di manomissioni di questi ultimi, testimoni di una fase espansiva diffusa, comunque importante per il paese.

La perimetrazione del nucleo di antica formazione può risultare utile per definire gli isolati su cui applicare eventuali piani di recupero, ma almeno si rifaccia alla carta del catasto napoleonico di inizio Ottocento, che definisce una più corretta delimitazione del nucleo formatosi dal XVI al XVIII secolo.

Si allegano, a titolo puramente esemplificativo, gli estratti della tavola OP1b nella versione attuale e nella variante proposta.

Corretti questi aspetti, andrebbe posta più attenzione nella valutazione del valore degli edifici di quanto non faccia il PRG nella carta dell'assetto urbanistico del nucleo di antica formazione (OP4).

Gli errori che si possono riscontrare sono con tutta probabilità ascrivibili ad una non puntuale conoscenza del patrimonio, che è più che comprensibile.

Tra gli edifici del nucleo alcuni vengono infatti classificati di interesse storico-artistico, documentario e testimoniale, a cui corrispondono diverse potenzialità di intervento.

Analizzando attentamente il Piano, si può dire che la classificazione fatta non ha una piena corrispondenza con la realtà. Per meglio illustrare quanto sopra prendiamo il caso di S. Antonino.

Nella frazione sono annoverati tra gli edifici di valore documentario solo due edifici, entrambi estranei alla funzione agricola e uno di essi risalente al primo Novecento e con caratteri da palazzina residenziale di città: è chiaro che meritano una tutela per loro posizione prospiciente la chiesa e la loro elegante fattura, ma di tutti gli edifici santantoninesi sono quelli che meno documentano il carattere del luogo.

Come edifici di valore testimoniale invece vengono annoverati svariati edifici a schiera che sono testimonianza effettiva della consuetudine costruttiva tradizionale, tuttavia ci sono alcuni problemi: molti di essi sono segnalati anche se non ne hanno davvero diritto, o perché hanno subito pesanti interventi o perché sono sostituzioni edilizie che hanno valore solo per le loro caratteristiche di testimonianza volumetrica (come il condominio sorto sul sedime del *Simp Grand* a Sant'Antonino); molti altri non sono annoverati perché fuori dal nucleo consolidato (e questa problematica abbiamo visto come poterla risolvere, ridefinendo la zonizzazione); alcuni non sono segnalati anche se ne avrebbero tutto il diritto, ed è lecito chiedere per alcuni di essi l'attribuzione di valore documentario per la loro importanza ed integrità; da ultimo, vengono inclusi tra gli edifici solo le abitazioni (e annesse eventuali stalle) quando invece, almeno in alcuni casi e per alcune visuali come quelle di via S. Giacomo e via Cigliano, anche le tettoie storiche coi loro portoni costituiscono elemento di rilievo.

Resta inteso che tutti gli edifici, finanche quelli di "sostituzione", se all'interno del perimetro del centro storico e quindi visivamente connessi ad altri edifici "tradizionali", devono ottenere il parere della Commissione Locale per il Paesaggio. Tuttavia, si potrebbe pensare di definire un'appendice al regolamento edilizio che aiuti i proprietari e i progettisti a definire gli interventi più adeguati in base alla classificazione data nelle tavole OP4, evitando inutili lungaggini e limitando la discrezionalità della Commissione che al contrario avrebbe uno strumento utile per esprimere i suoi pareri.

Si allegano, a titolo puramente esemplificativo, gli estratti della tavola OP4b nella versione attuale e nella variante proposta.

La strategia generale per regolare invece i nuovi interventi di oggi, evitando di stravolgere l'immagine del paese formatosi nel tempo, prevede tre gradi di priorità, con differenti difficoltà di applicazione e tutte di diversa natura.

Il primo grado prevede il riutilizzo e l'attenta riconversione degli svariati edifici che sono, del tutto o in parte, inutilizzati. Studiare una soluzione per comunicare al meglio le opportunità offerte del vivere nel nostro Comune e mettere in rete in maniera efficiente i proprietari di abitazioni sfitte o in disuso con le agenzie immobiliari del territorio è un primo passo (per quanto non determinato dalle disposizioni del PRG).

Il secondo grado mira al completamento dei lotti interposti tra le fasce di edificato già consolidate, procedendo per continuità le linee di edifici a schiera già presenti o edificando nuove schiere parallele.

In queste operazioni di completamento è importante garantire un inserimento corretto e armonico del nuovo, compositivamente aderente al contesto, ma senza riproduzioni in stile, che ingannerebbero l'osservatore sulla reale età del manufatto.

L'ultimo grado prevede la realizzazione di micro espansioni opportunamente localizzate, di modo da costituire delle estensioni del paese inserite senza forti intromissioni nel tessuto consolidato. Le aree individuate dall'attuale piano come aree di qualificazione urbanistica, destinati agli insediamenti residenziali ex novo, sono correttamente localizzate, andando a completare un tessuto di frangia oggi a contatto con la campagna. La prescrizione normativa che impone un unico SUE (Strumento Urbanistico Esecutivo) per l'organizzazione degli ambiti di qualificazione è più che corretta per gestire armonicamente il processo trasformativo.

3. TESSUTO INDUSTRIALE E COMMERCIALE

La principale area per l'insediamento di nuovi impianti produttivi è l'APT2- OLTRE IL NAVILETTO DI SALUGGIA 1, collocata lungo la SP3 tra Saluggia e Sant'Antonino. Vista la difficoltà ad attirare nuovi insediamenti in quest'area, si consiglia di ampliare le destinazioni d'uso ed in particolare si potrebbe pensare di inserire tra quelle possibili la "U5/4-Impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili".

Questo anche per creare le condizioni per l'installazione di impianti rinnovabili potenzialmente integrati in un discorso di Comunità Energetiche, sulla quale da poco si è legiferato e che rappresentano sicuramente una possibile idea per lo sviluppo energetico delle piccole comunità come la nostra.

Si segnala che il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale riporta un "Ambito di potenziamento e riordino del sistema produttivo e terziario", vasta area localizzata lungo la SP37 in prossimità del polo industriale Sorin. Tale previsione risulta, secondo noi, superata dall'intervento di "Mitigazione del rischio idrogeologico e messa in sicurezza dei siti che ospitano rifiuti nucleari e degli ambiti collocati a tergo della fascia B di progetto del PAI". Pertanto, pur essendo il PTCP organo superiore, essendo questo datato, si può pensare di proporre una revisione in tal senso.

4. AREE PUBBLICHE

SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO (RIF. NTA. CAPO II)

In merito ai servizi, seguendo la scansione di cui all'art. 53.02 delle NTA, si osserva quanto segue:

I – Aree per l'istruzione dell'obbligo e del pre-obbligo

In un'ottica di lungo termine volta a contrastare il calo demografico di Saluggia e Sant'Antonino sarebbe opportuno studiare insieme un potenziamento dell'asilo nido, in modo da farne uno strumento di attrazione di nuove famiglie sul territorio.

Nel caso di S. Antonino, la presenza di una scuola materna potrebbe essere da un esperimento di asilo nido baricentrico tra Saluggia e Livorno, intercettando eventuali utenze esterne al Comune. Si consideri, in questa

direzione, che, al momento, risultano inutilizzate sia l'area alle spalle dell'ex ente morale Cavallone Rotta (definite dalla tav. PR2 del PRGC area a verde, gioco, sport, per parte della quale è stato reiterato il vincolo all'esproprio) che l'ex edificio delle scuole elementari (ancora destinato all'istruzione dell'obbligo nella medesima tavola e che si consiglia di mantenere con tale destinazione).

L'area dietro la scuola materna potrebbe a sua volta venire destinata in parte (particelle 401 e 437 del foglio 10) a "Servizi sociali ed attrezzature a livello comunale", al fine di potervi costruire un asilo nido adeguato alle attuali esigenze, qualora si volesse puntare ad un investimento in tal senso.

Si valuti anche l'opportunità di avere un "serbatoi" di spazi adeguato alla possibile futura creazione di un polo scolastico ex novo, che vada a sostituire sul medio-lungo periodo quello esistente (ormai datato).

V – Aree per verde pubblico e verde attrezzato

Relativamente agli impianti sportivi, la situazione è chiaramente sbilanciata a favore di Saluggia, in una posizione, oltretutto, decisamente scomoda per gli utenti santantoninesi in quanto posta al capo opposto del capoluogo. Anziché puntare al recupero del campo sportivo di S. Antonino – di fruizione problematica, per lo stesso motivo, per i Saluggesi – perché non valutare le possibilità di individuazione di un'area intermedia tra Saluggia e Sant'Antonino dove collocare le strutture sportive ancora assenti (ad es. pista e pedane per l'atletica, tennis)?

Quanto al verde pubblico, si segnala soltanto che i due filari di alberi a lato del viale di accesso a palazzo Pastoris ne occultano completamente la vista, anche provenendo da via Lusani. Una diversa sistemazione delle essenze basterebbe a valorizzare enormemente l'edificio, facendone apprezzare il restauro in corso.

A margine di questo paragrafo si segnala che pare assolutamente fuori luogo il radicale taglio delle alberate riparie ai lati del Navilotto recentemente effettuato a monte della SP 3, che risulta affatto incoerente con gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni che esigono attuazione del PTCP, con riferimento all'art. 12 e alle zone 1.b (Macchie e corridoi secondari a matrice mista, vedi tavola P2A-1). Di queste disposizioni, al contrario, andrebbe rigorosamente controllata l'osservanza, perché i filari lungo i corsi d'acqua, le strade bianche e i campi costituiscono, oltre che un presidio del sistema delle reti ecologiche - uno dei punti di forza del territorio, che lo distingue positivamente dal resto della pianura a destinazione risicola del restante Verellese. Pertanto, anche lungo l'asse irriguo del Navilotto andrebbe riportato il "Mantenimento di filari alberati", ad oggi assente dalle tavole di Assetto urbanistico comunali. Un altro punto su cui far leva, insieme ai progetti di valorizzazione dell'asta della Dora in corso, per rendere appetibile Saluggia e Sant'Antonino a potenziali nuovi abitanti.

P – Aree per parcheggi pubblici

A Sant'Antonino sarebbe opportuno abbandonare la destinazione a parcheggio ipotizzata per l'appezzamento immediatamente a N del bivio per il cimitero, per prevedere piuttosto l'esproprio del rudere a nord di vicolo Bicocca sulla destra di via Livorno, al fine di demolirlo (anche per ragioni di sicurezza) e realizzare alcuni posti auto per la zona settentrionale della frazione lungo via Livorno, che, al momento, dispone solo dei 4 o 5 stalli ricavati nello slargo di fronte di via Livorno, recentemente risistemato, ma chiaramente insufficiente.

Per Saluggia la situazione è decisamente migliore e gli interventi operati in questi anni hanno creato una dotazione di parcheggi più che sufficiente per le necessità del paese; tuttavia, si segnala che i commercianti hanno più volte osservato la mancanza di parcheggi per la sosta veloce lungo via Lusani dopo i lavori di riqualificazione che l'hanno trasformata. Se si dovesse indicare un'idea per far fronte a questo problema, si segnala che l'abitazione al foglio 15 particella 70 lungo via Lusani, ad oggi in vendita, potrebbe costituire un'occasione per la creazione di un piccolo parcheggio a servizio della via centrale. Contestualmente potrebbe essere un'occasione di riordino dei vicoli che affiancano l'attuale edificio, creando un piacevole angolo urbano che valorizzerebbe la piacevole abitazione della particella 73.

Tutte queste proposte, prevedendo la demolizione di edifici, andrebbero preventivamente sondate con gli organi di tutela architettonica competenti, al fine di valutarne la reale applicabilità.

A – Aree per spazi pubblici di interesse comune, attività commerciali ed anonarie pubbliche, ecc.

Sarebbe opportuno prevedere una destinazione d'uso d'interesse pubblico tra quelle indicate per l'ATS 3 (cosiddetto "ecomostro" di S. Antonino), come meglio specificato al capitolo 6.

All'interno dell'edificato del centro storico del capoluogo invece, si potrebbe valutare, mediante gli adeguati iter amministrativi e previa consultazione con la Soprintendenza, di valorizzare l'area attorno alla chiesa parrocchiale, studiando un'adeguata sistemazione dell'ex teatrino Appiani (anche valutandone una demolizione, funzionale alla valorizzazione del bene architettonico principale che è la chiesa).

Sarebbe buona cosa anche valutare di avere degli spazi disponibili per un'eventuale futura creazione di uno spazio polivalente, che tanti vantaggi potrebbe portare alla comunità, fermo restando un'adeguata progettazione ed una corretta collocazione.

5. INFRASTRUTTURE

CIRCONVALLAZIONE

La circonvallazione pianificata al fine di risolvere i problemi di attraversamento dell'abitato del capoluogo e per collegare in maniera più spedita gli assi viari provenienti dai caselli autostradali all'area produttiva risulta oggi, a nostro avviso, un'opera che porta più danni che benefici al nostro territorio (almeno così come definita dall'attuale piano). Sono diversi gli esempi di circonvallazioni che hanno interessato i paesi limitrofi e in pressoché tutti l'unico effetto positivo è stato quello di snellire il transito dei mezzi pesanti; in nessun caso però si può dire che il territorio comunale in cui tale opera è stata realizzata ha avuto significativi benefici dal punto di vista economico.

Uno dei principali motivi per cui potrebbe essere utile sarebbe il miglior collegamento che andrebbe a creare tra il casello di Rondissone e il polo industriale "Sorin". Tuttavia, già oggi il percorso consigliato dai navigatori per chi arriva da Torino per arrivare a tale polo industriale è quello che passa da Verolengo e Borgo Revel. Il percorso che presenta maggiori criticità è quello per chi arriva da Milano e quindi dal Casello di Borgo d'Ale (anche se optando per il passaggio Vercelli-Grange il problema viene aggirato con le medesime tempistiche).

Fatte queste valutazioni, risulta che una soluzione intermedia potrebbe essere la migliore, per conciliare esigenze produttive e di trasporto e salvaguardia del territorio naturale ed agricolo. Si propone di mantenere il solo tratto di circonvallazione a sud dell'abitato, che collega la SP3 (all'altezza della Cascina Primavera e dell'APT2) alla SP37 (in prossimità della rotonda da poco realizzata che conduce alla zona Sorin-Enea-Sogin).

Questo permetterebbe anche di avere un'asse di collegamento diretto tra il polo industriale e l'APT2 che, com'è sotto gli occhi di tutti, stenta a decollare. Un intervento di questo genere potrebbe essere uno dei tanti fattori necessari per favorirne il rilancio.

L'unico aspetto da risolvere è che la circonvallazione è un'opera prevista e definita anche dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (vedi tavola P2D), strumento di pianificazione superiore che va recepito a livello del Piano Regolatore. Difficilmente si potrà rivedere tale previsione, ma considerando che anche quello strumento risulta parecchio datato, si può valutare la possibilità di una revisione contestuale all'adozione della variante strutturale.

VIABILITÀ COMUNALE

Al netto di quanto su esposto, non si può non rilevare come la viabilità comunale all'interno del centro abitato abbia alcuni problemi. I principali sono legati all'attraversamento dell'asse ferroviario tramite i due cavalcavia che risultano ormai poco adeguati anche per il traffico leggero e totalmente inadeguati per il transito pedonale.

La risoluzione di tali elementi di criticità, con le soluzioni che meglio si adeguino a tutte le normative e a tutti i vincoli in gioco, andrà presa in considerazione all'interno del Piano Regolatore, per definire gli indirizzi strategici col quale rimuovere questa condizione di inadeguatezza.

VIABILITÀ TURISTICA

Risulta anche necessario acquisire all'interno del Piano il progetto per lo sviluppo ciclo-turistico ed escursionistico dell'asse fluviale della Dora Baltea, così come progettato nello studio di fattibilità tecnica ed economica, anche al fine di recepire le indicazioni circa gli espropri da effettuare per garantire la completa attuazione del progetto.

6. AGRICOLTURA E AMBIENTE

Per quanto riguarda le aree agricole si propongono alcuni spunti da valutare:

- Valutare eventuali correttivi, qualora necessari, per aprire alla possibilità dell'installazione di "agri-fotovoltaico", così come definito dalle normative nazionali ed al fine di definire dei dimensionamenti adeguati nel caso questo tipo di investimenti prendesse piede (un'area che potrebbe essere un laboratorio interessante potrebbe essere quella dell'ex discarica di via Sant'Emiliano; foglio 19, particelle 107 e 178).
- Compatibilmente con il piano di "Mitigazione del rischio idrogeologico e messa in sicurezza dei siti che ospitano rifiuti nucleari e degli ambiti collocati a tergo della fascia B di progetto del PAI", valutare se occorre prevedere protezioni alluvionali anche per altre zone del territorio ed adeguare gli elaborati di Piano relativi agli aspetti idraulici che vengono modificati da tale intervento di mitigazione.

7. AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani

Ambiti di Trasformazione Strategica

ATS 3 - AREA EX CANTIERE VILLAGGIO SANT'ANTONINO

L'esperienza fallimentare che ha caratterizzato l'area impone una riflessione sulle destinazioni da dargli ed almeno una revisione della scheda di prescrizione normativa specifica. Se dovessimo immaginare delle possibili funzioni insediabili presso l'area, alcune verosimili, per quanto da verificare, potrebbero essere una zona per attività sanitarie (esami polispecialistici) da affidare a un'azienda privata, considerato il discreto bacino di utenza disponibile; ma anche spazi per la riunificazione dell'archivio comunale, attualmente disperso in più edifici tra Saluggia e la frazione; ed anche un'area a destinazione sportiva, sempre per favorire l'integrazione della frazione e garantire spazi per la diversificazione dell'offerta sportiva.

A tal fine sarebbe consigliabile ampliare la gamma di destinazioni d'uso esplicitate nella scheda normativa, inserendo in particolare, oltre a quelle già esistenti:

- U3/2: Attrezzature culturali, per l'istruzione e sedi istituzionali e rappresentative, attrezzature socio-sanitarie.
- U3/3: Attrezzature per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo e le fiere, discoteche, attrezzature per la musica di massa e multisale.

Tali destinazioni consentirebbero di avere maggior margine nel definire il mix funzionale dell'area, garantendo comunque un controllo adeguato. Resta beninteso che l'intervento debba sottostare ad un unico PEC studiato per l'intera area.

ATS4-AREA STAZIONE FERROVIARIA SANT'ANTONINO

In vista della completa bonifica del sito e ragionando sul futuro dell'area quando questo sarà avvenuto, si propone di convertire l'area in "Ambito di trasformazione per nuovi impianti-APT Ambiti polifunzionali terziari", e di prevedere in particolare come destinazione d'uso la "U5/4-Impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili".

Questa proposta viene fatta perché le attuali destinazioni risultano inattuabili considerato l'attuale contesto e meglio localizzabili in altre aree come l'ATS3, anche perché l'ATS4 si colloca in una posizione dallo scarso appeal (al termine di una via cieca; distante da nucleo abitato; su di un'area che, per quanto bonificata, è stata degradata per anni; in prossimità della ferrovia Torino-Milano).

Al contrario, una destinazione come quella proposta (tra l'altro a carico urbanistico nullo) ben si sposa con la consistenza reale dell'area e andrebbe a definire una zona per l'installazione, ad esempio, di un impianto fotovoltaico con la quale rendere energeticamente indipendente la frazione (e questo senza deturpare il paesaggio e senza opere di urbanizzazione onerose).

Nell'ambito andrebbe poi prevista una destinazione a parcheggio per garantire un'area a servizio della stazione ferroviaria, ad oggi assente.

8. AMBITI DI INTERESSE STORICO ARTISTICO

Si fanno notare alcune incongruenze tra lo stato di fatto e quanto prescritto nella tavola OS1-Ambiti di interesse storico artistico: misure di tutela e di recupero:

- Il corpo principale della Villa Incisa viene indicato col semplice colore del *Tessuto storico stratificato su impianti originari* quando invece nella tavola OP4a è correttamente indicato come Edificio di interesse storico-artistico (è presente però un triangolo rosso, indicatore di *Piloni votivi di valore artistico*. Si chiede di rettificare questa discrepanza.
- Il corpo accessorio della Villa Incisa non viene nemmeno indicato col semplice colore del *Tessuto storico stratificato su impianti originari* quando invece nella tavola OP4a è correttamente indicato con tale classificazione. Si chiede di rettificare questa discrepanza ed anzi potenziare la tutela assegnando all'immobile la classificazione di *Edificio di interesse documentario*.
- Si chiede una più puntuale indicazione dei piloni votivi, poiché non tutti risultano registrati ed indicati nella tavola OS1. In particolare andrebbero segnalati:
Piloni votivi di valore artistico: pilone del Pont dla Serca di S.Antonino;
Piloni votivi di valore testimoniale: n° 2 piloni ai piedi del cavalcavia di S.Antonino; n° 1 pilone in via Redipuglia.
- Si osserva quanto indicato nel capitolo 2 riguardo all'*Assetto urbanistico del nucleo di antica formazione (tavole OP4)*, in particolare chiedendo una revisione della classificazione degli edifici di valore documentario e testimoniale al fine di adeguarlo all'effettiva consistenza degli immobili.
- Si segnala che la Cascina Gallo, con Decreto del Segretario regionale del Ministero della Cultura per il Piemonte/Presidente della Commissione regionale per il patrimonio culturale del Piemonte del 30 aprile 2023 n. 65, è stata dichiarata di interesse storico artistico e pertanto andrà classificata in tale maniera anche negli strumenti urbanistici comunali.

Sommario

1. INTRODUZIONE.....	2
2. TESSUTO INSEDIATIVO	2
3. TESSUTO INDUSTRIALE E COMMERCIALE	4
4. AREE PUBBLICHE	4
5. INFRASTRUTTURE.....	6
6. AGRICOLTURA E AMBIENTE.....	7
7. AMBITI DI TRASFORMAZIONE	7
8. AMBITI DI INTERESSE STORICO ARTISTICO	8

ALLEGATI

ESTRATTI DELLE TAVOLE OP1b E OP4b, RELATIVE ALLA FRAZIONE SANT'ANTONINO, PER MEGLIO CHIARIRE, IN MANIERA ESEMPLIFICATIVA QUANTO ESPOSTO NEL CAPITOLO SUL TESSUTO INSEDIATIVO

Assetto urbanistico generale del centro abitato - OP1b

PRG attuale

SPECIFICAZIONE RELATIVA AGLI USI PUBBLICI	
SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE	
SCUOLE	
VERDE PUBBLICO, VERDE ATTREZZATO, GIOCO E SPORT	
PARCHeggi DI USO PUBBLICO	
ALTRI SERVIZI DI INTERESSE COMUNE	
SERVIZI ALLE ATTIVITA' MANIFATTURIERE, COMMERCIALI E TERZIARIE	
SERVIZI PRIVATI DI USO PUBBLICO	
ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE	
CIMITERO	
STAZIONE FERROVIARIA	
DEPOSITO DI ZONA DEI MEZZI DI SOCCORSO DELLA CROCE ROSSA ITALIANA (C.R.I.)	
CANILE MUNICIPALE	
DEPOSITO MUNICIPALE	
PESA PUBBLICA	
IMPIANTI TECNOLOGICI A RETE	
POZZO DI CAPTAZIONE PER USO IDROPOTABILE	
CISTERNA ACQUA POTABILE	
IMPIANTO DI DEPURAZIONE DEI REFLUI URBANI	
ALTRI IMPIANTI TECNOLOGICI	
AREE DI USO CIVICO: ancorché diversamente rappresentato all'interno di dette aree sono da intendersi escluse le destinazioni d'uso previste dal presente S.U.G.	
AREE PER LA VIABILITA'	
VIABILITA' FERROVIARIA	
VIABILITA' STRADALE	
STRADE DI PIANO	
FASCE DI AMBIENTAZIONE STRADALE E FERROVIARIA	
CONFINI E RISPETTI	
CONFINE COMUNALE	
DELLA VIABILITA'	
DEI CAVI IRRIGUI	
DELLE ACQUE PUBBLICHE	
DELLE LINEE ELETTRICHE AEREE AD ALTA TENSIONE	
DEI POZZI DI CAPTAZIONE DELL'ACQUEDOTTO	
DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE DEI REFLUI URBANI	
DELLE AREE CIMITERIALI	
DEGLI ALLEVAMENTI ZOOTECNICI ESISTENTI	

INSEDIAMENTI CONSOLIDATI	
DELIMITAZIONE DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE (N.a.f.)	
TESSUTI DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE DESTINATI AD USO PRIVATO	
TESSUTI RESIDENZIALI URBANI	
DELLA PRIMA ESPANSIONE PERIFERICA - TC1	
DELLA SECONDA ESPANSIONE PERIFERICA - TC2	
TESSUTI PER ATTIVITA' POLIFUNZIONALI - TC3	
IDENTIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO AMMESSE ALL'INTERNO DEI TESSUTI POLIFUNZIONALI ESISTENTI, ART. 40 DELLE N.d.A.	
TESSUTI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE - TC4	
TESSUTI FRAZIONALI AGRICOLI - TC5	
AZIENDA AGRICOLA E/O ATTIVITA' ZOOTECNICA IN CENTRO ABITATO - TC5	
AREA DESTINATA A VERDE PRIVATO	
LOTTO URBANIZZATO DI COMPLETAMENTO	
VINCOLO ALLA STIPULA DI CONVENZIONE	
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	
EDIFICI ALL'ESTERNO DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE SOTTOPOSTI A MISURE DI TUTELA	
LUOGHI E TERRITORI DI TRASFORMAZIONE	
AMBITI DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA ATS	
AMBITI DI QUALIFICAZIONE URBANISTICA AQ	
AMBITI IN ACQUISIZIONE DI INTERESSE PUBBLICO	
AMBITI A PIANIFICAZIONE ESECUTIVA GIA' DEFINITA	
LUOGHI DEL COMMERCIO	
ADDENSAMENTO STORICO RILEVANTE	
SISTEMA AGRICOLO-AMBIENTALE	
AREE DESTINATE AL SISTEMA DEI CANALI IRRIGUI	
SEDE DI SCORRIMENTO DELLE ACQUE DEMANIALI	
ALTRE AREE DEMANIALI	
TERRENI AGRICOLI	
SOGGETTI AL PIANO D'AREA DELLA FASCIA FLUVIALE DEL PO - AREA STRALCIO DELLA DORA BALTEA FINO AD APPROVAZIONE DEL P.N. AI SENSI DELL'ART. 27 DELLA L.R. 29 GIUGNO 2009, N°19, E S.M. E.I.	
DI SALVAGUARDIA DELL'EDIFICATO (NORMALI)	
AZIENDA AGRICOLA E/O ATTIVITA' ZOOTECNICA FUORI DAL CENTRO ABITATO	
TERRENI RINATURALIZZATI	
TERRENI IL CUI USO E' STABILITO DALL'ENTE DI GESTIONE DELLE AREE PROTETTE DEL PO E DELLA COLLINA TORINESE	
TERRENI ANTROPIZZATI DI COSTA	
EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI NON CONNESSI CON L'ATTIVITA' AGRICOLA E RELATIVE AREE DI PERTINENZA	
EDIFICI ESISTENTI PER ATTIVITA' ZOOTECNICHE E RELATIVE AREE DI PERTINENZA	
EDIFICI ESISTENTI NON CONNESSI CON L'ATTIVITA' AGRICOLA ABBANDONATI O IN DISUSO	
MANTENIMENTO DI FILARI ALBERATI	

Assetto urbanistico generale del centro abitato - OP1b

Variante

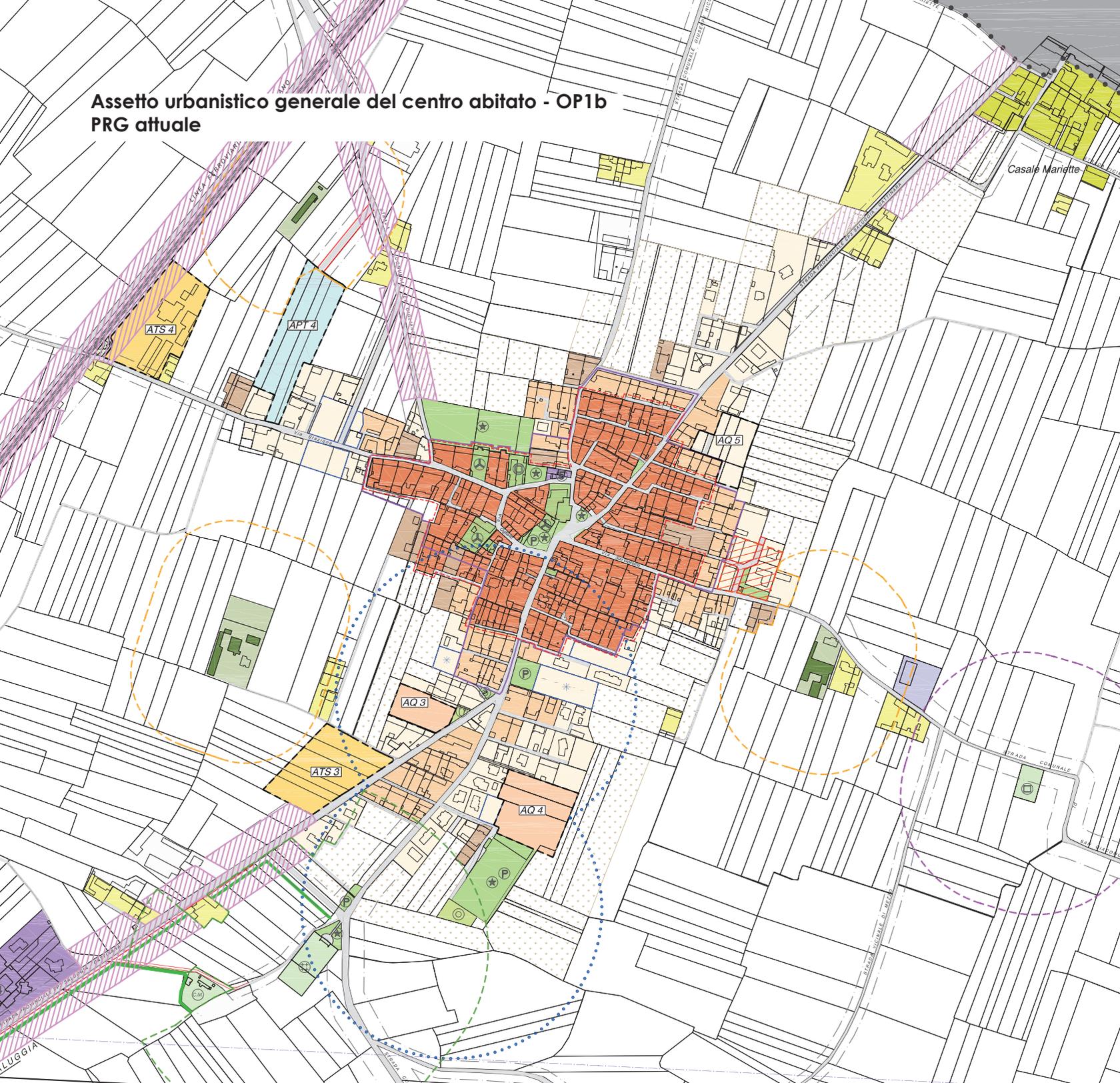
SPECIFICAZIONE RELATIVA AGLI USI PUBBLICI	
SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE	
SCUOLE	
VERDE PUBBLICO, VERDE ATTREZZATO, GIOCO E SPORT	
PARCHeggi DI USO PUBBLICO	
ALTRI SERVIZI DI INTERESSE COMUNE	
SERVIZI ALLE ATTIVITA' MANIFATTURIERE, COMMERCIALI E TERZIARIE	
SERVIZI PRIVATI DI USO PUBBLICO	
ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE	
CIMITERO	
STAZIONE FERROVIARIA	
DEPOSITO DI ZONA DEI MEZZI DI SOCCORSO DELLA CROCE ROSSA ITALIANA (C.R.I.)	
CANILE MUNICIPALE	
DEPOSITO MUNICIPALE	
PESA PUBBLICA	
IMPIANTI TECNOLOGICI A RETE	
POZZO DI CAPTAZIONE PER USO IDROPOTABILE	
CISTERNA ACQUA POTABILE	
IMPIANTO DI DEPURAZIONE DEI REFLUI URBANI	
ALTRI IMPIANTI TECNOLOGICI	
AREE DI USO CIVICO: ancorché diversamente rappresentato all'interno di dette aree sono da intendersi escluse le destinazioni d'uso previste dal presente S.U.G.	
AREE PER LA VIABILITA'	
VIABILITA' FERROVIARIA	
VIABILITA' STRADALE	
STRADE DI PIANO	
FASCE DI AMBIENTAZIONE STRADALE E FERROVIARIA	
CONFINI E RISPETTI	
CONFINE COMUNALE	
DELLA VIABILITA'	
DEI CAVI IRRIGUI	
DELLE ACQUE PUBBLICHE	
DELLE LINEE ELETTRICHE AEREE AD ALTA TENSIONE	
DEI POZZI DI CAPTAZIONE DELL'ACQUEDOTTO	
DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE DEI REFLUI URBANI	
DELLE AREE CIMITERIALI	
DEGLI ALLEVAMENTI ZOOTECNICI ESISTENTI	

INSEDIAMENTI CONSOLIDATI	
DELIMITAZIONE DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE (N.a.f.)	
TESSUTI DELL'EDIFICATO CONSOLIDATO (ANTE 1950)	
TESSUTI D'ESPANSIONE (POST 1950)	
TESSUTI FRAZIONALI	
LOTTO URBANIZZATO DI COMPLETAMENTO	
VINCOLO ALLA STIPULA DI CONVENZIONE	

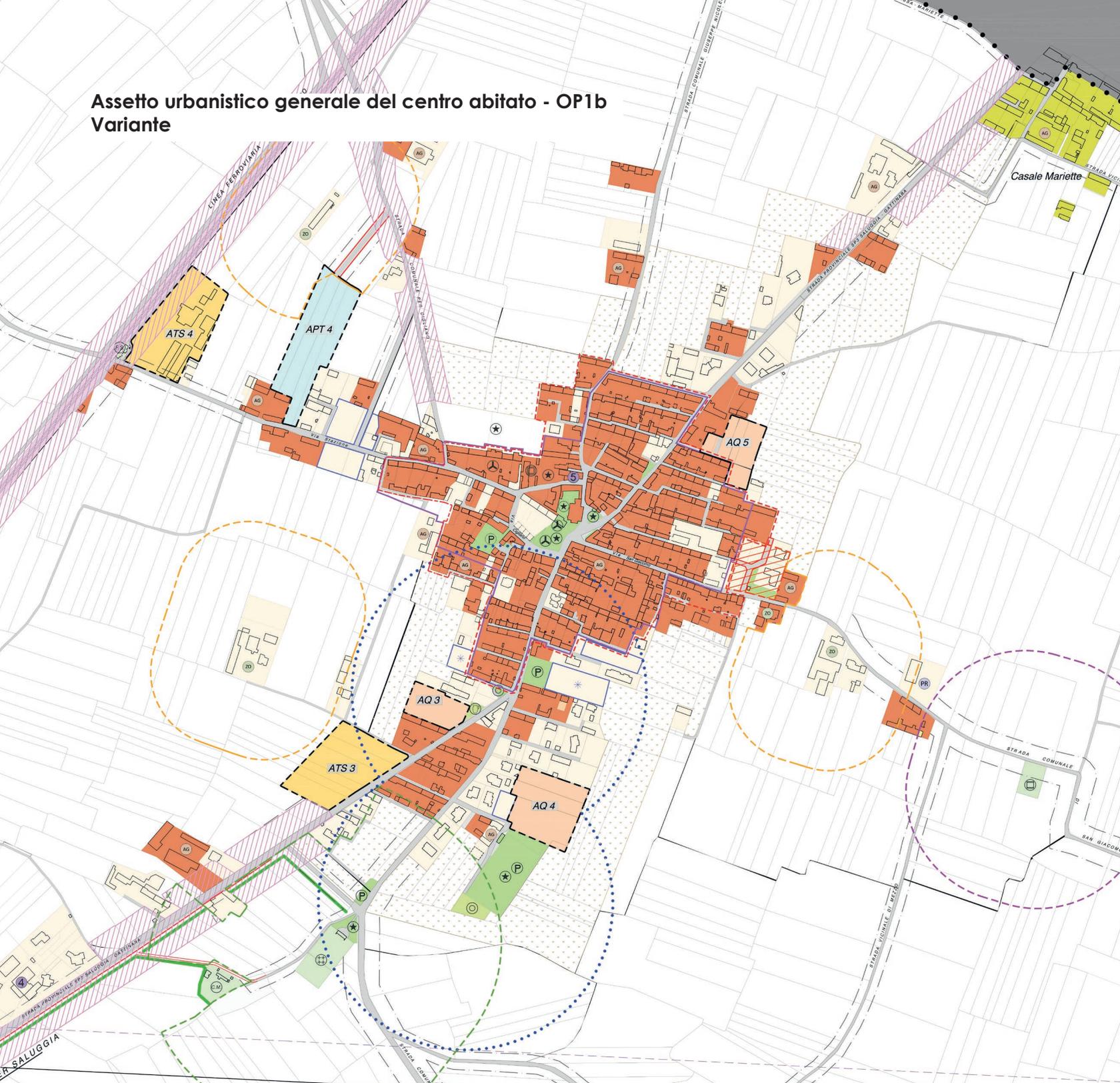
DESTINAZIONI D'USO	
RESIDENZIALE dove non diversamente specificato	
AZIENDE AGRICOLE	
AZIENDE AGRICOLE-ZOOTECNICHE	
TESSUTI PER ATTIVITA' POLIFUNZIONALI - TC3 n° INDICANTE DESTINAZIONI D'USO AMMESSE ART. 40 DELLE N.d.A.	
TESSUTI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE - TC4	
LUOGHI DEL COMMERCIO	
ADDENSAMENTO STORICO RILEVANTE	
LUOGHI E TERRITORI DI TRASFORMAZIONE	
AMBITI DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA ATS	
AMBITI POLIFUNZIONALI TERZIARI APT	
AMBITI DI QUALIFICAZIONE URBANISTICA AQ	
AMBITI A PIANIFICAZIONE ESECUTIVA GIA' DEFINITA	

SISTEMA AGRICOLO-AMBIENTALE	
AREE DESTINATE AL SISTEMA DEI CANALI IRRIGUI	
SEDE DI SCORRIMENTO DELLE ACQUE DEMANIALI	
ALTRE AREE DEMANIALI	
TERRENI AGRICOLI	
SOGGETTI AL PIANO D'AREA DELLA FASCIA FLUVIALE DEL PO - AREA STRALCIO DELLA DORA BALTEA FINO AD APPROVAZIONE DEL P.N. AI SENSI DELL'ART. 27 DELLA L.R. 29 GIUGNO 2009, N°19, E S.M. E.I.	
DI SALVAGUARDIA DELL'EDIFICATO (NORMALI)	
TERRENI RINATURALIZZATI	
TERRENI IL CUI USO E' STABILITO DALL'ENTE DI GESTIONE DELLE AREE PROTETTE DEL PO E DELLA COLLINA TORINESE	
TERRENI ANTROPIZZATI DI COSTA	
MANTENIMENTO DI FILARI ALBERATI	

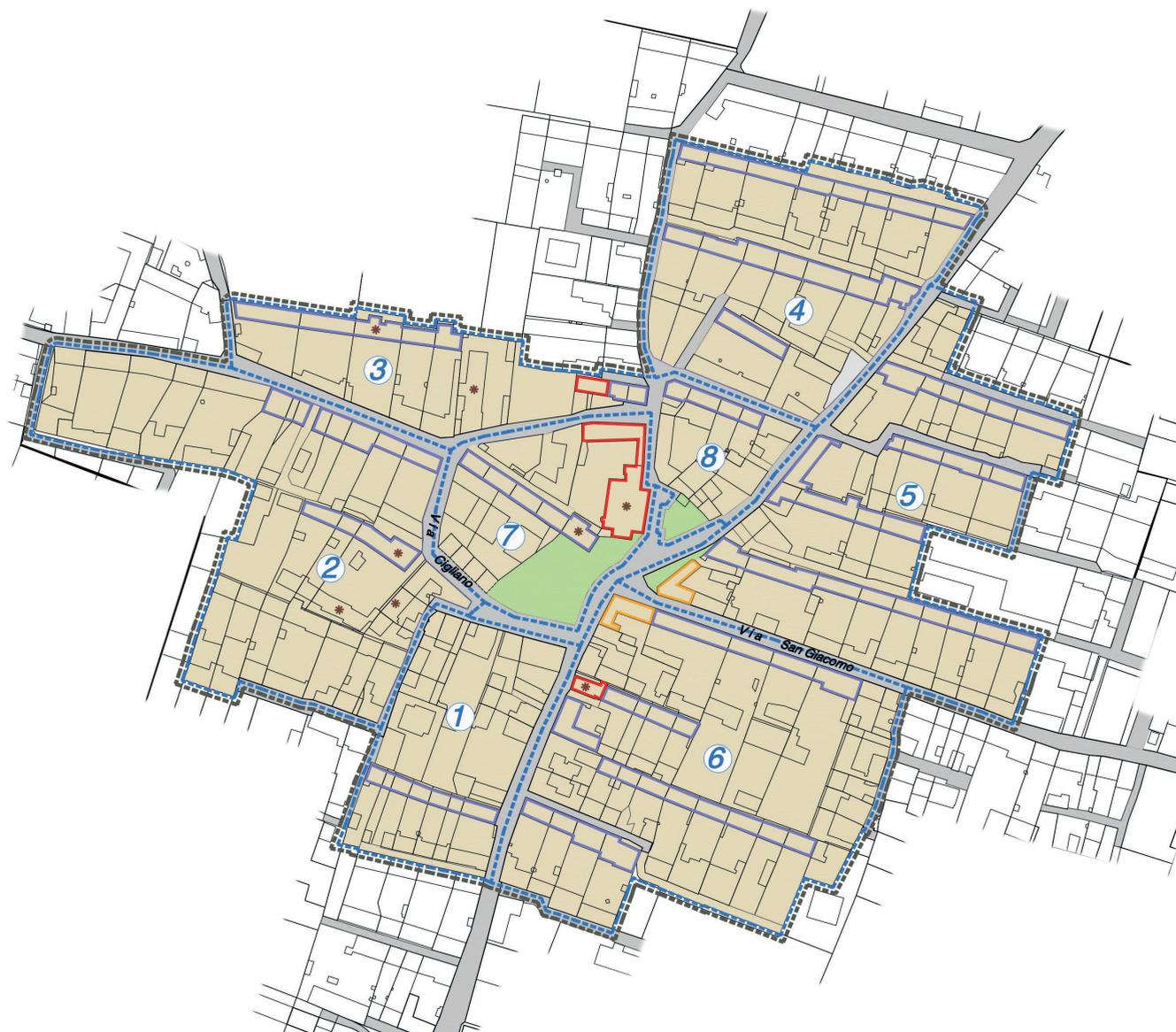
Assetto urbanistico generale del centro abitato - OP1b PRG attuale



Aspetto urbanistico generale del centro abitato - OP1b Variante



Aspetto urbanistico del nucleo di antica formazione - OP4b PRG attuale



LEGENDA			
DELIMITAZIONE DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE (N.a.f.)		ALTRI SPAZI PUBBLICI URBANI	
DELIMITAZIONE DEGLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA AR		STRADE, PIAZZE E SPAZI PUBBLICI CON ELEVATO VALORE PERCETTIVO - art. 34 delle N.d.A.	
IDENTIFICAZIONE DEGLI ISOLATI AI QUALI SI APPLICA L'ART. 31.06 DELLE N.d.A.		TESSUTI STORICI STRATIFICATI SU IMPIANTI ORIGINALI TS1 - art. 32 delle N.d.A.	
		TESSUTI DI SOSTITUZIONE TS2 - art. 33 delle N.d.A.	
		EDIFICI E COMPLESSI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO - art. 32.01 a) delle N.d.A.	
		EDIFICI E COMPLESSI DI INTERESSE DOCUMENTARIO - art. 32.01 b) delle N.d.A.	
		EDIFICI DI INTERESSE TESTIMONIALE art. 32.01 c) delle N.d.A.	
		EDIFICI DESTINATI A USI PUBBLICI	

Aspetto urbanistico del nucleo di antica formazione - OP4b
Variante

