



POLITECNICO DI TORINO

Dipartimento Interateneo di Scienze, Progetto  
e Politiche del Territorio

Corso di Laurea Magistrale in  
Pianificazione Territoriale, Urbanistica e Paesaggistico- Ambientale  
Anno Accademico 2018/2019

Tesi di Laurea Magistrale

La difficile innovazione (superamento) del Piano Regolatore:  
Il caso di Settimo Torinese

Studente  
Gianluca Galiano

Relatore  
Prof. Arch. C. A. Barbieri

*A mio nonno Totò  
che di queste pagine saprebbe tutto*

## Grazie

Giunto al termine di questa avventura, e guardandomi alle spalle, le persone da ringraziare sono veramente tante e nelle prossime righe spero di non dimenticare nessuno (anche se sappiamo tutti che la mia memoria è inesistente).

Le prime persone alle quali va il mio grazie sono i pilastri che mi hanno portato fino a qua, i miei genitori che hanno sempre sacrificato tutto per me e mi hanno sempre sostenuto a discapito di tutte le volte che sono tornato a casa dopo aver combinato qualche danno, Alessandra che ha sempre avuto la parola giusta al momento giusto e il migliore affetto che una sorella possa dare, Peppegaliano (inutile che sbruffiate io lo chiamo così) che è sempre stato e per sempre sarà il mio braccio destro

in tutto....questo risultato è dedicato a voi.

A Mirko e Rossana non semplici cognati ma praticamente dei fratelli acquisiti, i migliori che potessi sperare.

Grazie a tutta la mia famiglia che è talmente numerosa che ognuno di loro ha segnato un lato della persona che sono.

A Torino ho trovato una seconda famiglia fatta di amici uno migliore dell'altro e sono i miei colleghi: Alessandro, Ambrogio, Enrico, Erica, Francesca, Giovanna, Jacopo, Jessica peru e Jessica alle, Karl, Letizia, Lorenzo, Manuela, Massimo, Matteo e Peter, se dovessi citare i pregi di ognuno di voi questa tesi avrebbe pagine infinite e sapendo tutti voi che tipo di persona sono fatevi il bastare il mio Grazie più sincero per tutti i momenti passati insieme, sarete sempre la mia "sacra" famiglia.

In questa Città ho trovato infine la ragazza migliore che si possa trovare, la mia "bella" Verdiana, la donna con la miscela perfetta di dolcezza e hardcore! Che si è sorbita gli ultimi mesi di questo viaggio tra imprecazioni e maledizioni a tutti rispondendo con " non ti preoccupare che tutto si sistema".

Grazie ai compagni di bevute e di feste, ai picciotti della ZMC (Lemmy ci protegge).

Ovviamente io essendo io non potevo esimermi dal ringraziare me stesso, quindi mi do la pacca sulla spalla e mi dico " sei il numero 1".

## INDICE

**PARTE 1**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>INTRODUZIONE .....</b>  | <b>3</b>  |
| <b>1-LA LEGISLAZIONE URBANISTICA E I SUOI STRUMENTI.....</b>     | <b>4</b>  |
| <b>1.1-LA DISCIPLINA URBANISTICA PRIMA DEL 1942 .....</b>        | <b>4</b>  |
| <b>1.1.1- LEGGE 1150 .....</b>                                   | <b>7</b>  |
| <b>1.1.3- IL PERIODO POST-BELICO E LA LEGGE PONTE .....</b>      | <b>9</b>  |
| <b>1.1.4- IL DECRETO MINISTERIALE 1444/1968.....</b>             | <b>13</b> |
| <b>1.1.5- LEGGE BUCALOSSI .....</b>                              | <b>16</b> |
| <b>1.2- GLI STRUMENTI .....</b>                                  | <b>18</b> |
| <b>1.2.1- PIANO REGOLATORE GENERALE.....</b>                     | <b>19</b> |
| <b>1.2.2- I PIANI ATTUATIVI .....</b>                            | <b>22</b> |
| 1.2.2.1- PIANI ATTUATIVI ORDINARI .....                          | 24        |
| 1.2.2.2- PIANI CON FINALITÀ MISTE.....                           | 25        |
| 1.2.2.3- IL PIANO PARTICOLAREGGIATO (PPE).....                   | 26        |
| 1.2.2.4- PIANI DI ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE ..... | 29        |
| 1.2.2.5- PIANO DI LOTTIZZAZIONE .....                            | 31        |
| 1.2.2.6- PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.....                      | 34        |
| 1.2.2.7- PIANO DI RECUPERO .....                                 | 35        |
| <b>PARTE 2</b>   |           |
| <b>2- LA NECESSITÀ DI UNA RIFORMA .....</b>                      | <b>38</b> |
| <b>2.1- DALL'URBANISTICA AL GOVERNO DEL TERRITORIO.....</b>      | <b>38</b> |
| <b>2.2- LA RIFORMA TITOLO V .....</b>                            | <b>40</b> |
| <b>2.3- LA RIFORMA LUPI .....</b>                                | <b>44</b> |
| <b>2.4- LA PROPOSTA DI RIFORMA I.N.U.....</b>                    | <b>48</b> |
| <b>2.5- LA NECESSARIA RIFORMA DEL SISTEMA.....</b>               | <b>51</b> |
| <b>2.6- L' OBSOLESCENZA DEL PIANO REGOLATORE .....</b>           | <b>54</b> |
| <b>2.7- IL NUOVO MODELLO DI PIANO TRIPARTITO.....</b>            | <b>58</b> |
| <b>3- IL NUOVO MODELLO LEGISLATIVO E I SUOI CASI.....</b>        | <b>61</b> |
| <b>3.1- LEGGE EMILIA ROMAGNA 20/2000 .....</b>                   | <b>61</b> |
| <b>3.2- IL NUOVO PIANO DI BOLOGNA.....</b>                       | <b>66</b> |
| <b>3.5- LA LEGGE PIEMONTE 3/2013 .....</b>                       | <b>73</b> |
| <b>3.4- LEGGE EMILIA ROMAGNA 21/2017 .....</b>                   | <b>76</b> |

**PARTE 3**

|   |            |
|---|------------|
| <b>4- IL CASO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE DI SETTIMO TORINESE.....</b>    | <b>80</b>  |
| <b>4.1-LE CARATTERISTICHE AMBIENTALI .....</b>                              | <b>80</b>  |
| 4.1.1- BIODIVERSITÀ, AREE DI INTERESSE NATURALISTICO E PAESAGGIO .....      | 80         |
| 4.1.2- CARATTERI MORFOLOGICI.....   | 86         |
| 4.1.3- LO STATO DEL DISSESTO.....   | 87         |
| 4.1.5- GEOIDROLOGIA.....  | 95         |
| 4.1.6- PERICOLOSITÀ IDRAULICA .....   | 99         |
| 4.1.7- RISCHIO ENTROPOGENICO E SITI CONTAMINATI.....                        | 100        |
| 4.1.8- ACQUA.....   | 105        |
| 4.1.9- SERVIZIO IDRICO INTEGRATO.....                                       | 120        |
| <b>4.2- IL PIANO REGOLATORE GENERALE DI SETTIMO TORINESE .....</b>          | <b>123</b> |
| <b>4.3- LE VARIANTI DEL PIANO REGOLATORE .....</b>                          | <b>126</b> |
| <b>4.4- IL TERRITORIO COMUNALE.....</b>                                     | <b>134</b> |
| <b>4.5- IL PARTIMONIO ARCHITETTONICO-CULTURALE.....</b>                     | <b>138</b> |
| 4.5.1- PATRIMONIO ARCHITETTONICO CULTURALE .....                            | 138        |
| 4.5.2- LE CASCINE.....  | 141        |
| LE CAPPELLE RURALI ANNESSE ALLE CASCINE .....                               | 150        |
| <b>4.6- VERSO UN NUOVO MODELLO PIANIFICATORIO PER SETTIMO TORINESE.....</b> | <b>152</b> |
| <b>4.7- UNA PROPOSTA PER UN REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO .....</b>      | <b>156</b> |
| <b>BIBLIOGRAFIA.....</b>  | <b>186</b> |

## INTRODUZIONE

Con la presente trattazione ci si pone come obiettivo quello di tentare di dare risposta ad una condizione che ormai da decenni è, ad eccezione di alcuni casi, rimasta in stallo, è possibile superare le limitazioni e le incongruenze che l'attuale normativa e i suoi strumenti pongono in materia di governo del territorio? Si tenterà di compiere questo salto prendendo in considerazione l'analisi del Comune di Settimo Torinese situato a Nord-Est rispetto al capoluogo piemontese. Come si vedrà nelle seguenti pagine si è tentato quindi di superare l'impostazione gerarchico-verticale dettata dall'utilizzo del PRG (Piano Regolatore Generale) e delle sue caratteristiche intrinseche per atterrare verso un'impostazione composta dalla divisione in componenti del piano attraverso il modello suggerito dall' I.N.U. . In particolare si tenterà di predisporre un RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio) che possa normare con efficacia ma al tempo stesso con semplicità le dinamiche all' interno del comune di riferimento. La scelta di questo comune nasce dalla ormai palese condizione di maturità delle amministrazioni nei confronti delle dinamiche in continuo mutamento ma che a causa delle restrizioni normative oramai obsolete non hanno la possibilità di sperimentare nuove vie di pianificazione che sia al passo con i giorni contemporanei e che si interfaccino con le condizioni future con efficacia e tempestività. Per ottenere questo risultato sarà necessario analizzare i momenti ed i processi storici fondamentali che hanno investito il territorio italiano, dalla nascita della disciplina urbanistica al paradigma del governo del territorio, dai primi strumenti atti a gestire il territorio ad una vision di insieme proiettata al futuro. Verranno analizzate le normative che negli ultimi decenni hanno caratterizzato la concreta possibilità di un cambio di paradigma studiandone virtuosità e limiti. Verranno altresì presi in considerazione i casi in cui l'inversione del trend normativo sembra ormai essere stata assimilata. Questi studi porteranno dunque al tentativo di redazione di un testo normativo che possa rappresentare il primo passo verso una pianificazione in linea con i tempi.

## 1-LA LEGISLAZIONE URBANISTICA E I SUOI STRUMENTI

### 1.1-LA DISCIPLINA URBANISTICA PRIMA DEL 1942

Sebbene conseguentemente all'emanazione della legge n°1150 del 1942 "Legge urbanistica" viene associata la nascita della disciplina urbanistica in Italia, la citata legge non è la prima esperienza di legiferazione in materia urbanistica. Pochi anni dopo l'unificazione dei diversi regni, che occupavano il suolo italiano, nel Regno d'Italia nel 1861 venne emanata la prima legge, che si può considerare come la legge madre, in materia di urbanistica; tale legge è la n°2359 del 1865 appunto denominata legge fondamentale.

Si tratta della prima legge italiana, ed ancora oggi essa rappresenta la cornice normativa di riferimento in materia di espropriazioni per pubblica utilità, sia pure con le innovazioni procedurali e le semplificazioni introdotte dalla legge n°865/1971 e dalla legge n° 1/1978, inerente le disposizioni in materia di Esproprio per Pubblica Utilità, affinché venissero introdotte norme per il risanamento e ampliamento delle città, considerate le precarie condizioni, in particolar modo quelle igieniche di molte città. Con l'emanazione della citata legge fondamentale vennero introdotti due strumenti:

- Piani Regolatori Edilizi
- Piani di ampliamento

Questa legge quindi nonostante fosse principalmente impostata sull'esproprio consentì anche ai comuni la possibilità del controllo dello sviluppo urbanistico.

Essa prevedeva quindi:

La possibilità di redigere *un piano regolatore dell'esistente nucleo urbano*, che possono essere considerati come gli antenati degli attuali piano regolatori generali introdotti dalla legge n°1150 del '42. Essi, attuabili nell'arco temporale di 25 anni, erano obbligatori soltanto per i Comuni con più di 10.000 abitanti e, in forza della loro ap-

provazione contenevano, anche se in forma implicita, il riconoscimento della dichiarazione di opera di pubblica utilità.<sup>1</sup>

La possibilità di redigere i Piani di Ampliamento, dove venivano indicate le norme da osservare per l'edificazione di nuovi edifici o impianti affinché venisse garantita la salubrità, sicurezza e decoro urbano, da qui ne consegue che anche i piani di ampliamento riguardavano esclusivamente i centri abitati.

L'obbligo della cessione del terreno necessario alla costruzione di vie pubbliche, sempre dietro compenso per l'esproprio da parte del comune

La demolizione obbligatoria di quelle costruzioni che venivano eseguite in violazione delle norme e che confluivano in una sanzione pecuniaria nei confronti del proprietario.

Gli articoli 39, 40, 41 di tale legge stabilivano che, l'indennità prevista di esproprio era pari al Valore di Mercato (Vm) del terreno espropriato, dove per Vm si intende il prezzo pagato da un privato per l'acquisto del terreno in regime di libera contrattazione e priva di speculazioni.

Conseguentemente all'elevato onere finanziario dovuto alle indennità di esproprio, questa legge non ebbe applicazione molto diffusa, eccezione fatta per casi eccezionali, per gravi ragioni, in cui si fece ricorso alla formazione di piani regolatori edilizi o di veri e propri piani di risanamento. tale ostacolo venne successivamente superato attraverso l'emanazione di provvedimenti legislativi speciali per determinate città con interventi economici da parte dello stesso stato, agevolazioni per le costruzioni e diversi criteri di identificazione dell'indennità di esproprio.

Tra i primi piani adottati si annoverano quelli di Firenze 1865, Roma 1873, Bologna e Milano 1889 e Torino 1908.

Successivamente al 1920 vennero poi adottati numerosi piani che avevano come linea guida l'intento di sfruttare il più possibile le aree soggette a fabbricabilità.

Tra i più importanti provvedimenti per far fronte alle difficoltà che i Comuni si trovavano ad affrontare, tenendo presente che trattandosi di procedure nuove gli enti

---

<sup>1</sup> Bertrando Bonfantini and Chiara Mazzoleni, *Cento anni di piani urbanistici: Archivio piani Dicoter* (Edizioni della Triennale, 2001).

erano assolutamente impreparati ad affrontare, vi fu la legge del 15 Gennaio 1885 *“Legge di Napoli”*.

La *“Legge di Napoli”* n°2892 del 1885 venne redatta per fronteggiare la condizione di emergenza venutasi a creare dopo la diffusione massiccia di colera nel corso dell’anno antecedente alla legge. Anche questa legge prevedeva la possibilità di effettuare il risanamento del centro abitato tramite la dichiarazione di pubblica utilità che veniva applicata alle opere che necessitavano un risanamento (abitazioni, fognature, pozzi). Risulta altresì utile annoverare la singolarità dei valori degli affitti, infatti, nonostante il valore oggettivo degli immobili fosse basso, dovuto alle precarie condizioni, il costo degli affitti era invece particolarmente elevato. Questa singolarità era dovuta proprio al rapporto tra la domanda elevatissima e l’offerta particolarmente scarsa. Il criterio di indennizzo a fronte dell’espropriazione modificò sensibilmente quello della antecedente legge del 1865 infatti questo nuovo calcolo non si basava più semplicemente sul Valore di Mercato (Vm) dell’immobile, le proprietà da espropriare erano, in questa particolare situazione, edifici dei quartieri più poveri e degradati della città, di cui la maggior parte dati in locazione. Era per tanto necessario tenere conto del calcolo dell’indennizzo, del reddito che i proprietari percepivano con gli affitti. Per questo motivo l’art. 13 della legge prevedeva che l’indennizzo dovesse essere calcolato *“come media del valore venale e dei fitti coacervati dell’ultimo decennio, purché essi abbiano data certa, corrispondente di rispettivo anno di locazione. In difetto dei fitti accertati, l’indennità sarà fissata sull’imponibile netto agli effetti delle imposte sui terreni e sui fabbricati. I periti non dovranno tenere conto nella stima dei miglioramenti e delle spese fatte dopo la pubblicazione del Piano”*<sup>2</sup>. A seguito del nuovo calcolo fu palese che i costi di indennizzo si abbatterono drasticamente creando quindi il fenomeno di *massima espropriazione minimo indennizzo*

---

<sup>2</sup> ‘Legge Di Napoli 13 Gennaio 1885 N° 2892’ Art. 13.

### 1.1.2- LEGGE 1150

La vera storia in materia di legislazione urbanistica in Italia come si è detto ha inizio con la legge n°1150 del 17 agosto 1942, la data dell'emanazione fa subito comprendere il clima di disinteresse da parte della nazione dovuta principalmente al periodo bellico della seconda guerra mondiale che stava investendo l'Italia. Nonostante il disinteresse questa legge si ispirò a modelli di legiferazione più progressisti delle altre nazioni facendo sì che venisse divulgata una legge tecnicamente e giuridicamente innovativa, se si considera il periodo storico.

Contrariamente a quanto previsto dalla legge del 1865 la nuova legge urbanistica non fece più distinzione tra piano di ricostruzione e piani di ampliamento, ma assoggettando alla pianificazione tutto il territorio comunale che veniva suddiviso in zone funzionali in base alla destinazione d'uso assegnata. Si affermò quindi l'assoggettamento a destinazioni d'uso nei terreni che poneva un limite sul loro utilizzo da parte dei proprietari, limite che aveva carattere sia qualitativo, se si considera le diverse finalizzazioni, che quantitativo se si considerano gli indici di fabbricabilità assegnati.

questa nuova legge, caratterizzata da una componente vincolistica e garantistica, relegava l'attività della pubblica amministrazione al computo di semplice controllo degli insediamenti edilizi non valutando alcuna attività promozionale in campo urbanistico.

un elemento di innovazione fu l'introduzione della *distinzione fra due livelli di pianificazione dell'uso del suolo*; il primo riguardava i singoli aggregati urbani il secondo comprendeva porzioni di territorio più vaste andando quindi a inserire la pianificazione sovralocale.

Per quanto riguarda i singoli aggregati vennero introdotti i *piani regolatori generali*, paragonabili ai più vecchi *piani regolatori edilizi*. Nonostante questo strumento ricadesse su tutto il territorio comunale e auspicabilmente doveva creare un mosaico su tutto il territorio nazionale, inizialmente questo strumento venne reso obbligatorio *solo* per quei comuni che erano inseriti in appositi elenchi approvati con decreto del Ministro dei lavori pubblici. I comuni che invece non erano compresi in questo elenco

nonostante non avessero l'obbligo di redigere i piani regolatori erano tenuti ad includere nel regolamento edilizio un *programma di fabbricazione* indicando i limiti previsti nelle diverse zone e conseguentemente le tipologie edilizie concesse.

Per quanto riguarda invece il secondo livello di pianificazione vennero previsti i *piani territoriali di coordinamento*, appunto dedicati a porzioni di territorio ben più ampie rispetto i singoli centri abitati. Anch'essi venivano individuati dal Ministero dei lavori pubblici.

Infine un terzo strumento venne introdotto a servizio della pianificazione i *piani regolatori intercomunali*, questi si ponevano a metà strada tra i due livelli infatti erano da formarsi quando per caratteristiche omogenee dei comuni limitrofi appariva più opportuna la collaborazione dei diversi enti in materia di pianificazione, a distanza di quasi 100 anni nessun piano intercomunale venne mai adottato.

Tornando al primo livello della pianificazione l'articolo 7 della legge n°1150 prevedeva che il piano regolatore atterrasse su tutto il territorio comunale e doveva indicare e localizzare le opere ed impianti pubblici di interesse generale, le aree destinate all'interesse pubblico e le zone del territorio in particolare quelle destinate all'espansione urbanistica, veniva infine indicati i vincoli che per ciascuna *zona* dovevano essere perseguiti, primo fra tutti l'indice di fabbricabilità.

la natura della legge pone si che se da un lato il *piano regolatore generale* dovesse essere un piano di massima, nonostante in alcuni casi come quello piemontese disegnato interamente a scala 1:2000, mentre la fase attuativa dello stesso veniva assoggettato ai *piani particolareggiati di esecuzione (PPE)*.

Venne infine introdotta la *licenza edilizia*

### 1.1.3- IL PERIODO POST-BELLICO E LA LEGGE PONTE

La legge del 1942 sebbene rappresentasse un enorme passo avanti, nonostante le contraddizioni che porta con sé e quindi motivo di innumerevoli correzioni nel corso degli anni, non rappresentò di fatto passo in avanti nell'applicazione pratica della disciplina. A causa del periodo bellico appena passato il territorio italiano si trovava ad affrontare una grave crisi abitativa dovuta ai bombardamenti che lasciarono senza casa milioni di italiani facendo in modo che la legge venisse travolta dall'opera di ricostruzione massiccia del dopo guerra che avvenne con una utilizzazione incontrollata e disorganizzata del territorio fomentando la speculazione edilizia che di lì a poco avrebbe preso il sopravvento.

La norma generale, che ricordiamo essere in quel periodo obbligatoria *esclusivamente* per alcuni Comuni inseriti in appositi elenchi, anziché venire applicata in maniera razionale con il pretesto che i tempi necessari di sperimentazione previsti non erano compatibili con l'urgenza in essere venne accantonata per far spazio ai *piani di ricostruzione*.

Con il DL. 27 ottobre 1951 n°1042 i Comuni, anche questa volta inseriti in appositi elenchi, vennero obbligati a redigere i piani di recupero affinché venissero individuate le aree destinate a demolizione e successiva ricostruzione delle zone destinate a servizi ubicate sia all'interno che all'esterno del perimetro edificato.

I piani di recupero avrebbero dovuto avere medesima valenza dei piani particolareggiati, che quindi prevedevano una validità quinquennale con possibilità di rinnovo attraverso delibera. Diversa fu invece la realtà facendo sì che vennero prolungati fino al 31 dicembre 1970, circa 20 anni, e per la maggior parte dei casi si trattarono di provvedimenti forzati e spinti dalla massiccia edificazione delle aree periferiche incrementando notevolmente le volumetrie a discapito di un razionale e organizzato sviluppo urbano.

Nel 1952 la legge n°1902 del 3 novembre introdusse le *misure di salvaguardia* nel periodo a cavallo tra l'adozione dei piani e l'approvazione da parte del ministero allo

scopo di controllare il rilascio incontrollato di licenze edilizie che avrebbero compromesso l'assetto urbanistico dei comuni.

Successivamente la legge 18 aprile 1962 n°167 collegò i *programmi di edilizia abitativa pubblica* alla pianificazione urbanistica permettendo l'acquisto delle aree necessarie da parte dei comuni per soddisfare le richieste abitative ma anche quelle dei servizi basati sulle previsioni apportate dal fabbisogno decennale ovvero i *piani di edilizia economica e popolare (PEEP)*.

Il modello di esproprio apportato faceva sì che il valore venisse associato al valore delle aree del biennio antecedente all'approvazione. Tale modello non venne però applicato perché ritenuto illegittimo da parte della Corte Costituzionale e venne quindi sostituito dalla legge 21 luglio 1965 n° 904 che fissò il prezzo di esproprio ponendolo pari al valore di mercato sommato ai fitti del decennio antecedente.

Nel 1967 gli urbanisti manifestavano la necessità di una norma che rispettasse il concetto di giustizia sociale, cosa che non era mai avvenuta considerato che lo sviluppo urbano era stato sempre in mano ai politici che manifestavano più interesse a mantenere saldi accordi clientelari che non quello di un corretto ed equo sviluppo urbano. Va inoltre menzionato che sin dall'inizio gli enti locali furono incapaci di adottare un sistema di pianificazione che fosse equo favorendo così abnormi disparità tra i diversi proprietari in termini di valori dei terreni, costo delle abitazioni e sviluppo economico-sociale del paese.

Il territorio italiano venne quindi dilaniato da un massiccio e incontrollato utilizzo del suolo che vide la nascita di interi quartieri privi di razionalità e logica che si possa collegare al concetto di sviluppo urbano, tale scempio vide il suo culmine quando nel luglio del 1966 la città di Agrigento venne investita da una frana che provocò il crollo di diversi edifici, crollo causato dall'incontrollata zonizzazione del territorio e conseguente speculazione edilizia nel corso del decennio. Vengono inoltre denunciati numerosi casi di corruzione all'interno delle amministrazioni pubbliche anche in altre città dello stato.

Per fronteggiare tale fenomeno il 6 agosto 1967 viene emanata la legge n°765 defi-

nita "*Legge Ponte*" così denominata perché come anche presentata dallo stesso legislatore si trattava di una legge parziale che avrebbe fornito le basi per la riforma urbanistica che nonostante fossero passati poco più di 20 anni veniva chiesta con fermezza.

la legge poneva degli aspetti fondamentali riassumibili in:

-*snellimento delle procedure di approvazione dei piani urbanistici*, ponendo dei limiti temporale perentorie previsione di poteri sostitutivi in casi di inadempienza da parte degli enti

-*limiti tassativi di inedificabilità* ponendo a zero la possibilità di costruire nel caso in cui il comune non fosse provvisto di strumento pianificatorio

-*piano di lottizzazione convenzionato*, ponendo questo strumento come alternativa di esecuzione del piano regolatore rispetto al *piano particolareggiato*.

- introduzione di *limiti inderogabili di densità* legata all'edificazione privata e l'introduzione degli *standard urbanistici* minimi destinati a servizi per la comunità

- *obbligo di richiesta della licenza edilizia* per ogni tipo di edificazione sia interna che esterna al centro abitato, quindi *in ogni porzione del territorio comunale* e quindi delle opere di urbanizzazione

- *inasprimento delle sanzioni penali* nei confronti di coloro che non rispettino le norme e le discipline urbanistiche emanate.

Avvenne così che la "*Legge ponte*" riuscì a superare le difficoltà di redazione dei piani particolareggiati sostituendo alla dimostrazione della completa copertura finanziaria delle opere pubbliche previste una relazione di previsione permettendo in tal modo ai comuni la facoltà di imporre vincoli di inedificabili nelle zone destinate ad attrezzature di interesse collettivo con una durata pari a 10 anni.

Infine come detto attraverso l'introduzione degli *standard minimi* necessari da rispettare introdusse la salvaguardia non solo territorio già edificato ma anche di quello ancora inedificato e non pianificato.

Nonostante però le basi per una riforma urbanistica che aveva come punto di partenza la legge ponte, che come già enunciato si presentava come una legge parziale, non ebbero seguito.

La riforma urbanistica auspicata non venne realizzata mai ed inoltre a seguito dell'emanazione della legge n°765 venne introdotto un anno di *moratoria*, questa in maniera implicita incentivò l'attività edilizia privata creando così un fenomeno disastroso. Nel corso di due anni vennero portate a compimento una quantità tale di costruzioni pari all'intero decennio precedente, questo perché prive di ogni controllo da parte delle amministrazioni.

Alla fine del biennio quindi gli enti pubblici si trovarono a dover affrontare gli elevatissimi oneri di una condizione di estrema densità edilizia che si era espansa a macchia d'olio priva di ogni opera di urbanizzazione sia primaria che secondaria.

#### 1.1.4- IL DECRETO MINISTERIALE 1444/1968

Il 2 aprile 1968, per ottemperare alle indicazioni fornite dall'articolo 17 della legge emanata un anno prima e quindi inerente alla formazione dei nuovi strumenti urbanistici che venivano introdotti, viene emanato il Decreto Ministeriale 1444.

Questo fu il decreto sugli standard urbanistici che imponevano limiti inderogabili sulla densità edilizia, altezza degli edifici, distanza minime e quantitativi di attrezzature e servizi per la comunità individuate per abitante e suddivise per *zone territoriali omogenee*

Per meglio comprendere il senso del seguente paragrafo è opportuno esplicitare alcune definizioni:

*Zone territoriali omogenee (ZTO):* porzioni di territorio che per caratteristiche architettoniche e urbanistiche rappresentino un'unica area

*Servizi:* insieme degli elementi che servono a garantire una determinata prestazione (sede, personale, regolamento di gestione, finanziamenti ecc.)

*Attrezzature:* strutture fisiche nelle quali il servizio viene svolto

*Infrastrutture:* strutture fisiche a "rete" indispensabili per consentire il flusso di traffico, energia, acque

*Urbanizzazione:* rappresenta delle strutture fisiche per rendere utilizzabile una porzione di territorio; le opere di urbanizzazione si dividono in

*Urbanizzazione primaria:* costituite fundamentalmente dalle infrastrutture (strade, rete idrica, rete fognaria, rete elettrica ecc.)

*Urbanizzazione secondaria:* costituite invece dalle attrezzature (scuole, strutture ospedaliere, campi sportivi, verde)

In merito alle zone omogenee esse vengono classificate dalla Zona A alla Zona G così indicate:

- zone A (centro storico) si devono seguire determinate prescrizioni per la tutela dei valori storici,
- zone B (di completamento) lo standard può essere dimezzato,
- zone C (residenziali d'espansione) e per le
- zone D (produttive) devono essere applicati integralmente gli standard relativi all'una e all'altra utilizzazione prevalente,
- zone E (agricole) sono caratterizzate da uno standard ridotto
- zone F e zone G sono costituite interamente da superfici di standard (ossia di spazi destinati a utilizzazioni collettive).

Ed in particolare alle zone considerate *residenziali*

Zona A: Edifici e tessuto edilizio di interesse storico e architettonico

Zona B: Più di 1/8 di superficie è edificata

Zona C: Meno di 1/8 di superficie è edificata

Per quanto concerne attrezzature e servizi si ottiene un' ulteriore classificazione individuabile in attrezzature di interesse *locale* ed attrezzature di interesse *territoriale*. Nel primo caso è stata individuata nella misura di 18mq/ab il quantitativo minimo che deve essere garantito ripartendo in: 9mq destinati al verde pubblico, 4,5 mq destinati all'istruzione, 2,5 mq destinati ai parcheggi ed infine 2 mq per attrezzature di interesse comune.

Nel secondo caso si nota un supplemento della metratura pari a 15 mq per i parchi;1,5 mq per strutture ospedaliere;1 mq per l'istruzione superiore.

Quanto emerge dall'analisi del predetto decreto è sicuramente una nota positiva sotto diversi aspetti, il primo aspetto fondamentale è che per la prima volta nella legislazione italiana viene stabilito che i cittadini hanno diritto a fruire una determinata quantità di spazi pubblici, viene inoltre stabilito, anche in questo caso per la

prima volta, che circa la metà delle aree urbane vengono assegnate alle funzioni comuni.

Sebbene il decreto introduca aspetti fondamentali non furono poche le problematiche che ne scaturirono; la principale problematica fu il recepimento delle zto e la loro interpretazione burocratica spesso incoerente con la realtà urbana, la seconda e sicuramente più incisiva sul l'approccio. Un approccio meramente *quantitativo* ha generato innanzi tutto una scarsa attenzione alla *qualità* delle attrezzature che appunto miravano solo al raggiungimento minimo previsto dalla legge e in secondo luogo una scarsa attenzione al *sistema* degli spazi pubblici che favorirono una errata collocazione spesso a discapito delle periferie.

## 1.1.5- LEGGE BUCALLOSSI

Nonostante i passi in avanti fatti in materia di urbanistica le problematiche come la speculazione edilizia, crescita incontrollata e disparità tra i privati rimasero una problematica ancora di forte impatto, impatto che si rifletteva ancora di più sulla richiesta e sulla necessità di una riforma che con la legge del '67 non era ancora arrivata. Il 28 gennaio 1977 viene emanata la legge n°10 detta *Legge Bucalossi* che come caratteristica predominante ebbe la sostituzione della licenza edilizia con una nuova procedura: la *concessione edilizia*.

La suddetta concessione era dovuta nel caso in cui l'intervento di natura edilizia richiesto fosse *conforme* alle prescrizioni dei piani urbanistici. Caratteristica che tale concessione era la irrevocabilità la possibilità di essere trasferita assieme all'area e soprattutto l'*onerosità*. Il rilascio della concessione edilizia era quindi legato, ad esclusione di alcune eccezioni, al pagamento da parte del privato di un contributo che faceva riferimento alle spese di urbanizzazione assieme ai costi di costruzione, tale contributo era stato sancito in quanto la trasformazione edilizia portava con sé la realizzazione delle attrezzature primarie e per tale motivo il privato doveva partecipare agli oneri per realizzarle. La legge del '77 prevedeva inoltre che gli interventi sul territorio venissero realizzati in base a *programmi pluriennali di attuazione* dello strumento urbanistico generale, quindi come pensato nella legge del '42 un piano regolatore generale che desse gli indirizzi ed un piano particolareggiato che normasse le trasformazioni fisica, inoltre si sancì l'inasprimento delle pene amministrative e penali nei casi in cui si manifestava il fenomeno dell'abusivismo edilizio.

L'impostazione e le motivazioni di questa legge portano a credere che la sostanza della legge fosse il definitivo distacco dell' *jus aedificandi* (diritto di costruire) dal *diritto di proprietà*, il diritto di edificare non sarebbe più appartenuto al proprietario privato ma bensì sarebbe appartenuto alla collettività e quindi all'attività pubblica, rappresentata dall'ente comunale, che avrebbe, mediante concessione edilizia, conferito la possibilità di effettuare gli interventi di trasformazione che altrimenti non avrebbe avuto. Vennero subito sollevate numerose critiche a tale approccio infatti la

principale novità della legge, appunto che il diritto edificatorio appartenesse esclusivamente al potere pubblico, venne considerata come un semplice cambio di nome da *licenza a concessione* che implicava garanzie ed efficacia maggiori per i proprietari. Altro elemento fu che a seguito dell'imposizione del contributo concessorio tale onere si sarebbe riversato in maniera quasi consequenziale sul prezzo di vendita trasformando di fatto la rendita fondiaria in *rendita edilizia*. Va però specificato che l'introduzione di tale contributo andava per la prima volta ad incidere sul privato e non sulla collettività che si doveva fare carico di tutte le spese di urbanizzazione dovute all'espansione urbanistica.

La Corte Costituzionale con la *sentenza 5 del 30 gennaio 1980* dichiarò l'illegittimità del sistema di indennizzo a seguito di esproprio che era previsto dalla legge 22 ottobre 1971 *legge per la casa* e dalla *legge Bucalossi* sostenendo che, sebbene il legislatore avesse utilizzato una diversa denominazione "*il diritto di edificare continua ad inerire alla proprietà*"

## 1.2- GLI STRUMENTI

Come si è potuto leggere nel capitolo precedente nel corso dell'ultimo secolo la giurisprudenza in materia di urbanistica, specifichiamo che ancora il concetto di governo del territorio che quindi include diverse discipline non è nato, ha avuto numerosi risvolti: una legge fondamentale che ancora oggi ad eccezione di modifiche è quella vigente, il decentramento nei confronti delle regioni, la nascita delle province, una riforma sempre auspicata ma mai realizzata fino ad arrivare ai giorni nostri dove l'arretratezza metodologica e concettuale degli strumenti pianificatori ha portato alla nascita di un nuovo modello pianificatorio che, auspicabilmente, riesca a sopperire alle diverse problematiche che ancora oggi affliggono la pianificazione e la gestione del territorio in Italia.

A questo punto si rende necessario raccontare e descrivere quelli che sono stati nel corso degli anni gli strumenti per la pianificazione locale, andando ad analizzare natura e iter dei diversi strumenti che hanno caratterizzato lo sviluppo urbanistico nel nostro paese.

Per scelta la descrizione degli strumenti si concentrerà su tre temi:

- Il piano regolatore generale
- I piani attuativi
- I piani sovralocali

## 1.2.1- PIANO REGOLATORE GENERALE

Il piano regolatore generale, PRG o PRGC, è lo strumento urbanistico che sancisce le normative e le direttive che gestiscono *l'intero territorio comunale* dichiarando possibilità, limiti e vincoli che vanno ad influire sulle proprietà pubbliche e private nel tentativo di perseguire un obiettivo comune ed una funzione sociale congrua e perseguibile.

Scopo del piano è quindi quello di perseguire il migliore assetto urbanistico inteso come ambiente collettivo andando ad influire sui insediamenti.

Al fine di perseguire tali obiettivi il piano regolatore si attiene a criteri ben precisi, tali criteri sono sicuramente quello economico quindi individuando un assetto efficiente ed efficace tra le risorse immediatamente disponibili e le risorse che si presume possano essere disponibili in un arco temporale coerente per l'attuazione del piano; altro criterio fondamentale è quello della flessibilità intesa come la capacità del piano di adattarsi al normale mutamento delle condizioni economiche, sociali ed istituzionali in modo da poter essere funzionale nonostante le condizioni cambino rispetto il momento zero che corrisponde alla fase realizzativa del piano stesso.

Per quanto riguarda questo secondo aspetto è necessario ricordare che il sistema di pianificazione in Italia si basa sul modello gerarchico andando a sancire che il piano o strumento che viene adoperato debba essere coerente o conforme al piano sovraordinato.

Per tale motivo la flessibilità di un piano regolatore generale comunale è fondamentalmente istruita dal piano a scala sovracomunale che per la natura della dimensione è più idoneo ad individuare problematiche, limiti opportunità e vantaggi che solo la scala vasta è in grado di comprendere.

Come si è detto il PRG o PRGC ha come scopo regolamentare l'uso del suolo in modo coerente, per ottemperare a tale obiettivo è quindi necessario partire da un'accurata conoscenza dello stato di fatto. Lo stato di fatto si compone di diversi elementi fisici e non, per elementi fisici intendiamo le condizioni geomorfologiche naturali del territorio che viene studiato, si intende il patrimonio edilizio presente sia di carattere storico artistico che non l'assetto dei servizi pubblici ect. ; vi sono poi quegli elementi

che non sono fisici con tale definizione intendiamo invece le tendenze di sviluppo, i caratteri storico sociali che caratterizzano un territorio, intendiamo le condizioni antropiche che popolano quel territorio come le analisi demografiche, che esplicitano le tendenze di scolarizzazione, tendenze occupazionali ect.

Il piano regolatore generale si compone di due elementi principali: la previsione delle localizzazioni dei servizi composti dalla rete infrastrutturale stradale, rete infrastrutturale ferroviaria ,rete navigabile e conseguentemente i relativi impianti che li compongono; aree destinate ad uso pubblico come parchi urbani, piazze; edifici ad uso pubblico come la localizzazione degli ospedali, delle scuole ed attrezzature di interesse collettivo.

Secondo elemento e la previsione delle zonizzazioni; come detto la zonizzazione introdotta con il DM 144/68 va applicata al piano regolatore.

Una volta individuate le ZTO (Zone Territoriali Omogenee) il piano deve prevedere i vincoli per le aree di interesse storico artistico, individuare le aree degradate da recuperare, attraverso l'analisi dello stato di fatto del patrimonio edilizio, in fine le norme necessarie utili all'attuazione del piano stesso.

Per quanto concerne l'iter del piano regolatore si compone delle seguenti fasi:

- *Affidamento dell'incarico all'ufficio tecnico,*
- *Adozione del piano:* Il piano è sottoposto alla valutazione politica degli organi previsti dalle regole e dalla prassi dei diversi enti, per essere poi adottato dal Consiglio Comunale
- *Pubblicazione del piano:* dopo esser stato adottato il piano viene pubblicato all'albo pretorio, sul bollettino ufficiale della regione e nella segreteria comunale, durante questa fase gli elaborati di piano devono essere resi accessibili alla consultazione affinché possano essere esaminati i contenuti.
- *Fase delle osservazioni:* queste, nella formazione di un Piano Generale, hanno il carattere di contributo migliorativo delle scelte di piano: rappresentano la richiesta di introduzione di modifiche o per esporre critiche.

- *Controdeduzioni*: l'ente pianificatore replica alle osservazioni dichiarando se intende tener conto o meno delle critiche o delle proposte di modifica che in tal caso procede ad una eventuale modifica del piano
- *Adozione definitiva del piano in Consiglio Comunale*
- *Trasmissione del piano all'organo sovraordinato*: ovvero alla Regione, che decide in ultima istanza.
- *Controdeduzioni delle osservazioni regionali*
- *Eventuale modifica del piano da parte del Comune*
- *Approvazione del piano*: da parte della Regione

### 1.2.2- I PIANI ATTUATIVI

Come detto le previsioni del piano possono atterrare sul territorio tramite intervento diretto del piano stesso o attraverso interventi indiretti rappresentati dai piani attuativi.

Questa categoria di strumenti si dividono in : ordinari e a finalità mista.

obbiettivo dei piani è quindi la trasformazione del territorio e che in quanto piani sono caratterizzati da una redazione, adozione e approvazione, che verrà maggiormente approfondita.

I piani attuativi possono essere divisi in tre macro categorie principali:

- Piani di iniziativa pubblica
- Piani di iniziativa privata
- Piani di iniziativa mista (pubblico + privato)

Per quanto riguarda l'evoluzione in materia urbanistica dei piani attuativi è possibile seguire il seguente schema cronologico:

1942: attraverso la legge fondamentale 1150/42 lo strumento di attuazione previsto dalla legge è il "piano particolareggiato". Questo strumento è unicamente di natura pubblica, l'amministrazione comune provvedere all'individuazione delle aree da acquistare, tramite esproprio, si occupa della fase progettuale previste dal piano regolatore generale e si occupa della realizzazione dei servizi. Le problematiche più incombenti sono di fatto la possibilità della copertura finanziaria.

1960: A seguito della sempre più crescente richiesta di abitazioni da parte della popolazione venne istituito il "piano di zona per l'edilizia economica popolare" previsto dalla legge 167/1962. Anche in questo caso la natura del piano è di iniziativa pubblica e cerca attraverso la "politica della casa" di ottemperare alla continua richiesta di abitazioni controllandone però il costo. Sempre tramite esproprio vengono acqui-

state le aree all'interno delle quali verranno realizzate gli alloggi, i servizi complementari e il verde pubblico. Uno dei punti cardine è il tentativo di autofinanziamento per la realizzazione delle opere primarie sul territorio

1960: durante il decennio '60-'70 viene introdotto il "piano di lottizzazione convenzionata" previsto dalla legge 765/1967. La natura di questo strumento è mista perché può essere di iniziativa pubblica o privata. Questo strumento viene di fatto considerata come il più proficuo strumento di urbanizzazione in quelle porzioni di territorio che il piano regolatore generale considera come residenziale. Attraverso questo piano viene stipulata con convenzione appunto tra i soggetti privati e l'amministrazione pubblica, tant'è che l'edificazione viene relegata alla condizione fondamentale di pre esistenza delle opere primarie (rete stradale, fognaria, idrica ecc.) e secondarie di urbanizzazione (scuole, aree a verde istituti sanitari, ecc.)

1970: a fronte della forte crescita economica che ha investito l'Italia ne è conseguito un forte sviluppo industriale che ben presto ha reso necessaria la redazione di strumenti atti alla pianificazione delle aree da destinare all'industria. Viene quindi istituito il "piano per insediamenti produttivi" previsto dalla legge 865/1971. La natura di questo piano è fondamentalmente pubblica ma non prevede espropri, bensì obiettivo primario è quello di una pianificazione razionale ed organica delle aree che il piano regolatore generale individua come aree destinate alla produzione ( Z.t.o. D)

1970: Il forte degrado che riverse in molto comuni italiani e anche il bisogno di recuperare il patrimonio artistico soprattutto nei centri storici italiani fa sì che vengano introdotto i "piani di recupero" previsti dalla legge 457/1978. La natura di questo piano può essere di iniziativa pubblica come anche di iniziativa privata. Il piano individua quelle aree di pregio che necessitano il recupero tant'è che vengono analizzate e classificate per "tipologia e componenti architettonici" ogni unità edilizia.

1990: nel decennio a ridosso degli anni '90 vengono ideati nuovi strumenti che hanno come obiettivo primario il recupero e la riqualificazione intesi come recupero edilizio, ambientale ma anche sociale, integrazione sociale e funzionale di tutti i compendi

urbani ed infine una più generale attenzione alla qualità progettuale. delle aree urbane indistintamente dalla loro ubicazione fisica sia quindi che si tratti di centri storici, periferie o aree di completamento residenziale. A seguito delle esperienze maturate in alcune regioni e in particolar modo in Lombardia la legislazione nazionale ha introdotto i seguenti strumenti:

- Programma integrato di intervento previsto dalla legge 179/1992
- Programma di recupero urbano previsto dalla legge 493/1993
- Programma di riqualificazione urbana previsto dal Decreto Ministeriale 21/12/1994
- PRUSST previsto dal Decreto Ministeriale 8/10/1998

Sinteticamente gli strumenti attuativi possono essere così schematizzati

#### 1.2.2.1- PIANI ATTUATIVI ORDINARI

|   | sigla | Rapporto con il piano generale  | Legge di riferimento |
|---|-------|---|----------------------|
| Piano Particolareggiato                           | PP    | Attuano le previsioni del prg   | L.U.N. 1150/1942     |
| Piano di Lottizzazione                            | PL    | Attuano le previsioni del prg   | L.765/1967           |
| Piano di zona per l'edilizia economica e popolare | PEEP  | -Possono apportare variante al prg<br>-Ha scopi sociali                                   | L.167/1962           |
| Piano per gli insediamenti produttivi             | PIP   | -La definizione spetta all'amministrazione pubblica<br>-Possono apportare variante al prg | L.865/1971           |
| Piano di recupero                                 | PdR   | Attuano le previsioni del prg ma può anche apportare varianti                             | L.547/1978           |
| Programma integrato di intervento                 | PII   | Possono apportare varianti al prg   | L.179/1992           |
| Programma di recupero urbano                      | PRU   | Possono apportare varianti al prg   | DM 01/12/1994        |

## 1.2.2.2- PIANI CON FINALITÀ MISTE

|   | Sigla  | Rapporto con il piano generale  | Legge di riferimento |
|---|--------|---|----------------------|
| Programma di riqualificazione urbana  | PRIU   | Possono apportare varianti al prg   | DM 21/12/1994        |
| Programma di riqualificazione urbana e di sviluppo sostenibile del territorio | PRUSST | -Comportano variante al prg<br>-hanno finalita di sviluppo sociale ed economico | DM 08/10/1998        |
| Contratti di quartiere  | CdQ    | -comportano varianti al prg<br>-hanno finalita di sviluppo sociale ed economico | DM 22/10/1997        |

### 1.2.2.3- IL PIANO PARTICOLAREGGIATO (PPE)

Gli obbiettivi che il piano particolareggiato si prefigge sono:

Attuazione delle previsioni portate dal Piano regolatore generale e che devono essere realizzate in un arco temporale che non superi i 10 anni.

Regolamentazione dell'attività edificatoria all'interno dell'area di piano, in questo senza limiti temporale.

Individuazione di quelle porzioni di territorio che per caratteristiche rappresentative necessitano espansiva, di recupero, di riuso e di riqualificazione.

Come enuncia nella tabella sintetica i piani particolareggiati rappresentano la fase attuativa del piano e che per natura non possono comportare variante al piano regolare, pertanto gli interventi previsti nel piano particolareggiato devono essere "conformi" a quanto stabilito dalle previsioni del piano regolare. Inoltre considerata la ridotta scala, ricordiamo che a differenza del PRG il PPE interessa una ridotta porzione di territorio pertanto dovrà portare con sé tutti gli elementi progettuali necessari che non possono essere contenuti all'interno del piano generale.

I contenuti di massima previsti nel piano particolareggiato sono i seguenti:

- Reti stradali (caratteristiche planimetriche, sezioni-tipo, caratteristiche composite);
- Principali dati altimetrici di ciascuna zona;
- Pianovolumetrico delle costruzioni lungo le principali strade e piazze;
- Spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico;
- Edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro o a "bonifica" edilizia;
- Suddivisione degli isolati in lotti fabbricabili secondo la tipologia indicata nel piano;
- Elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare;

- Profondità delle zone laterali a opere pubbliche, la cui occupazione serve ad integrare le finalità delle opere stesse ed a soddisfare prevedibili esigenze future;
- Relazione illustrativa;
- Piano finanziario (art. 30, L 1150/42) sostituito da una relazione finanziaria di massima (L 765/67)

Inoltre la documentazione, di tutti i piani attuativi non solo per i piani particolareggiati deve comprendere i seguenti elaborati:

#### INTERVENTI IN AREE LIBERE

1. Stralcio del PPA
2. stralcio per PRG vigente
3. stralcio delle NTA
4. relazione corredata da eventuali NTA
5. estratto catastale con l'elenco delle proprietà
6. planimetria di analisi dello stato di fatto
7. progetto planivolumetrico
8. progetto di massima delle opere di urbanizzazione

#### INTERVENTI IN AREE EDIFICATE O PARZIALMENTE EDIFICATE

9. Profili e sezioni dello stato di fatto verso gli spazi pubblici
10. progetto urbanistico-architettonico definito nelle masse e nelle altezze delle costruzioni che contenga
  - a. gli spazi riservati ad opere pubbliche
  - b. Gli edifici da demolire o ricostruire, edifici da restaurare, risanare o ristrutturare
11. Profili regolatori
12. Relazione di previsione di massi delle spese

Per quanto concerne invece la formazione del piano particolareggiato l'iter cronologico prevede le seguenti fasi:

- Elaborazione del piano da parte dell'amministrazione che in assenza di un ufficio tecnico comunale competente può incaricare un soggetto esterno;
- Delibera di adozione del piano da parte del Consiglio Comunale o della Giunta Comunale;
- Pubblicazione della delibera di adozione del piano attraverso deposito alla Segreteria comunale e conseguente avviso nell'albo pretorio;
- Possibilità di presentare osservazioni o opposizioni al piano da parte dei soggetti interessati;
- Delibera di approvazione del piano una volta terminato il periodo necessario all'esame delle osservazioni e delle opposizioni presentate solitamente commisurato in 30 giorni
- Deposito della delibera di approvazione nella segreteria comunale con conseguente notifica ai proprietari interessati dal piano mediante affissione nell'albo pretorio del Comune;
- una volta effettuata la pubblicazione del piano esso si può considerare già vigente a tutti gli effetti.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Guido Colombo, *Manuale di urbanistica: ...* / G. Colombo, F. Pagano, M. Rossetti, 15. ed (Milano: Pirola, 2013).

#### 1.2.2.4- PIANI DI ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

Questo tipo di piano nasce per favorire e incentivare porzioni di territorio che risultino idonee per la fabbricazione di edifici destinati all'edilizia economica e popolare, la redazione di tale piano non è obbligatoria tutta via per quei comuni che risultino avere una popolazione che superi i 50.000 abitanti è auspicabile la redazione che comporta quindi l'individuazione delle aree e la realizzazione oltre che delle unità abitative anche delle opere e servizi primarie e del verde pubblico.

Gli obiettivi principali sono quelli del

- Reperimento delle aree
- Acquisizione delle stesse ad un prezzo equo e che quindi non sia gravato da plusvalori dettati dall'urbanizzazione
- Auto finanziamento per il processo delle opere di urbanizzazione

Inerentemente al contenuto del piano troviamo i seguenti elaborati:

- rete stradale principale
- opere di interesse pubblico
- lottizzazione dell'aree e descrizione della tipologia edilizia
- zone di rispetto

L'iter di approvazione comporta:

- Obbligo di redazione del piano da parte della giunta regionale attraverso apposito decreto
- Adozione del piano da parte del consiglio comunale
- Depositazione del piano per raccogliere le osservazioni e conseguente invio alle amministrazioni interessate come le sovrintendenze
- Il piano viene trasmesso alla regione per l'approvazione
- A seguito dell'approvazione il piano viene pubblicato

È opportuno ricordare che anche il PEEP essendo un piano attuativo ha una durata temporale che in questo si traduce in 18 anni.

Una volta che il piano viene approvato l'attuazione deve essere effettuata attraverso l'articolazione in programmi pluriennali che individuano le diverse porzioni da attuare

nel corso degli anni. A tal punto si vanno ad individuare le modalità di urbanizzazione che può avvenire in modalità diretta o anche in modalità indiretta. Raggiunti questi obiettivi primari si provvede quindi al reperimento dei mezzi finanziari, conseguente esproprio e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il PPEP viene attuato attraverso tre tipi di intervento:

**Edilizia sovvenzionata:** in questo caso la realizzazione delle opere è a totale carico da parte dello stato che tramite le regioni per intervento diretto del comune o delle aziende territoriali per l'edilizia residenziale ATER. Questa forma ha dato vita ai noti casi delle case popolari e dell'edilizia residenziale pubblica. Tale intervento non è relegato alla approvazione del piano, infatti può

anche essere approvato al di fuori rimanendo però nella conformità delle previsioni dello strumento generale che in questo caso assoggetta alle diverse ATER il diritto di superfici.

**Edilizia convenzionata:** in questo caso la realizzazione delle opere avviene attraverso la stipula di accordi tra i soggetti privati, imprese cooperative, e l'amministrazione pubblica che assieme concordano il prezzo di vendita o di affitto degli alloggi. Questo tipo di intervento è più consono al piano di lottizzazione privata, del quale verranno esplicitate le modalità nelle prossime pagine. A differenza dell'edilizia sovvenzionata la pubblica amministrazione non dovrà farsi carico delle opere di urbanizzazione che invece ricadranno sul soggetto privato che intende realizzare l'opera edilizia.

**Edilizia agevolata:** in questo caso lo stato interviene per stimolare la realizzazione di alloggi che verranno destinati come prima abitazione. Attraverso l'erogazione di contributi economici in relazione al reddito delle singole famiglie lo stato si fa carico di un mutuo agevolato per conto delle famiglie che ne necessitano che per natura è a fondo perduto. In questo caso le imprese di costruzione fanno apposita richiesta dei necessari finanziamenti alla pubblica amministrazione che in questo caso può essere rappresentato direttamente dagli enti locali o anche dalla regione.

## 1.2.2.5- PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Il piano di lottizzazione è un altro degli strumenti attuativi che come obiettivo ha quello di utilizzare il suolo nella modalità più organica possibile e coerente con il contesto a cui fa riferimento. Trattandosi quindi di opere edilizie può essere attuato in quelle porzioni di territorio che lo strumento generale indica come insediamenti residenziali e/o produttivi.

Ne consegue che per natura e indicazioni dello strumento generale le aree interessate sono quelle che ricadono in Z.T.O B e C aree di completamento o di nuovo insediamento e le Z.T.O. D ovvero quelle destinate all'edilizia produttiva.

Attraverso tale strumento il soggetto privato entra a far parte del processo di pianificazione che fino a quel momento era assoggettato per intero all'amministrazione pubblica. Tale forma di contratto o convenzione fa sì che non vengano realizzate singole opere edilizie che non si collegano con il contesto urbano già esistente o limitrofo e soprattutto che tali opere vengano realizzate in assenza delle opere di urbanizzazione necessarie al servizio degli abitanti che l'intervento porterebbe. Un altro elemento fondamentale è l'aspetto economico infatti attraverso questo strumento gli oneri di urbanizzazione che prima sarebbero stati a carico della pubblica amministrazione adesso gravano sul soggetto privato che si fa carico di realizzare tali servizi ancor prima della realizzazione dell'opera edilizia stessa. Con tale processo si viene a creare a condizione che l'edificazione è subordinata all'urbanizzazione agendo quindi in maniera razionale e integrata con il contesto urbano.

Lo strumento introdotto trattandosi di uno strumento attuativo ha un arco temporale di validità che si traduce nella forma di 10 anni, arco temporale necessario per la realizzazione delle adeguate opere di urbanizzazione.

Come affrontato nel paragrafo precedente il piano di lottizzazione venne introdotto con la legge 765/1967 che introdusse un concetto fondamentale, quello dello jus aedificandi, indicando che il diritto all'edificazione è strettamente collegato alla predisposizione dei servizi e della coerenza dell'uso del suolo.

In base al tipo di intervento che si vuole realizzare la giurisprudenza indica due tipi di urbanizzazioni con i relativi servizi da introdurre creando le seguenti condizioni

|   |   |
|---|---|
| <p>Primaria o tecnologica: integra le sole opere destinate all'accesso e utilizzo degli edifici</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• strade e accessi pedonali agli edifici</li> <li>• aree di sosta e manovra</li> <li>• rete dei servizi (fognature acquedotti, illuminazione ecc.)</li> <li>• spazi destinati a verde</li> </ul> |
| <p>Secondaria o sociale: integra le opere necessarie per la vita quotidiana di quartiere</p>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Istituti scolastici</li> <li>• Mercati</li> <li>• Attrezzature culturali e sociali</li> <li>• Aree a verde</li> <li>• Edifici di culto</li> <li>• Impianti sportivi</li> </ul>                 |

Per natura il piano di lottizzazione può essere attuato in due modalità:

Iniziativa esclusivamente pubblica, in questo caso si parla di piano di lottizzazione d'ufficio. Questo è il caso in cui si vengono a creare le condizioni di scarsa attività da parte del privato o nel caso in cui non si vengono a maturare gli accordi necessari per la convenzione. L'iter che viene seguito è così descritto:

- il comune incita i proprietari alla redazione di un piano da realizzarsi tra i 30 e i 60 giorni
- scaduto il termine di 60 giorni il comune dà incarico di redazione del piano
- il piano assieme allo schema di convenzione viene adottato dal consiglio comunale
- il piano viene inviato alla regione per le verifiche
- a seguito dell'approvazione entro 30 giorni i proprietari devono comunicare l'accettazione del piano

Iniziativa privata, in questo avviene la stipula di un contratto tra il privato (lottizzante) e il pubblico (sindaco).

Per quanto concerne gli elaborati trattandosi di un piano attuativo è quindi paragonabile al Piano Particolareggiato portando analoga documentazione.

Un elemento fondamentale è invece il documento che descrive i termini della convenzione che è invece assente negli altri piani. Con tale documento vengono stabiliti oneri e obblighi che il lottizzante si incarica di rispettare, in particolar modo:

- cessione gratuita delle aree destinate a urbanizzazione
- realizzazione delle opere primarie di urbanizzazione
- collegamenti delle nuove opere primarie con quelle già esistenti
- partecipazione alla realizzazione delle opere secondarie
- garantire le risorse finanziarie che comunque non devono essere inferiori al 30%
- pagamento di sanzioni in caso di inadempienza

Come già descritto trattandosi di un piano che subordina l'edificazione all'urbanizzazione gli interventi per le opere primarie devono essere realizzati in maniera categorica prima o al massimo contestualmente alla realizzazione delle unità edilizie

## 1.2.2.6- PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Il piano per gli insediamenti produttivi delinea le caratteristiche delle porzioni di territorio individuate dallo strumento generale come aree destinate alle attività produttive come industriali, commerciali, artigianali e genericamente terziarie.

Obiettivo di questo strumento è quello di promuovere una pianificazione coerente e organica all'interno dell'area, garantire un costo relativamente bassi ed in fini assicurare lo sviluppo industriale regionale attraverso la garanzia di apposite aree da destinarsi all'attività produttiva. All'intero di queste porzioni di territorio può essere previsto un piano che si sviluppo verso una sola tematica e quindi un solo tipo di attività con relativa progettazione edilizia realizzata ad hoc o anche una mixità di attività che garantiscono diversi ambiti nel parco produttivo.

Chiaramente la natura del piano attuativo in questione pone si che tale strumento possa essere realizzato esclusivamente nelle Z.T.O D; Inoltre la redazione del piano non è obbligatoria.

Il progetto di un PIP prevede la realizzazione dei servizi intesi come rete stradale e delimitazione delle aree destinate ad opere di interesse pubblico, la descrizione della suddivisione dei lotti indicandone l'utilizzo, tipologia e tecniche costruttive delle unità edilizie.

L'iter di approvazione del PIP prevede

- L'adozione del piano da parte dell'amministrazione
- Deposito degli elaborati grafici e affissione per 20 giorni
- Un arco temporale di 20 giorni per presentare le osservazioni da parte dei soggetti interessati
- Trasmissione del piano alla regione che formula le osservazioni
- Terminato il periodo per le opposizioni il piano viene approvato

Notifica ai proprietari della avvenuta approvazione del piano

Trattandosi di un piano attuativo la sua validità prevede un periodo di 10 anni che una volta decorsi consente la redazione, sempre facoltativa di un altro PIP che può confermare le scelte precedenti: in questo caso se il PIP viene riadottato e gran parte delle previsioni sono state attuate non viene richiesta una nuova istruttoria ma risulta

essere efficace una semplice ricognizione. Il nuovo PIP può oppure apportare modifiche in base alle esigenze e agli obiettivi che si intendo perseguire: in questo caso l'amministrazione dovrà valutare se a seguito della decadenza di efficacia del piano, soprattutto se passato un ingente quantità di tempo tra il vecchio e il nuovo piano, le valutazioni effettuate in fase di redazione del antecedente piano siano rimaste immutate o meno e in tal caso provvedere alla redazione di un piano che soddisfi i nuovi criteri.

#### 1.2.2.7- PIANO DI RECUPERO

Questo tipo di strumento, anch'esso del tutto volontario nell'ottica dell'attuazione delle previsioni del piano generale prevede la condizione base che ci sia l'intento di recuperare e risanare il patrimonio edilizio già esistente.

Il suo scopo è quello di indicare e perimetrare quelle porzioni di territorio da assoggettare al risanamento, conservazione, o semplicemente da assoggettare ad un più congruo utilizzo. La perimetrazione e l'individuazione può riferirsi dai singoli edifici ad intere aree urbane, ed in questo caso tutti gli edifici all'interno dell'area saranno sottoposti a salvaguardia.

Il piano di recupero quindi si articola in due tipi di interventi principali:

interventi di recupero sugli edifici andando quindi a sancire il tipo di intervento che ogni singola unità edilizia subirà.

interventi di recupero su porzioni di territorio che a secondo dell'entità possono modificare il disegno delle previsioni del piano generale assumendo di fatto un ruolo pianificatorio.

Per quanto concerne le fasi di elaborazione del piano troviamo le seguenti fasi

- Analisi dello stato di fatto e individuazione delle aree sulle quali intervenire
- Approfondimenti mirati sulle singole aree individuate in modo tale da poter diversificare gli interventi da mettere in atto in base alle necessità andando ad evidenziare inoltre le condizioni delle unità edilizie
- Analisi delle singole unità in modo da far emergere
  - Tipologia edilizia

- Caratteristiche costruttive
- Stato dei servizi
- Stato di conservazione
- Destinazioni d'uso
- Proprietari
- Livello di utilizzo
- Livello di impatto ambientale

Redatto il piano la fase di attuazione può essere intrapresa o da parte dei soggetti privati, singoli o riuniti in associazione, o da parte dei comuni che può procedere all'attuazione in maniera diretta o tramite convenzione.

Il piano può essere quindi attuato in maniera diretta nei casi in cui si intendono perseguire determinati interventi di recupero, può essere attuato per adeguare le opere di urbanizzazione all'interno del tessuto urbano, può essere attuato tramite esproprio, occupazione temporanea, cessione volontaria o di diffida nei confronti dei soggetti privati che non rappresentano parte attiva nei confronti del piano e quindi rappresentano ostruzione all'attuazione.

Inerentemente ai tipi di interventi previsti dal piano di recupero si fa riferimento alla seguente tabella

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| Manutenzione ordinaria              | Riparazione, sostituzione rinnovo delle finiture<br>Integrazione o manutenzione degli impianti tecnologici esistenti                                   |
| Manutenzione straordinaria          | Rinnovo e sostituzioni anche di parti strutturali dell'edificio al fine di integrare i servizi senza alterazione delle volumetrie e destinazioni d'uso |
| Restauro o risanamento conservativo | Opere mirate alla conservazione edilizia per assicurarne l'integrità e l'utilizzazione facendo attenzione agli elementi                                |

|                              |  |
|------------------------------|--|
|                              | tipologici strutturali e formali che prevedono anche l'eliminazione di superfazioni o l'aggiunta di elementi necessari richiesti nonché la previsione di destinazioni d'uso compatibili con l'edificio stesso              |
| Ristrutturazione edilizia    | Opere che mirano alla trasformazione della struttura dell'unità edilizia stessa prevedendo anche quindi la sostituzione di tutti gli elementi strutturali l'eliminazione o l'implementamento di nuovi elementi             |
| Ristrutturazione urbanistica | Opere che vanno a modificare l'assetto del tessuto urbano con soluzioni diverse andando quindi ad incidere anche sulle forme dei lotti, sulla rete stradale, tale intervento presuppone un ridisegno di un intero isolato. |

## 2- LA NECESSITÀ DI UNA RIFORMA

Già negli anni successivi all'emanazione della L.U.N. si è sentita l'esigenza di aggiornare l'assetto normativo e strumentale dell'urbanistica, ancora non si può parlare di governo del territorio.

Nei successivi paragrafi verranno quegli elementi che ci permettono di introdurre il concetto di riforma, nel senso più ampio.

### 2.1- DALL'URBANISTICA AL GOVERNO DEL TERRITORIO

Per governo del territorio si fa riferimento a tutte quelle discipline necessarie alla tutela e valorizzazione del territorio attraverso emanazione di normative, elementi valutativi e conoscitivi, fa riferimento a tutte quelle discipline predisposte alla trasformazione del territorio anche in questo caso sia sotto l'aspetto giuridico-amministrativo che scientifico, fa riferimento alle discipline designate al controllo e alla gestione di quella che è la composizione e l'articolazione di come il suolo è ad oggi utilizzato, fa in fine riferimento alla ricerca dello sviluppo sostenibile economico e sociale.

Per semplificare è possibile indicare la funzione del governo del territorio come il principio per il quale viene sottoposto ad analisi e regolamentazione, nel senso più ampio, il territorio e che per tanto supera i limiti della settorializzazione sopracitata andando ad inglobare al suo interno discipline che difficilmente, se non totalmente, comunicanti. Risulta chiaro quindi come il concetto di "governo del territorio" inglobi anche la disciplina dell'"urbanistica".

Se l'urbanistica è quella materia che attraverso norme e strumenti regola gli usi del suolo, caratterizzata da un forte impianto gerarchico *top down*, ed incapace di comprendere le diverse dinamiche al di fuori del suo campo di competenze il governo del

territorio è invece la ricerca di una *funzione*. Il *ruolo* funzionale di tale concetto fornisce invece caratteristiche *orizzontali e transcolari* affiancando all'urbanistica la paesaggistica, la tutela del suolo, lo sviluppo economico.<sup>4</sup>

Il concetto di governo del territorio si è evoluto nel corso degli anni ma è possibile comunque distinguere tre momenti di grande importanza e valore per il suo sviluppo.

Il primo momento che può essere ricondotto alla genesi è sicuramente la prima regionalizzazione che fa riferimento dalla nascita delle regioni avvenuta nel 1970 fino al DPR 616 del 1977 periodo in cui la richiesta da parte delle Regioni di una riforma fece emergere le prime problematiche. Il secondo momento è rappresentato dal primo federalismo che lasciava però immutata la Costituzione attraverso la riforma Bassanini del 1977 tale riforma poneva in essere una collaborazione tra stato ed enti locali i quali attraverso delega e fin dove la costituzione permetteva avrebbero operato in sostituzione del organo centrale. La riforma Bassanini mise le fondamenta per il terzo momento fondamentale rappresentato dalla riforma del titolo V della costituzione avvenuta nel 2001 e che introdusse la funzione di governo del territorio andando a sostituire l'urbanistica

---

<sup>4</sup> Carlo Alberto Barbieri, 'Dall'urbanistica al Governo Del Territorio', in *Carta Del Territorio. La Proposta Del Piemonte per Un Nuovo Governo Del Territorio Regionale / REGIONE PIEMONTE* (TORINO: IRES Piemonte, 2009), pp. 19–24.

## 2.2- LA RIFORMA TITOLO V

La legge Costituzionale n.3 del 18 ottobre 2001, ha apportato modifiche a gran parte del Titolo V della Costituzione, apponendo il titolo 'Le Regioni, le Province, i Comuni'. Tale riforma, rifacente all'impianto federalista, ha introdotto modifiche sostanziali di grande interesse, come già citato è avvenuta l'introduzione del concetto di Governo del Territorio, ma la modifica fondamentale si è avuta con l'art. 117 nei confronti dell'ente Regionale, assoggettando a quest'ultime piena competenza rispetto all'ente statale, che non viene più interpretato come l'unico ente istituzionale avente autorità totale su tutti gli altri soggetti subordinati. Questa principale innovazione introdotta dalla Riforma, ha prodotto una notevole spinta dell'ente regionale in materia legislativa nel rapporto Stato - Regione. A seguito di quanto affermato dai cambiamenti dell'art. 117 i rapporti tra Stato e regione vengono profondamente ridefiniti. Vengono chiarite quelle che sono le materie concorrenti assegnando ad entrambe gli enti potestà legislativa. Per materie concorrenti si fa riferimento quelle cui " spetta alle Regioni la potestà legislativa, salvo che per la determinazione dei principi fondamentali, riservata alla legislazione dello Stato". Tra queste vengono indicate, inerenti alla pianificazione del territorio, la 'valorizzazione dei beni culturali ed ambientali' e la parola 'Governo del Territorio' che introduce il superamento della frammentazione e della settorialità di materie e competenze, inglobando al suo interno più discipline, tanto da assorbire la stessa urbanistica che ne diventa parte integrante. Viene inoltre sancito che lo Stato, oltre alle materie concorrenti, esercita la potestà legislativa esclusiva in diverse materie espressamente indicate, tra le quali vengono inserite 'la tutela dell'ambiente, dell'ecosistema e dei beni culturali'. Le materie che non rientrano tra quelle specificatamente enumerate attribuite a quest'ultimo, secondo il criterio della competenza esclusiva o concorrente, sono soggette alla potestà legislativa delle Regioni. Di immediata comprensione è quindi la totale riprogettazione di come il potere legislativo del ordinamento costituzionale venga modificato. Altre importanti modifiche all'interno della riforma trovano posto nell'articolo 118 che intro-

duce tre elementi di grande importanza: il principio di sussidiarietà, di differenziazione e di adeguatezza. La sussidiarietà è stata inizialmente prevista e recepita dalla Legge n. 59/1997 conosciuta come la Legge Bassanini. Tale Legge ha conferito per la prima volta” alle Regioni e agli enti locali, nell’osservanza del principio di sussidiarietà, tutte le funzioni e i compiti amministrativi relativi alla cura degli interessi e alla promozione dello sviluppo delle rispettive comunità, nonché tutte le funzioni e i compiti amministrativi localizzabili nei rispettivi territori in atto esercitati da qualunque organo o amministrazione dello Stato, centrali o periferici, ovvero tramite enti o altri soggetti pubblici”<sup>5</sup>. Il recepimento della sussidiarietà all’interno della Legge Bassanini, non ha però la Costituzione, infatti il principio di sussidiarietà è stato recepito dalla Legge n. 265/1999, e successivamente all’interno TUEL<sup>6</sup>, infine è diventato principio Costituzionale a seguito alla Riforma del Titolo V. Per sussidiarietà si intende la ripartizione delle competenze e delle funzioni amministrative che compongono l’ordinamento giuramentato che è andato ad intrecciarsi con i diversi ambiti della società. Secondo questo principio si evince che le decisioni debbano essere prese al livello più vicino ai cittadini, poiché sono loro che votano e controllano le decisioni democratiche. Proprio per queste caratteristiche, la sussidiarietà, limita l’operato degli Enti di livello superiore a favore, di quelli sottostanti, entro i limiti e le competenze che sono proprie del principio di adeguatezza. La sussidiarietà può essere di due tipi: verticale ed orizzontale. La sussidiarietà di tipo verticale, disciplinata nell’art. 118, fa riferimento alla distribuzione delle competenze amministrative tra i diversi enti di governo territoriali affinché queste vengano affidate agli enti più vicini al cittadino e al territorio, facendo che in modo che l’intervento da parte degli Enti superiori avvenga solo nel caso in cui l’operato degli enti sottostanti risulti essere inadeguato. La sussidiarietà orizzontale invece prevede che il cittadino, debba avere la possibilità di cooperare con le istituzioni nel definire gli interventi che andranno ad incidere nei contesti a lui più vicini. Le singolarità del principio sopracitato fanno sì che per la prima volta l’ente più vicino al cittadino, quindi l’ente comunale, rappresenti il fulcro del sistema

---

<sup>5</sup> legge Bassanini

<sup>6</sup> testo unico degli enti locali

amministrato perché in grado di comprendere a pieno le necessità sociali e territoriali. Quanto definito dal principio di sussidiarietà sarebbe auspicabile che venisse applicato a tutto il sistema della pianificazione ma a causa della natura gerarchica e rigida vengono poste in essere diverse divergenze che non possono essere scavalcate. Il sistema di pianificazione italiano, appunto, è un sistema con un profilo gerarchico-verticale, definito top-down, mentre in questo caso il principio di sussidiarietà è basato su un principio diametralmente opposto e quindi dal basso verso l'alto, definito bottom-up. Tali condizioni sono quindi divergenti, in quanto applicare il principio di sussidiarietà, basato sul federalismo virtuoso delle regioni ad un sistema di pianificazione gerarchico - verticale non avrebbe senso. Proprio per questi motivi negli ultimi anni le sono state numerose sperimentazioni che hanno tentato di modificare l'approccio alla pianificazione territoriale, a favore di un sistema che si discosti da quello enunciato nella 1150/1942, applicando a tutti gli strumenti di pianificazione il principio di sussidiarietà, riconoscendo l'autonomia degli enti locali e delle loro forme associative nell'ambito del governo del territorio, ribaltando dunque l'approccio da un sistema top-down ad uno bottom-up. Nell'art. 118 della Costituzione oltre al principio di sussidiarietà vengono citati altri due principi, esattamente di differenziazione e di adeguatezza. Il principio di differenziazione tiene in considerazione che le realtà territoriali possono essere diverse dal punto di vista delle risorse economiche e delle situazioni socio-demografiche, pertanto alcune problematiche possono essere affrontate da alcuni enti, per altri, invece, possono risultare ingestibili. Proprio per questo il principio di differenziazione si basa sulla risoluzione di problematiche attraverso soluzioni differenziate da caso a caso. Grazie a questo la distribuzione delle funzioni non sarà necessariamente in maniera uniforme tra i vari enti territoriali dello stesso livello. Con tale affermazione si potrà decidere di affidare alcune funzioni ai Comuni per esempio con una soglia minima abitanti poiché questi avranno a disposizione una quantità di risorse maggiori a differenza invece dei Comuni che non superino la soglia minima e che pertanto le stesse funzioni saranno gestite, dall'ente di livello immediatamente superiore. Infine il terzo principio introdotto con la Riforma del Titolo V è quello di adeguatezza. Il ruolo di questo principio è quello di attenuare la portata del

principio di sussidiarietà verticale, precisa infatti che l'attribuzione delle funzioni al livello istituzionale più vicino ai cittadini, quindi il livello comunale, deve essere in grado di soddisfarne i requisiti minimi. Attraverso il principio di adeguatezza, se la natura delle problematiche risultano eccessivamente estese esse non potranno essere gestite dal livello comunale, risulterà quindi necessario assoggettare al livello più adeguato il compito di affrontare le tematiche cercando sempre di non discostarsi mai troppo dal cittadino. I principi di sussidiarietà, differenziazione ed adeguatezza, sono necessari ed essenziali per comprendere la necessità di ripensare l'intero sistema della pianificazione del territorio, dalla quale emerge una transcalarità che pone le sue basi sulla cooperazione e collaborazione dei vari enti e che potrebbero divenire il nodo centrale delle dinamiche territoriali. Questa è la direzione che diverse Regioni hanno già intrapreso attraverso la legislazione regionale come verranno esplicitate nei paragrafi successivi.

## 2.3- LA RIFORMA LUPU

Come più volte menzionato da diversi decenni si attende una concreta riforma in materia di governo del territorio. Un ulteriore passo avanti in questa ottica è stato apportato dal gruppo di lavoro "Rinnovo urbano" facente capo a Maurizio Lupi, Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, che ha reso nota la bozza di disegno di legge in merito ai principi delle politiche pubbliche territoriali e trasformazione urbana. Questa bozza tenta di presentarsi come nuova possibile legge urbanistica nazionale o meglio legge di governo del territorio, considerando le esperienze maturate nel corso degli ultimi anni. A tal proposito si vuole riprendere alcuni passaggi che possono essere considerati di forte innovazione e fondamentale interesse:

*Art. 1 comma 3 "Il «governo del territorio» consiste nella conformazione, nel controllo e nella gestione del territorio, quale bene comune di carattere unitario e indivisibile, ai sensi del comma 2, e comprende l'urbanistica e l'edilizia, i programmi infrastrutturali e di grandi attrezzature di servizio alla popolazione e alle attività produttive, la difesa, il risanamento e la conservazione del suolo. Le politiche del «governo del territorio» garantiscono la graduazione degli interessi in base ai quali possono essere regolati gli assetti ottimali del territorio e gli usi ammissibili degli immobili -suoli e fabbricati- in relazione agli obiettivi di sviluppo e di conservazione e ne assicurano la più ampia fruibilità da parte dei cittadini."<sup>7</sup>*

Passaggio fondamentale è la programmazione del territorio. Per comprendere la programmazione del territorio il disegno di legge enuncia una Direttiva Quadro territoriale (Dqt) che *"definisce gli obiettivi strategici di programmazione dell'azione statale e detta indirizzi di coordinamento al fine di garantire il carattere unitario e indivisibile del territorio, come definito all'articolo 1"<sup>8</sup>*. La Direttiva Quadro Territoriale così concepita ha una durata quinquennale ed è sottoposta a revisione triennale, non troppo dissimile dal nuovo modello pianificatorio locale, assicurando *"l'espressione*

---

<sup>7</sup> Ddl Lupi art1 comma 3

<sup>8</sup> ARTICOLO 5 COMMA 3

*della domanda pubblica di trasformazione territoriale che la pianificazione paesaggistica deve contemplare*<sup>9</sup>. Contestualmente l'ente statale può adottare *"programmi d'intervento speciali, anche a valenza territoriale, al verificarsi di particolari condizioni di necessità, coordinando la sua azione con quella delle Regioni"*<sup>10</sup>.

Il Disegno di legge Lupi, si rinnova anche in merito agli standard urbanistici. Al Art. 6 intitolato *"Dotazioni territoriali essenziali e zone territoriali unitarie"*: le quantità stabilite in sede di Conferenza unificata tra Stato e Regioni, mentre la definizione delle zone territoriali unitarie, spettano alle leggi regionali. È di particolare interesse menzionare che l'edilizia residenziale sociale diventa a tutti gli effetti elemento integrante delle dotazioni a standard. Dal disegno viene quindi enunciato che una volta entrata in vigore la legislazione regionale stabilendo in maniera certa l'aspetto quantitativo e qualitativo, anche questo elemento innovativo, il DM 1444 del 1968 decade essendo la Regione l'ente più vicino al cittadino. Anche in questo caso si esprime la volontà di ribaltamento del sistema da *top-down* a *bottom-up*.

Al tempo stesso il disegno di legge continua a mantenere un apparato tale da non scindere, dal punto di vista pianificatorio, le grandi città dai comuni di ridotte dimensioni. Tale mancanza pone quindi in essere una forte critica nei confronti del sistema pianificatorio basato sul doppio livello comunale che risulta essere complessa e non efficace

ARTICOLO 7 COMMA 1, 2 e 3 (Pianificazione territoriale di area vasta e comunale)

- *"1. La pianificazione territoriale di area vasta, come definita dalle leggi regionali, è funzione fondamentale esercitata dalle Province. Questa funzione è attribuita alle Città metropolitane, ove esistenti."*
- *"2. Il Comune esercita la pianificazione e urbanistica del proprio territorio, che si articola in:*
  - a) *una pianificazione di carattere programmatico, a efficacia conoscitiva e ricognitiva;*

---

<sup>9</sup> ibidem

<sup>10</sup> ibidem

*b) una pianificazione di carattere operativo, a efficacia attuativa.*

*I contenuti e i procedimenti di adozione e approvazione dei suddetti piani sono disciplinati dalla legge regionale, nel rispetto dei principi dettati dall'art. 1 e dai commi seguenti."*

- *"3. Lo strumento comunale di pianificazione urbanistica di cui al comma 2 sub a), comunque denominato, non ha efficacia conformativa della proprietà e degli altri diritti reali, con ogni conseguenza, anche sul piano del trattamento fiscale, della proprietà immobiliare. E' abrogato l'art. 36, comma 2 D.L. 4 luglio 2006 n. 223, conv. in Legge 4 agosto 2006, n. 248 e le norme in contrasto con la presente disposizione."*

Il modello attuativo proposto dall' Istituto nazionale di urbanistica dapprima nel 1995 e successivamente nel 2006 e che trova risposta nella normativa a scala regionale viene affrontato in maniera coerente ed esplicativa all interno del capo II del titolo I nonostante sia innegabile la possibilità di esser migliorati nella forma e nel contenuto. In particolar modo si fa riferimento ai seguenti articoli

- l'Art. 8 (Tutela della proprietà e indifferenza delle posizioni proprietarie),
- l'Art. 9 (Fiscalità immobiliare),
- l'Art. 10 (Perequazione),
- l'Art.11 (Compensazione),
- l'Art. 12 (Trasferimento e commercializzazione dei diritti edificatori ),
- l'Art. 13 (Premialità),
- l'Art. 14(Contributo straordinario per le trasformazioni urbane)

In tema di rigenerazione urbana vengono esplicitati due articoli che fungono da motore trainante per le politiche di rigenerazione, incentivi fiscali ed urbanistici, elemento che invece risulta essere carente e quello inerente alla leva fiscale in ottica di contenimento di uso del suolo, i suddetti argomenti vengono enunciati negli articoli Art. 16 (Rinnovo urbano) e 17 (Attuazione delle politiche di rinnovo urbano).

In conclusione viene affrontata in modo esaustiva la materia dell'edilizia residenziale sociale attraverso gli articoli 18 e 19 rispettivamente Art. 18 (Edilizia Residenziale Sociale. Qualificazione del servizio) e all'Art. 19 (Edilizia Residenziale Sociale. Principi e forme di incentivazione),

Art. 18 comma 1 e 2

*“1-L'edilizia residenziale sociale comprende tutti gli interventi di edilizia residenziale pubblica e privata (edilizia residenziale pubblica sociale. ERPS, edilizia residenziale sociale: ERS) diretti alla realizzazione di alloggi sociali, così come definiti dall'art. 1 del DM Infrastrutture n. 32438 del 22 aprile 2008, realizzati da soggetti pubblici e privati. Tali alloggi concorrono ad assicurare il diritto sociale all'abitazione a favore degli individui e dei nuclei familiari che non sono in grado, anche per situazioni di disagio economico e sociale, di accedere al libero mercato, ovvero che hanno esigenze abitative collegate a particolari condizioni di lavoro o di studio. Sono compresi nella definizione di alloggio sociale, per le finalità di cui al presente articolo, anche gli interventi edilizi in locazione permanente e temporanea, nonché in proprietà.”*

*“2. Per alloggio sociale si intende l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di riduzione del disagio abitativo per individui e nuclei familiari in difficoltà che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato per l'assenza di un'offerta adeguata o commisurata alle situazioni di disagio economico e sociali.”*

Risulta chiaro quindi come il team del ministro abbia cercato, in questo testo, di risolvere alcuni punti cruciali in merito al regime dei suoli, dalla perequazione alla fiscalità urbana, dal diritto della proprietà privata al diritto del suo commercio in tema edificatorio. Altro punto focale che affronta è quello dei doveri in materia di competenze tra i diversi livelli delle istituzioni, Stato Regioni Provincie, suggerendo concorrenza e/o esclusività. Resta però in secondo piano il ruolo delle province, soggette di abolizione, spostandone i compiti direttamente alle regioni o in caso alle unioni dei comuni.

## 2.4- LA PROPOSTA DI RIFORMA I.N.U.

L'Istituto Nazionale di Urbanistica, fondato nel 1930, ha concluso la sua prima fase nel 1942 attraverso l'emanazione della prima legge urbanistica italiana. Conseguentemente con il Regio Decreto del 1943 lo Stato ha riconosciuto l'INU come "Istituto di alta Cultura" che faceva dell'INU un'associazione di cultori della materia simbolo dell'alto valore di tale riconoscimento. Nel 1949 sono stati esplicitati i compiti e ed è stato sancito che l'I.N.U avrebbe dovuto "promuovere e coordinare gli studi di urbanistica e di edilizia, diffonderne e valorizzarne i principi e favorirne l'applicazione". Nel 1995, in concomitanza del ventesimo congresso dell'INU, è stato annunciato il nuovo obiettivo che l'I.N.U avrebbe perseguito, ovvero di proporre una nuova legge con la quale riscrivere "I principi fondamentali del Governo del Territorio". La legge è stata scritta ma tuttavia non è mai stata approvata; Carattere fortemente distintivo di tale legge è la spinta alla formazione e lo sviluppo di nuovi piani e strumenti. Questa proposta infatti, si configura come una base solida per la riforma di legge nazionale in materia di governo del territorio, che ancora oggi si attende. Il testo, presentato come una "proposta culturale e disciplinare" contiene le "regole per un governo del territorio che accompagni tutti i soggetti interessati in una comune strategia complessiva" avente come fine ultimo la creazione e definizione dei confronti tra i diversi enti istituzionali necessari alla realizzazione di una riforma organica. La riforma si pone come una proposta che tenta in primo luogo di consolidare giuridicamente le innovazioni delle leggi regionali riformiste varate nel corso negli ultimi anni, e contestualmente cercare di superare la vecchia legislazione tramite la sostituzione dell'obsoleta Legge fondamentale dell'Urbanistica n.1150/42; questa per via della sua rigidità è caratterizzata da un ordinamento con il quale le nuove leggi di natura riformista, in special modo quelle considerate di terza generazione, non riescono a dialogare, ma è tuttavia ancora vigente. La proposta di legge dell'INU non ha un impianto regolativo o descrittivo, bensì si pone come una legge di principi, essenziale e funzionale. L'INU basa la sua proposta su tre principi cardine:

1. La cooperazione il coordinamento e la copianificazione: descritta come la procedura per la quale si può adoperare una forma di concertazione e collaborazione tra i vari enti istituzionale, la cui mancanza è uno dei problemi fondamentali nella pianificazione di tipo "top-down". Obiettivo è di dunque il superamento del sistema gerarchico verticale a un sistema di tipo orizzontale.
2. Innovazione degli strumenti di piano a scala locale. Questo rappresenta il nodo cruciale e anche quello più urgente, proprio per superare le problematiche che la legge del 1942 porta con se. La proposta di legge suggerisce di dividere le componenti del piano comunale, suddividendolo in tre piani diversi con differenti compiti:
  - - Piano Strutturale, che stabilisce i caratteri generali e i vincoli
  - - Piano Operativo, legato alla parte progettuale e quindi alle trasformazioni
  - - Regolamento Urbanistico, che si occupi della città esistente.
3. Perequazione urbanistica, ovvero il concetto di assoggettare il medesimo valore edificatorio a alle proprietà che possono e intendono concorrere alla trasformazione di uno o più ambiti del territorio, non si fa più riferimento alle zone come indicate Piano Regolatore, non tenendo più conto di quale terreno effettivamente possiede una capacità edificatoria e quale no; in questo modo i soggetti interessati vengono trattati senza disparità, e concorrono in egual misura alla distribuzione degli oneri e dei valori derivanti dalla pianificazione.

Un ulteriore vantaggio che l'ente pubblico trova a suo fare è la possibilità di non ricorrere più all'esproprio e quindi al conseguente indennizzo nei confronti del cittadino favorendo così la disponibilità di risorse economiche altrimenti inesistenti. Quanto enunciato rappresentano i tre "principi regolatori" delle procedure, formazione ed approvazione dei piani. In particolar modo, per co-pianificazione si fa riferimento quel processo virtuoso che coinvolge i diversi livelli istituzionali favorendone la condivisione del percorso sin dall'inizio. Questo virtuosismo basa la sua ragione d'essere sulla condivisione, sul dialogo e sulla dialettica processuale, affermando la necessità di una partecipazione obbligatoria ed organica di tutti i soggetti al processo

di formazione dei piani. Inoltre Grazie a questo, notevoli sono i cambiamenti anche in merito alle tempistiche che vengono drasticamente ridotte velocizzando l'iter di approvazione di un piano. Co-pianificazione e cooperazione tra gli enti territoriali è una tematica che nonostante la legge dell'INU non sia stata approvata, suscita grande interesse tanto da spingere diverse Regioni a modificare il proprio assetto legislativo proprio per poter gestire il loro processo pianificatorio secondo quanto suggerito dal I.N.U. Diverse Regioni tra cui il Piemonte ed Emilia Romagna, hanno fatto proprio questo processo cercando così di ribaltare il meccanismo tradizionale basato sulla gerarchia verticale, sul settorialismo e sul modello definito "a cascata" tipico del sistema di pianificazione della Legge 1150/42.

Come sopraccitato tra i temi presenti nella Legge vi è anche l'innovazione degli strumenti di piano a scala locale. Questa proposta è incentrata sull'innovazione e la trasformazione del Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC), e sui diversi strumenti attuativi utilizzati per l'attuazione indiretta di questo. Questo tentativo di riforma risulta essere uno dei temi incombenti, poiché è lo strumento tutt'ora usato nella pianificazione locale nonostante sia stato concepito negli anni 40 periodo in cui le necessità e la conoscenza erano ben diverse da quelle attuali. Lo strumento locale non deve ridursi ad una regolazione matematica dell'uso del suolo all'interno dei confini amministrativi, deve invece configurarsi come un piano in cui vi è una componente di progettazione operativa della trasformazione della città e del territorio coerente con le dinamiche contemporanee e che sia in grado di guardare al futuro con razionalità. Il Piano Regolatore Generale che per sua natura presenta caratteristiche regolative dell'uso del suolo, prescrittive e infine conformative della proprietà, evidenzia come sia urgente apportare modifiche alla sua natura conferendogli un aspetto diverso capace di rispondere in maniera adeguata alle diverse funzioni del piano. Proprio per tali esigenze l'I.N.U. ha tentato, nella sua proposta di legge, di attribuire al piano comunale un profilo nuovo ed efficace, affinché possa sopperire alle necessità di governo del territorio attuale, introducendo un doppio livello di pianificazione: piano strutturale e piano operativo supportati dal Regolamento Urbanistico Edilizio che regola la componente esistente

## 2.5- LA NECESSARIA RIFORMA DEL SISTEMA

Come letto nelle pagine precedenti l'ultimo decennio italiano è stato fortemente connotato da una spinta federalista, spinta che deve la sua nascita alla riforma del titolo V della costituzione. Il sistema istituzionale in cui il governo italiano legifera è il "gerarchico-verticale" al cui vertice si trovano i due enti fondamentali: lo Stato in primis seguito dalle regioni. È chiaro quindi come questi due enti istituzionali abbiano le competenze necessario in materia legislativa. Al di sotto di questi due primi enti fanno rispettivamente seguito le istituzioni che caratterizzano le autonomie locali e territoriali quindi le Province e le città metropolitane, l'ultimo grado di questa gerarchia vede come protagonisti i singoli comuni. Quest'ultimo grado, nonostante sia quello più basso del sistema gerarchico sopraelencato e quindi subordinato a tutti gli altri livelli risulta essere invece quello che ha maggiore potere in quanto è il principale artefice delle trasformazioni del territorio che vengono messe in atto, per tale motivo, scandito anche dal principio di sussidiarietà che ricordiamo essere quel principio per il quale l'ente più prossimo ai cittadini debba avere maggior potere, dovrebbe ricevere maggior importanza. Nonostante i migliori intenti e le conoscenze acquisite la realtà dei fatti è ben diversa da quella auspicata. Come detto il nostro è un sistema gerarchico verticale e per tale motivo il potere di approvazione dei piani regolari generali, studiati e redatti dall' istituzione comunale, e delle successive varianti spetta dunque alle regioni; questo è dato dal fatto che i piani comunali devono essere conformi e compatibili con le previsioni fatte dai livelli superiori che hanno quindi precedenza. A questo punto risulta chiaro come nonostante il livello comunale sia quello più vicino al cittadino e quindi per definizione più adatto a soddisfare le esigenze dei cittadini risulta essere sempre condizionato dalle indicazioni che dettano le provincie/ città metropolitane e ancor prima le regioni. Questo iter ha come effetto quello di dilatare oltremodo le tempistiche necessarie per far sì che un piano regolato o una variante ad esso venga approvata; quello che ne consegue è che l'amministrazione comuna e quindi soggetta all'attesa di un responso da parte della regione, in caso di approvazione considerate le tempistiche resta comunque il rischio che a conclusione

del iter burocratico il piano proposto sia datato innescando una condizione di inefficienza ed inefficacia dello stesso a soddisfare le necessità del territorio innescando un danno che si traduce in : mancato soddisfacimento delle necessità al momento della redazione del piano, inadeguatezza del piano a soddisfare le necessità che ne frattempo si sono venute a creare ed infine la necessità di apportare sin da subito modifiche al piano appena approvato rimetto in moto il sistema farraginoso sopracitato basato esclusivamente sul rispetto delle procedure anziché sulla risoluzione dei problemi. È chiaro che allo stato attuale della normativa il sistema non funziona. Tutto è basato sulla gerarchia verticale inflessibile. Tale gerarchia da si che la pianificazione territoriale si trovi in una condizione di quasi totale inefficacia, proprio perché le amministrazioni ai diversi livelli si limitano a rispettare le procedure non riuscendo a interagire tra di loro e ancora peggio ad una sostanziale condizione di stallo totale. Come enunciato il sistema di pianificazione messo in essere dalla legge 1150 del 1942 prendo il nome di top-down. Questo modello, sulla base di quanto detto, necessita una drastica riforma soprattutto in relazione alle riforme del titolo V della costituzione che hanno introdotto il principio di sussidiarietà e hanno conferito maggior potere agli enti prossimi al cittadino e al territorio. Il principio di sussidiarietà infatti così per come è stato pensato basa la sua forza e forma sul ribaltamento della forma gerarchica non più dall' alto verso il basso (top down) da ma basso verso l'alto (bottom-up). L'approccio bottom-up è nettamente diverso da quello previsto dalla legge fondamentale infatti, l'importanza e la priorità nella cooperazione tra i diversi enti fa sì che si inneschi un processo virtuoso grazie al quale l'approvazione di un piano non è più soggetta a una mole esagerata di tempo ma viene drasticamente ridotta permettendo anche quindi di ottimizzare il dispendio economico ed energetico da parte delle amministrazioni su tutti i livelli e. In termini pratici il nuovo modello supera l'ostacolo principale della approvazione finale da parte della regione considerato che quest'ultima sia dal giorno zero viene messa al corrente di tutte le strategie che si intende perseguire, che invece non avviene con il modello top-down. È chiaro come la cooperazione orizzontale rappresenti l'unica strada per rivoluzionare il sistema pianificatorio non solo in termini concettuali ma procedurali facendo sì che il governo

del territorio possa essere realmente efficiente e coerente in relazione a quanto indicato dal principio di sussidiarietà, differenziazione ed adeguatezza. Il concetto fondamentale che deve essere fatto proprio è che il sistema pianificatorio non si debba limitare ad una mera esecuzione e rispetto delle procedure indicate dalle leggi ma deve rappresentare il tentativo di una collaborazione virtuosa tra tutti i soggetti coinvolti per far sì che le necessità e i bisogni siano soddisfatti nel migliore dei modi.

## 2.6- L' OBSOLESCENZA DEL PIANO REGOLATORE

Preso conoscenza delle modifiche costituzionali, istituzionali ed amministrative adottate molte Regioni italiane hanno avviato il processo di riforma in modo tale da poter garantire una pianificazione territoriale adeguata e coerente alle esigenze attuali. Le principali novità apportate alle legislazioni regionali, riguardano in primo luogo la pianificazione di livello locale, andando quindi a interessare il Piano Regolatore Generale, che ad oggi risulta essere lo strumento principale ed anche il più utilizzato per disciplinare il territorio. Tra i diversi strumenti a disposizione dei livelli amministrativi predisposti alla pianificazione il Piano Regolatore Generale ha sempre rappresentato il fulcro nelle trasformazioni territoriali, tanto che è stato definito come lo "strumento principe della pianificazione". La difficoltà fondamentale risulta essere che il quadro di riferimento per il Piano Regolatore Generale è ancora basato su quello della vecchia legge urbanistica del 1942: risulta avere ancora lo stesso meccanismo attuativo e gli stessi contenuti: vincoli, norme tecniche di attuazione, zonizzazione ect ect. Al giorno d'oggi però le dinamiche e le problematiche urbane sono estremamente diverse rispetto a quelle che si presentavano nell'immediato dopoguerra, e conseguentemente il piano ha il compito di soddisfare le problematiche inerenti alla qualità urbana, all'ambiente urbano ed extraurbano, al consumo di suolo, al miglioramento complessivo delle infrastrutture territoriali e della mobilità dei trasporti che non fanno parte della struttura stessa dello strumento.

Il PRGC è approvato secondo la seguente procedura:

- *Affidamento dell'incarico all'ufficio tecnico,*
- *Adozione del piano:* Il piano è sottoposto alla valutazione politica degli organi previsti dalle regole e dalla prassi dei diversi enti, per essere poi adottato dal Consiglio Comunale
- *Pubblicazione del piano:* dopo esser stato adottato il piano viene pubblicato all'albo pretorio, sul bollettino ufficiale della regione e nella segreteria comunale, durante questa fase gli elaborati di piano devono essere resi accessibili alla consultazione affinché possano essere esaminati i contenuti.

- *Fase delle osservazioni*: queste, nella formazione di un Piano Generale, hanno il carattere di contributo migliorativo delle scelte di piano: rappresentano la richiesta di introduzione di modifiche o per esporre critiche.
- *Controdeduzioni*: l'ente pianificatore replica alle osservazioni dichiarando se intende tener conto o meno delle critiche o delle proposte di modifica che in tal caso procede ad una eventuale modifica del piano
- *Adozione definitiva del piano in Consiglio Comunale*
- *Trasmissione del piano all'organo sovraordinato*: ovvero alla Regione, che decide in ultima istanza.
- *Controdeduzioni delle osservazioni regionali*
- *Eventuale modifica del piano da parte del Comune*
- *Approvazione del piano*: da parte della Regione

È chiaro come questo iter procedurale porti con sé diversi fattori negativi. Il primo problema sicuramente è rappresentato dalle tempistiche le procedure di approvazione del piano. Si tratta infatti di procedure molto lunghe, derivanti da un approccio top-down, dove tra adozione e approvazione mediamente occorrono dai 6 agli 8 anni, ovviamente questi sono tempistiche estremamente lunghe tanto da superare anche quelle di un mandato comunale degli amministratori che quindi non riescono a completare i lavori di pianificazione. Inoltre durante la fase di redazione tecnica del piano non vi è alcun tipo di dialogo o forma di coinvolgimento da parte degli organi tecnici competenti. La prima volta che il Consiglio Comunale ha la possibilità di visionare il piano è solamente dopo la conclusione della sua formazione facendo sì che il piano ormai arrivato ad un momento procedurale estremamente avanzato risulti poi essere salvo modifiche necessarie quello che poi sarà approvato. Questo rappresenta uno dei più grandi problemi del PRGC, poiché le scelte di pianificazione e di conformazione della proprietà avvengono senza confronti con nessun altro soggetto o ente competente in materia. Allo stesso modo tale mancanza avviene anche nei confronti dei cittadini, che avendo anch'essi il ruolo di stakeholders nella pianificazione, vengono resi partecipi solamente solo dopo la pubblicazione del piano per la conseguente presentazione delle osservazioni. Risulta essere quindi una procedura troppo

rigida, in special modo durante la fase di approvazione; questo perché per essere approvato il piano deve essere trasmesso all'organo sovraordinato (la Regione o le Province se sono state delegate ad approvare i Piani), che però li visiona per la prima volta a fine del processo, non conoscendo quindi le caratteristiche intrinseche del territorio e la sua identità. A questo punto è chiaro che il piano viene approvato basandosi solo sull' adeguamento della normativa e controllando che rispetti le direttive degli strumenti sovraordinati come il Piano Territoriale Regionale e del Piano Territoriale Provinciale; questo fa sì che ovviamente non sia possibile alcun tipo di cooperazione o concertazione neanche tra livelli di piano o organi istituzionali, rendendo di fatto il piano inflessibile. Lo strumento di pianificazione locale, così come concepito dalla Legge del 1942 è quindi caratterizzato da una rigidità che rispecchia le caratteristiche del sistema, basato sulla gerarchia verticale. Proprio queste caratteristiche rappresentano la scarsa efficienza ed efficacia dell'intero impianto pianificatorio, attraverso il quale non è possibile governare il territorio in maniera coerente, soprattutto in relazione ai principi di Riforma del Titolo V della Costituzione. Si è tentato quindi di superare la rigidità dei Piani Regolatori attraverso l' utilizzo delle "Varianti", piccole modifiche all' impianto dello strumento pianificatorio che attraverso la natura attuativa contraddicono l'idea d'insieme e di coerenza del piano, proprio perché relative ad un singolo intervento localizzato, che non dialoga con le aspettative generali e con il contesto. La principale motivazione che porta all'inefficienza del Piano regolatore è che allo stato di fatto il governo del territorio non ha più obiettivi motivati e strategie condivise tramite i quali stimolare il consenso e conferire quindi stabilità nel proprio mandato. Come di facile deduzione, con la mancanza di grandi scelte politiche e di strategie di vasta scala, il piano perde la sua ragione d'essere. È necessario perseguire una nuova impostazione pianificatorio, puntando su un sistema più democratico, più flessibile, che miri alla cooperazione e co-pianificazione tra i soggetti competenti ai diversi livelli, in modo tale da innescare un iter sempre più virtuoso. La necessità di ripensare il sistema di pianificazione è sempre più sentita e sempre più urgente, favorendo diverse spinte riformiste sia a livello locale, sia da parte delle Regioni italiane più all'avanguardia, sia da parte del mondo culturale, in particolare

dall'Istituto Nazionale di Urbanistica (INU), redigendo appunto una proposta di legge di principi fondamentali per il Governo del Territorio.

## 2.7- IL NUOVO MODELLO DI PIANO TRIPARTITO

Come sopra citato, l'I.N.U. propone all'interno della sua legge il passaggio da un unico strumento pianificatorio caratterizzato dal sistema gerarchico verticale e una natura estremamente rigida tipica del Piano Regolatore Generale ad un modello pianificatorio che prevede l'utilizzo di tre strumenti con caratteristiche intrinseche diverse e che quindi operano a diversi livelli. Questa suddivisione per il nuovo piano comunale, basata sulla co-pianificazione e cooperazione, si articola in tre strumenti diversi ognuno dei quali corrisponde alle tre componenti del Piano Regolatore Generale appunto la progettazione operativa delle trasformazioni della città, del territorio e la regolamentazione dell'uso del suolo. Il nuovo modello di piano è dunque così articolato: Piano Strutturale (PS), Piano Operativo Comunale (POC) e il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE). Il piano strategico viene considerato come un piano di scala vasta e quindi oltre che a livello comunale può essere redatto da più Comuni consentendo a questi di cooperare tra loro andando ad individuare indirizzi generali e strategici condivisi di sviluppo territoriale. Il Piano Operativo Comunale fa riferimento a quelle porzioni o ambiti di città che si intende trasformare e progettare. Il Regolamento Urbanistico Edilizio infine prevede la regolamentazione dell'uso del suolo e le norme che ad esso sono legate.

- Piano Strutturale (PS): è un piano di natura strutturale e strategica generale sull'intero territorio che quindi supera il confine della città e che si occupa di ulteriori elementi come l'ambiente i mutamenti socio-economici e le dinamiche strutturali, in particolare vengono sancite le *"fondamentali scelte di pianificazione relative alla trasformazione e allo sviluppo del territorio e al suo assetto infrastrutturale, perseguendo il contenimento dell'uso del suolo non urbanizzato"*<sup>11</sup>. Con queste premesse il Piano Strutturale funge da telaio, all'interno del quale sono affrontati i temi condivisi con le diverse comunità, con gli investitori pubblici/privati in modo da sancire gli elementi da tutelare,

---

<sup>11</sup> Proposta di legge I.N.U.: "Principi fondamentali del Governo del Territorio" — art. 10: Strumenti della pianificazione della città e del territorio, comma 6d

strategie e obiettivi da perseguire che fanno riferimento a dinamiche da sanare e dinamiche di sviluppo. Così facendo si produrrà una base che rappresenti un punto di riferimento per le attività di trasformazione e tutela che verranno indicate all'interno degli altri due strumenti.

- Piano Operativo Comunale (POC): questo piano si fa carico delle trasformazioni del territorio che si intende apportare, approfondendo e sviluppando le scelte fondamentali di cui sopra parlato. Infatti il Piano Operativo rendere effettive le trasformazioni che il piano strutturale suggerisce come perseguibili, quindi coerentemente allo strumento di vasta scala andrà ad agire negli ambiti stabiliti progettandone le trasformazioni, specificando le previsioni edificatorie, le destinazioni d'uso e le modalità di attuazione. Il Piano Operativo è anche chiamato "Piano del Sindaco" poiché trova la sua durata proprio in relazione e diretto rapporto al mandato elettorale, che prevede una durata di 5 anni. Così facendo il Piano Operativo si presenta come uno strumento di programmazione operativa a breve/medio termine, di durata quinquennale. Come più volte indicato caratteristica del nuovo modello è il superamento del approccio gerarchico, proprio per sottolineare questa volontà il Piano Operativo è la sede della concertazione pubblico-privata, della perequazione urbanistica e degli eventuali espropri, perequare dove possibile espropriare dove necessario è infatti uno dei paradigmi principali, della programmazione delle opere pubbliche e dei vincoli per lo sviluppo del piano stesso.
- Il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) -> si fa carico della città esistente storica e recente, che non prevede il perseguimento di trasformazioni urbanistiche importanti, *"provvedendo al soddisfacimento delle esigenze di dotazioni territoriali di servizi, nonché le aree agricole da conservare e le altre aree considerate dalla componente strutturale della pianificazione non interessate dalla trasformazione urbanistica"*<sup>12</sup>. Il Regolamento Urbanistico Edilizio regola la gestione della città consolidata, all'interno della quale gli interventi

---

<sup>12</sup> Proposta di legge I.N.U.: "Principi fondamentali del Governo del Territorio" — art. 10: Strumenti della pianificazione della città e del territorio, comma 9

consentiti, altrimenti necessariamente previsti all'interno del Piano Operativo, si riducono al completamento o ampliamento degli edifici esistenti e alla manutenzione degli stessi. Il Regolamento Urbanistico Edilizio è caratterizzato da una duplice temporalità, canonicamente esso è uno strumento a tempo indeterminato, ma al suo interno è possibile riscontrare la presenza di vincoli apposti che, come nell'attuale impianto normativo, hanno una durata di 5 anni. Questi non vanno confusi con i vincoli ablativi presenti all'interno del Piano Strutturale che invece non hanno scadenza.

Con questo modello divulgato dall' I.N.U. è quindi chiaro l'intento di leggere e strutturare il territorio in maniera concreta attivando un processo virtuoso.

Il concetto di coerenza a discapito della conformità che sta alla base della proposta I.N.U. fa sì che i piani posti in essere siano la rappresentazione delle scelte motivate e condivise e non il semplice sottostare alle direttive poste dall'alto. Proprio per questa impostazione, la tripartizione proposta dall'I.N.U. andrebbe a modificare l'intero assetto pianificatorio italiano da un modello di tipo gerarchico-verticale ad uno cooperativo-orizzontale basato sul principio di sussidiarietà.

È spontaneo quindi che affermare che nonostante ancora non sia stata emanata una vera e propria riforma né in campo legislativo né tantomeno in materia di strumenti il lavoro svolto dall' I.N.U. è di fondamentale importanza che ha fornito una base solida che già alcune Regioni hanno fatto propria.

## 3- IL NUOVO MODELLO LEGISLATIVO E I SUOI CASI

Nelle seguenti pagine dopo aver compreso quali siano le necessità giuridiche che si pongono, quali siano i paradigmi di costante mutamento sempre più dinamico e di quali siano le proposte e le possibilità che già da tempo vengono enunciate, vedremo come alcune regioni e le relative figure amministrative hanno cercato di apportare un sostanziale mutamento agli impianti legislativi ed operativi

## 3.1- LEGGE EMILIA ROMAGNA 20/2000

La regione Emilia Romagna nel 2000 ha emanato la nuova legge regionale in materia di governo del territorio, la legge 20 del 2000, innovando profondamente nel contenuto e nella forma i principi della pianificazione e le dinamiche che la sostengono. La riforma messa in atto rafforza le visioni innovative che già da tempo erano messe in atto e mette in luce i cambiamenti fondamentali verso cui la legge si muove. Tutto ciò viene supportato da tre pilastri: attenzione alla sostenibilità ambientale, rinnovata centralità della pianificazione alla dimensione comunale, rispetto ed applicazione del principio di sussidiarietà, di cui già parlato nei paragrafi precedenti.

La legge emanata illustra come cardine centrale della redazione dei piani vi sia la realizzazione di un quadro conoscitivo che sia coerente con le dinamiche che il territorio affronta, questo avviene tramite il susseguirsi di processi di valutazione ambientale e ad un forte utilizzo del SIT ( SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE). La completa conoscenza delle peculiarità che connota il territorio risulta essere la base di qualsivoglia tipo di pianificazione da mettere in atto: consapevolezza delle invarianti, conformazione e vocazioni che un determinato territorio possiede assumo un ruolo centrale anche in temi di cooperazione che viene fortemente promosso dalla presente legge. Un elemento di fondamentale importanza introdotto dalla legge 20 viene ricoperto dalla VAS (valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale), essa viene e deve essere redatta rigorosamente in maniera preventiva a qualsiasi formazione di piano,

con ciò è possibile stimolare e facilitare tutti quei processi di partecipazione e copianificazione che come detto riducono le tempistiche e contemporaneamente mettono in campo un processo virtuoso.

Un'ulteriore novità la si incontra nella lettura dell' art.9 all' interno del quale vengono enunciati i tre principi di sussidiarietà, adeguatezza e differenziazione, attribuendo al comune *"tutte le funzioni di governo del territorio non esplicitamente attribuite agli altri livelli di pianificazione sovraordinati"*,<sup>13</sup> ad esclusione degli interessi e delle dinamiche che il livello comunale per sua natura non sarebbe in grado di svolgere ma al quale viene comunque garantita la possibilità di partecipazione allo svolgimento delle funzioni che sono per forma e carattere associati ai livelli sovraordinati.

L'intento di favorire e promuovere la cooperazione tra i diversi livelli e strumenti viene espresso già nel art.1 della legge dove vengono promulgate le finalità che la legge intende perseguire esplicitando che:

*"La Regione Emilia Romagna [...] disciplina con la presente legge la tutela e l'uso del territorio al fine di:*

*d) favorire la cooperazione tra Regione, Province e Comuni e valorizzare la concertazione con le forze economiche e sociali nella definizione delle scelte di programmazione e pianificazione;"*<sup>14</sup>

a tal fine sancisce come il metodo di concertazione istituzionale vada adoperato in vista della formazione di qualsivoglia strumento di pianificazione, esplicitando come strumenti ausiliari la conferenza di pianificazione, l'accordo di pianificazione e infine l'accordo territoriale. Il primo di questi *"ha la finalità di costruire il quadro conoscitivo condiviso [...] nonché di esprimere valutazioni preliminari su scelte ed obiettivi prospettati dal documento preliminare"*<sup>15</sup> chiamando in causa le associazioni economiche e sociali *"chiamandole a concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte*

---

<sup>13</sup> Legge Regionale Emilia Romagna 24 Marzo 2000' Art. 9 comma 2 punto A

<sup>14</sup> Legge Regionale Emilia Romagna 24 Marzo 2000, Art. 1

<sup>15</sup> Legge Regionale Emilia Romagna 24 Marzo 2000, Art 14

*strategiche individuate dal documento preliminare*<sup>16</sup>. Se da un lato l'accordo di pianificazione risulta essere una banca di indicatori e parametri utili alle scelte pianificatorie gli accordi territoriali hanno diversa natura, essi infatti emanati dagli enti, comuni o province, hanno come fine quello di individuare strategie e obiettivi comuni come ad esempio la perequazione territoriale *"anche attraverso la costituzione di un fondo finanziato dagli enti locali con risorse proprie o con quote dei proventi degli oneri di urbanizzazione e delle entrate fiscali conseguenti alla realizzazione degli interventi concordati"*.<sup>17</sup>

Poniamo adesso l'attenzione in che modo la legge fraziona compiti e doveri in materia di governo del territorio. Anche in questo caso l'articolazione degli enti fondamentalmente suddivisa in tre quali: regione, province e comuni.

Quest'ultima però a differenza del passato pone interessanti novità. Per quanto riguarda il Piano Territoriale Regionale (P.T.R) viene fatta la scelta di concepire lo strumento come una sorta di linea guida di vasta scala e che quindi ha come ragione di esistere quella di individuare fini strategici come lo sviluppo economico, quello territoriale coadiuvato da indirizzi e prescrizioni. Incardinato a questo viene posta attenzione all'aspetto paesaggistico che viene affrontata tramite il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R).

Alla scala provinciale subito sotto si ha il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) esso ha il compito di trasformare le linee guida sopra citate in obiettivi da raggiungere andando quindi a regolamentare e coordinare il territorio. Per il principio di sussidiarietà esso ha quindi le capacità di individuare quelli che sono i punti di forza o debolezza, le potenzialità o le criticità di una ridotta porzione del territorio. Come anticipato è in questo momento che viene posta l'attenzione sulla perequazione territoriale. Alla scala comunale, la legge prendendo come riferimento la proposta I.N.U. del '95, propone la tripartizione in Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) il Piano Operativo Comunale (P.O.C.) e il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E).

---

<sup>16</sup> Ibidem.

<sup>17</sup> Legge Regionale Emilia Romagna 24 Marzo 2000, Art 15

Il P.S.C. che come detto si pone come obiettivo quello di individuare gli *elementi invarianti* andando a stabilire e individuare tutte quelle dinamiche che devono essere preservate nel tempo. Per le sue caratteristiche è quindi possibile che tale strumento non venga necessariamente redatto, tale facoltà è data dal fatto che la vision del PSC deve essere coerente e conforme con quella del piano a livello provinciale che in caso di accordo può anche fungere da PSC. Lo strumento strategico viene così pensato

*"con riguardo a tutto il proprio territorio, per delineare le scelte strategiche di assetto e sviluppo e per tutelare l'integrità fisica ed ambientale e l'identità culturale dello stesso".*<sup>18</sup> Altro elemento fondamentale è che per sua natura quindi non ha la necessità del dettaglio precedentemente previsto dal P.R.G.C. ne consegue che non ha potere edificatorio ed inoltre *"ha efficacia conformativa del diritto di proprietà limitatamente all'apposizione dei vincoli non aventi natura espropriativa".*<sup>19</sup>

Il P.O.C. è *"lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni"*<sup>20</sup> La temporalità è una delle principali innovazioni, infatti se il precedente strumento non aveva scadenza e all'interno vi erano anche le previsioni di piano qui si pone un limite ben preciso oltre il quale in caso di mancata attuazione le previsioni decadono. La scelta della temporalità di cinque anni nasce dalla volontà di fare combaciare la validità piano con la durata della carica amministrativa del sindaco e della sua giunta, si può dire infatti che il P.O.C. sia il *"piano del sindaco"* incentivando l'attualità delle scelte fatte.

Un aspetto innovativo del P.O.C. è la modalità con cui vengono individuate le scelte di previsione che vengono così stabilite: *"Per selezionare gli ambiti nei quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni interventi di nuova urbanizzazione e di sostituzione o riqualificazione tra tutti quelli individuati dal P.S.C., il Comune può attivare un con-*

---

<sup>18</sup> Legge Regionale Emilia Romagna 24 Marzo 2000, Art 28 modificato art.29 L.R. 6/2009

<sup>19</sup> Ibidem

<sup>20</sup> Legge Regionale Emilia Romagna 24 Marzo 2000, Art 30.

*corso pubblico, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal P.S.C.. Al concorso possono prendere parte i proprietari degli immobili situati negli ambiti individuati dal PSC, nonché gli operatori interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi"*<sup>21</sup>

Infine all' interno del P.O.C. trovano sede le indicazioni in termini di consumo di suolo, vengono dunque identificate le quantità di capacità insediativa e le quantità di sfruttamento del suolo che vengono stabiliti in maniera omogenea per ambiti.

Il R.U.E. infine *"contiene le norme attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, [...J nonché la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano"*<sup>22</sup>. Risulta chiaro come quest'ultimo strumento vada a regolamentare quelli che sono gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e in caso di ridotta entità va a regolamentare anche le trasformazioni andando a stabilire gli oneri dovuti

---

<sup>21</sup> Ibidem.

<sup>22</sup> Legge Regionale Emilia Romagna 24 Marzo 2000, Art 29.

## 3.2- IL NUOVO PIANO DI BOLOGNA

A seguito del mancato raggiungimento degli obiettivi nel piano regolatore generale comunale di Bologna, datato 1985, nel 2004 viene presa la decisione di avviare il processo di redazione di un nuovo piano strutturale comunale, che a seguito del “programma per la formazione del piano strutturale comunale condiviso e partecipato” del 2005 dà il via al processo di cui sotto. Viene dunque fatta la scelta di incaricare la prof.ssa arch. Patrizia Gabellini come consulente generale. Già da titolo è chiaro come il modello ponga la massima attenzione nei confronti della concertazione inter istituzionale e della partecipazione pubblica, cosa che in ogni caso è prevista dalla L.R. 20/2000. Sin da subito sono state intraprese due strade, la prima prettamente istituzionale attraverso la redazione del documento preliminare che ha portato alla redazione della valutazione di sostenibilità ambientale, alla realizzazione del quadro conoscitivo condiviso tra amministrazioni e soggetti interessati (stakeholder). Questa ha portato alla conferenza metropolitana dei sindaci al fine di favorire la condivisione e la concertazione delle diverse scelte strutturali poste in essere; la seconda strada è caratterizzata da una forte spinta partecipativa da parte della popolazione che ha visto nascere il forum “Bologna. Città che cambia” sede in cui si sono incontrati i soggetti privati come attori interessati nel sociale, i cittadini e amministrazioni. Il percorso di queste due strade ha fatto sì che si arrivasse agli accordi di pianificazione agli inizi del 2006. Presentato il piano l’urban center di Bologna ha presenziato una serie di incontri all’interno del progetto “Bologna si fa in sette”, e recepite le osservazioni da parte della provincia nel 2008 il consiglio comunale ha definitivamente approvato il piano. Il nuovo P.S.C. va a riformare totalmente quello che era l’impianto e le previsioni del precedente piano degli anni ‘80 questo perché le trasformazioni avvenute in temi come economia, società e problematiche sono nettamente distinte da quelle previste vent’anni addietro. In uno stralcio la stessa Arch. Gabellini rende noto che *“I cambiamenti che hanno investito le grandi città sono arrivati a Bologna con qualche ritardo e sono stati attutiti da un’indubbia solidità economica, sociale e politica. Solo di recente essi sono apparsi evidenti e i loro effetti indesiderati (disagio per traffico e*

*inquinamento, degrado di alcuni spazi pubblici, insicurezza) hanno progressivamente occupato l'agenda politica [...]. Il territorio contemporaneo europeo è contraddistinto da una miscela di situazioni insediative [...] dove la gente vive dimensioni diverse della propria esistenza [...] spesso risiedendo in più luoghi, generalmente lavorando in altri, fruendo di servizi scolastici, sanitari, culturali, commerciali in altri ancora. Questa «gente» poi non ha più un volto noto, ma è diventata un insieme cosmopolita di nazionalità, etnie, razze diverse e di composizione fortemente instabile.»<sup>23</sup> L'attenzione che viene posta su Bologna fa sì che il dogma da perseguire è quello della qualità della vita. La diversificazione della offerta urbana è il nodo centrale per garantirne il raggiungimento che non deve mirare unicamente all'aspetto edilizio ma che porti la sua attenzione alle dinamiche sociali e culturali interne e di collegamento con la città di Bologna, alla qualità dei centri di aggregazione "Residenti, migranti che arrivano anche da molto lontano, cittadini temporanei in movimento per motivi differenti e con differenti ritmi di permanenza, sono portatori di domande abitative che si dispongono su piani diversi, con pratiche d'uso che hanno sul territorio effetti largamente imprevedibili"<sup>24</sup> alla qualità dei servizi, delle acque e dell'aria, così come all'attrattività delle grandi aziende. La coscienza maturata nei confronti delle città metropolitane rende chiaro come di grande importanza sia l'attenzione allo sviluppo strategico delle stesse, dell'attenzione allo sviluppo e al rafforzamento delle vocazioni elementi che necessitano come già detto di strumenti che indichino le linee guida da perseguire e non strumenti che conformino il territorio. Anche nel caso del piano strutturale di Bologna questa coscienza ha portato alla redazione delle strategie da perseguire individuando sette realtà all'interno della città e nel suo interland dotate di specifiche vocazioni e conseguentemente specifiche strategie. Il Piano strategico comunale individua queste realtà all'interno della relazione illustrativa come le "Figure della ristrutturazione" delle quali due si identificano all'interno del comune: la Città della via Emilia Levante e la Città della via Emilia Ponente; quattro si identificano nell'area metropolitana: la Città del Reno, la Città del Savena, la Città della Tangenziale e la*

<sup>23</sup> Patrizia Gabellini, 'Un Piano Che Ripensa Bologna e L'urbanistica', 135, 2008.

<sup>24</sup> Patrizia Gabellini, op.cit.

Città della Collina L'ultima si identifica nell'area nazionale ed internazionale: la Città della Ferrovia. *"[Le sette Città] sono figure territoriali' che intendono rendere percepibili differenze già presenti e 'far vedere' strategie diversamente declinate nello spazio, nel tempo e per gli attori coinvolti, riprendendo anche idee e proposte del passato, attraversando le partizioni amministrative sovracomunali e quelle dei quartieri bolognesi."*<sup>25</sup> Per rendere funzionale questo tipo di intervento è risultato necessario che venissero predisposti degli incontri sia di carattere istituzionale che non per far sì che la conoscenza del territorio possa essere fruibile a tutti questo ha dato vita ad incontri, manifestazioni nei quartieri volte a creare una concezione comune della città. L'obiettivo ricercato è dunque quello di sviluppare un'interconnessione tra le diverse dimensioni affinché la partecipazione da parte della comunità possa di fatto essere attiva e non passiva. Le sette città individuate portano con sé quattro elementi: connessioni e nodi affiancate da luoghi e contesti. All'interno della relazione illustrativa vengono così descritte: *"Le Connessioni individuano le forme di collegamento fisico che costituiscono l'impianto caratteristico di ogni Città: le ferrovie, piuttosto che alcune strade o i percorsi pedonali e ciclabili. I Nodi sono tipicamente quelli "di interscambio" tra modi diversi di trasporto, non solo ferroviario e stradale, ma anche pubblico e privato, veloce e lento. I Luoghi sono le parti del territorio nelle quali si prevedono interventi di trasformazione che perseguono gli obiettivi qualificanti per il progetto di ciascuna Città. I Contesti sono le parti di territorio che, per prossimità o intensità di relazioni, risentono dei progetti e delle politiche di trasformazione attivati nei Luoghi."*<sup>26</sup> Ognuna delle sette città viene descritta all'interno del P.S.C. attraverso l'analisi de territorio, le strategie da perseguire, gli interventi da adoperare e le pratiche partecipative da mettere in campo. La suddivisione del territorio di Bologna, all'interno del P.S.C. viene ulteriormente dettagliata attraverso l'individuazione dei sistemi, delle situazioni e degli ambiti che hanno lo scopo di tradurre le strategie in interventi andandone a disciplinare le modalità. Per quanto riguarda i sistemi il P.S.C.

---

<sup>25</sup> Patrizia Gabellini, op.cit.

<sup>26</sup> 'Relazione Illustrativa, Piano Strutturale Comune Di Bologna', 2008, p. 26.

ne individua tre: sistema della mobilità, sistema della città pubblica e sistema dell'ambiente. Il loro ruolo è quello di pianificare gli aspetti imprescindibili per la qualità abitativa individuando obiettivi di lungo termine che siano coerenti e conformi con i piani sovraordinati ad esso. Il Sistema della Mobilità individua la rete di connessione metropolitana, regionale e nazionale prendendo in considerazione il trasporto privato ed in particolar modo quello pubblico andando ad incentivare lo sviluppo di una mobilità sostenibile del T.P.L. ed inoltre andando a definire una rete di percorsi dedicati alla circolazione pedonale e ciclabile. Il Sistema della Città Pubblica, pone l'attenzione alla armonizzazione tra gli spazi pubblici esistenti e quelle previsti dal piano al fine di creare un sistema che sia identitario e proprio della popolazione. Il Sistema ambientale si pone come obiettivo quello di creare una rete ecologica di qualità che si innesti tra gli spazi naturali all'interno del contesto urbano e quelli più grandi del contesto regionale. È inoltre opportuno specificare che l'attenzione agli spazi aperti rappresenta, nella forma mentis, del piano un elemento distintivo in ogni intervento.

Per quanto riguarda le situazioni il P.S.C. individua 34 situazioni ripartite in: 21 appartenenti alla città compatta, 5 appartenenti alle funzioni specializzate di Bargellino, CAAB, Fiera, Roveri e Stazione e 8 appartenenti al territorio rurale di pianura o collina. Come sopra detto l'attenzione alla qualità ambientale viene sempre messa in piano e anche in questo caso a seconda della peculiarità del territorio vengono individuate le diverse dinamiche da perseguire. Le situazioni vengono dunque dettagliatamente descritte attraverso l'utilizzo di descrizioni puntuali della struttura, redazione degli interventi e dei progetti che investiranno l'area. In conclusione è possibile affermare che le situazioni riprendono l'iter di un P.S.C. ma a scala più dettagliata, vengono infatti identificate le centralità, le infrastrutture di maggiore importanza e gli spazi aperti di con valenza paesaggistico-ambientale, vengono individuati in maniera dettagliata le azioni da intraprendere come interventi di riqualificazione puntuale e riassetto infrastrutturale. La ricerca del dettaglio a questo livello crea una sorta di piano di quartiere che trova la sua ragione d'essere nella partecipazione dei residenti. Per quanto riguarda gli ambiti che rappresenta la zonizzazione di base il

P.S.C. di Bologna individua tre famiglie: il *“territorio da strutturare”*, *“il territorio urbano urbanizzato”* e *“il territorio rurale”*. Queste tre famiglie sono caratterizzate dalle tipologie di ambito che vengono classificate nelle schede sintetiche all'interno del P.S.C. e che per una maggiore comprensione sono associate ad una descrizione dettagliata. Le tipologie di ambito sono a loro volta in ambiti a destinazione mista ed ambiti a destinazione specializzata a seconda della vocazione che un territorio urbano possiede. Unico caso in cui viene prevista esclusivamente la destinazione mista sono quelli ambiti definiti di *“sostituzione”* tale scelta trova origine nel tentativo di incentivare la mixité sociale. Infine il piano individua gli ambiti storici anch'essi suddivisi in base all'appartenenza storica di riferimento. In tema di zonizzazione il piano prevede dunque per i diversi ambiti: *“i caratteri”* identificabili con una descrizione della tipologia, le *“prestazioni comuni agli ambiti”* identificabili con gli obiettivi in materia di ambiente e sostenibilità, la *“massima capacità insediativa”* identificabile con i limiti imposti sul costruito e le *“dotazioni territoriali minime”* identificabili con i limiti minimi in temi di servizi. In merito agli ambiti storici il piano individua due tipologie gli ambiti *consolidati e pianificati* e gli ambiti *consolidati di qualificazione diffusa*. La regolamentazione di questi ambiti viene effettuata all'interno del R.U.E. a condizione che gli interventi non superino i 2.300mq di Superficie Utile Lorda (SUL). Ogni ambito sia esso appartenente al prima che alla seconda tipologia viene argomentato tramite l'ausilio di quattro indicazioni: *“ruolo”* raffigurante la descrizione del territorio preso in considerazione dove vengono analizzate le caratteristiche intrinseche e di relazione con il contesto circostante, *“dotazioni”* raffigurante gli interventi per la città pubblica quali attrezzature, infrastrutture e dotazioni ambientali, *“prestazioni”* raffiguranti gli standard qualitativi da raggiungere a seguito delle trasformazioni ed infine le *“condizioni di sostenibilità”* raffiguranti le condizioni imprescindibili alle quali le previsioni di piano sono subordinate.

Di seguito prenderemo in esame il periodo intercorso da il 2009 anno in cui vennero redatti il primo P.O.C e R.U.E. della città di Bologna e il 2014 anno in cui è stato redatto il secondo P.O.C e sono state apportate modifiche al R.U.E., che come detto nei pre-

cedenti paragrafi a differenza del P.O.C. che ha durata quinquennale non ha scadenza. Di rilevante importanza è innanzi tutto annoverare che per la redazione del secondo P.O.C a guidare l'assessorato all'urbanistica è stata incaricata la l'arch. Gabellini che cinque anni prima aveva firmato i tre piani. Questa scelta ha permesso di dare una continuità metodologica e coerenza considerati i molteplici cambiamenti che si sono manifestati nel corso degli anni. Tali cambiamenti che come elemento principale vedono la mutazione del trend economico mondiale che ha portato ad una conseguente crisi sia nelle amministrazioni pubbliche che nel privato andando a minare l'impianto economico industriale. La traduzione della sopracitata crisi è stata la repentina e irreversibile scomparsa di tutti gli attori coinvolti nel P.O.C del 2009 causando la mancata realizzazione delle previsioni che vedendo venir meno la trasformazione edilizia ha causato la subordinata assenza delle trasformazioni della città pubblica che erano state garantite attraverso l'utilizzo di compensazioni e perequazioni. Gli importanti interventi nel tessuto previsti dal P.O.C sono venuti a mancare mentre gli unici avviati quali la realizzazione del campus universitario ex area Staveco, il tecnopolo ex manifattura Tabacchi e la fabbrica italiana contadina (F.I. Co) ex CAAB non erano neanche stati previsti all'interno dell'iter delle trasformazioni. Tutto ciò ha determinato uno svuotamento nella ragione d'essere del P.O.C. Un ulteriore elemento che ha concorso alla "disfatta" del piano è stata l'incapacità di dar seguito a tutte quelle previsioni che si collocavano a metà scala tra i piccoli interventi regolamenti dal R.U.E. e i grandi interventi di trasformazione del P.O.C. Anche in questo caso principale artefice è stata la crisi finanziaria nonostante il forte tentativo da parte dell'amministrazione di coinvolgere più soggetti possibili attraverso le diverse possibilità economiche. Considerate le problematiche nate si è resa necessaria un'inversione di rotta e di approccio nei confronti delle grandi trasformazioni se il P.O.C del 2009 denominate "di riqualificazione diffusa" era incentrato alla redazione di piano e successiva ricerca degli investitori che hanno portato all'individuazione delle aree di interesse, il P.O.C del 2014 vede un iter completamente capovolto infatti attraverso l'individuazione di sei progetti coordinati di cui uno prevalentemente residenziale, quattro a scopo commerciale ed uno alla realizzazione della sede di un

azienda multinazionale si è passati da un piano che porta ai progetti a dei progetti che formano un piano. Ciò ha comportato un'accelerazione considerevole delle operazioni di trasformazione facilitate innanzitutto dallo snellimento per fasi burocratiche ma soprattutto dall'assicurazione dei fondi finanziari necessari atti a realizzare le opere. Contestualmente a questo P.O.C ne è stato approvato uno concorrente denominato *"rigenerazione del patrimonio pubblico"* all'interno del quale sono stati presi in causa le aree pubbliche come le fasce fluviale e la rete infrastrutturale della mobilità. con questo ulteriore piano concorrente che prende in considerazione le trasformazioni al di sopra dei 2300mq di SUL, sotto al quale la competenza spetterebbe al R.U.E., è stato possibile ridurre il rischio di una continua espansione urbanistica ma anche a possibilità concreta nei confronti dei privati di partecipare attivamente attraverso la previsione di compensazioni o monetizzazioni. Anche nella natura del R.U.E. sono stati apportati degli efficientamenti che hanno permesso una notevole spinta sia per quanto riguarda la burocrazia sia per gli interventi concessi. In primo luogo sono stati ridotti i casi in cui un intervento architettonico fosse subordinato al piano operativo, questo comporta la libertà di poter agire, temporalmente parlando, senza restrizioni, sono stati incrementati gli usi prevedibili con particolare interesse alla comunità introducendo per esempio l'agricoltura urbana condivisa e alla temporalità degli usi che hanno visto la nascita di diverse norme per usi temporanei in attesa di una consolidata riqualificazione permettendo quindi che il territorio non decada nel degrado ma che venga utilizzato dalla comunità come per esempio la realizzazione di nodi logistici di orti urbani e di centri per la mobilità dolce. Questa politica permette dunque di sfruttare ogni occasione possibile che la città ha per perseguire l'obiettivo primario mirato alla qualità della vita rimanendo sempre in stretto contatto con il continuo mutamento delle dinamiche economiche, sociali e culturali.

## 3.5- LA LEGGE PIEMONTE 3/2013

In materia di urbanistica la legge che norma le dinamiche e le procedure nel Piemonte da riferimento alla L.U.R. n. 56 del 1977, rinomata come “legge Astengo” in onore del professore che ne scrisse il testo. La legge appena citata rappresenta una pietra miliare in temi di innovazione tanto da essere tuttora considerata un esempio dal quale potere trarre ispirazione, basti pensare ai contenuti inerenti alla perequazione e alla copianificazione. Sebbene come detto possiede tutt’oggi dei contenuti attuali il cambiamento culturale e la coscienza in materia di governo del territorio fanno che questa legge per certi aspetti risulti ormai obsoleta così come nel resto delle regioni italiane che hanno apportato innovazioni nella loro legislazione come per esempio le sopracitate leggi regionali dell’Emilia Romagna. A differenza di quest’ultima però che ha totalmente innovato l’impianto legislativo la scelta del piemontese è stata quella di creare un assetto legislativo che vada a *reformare* e non a *sostituire* il suo precedente assetto dato dalla legge di Astengo, è così che nasce la legge regionale n°3 del 2013. Come è chiaro quindi essa da un lato conferma concetti già esistenti in primo piano l’importanza della copianificazione e la necessità di un assetto perequatorio adeguato, dall’altro introduce novità ritenute dei punti cardini come l’introduzione della valutazione ambientale strategica che va di pari passo alle dinamiche di pianificazione urbanistica e territoriale. Nelle successive righe verrà analizzato in che modo la nuova legge tenta di ammodernare gli strumenti alla scala comunale per il governo del territorio. Come detto la legge da un lato conferma dall’altro innova, è esattamente il caso della scala comunale. L’impianto legislativo della precedente legge è fondamentalmente rimasto invariato infatti nella L.R. 3/2013 troviamo ancora la presenza del ormai più volte citato e obsoleto PRGC, questo comporta la conformazione del territorio *tutto e subito* che porta con sé l’elaborazione delle carte in scala 1:2000, la stesura delle previsioni di piano su tutto il territorio e ovviamente tutto l’iter burocratico che influisce in maniera significativa in ordine di tempistiche. L’unico accenno di innovazione che si può trovare al riguardo è la presenza dell’art 14bis che cita: *"Fatte salve le disposizioni di cui agli articoli 12, 13 e 14, gli elaborati del PRG possono*

*essere articolati nelle componenti strutturale e operativa, nel rispetto dell'unitarietà del procedimento di formazione e approvazione dello strumento urbanistico con le modalità di cui all'articolo 15.*<sup>27</sup>. Di fatto anche nella legislatura piemontese viene introdotta la tripartizione del piano andando ad individuare una componente strutturale, il regolamento urbanistico edilizio per la città consolidata e la componente operativa per le previsioni di piani. Ma se da un lato abbiamo una forte innovazione bisogna però fare un passo indietro ed analizzare le modalità con le quali la tripartizione può essere affrontata. In primo luogo come cita l'art.14bis la tripartizione non è *obbligatoria* bensì una *possibilità* questo lascia intendere che i comuni sono ancora legittimati a proseguire con la redazione di nuovi PRGC o con varianti ai PRGC già esistenti questo fa sì che ancora una volta si dà la possibilità di rimanere ancorati al vecchio modello pianificatorio normato dagli articoli 11, 12, 12bis, 13 e 14 che come è chiaro non sono più grado di comprendere e soddisfare le necessità di un territorio che è costantemente in evoluzione e che necessita di strumenti dinamici e flessibili. Una ulteriore complicazione risiede nella subordinazione del Art.14bis nei confronti degli articoli precedenti perché la *possibilità* di procedere con il nuovo modello non esonera le amministrazioni a rispettare i vincoli e dotazioni che fanno capo alla legge fondamentale dell'urbanistica del 1942. Tale dicotomia fa sì che si creino notevoli complessità nel tentativo di percorrere l'ipotesi della componente strutturale perché la limitazione alla conformazione della proprietà privata e delle trasformazioni urbanistiche così intese non rispondono alle necessità odierne che richiedono interventi e prevenzioni di lungo termine come la pianificazione energetica, la tutela delle invariabili ecologiche, lo sviluppo del trasporto pubblico, tutti elementi che non sono in grado di essere affrontati dagli strumenti che il PRGC mette a disposizione. La scelta della componente strutturale a livello comunale così come pensata è caratterizzata dalla capacità di intervenire in maniera coerente anche con i cambiamenti che il territorio affronta questo rende possibile il *non* ricorso all'utilizzo delle varianti al piano che nel corso degli anni hanno proliferato sia esse interessassero piccole porzioni o

---

<sup>27</sup> 'Legge Regionale Piemonte 25 Marzo 2013 N°3' Art.14 bis comma 1

ingenti trasformazioni che nella maggior parte dei casi hanno portato ad un completo stravolgimento del piano originale.

Anche nel caso della legge n°3/2013 il ricorso alle varianti del piano non viene scoraggiato, anzi come dal testo l'art. 17bis introduce le "*varianti facilitate*". Tale articolo associato alla legge nazionale n°164/2014 denominata "*sbloccata Italia*" che prevede interventi in deroga agli strumenti di pianificazione rappresenta un rischio non indifferente perché incentiva l'utilizzo delle varianti anch'esse siano estremamente invasive. Sulla base delle innovazioni apportate dei livelli di governo locale che in primis hanno eliminato le province e regolamentato le città metropolitane appare chiaro come la legge 3/2013 vada necessariamente rivista e ammodernata eliminando le incongruenze e le obsolescenze che porta con se.

## 3.4- LEGGE EMILIA ROMAGNA 21/2017

A diciassette anni dall'emanazione della L.R. 20/2000 la Regione Emilia Romagna ha ulteriormente aggiornato il suo quadro legislativo in materia di governo del territorio emanando la L.R. n°24 del 21 dicembre 2017. Tale legge, come vedremo, rappresenta una vera e propria riforma che va ad alterare profondamente le dinamiche e gli strumenti. La necessità di apportare una riforma ad una legge già innovativa nasce dalla ormai incompatibilità delle norme con le dinamiche del territorio, infatti, la legge 20/2000 poneva la sua attenzione, sebbene adeguatamente normata, sul consumo di suolo. Essa nasceva dunque dall' esigenza di normare un territorio segnato dal processo di espansione urbana, Tale attenzione ha portato a casi di forte dispersione insediativa, ed inoltre il processo espansivo si è fondamentalmente arrestato rendendo così la legge inappropriata. Il primo dei punti cardine di questa nuova legge è dunque sicuramente il passaggio da una politica espansionistica ad una politica di riqualificazione del territorio esistente. Obiettivo che viene perseguito attraverso la messa in essere di politiche che incentivino le funzioni strategiche, la qualità ambientale etc., attraverso l'adozione di una politica a *zero consumo di suolo*, attraverso infine la competitività degli strumenti per il governo del territorio. In questa sede porremo l'attenzione alle innovazioni che sono state apportate al livello comunale del governo del territorio. La legge 21/2017 stravolge quelli che sono gli strumenti comunali. Il vecchio Piano Strutturale Comunale (PSC) e il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vengono sostituiti da *“un unico Piano urbanistico generale (PUG), che stabilisce la disciplina di competenza comunale sull' uso e la trasformazione del territorio, con particolare riguardo ai processi di riuso e di rigenerazione urbana”*<sup>28</sup> mentre il piano Piano Operativo Comunale (POC) viene sostituito dagli *“accordi operativi e i piani attuativi di iniziativa pubblica con i quali, in conformità al PUG, l'amministrazione comunale attribuisce i diritti edificatori”*<sup>29</sup>. L'assetto del PUG è quindi identificabile in

---

<sup>28</sup> 'Legge Regionale Emilia Romagna 21 Dicembre 2017 N°24'.

<sup>29</sup> Ibidem.

tre punti cardine: rigenerazione urbana, attraverso l'analisi delle opportunità di rigenerazione e stabilendo possibilità e limiti degli interventi nel territorio urbanizzato che posso andare dalla qualificazione edilizia alla ristrutturazione urbanistica. Strategie per la qualità urbana ed ambientale che prevede l'analisi dei diversi ambiti al fine di individuarne potenzialità e criticità in modo da realizzare servizi ed infrastrutture dove necessari, si fa presente che le opere di interesse pubblico e sovracomunale non rientrano nel limite del 3% di consumo di suolo consentito dalla legge, limite che nella precedente legge era del 11%. Limitazione delle previsioni di espansione urbanistica infatti i casi espansione sono ammessi dal piano nei casi in cui non sia possibile il riutilizzo del territorio urbanizzato e la realizzazione di insediamenti che possano rappresentare attrattività a livello sovracomunale. Anche e soprattutto l'edilizia residenziale viene fortemente limitata ad esclusione degli interventi di edilizia residenziale sociale (ERS) e nei casi in cui l'espansione sia strettamente collegata ad un più ampio progetto di rigenerazione. Il PUG al fine di favorire il riuso a scapito dell'espansione pone in essere degli incentivi urbanistici come la riduzione dei contributi di costruzione, incentivi volumetrici, in caso di rigenerazione ed ERS, deroghe al DL 1444 del 68, e semplificazioni procedurali sanciti dal Art. 8.

Compito di attuare le previsioni del PUG spetta ai nuovi accordi operativi e piani attuativi. Il nuovo strumento è caratterizzato dalla presenza di quattro elementi imprescindibili per la sua approvazione: il progetto urbano *“con il quale viene puntualmente rappresentato l'assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato [...]in conformità alle previsioni della strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale”*<sup>30</sup>. La convenzione urbanistica *“nella quale sono definiti gli obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico assunti dal privato”*<sup>31</sup>, La relazione economico-finanziaria *“che illustra analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e che ne dimostra la fattibilità e la sostenibilità”*<sup>32</sup> ed il

---

<sup>30</sup> 'Legge Regionale Emilia Romagna 21 Dicembre 2017 N°24 Art.38 comma 3'.

<sup>31</sup> 'Ibidem'.

<sup>32</sup> 'Ibidem'

documento Valsat necessario a stabilire la sostenibilità ambientale e territoriale delle opere pubbliche e private che gli Accordi prevedono.

Un' ulteriore innovazione è data dalla creazione di un organo collegiale, il Comitato Urbanistico (CU) che ha il compito di esprimere il proprio parere nei confronti del piano proposto sia esso comunale o sovracomunale. Il piano comunale è sottoposto al Comitato Urbanistico Metropolitan (CUM) e al Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) in coerenza alla L.R. N°13 del 2015 a questi due comitati fanno parte rappresentanti della regione, della città metropolitana, nel caso di Bologna, o province e dal comune interessato. Il piano di livello sovracomunale e regionali sono invece soggetti al Comitato Urbanistico Regionale (CUR) i quali rappresentanti sono la regione, la città metropolitana e i soggetti di area vasta che per competenze possono partecipare sanciti dall' Art 42 comma 2. Oltre al Comitato Urbanistico in fase di lavoro partecipano al voto, che a differenza di quello del CU che è vincolante, consultivo: l'ARPAE, gli enti legittimati dalla legge per competenza, le amministrazioni che svolgono funzioni di tutela e governo del territorio.

Di grande valore è l'attenzione che questa legge pone nei confronti della legalità e della trasparenza. L'art. 38 comma 2 cita *“Per i soggetti privati partecipanti all'accordo di programma l'ente promotore acquisisce l'informazione antimafia di cui all'articolo 84, comma3, del decreto legislativo n.159 del 2011. La conclusione dell'accordo e la sua efficacia sono subordinate all'acquisizione dell'informazione antimafia non interdittiva”*<sup>33</sup>

Lo stesso procedimento è più volte citato nella legge in particolare: Art.2 comma 2 lettera b), Art.53 comma 6 lettera e), Art. 59 comma 2.

L'importanza dei citati articoli è di fondamentale importanza, la storia delle infiltrazioni mafiose all'interno delle istituzioni e degli enti predisposti al governo del territorio ma anche al di fuori degli enti amministrativi ha sicuramente rappresentato una immensa falla nel sistema italiano che in più occasioni lungo tutto il territorio italiano

---

<sup>33</sup> 'Legge Regionale Emilia Romagna 21 Dicembre 2017 N°24 Art.38 comma 4'.

è stato vittima di azioni scellerate che hanno provocato la distruzione di città, paesaggi, aree di interesse storico culturale ed ecosistemi.

#### 4- IL CASO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE DI SETTIMO TORINESE

Nelle seguenti pagine dopo un iter di comprensione di quella che sia stata la storia urbanistica prima e di governo del territorio oggi in Italia e dopo l'analisi degli strumenti ci si concentra ora nel tentativo di applicare tali insegnamenti ad un caso pratico. Questo tentativo viene effettuato nel comune di settimo torinese situato immediatamente a nord-ovest dal capoluogo piemontese. Sebbene si è ormai compreso che il modello gerarchico del piano regolatore generale e la sua inflessibilità siano ormai obsolete e fundamentalmente inefficaci il comune di riferimento nonostante la possibilità concessa dal art.14 bis della legge regionale continua a mantenere il suo impianto legato al ormai trentennale piano regolare che nel corso dei decenni ha subito numerose e ingenti modifiche. Si tenterà in questa di analizzare le caratteristiche territoriali, considerando che non ci si limita più alla disciplina dell'urbanistica ma all'insieme delle discipline che formano il governo del territorio, attraverso le quali si cercherà di portare il comune di settimo torinese da un impianto gerarchico del PRG al nuovo modello di piano tripartito con particolare attenzione al caso del regolamento urbanistico edilizio.

##### 4.1-LE CARATTERISTICHE AMBIENTALI

###### 4.1.1- BIODIVERSITÀ, AREE DI INTERESSE NATURALISTICO E PAESAGGIO

Al centro della pianura irrigua è ubicata la città la quale è caratterizzata da una forma compatta e chiusa, definita nel tempo attraverso i Piani regolatori che hanno guidato lo sviluppo degli anni '70 a oggi.

La città ha una cerchiatura industriale che occupa i quadranti nord, ovest e sud. Essa è stata generata dal processo di urbanizzazione che si è mosso lungo le linee di tensione delle grandi infrastrutture di comunicazione in tre fasi, a partire dal secondo dopoguerra:

- quella legata al ciclo FIAT (anni 50-60) che ha visto lo sviluppo industriale concentrarsi sui corridoi paralleli di via Torino e via regio parco e dell'autostrada A4 (FIAT Ricambi, Michelin, Pirelli e Ceat) in direzione Milano;
- quella del boom edilizio che ha visto lo sviluppo delle acciaierie e della disseminazione industriale a margine delle grandi direttrici Torino - Ivrea (Cebrosa e A5);
- infine quella recente di completamento delle porosità lasciate dalle grandi unità di impresa nelle direzioni dette e della costruzione del PIS.

Rispetto al gradiente definito dal reticolo idraulico artificiale a matrice irrigua, gli unici insediamenti che non si sono ad esso opposti riguardano l'insediamento Ceat, isolato nel paesaggio agrario e circondato dalla Bealera nuova e il PIS, sviluppato a fianco (e non per traverso) alla Bealera stessa.

L'alta fertilità dei terreni agricoli settimesi (I e II classe) che in larga misura facevano parte della grande macchia prativa (soprastante all'antico corso dello stura in direzione Caselle Chivasso) ben evidente ancora nelle riprese aeree del territorio degli anni '50 è riconoscibile oggi solo nei settori contenuti tra la Bealera nuova e il Torrente Bendola, che dai prati della Rubiana (Leini) attraversano la fascia del rio Olla (Settimo – Volpiano) e conducono a Po attraverso il presidio della frazione Mezzi.

In questo settore, nonostante molti episodi di occupazione "Spontanea" del territorio con insediamenti isolati di casette e di manufatti artigianali, è ancora riconoscibile la matrice a seminativi del paesaggio agrario che, per paradosso, è stato protetto, per posizione e forma, dallo sviluppo della città.

Essa ha costituito infatti un blocco all'espansione tumultuosa dell'apparato industriale verso Milano salvaguardando (in grande parte) la matrice a seminativi del paesaggio rurale ottocentesco.

La storia recente è caratterizzata dal progetto della tangenziale verde la quale, per raggiungere il Po, si deve far spazio in Settimo nel campionario delle grandi linee di comunicazione su gomma e su ferro, e per trovare attuazione deve poter affermare la supremazia – in ambito metropolitano – degli apparati protettivi della città (parchi)

su quelli produttivi agricoli: detto malamente dell'ossigeno sull'azoto, della respirazione della città sulla produzione alimentare.

Esso si basa sul riconoscimento dell'alto grado di accessibilità dell'area non più da via Leinì ma direttamente sullo svincolo attraverso la rotatoria di distribuzione urbana.

Si tratta di un progetto di ampio respiro urbanistico che si avvale della presenza di diversi spazi verdi ricavati tra i lunghi rami dello svincolo, degli spazi di mitigazione realizzati lungo la ferrovia (aree PIM) dalle aree verdi dell'insediamento di edilizia residenziale di via Monviso e infine dal sistema verde che può essere insediato sullo stesso sedime della ex area industriale a mitigazione della nuova trasformazione urbanistica.

Anche in questo caso il valore obiettivo di Btc può essere equiparato a quello fissato dagli studi di ecologia del paesaggio integrati al PRG dalla Variante 13 per la scala per la scala superiore del Biocomprensorio (1,4/1,5 Mcal/mq/a).

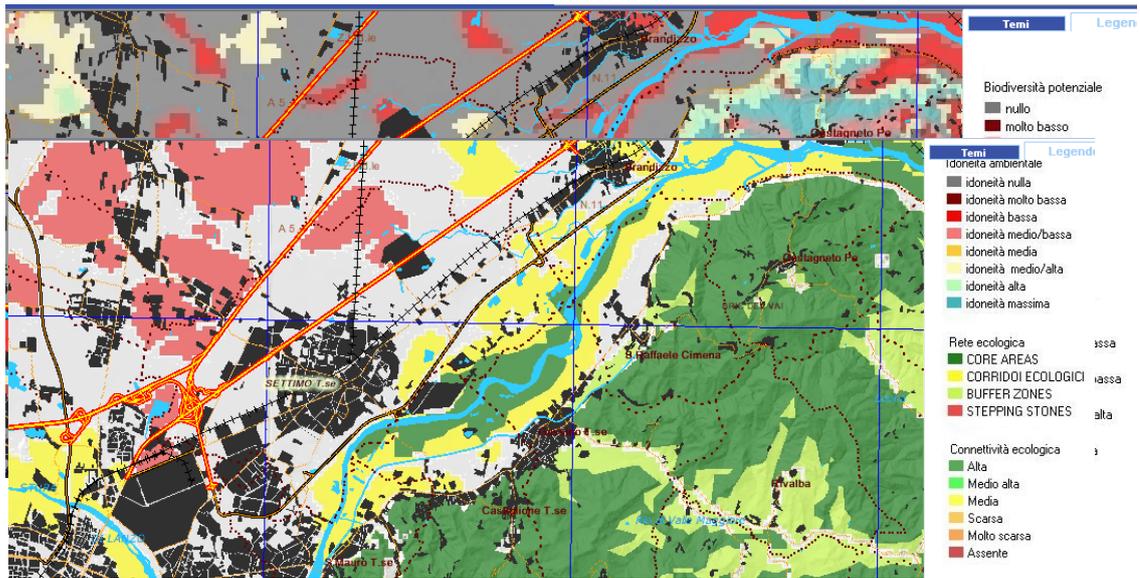
Il territorio considerato per quanto riguarda l'Area Vasta è quello inerente il PTI – Programmi Territoriali Integrati individuato dalla Provincia di Torino

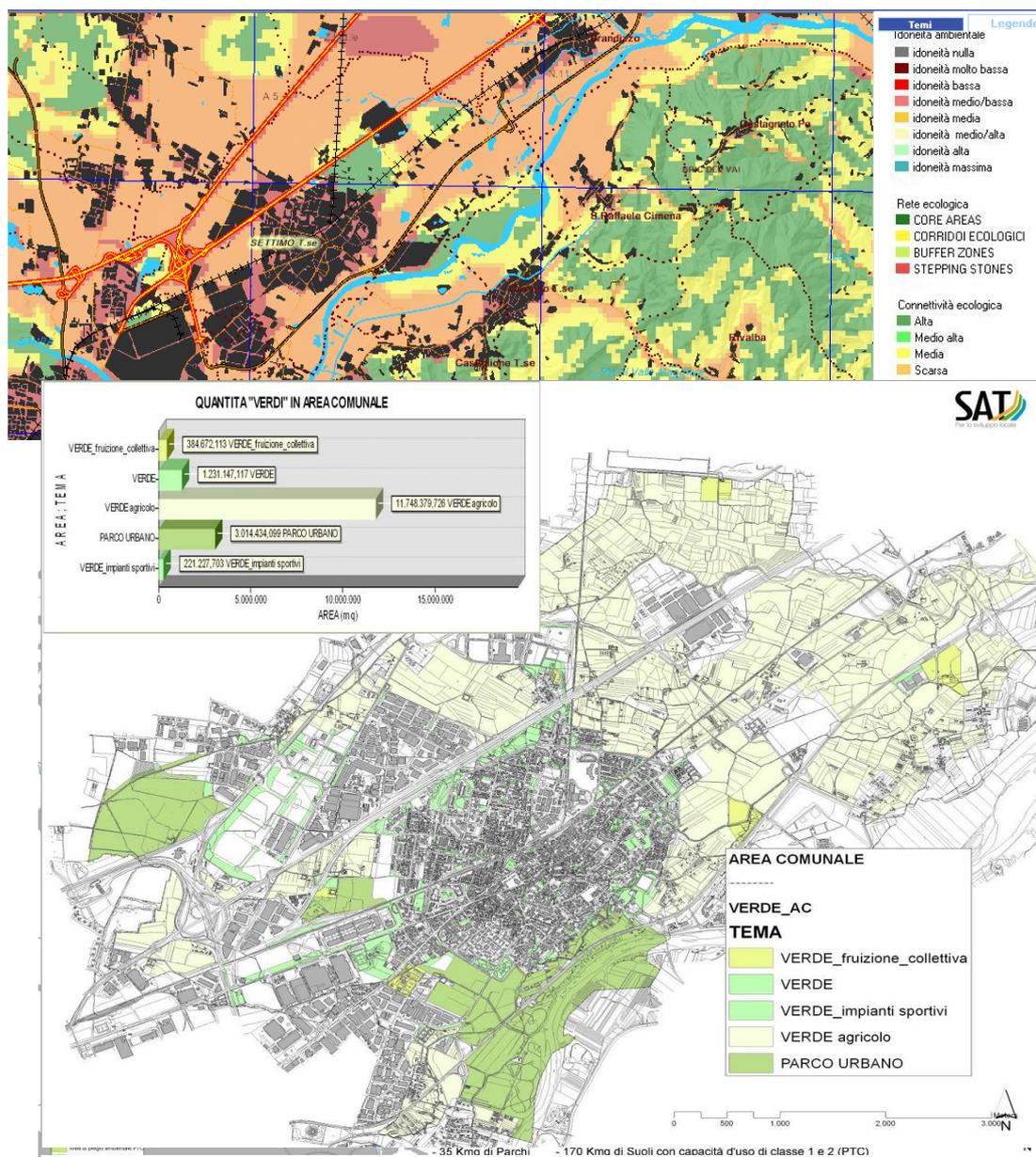
Si possono contare circa 256 Km<sup>2</sup> di superfici su 390 Km<sup>2</sup> con un riconoscibile grado di qualità ambientale, ovvero aree effettivamente “verdi” come le:

- Aree definite dalla Provincia di Torino come aree di pregio ambientale (80,7Km<sup>2</sup> secondo fonte PTC);
- Aree definite dalla Provincia di Torino con capacità d'uso dei suoli di livello 1 (50Km<sup>2</sup> secondo fonte PTC);
- Aree definite dalla Provincia di Torino con capacità d'uso dei suoli di livello 2 (120 Km<sup>2</sup> secondo fonte PTC);
- Aree individuate dalla Provincia di Torino come Aree protette regionali (35 Km<sup>2</sup> secondo fonte PTC);
- Aree individuate dalla Provincia di Torino come Boschi (40 Km<sup>2</sup> secondo fonte PTC);

- Aree individuate dalla Provincia di Torino come Vigne (2,3 Km<sup>2</sup> secondo fonte PTC);
- Area di Tangenziale Verde all'interno dell'AV (7 Km<sup>2</sup> secondo fonte PTI reti 2011);

Di seguito si riportano in estratto le cartografie desunte dal sistema informativo di ARPA Piemonte nelle quali sono rappresentate la biodiversità potenziale, l'idoneità ambientale e il sistema di connettività ecologica del territorio settimese.





**Figura 2- Individuazioni delle qualità e quantità di spazi verdi sul territorio dell' A.C (Elaborazione SAT srl)**

**Figura 1- Individuazione, quantificazione e confronti dimensionali sulle superfici dell'A.V. che possiedono un riconosciuto grado di qualità ambientale (Fonte: Elabo-**  
 Per quanto riguarda l'A.C, il territorio di Settimo Torinese possiede 1.18% di aree verdi destinate alla fruizione collettiva, il 3,8% di aree verdi, il 36% di aree agricole, il 9% di aree destinate a Parco urbano e lo 0.6% di aree verdi per impianti sportivi. Il totale delle aree verdi che sono state individuate sul territorio comunale (vedi figura 3) ammontano a circa 16 chilometri quadrati cioè poco più del 50% dell'intera superficie.

Per ulteriori approfondimenti inerenti il paragrafo "Ecologia del paesaggio" e "Agricoltura" si rimanda allo Studio di compatibilità ambientale – Progetto Definitivo della Variante Strutturale n° 13 e 18 al P.R.G.C. redatto dall' Arch. Ennio Matassi.

## 4.1.2- CARATTERI MORFOLOGICI

Il territorio, nella sua estensione principale, è geologicamente riconducibile al settore distale dell'ampio conoide fluviale della Stura di Lanzo, elemento a struttura composta risultante dall'associazione di più unità sedimentarie legate a differenti episodi erosionali e deposizionali, succedutisi ad iniziare dal Pleistocene superiore. Le unità sviluppano mutui rapporti di giustapposizione laterale e/o di terrazzamento; la loro distinzione è possibile attraverso l'esame della morfologia, della natura dei depositi, del grado di evoluzione pedogenetica, delle superfici di discontinuità. In particolare, l'espressione morfologica dominante è caratterizzata dal succedersi di più superfici poste a quote differenti, le più elevate delle quali sono riferibili alle prime fasi di approfondimento fluviale e risultano sostanzialmente stabilizzate e non più in rapporto diretto con i corsi d'acqua, mentre quelle inferiori sono tuttora in evoluzione essendo direttamente interessate dalla dinamica dal T. Stura e dal F. Po.

La superficie fondamentale, sulla quale si estende la massima parte della Città di Settimo, ha un andamento complessivamente sub-pianeggiante, debolmente inclinato verso il rilievo della Collina di Torino, ed è incisa verso Sud dalla valle attuale del T. Stura, mentre a Sud-Est una netta scarpata di terrazzo alta 6-7 m la separa dal corridoio di divagazione e modellamento recente ed attuale del F. Po.

Nelle porzioni di territorio latitanti i corsi d'acqua principali, blande depressioni allungate, spesso con andamento arcuato, sottolineano la traccia di antichi percorsi fluviali che testimoniano della tendenza, tutt'ora in atto, alla repentina variazione della configurazione degli alvei in occasione degli eventi di piena maggiori.

L'età dei depositi che costituiscono il conoide fluviale è compresa nell'intervallo tra il Pleistocene medio-superiore (unità completamente formate e non più in rapporto diretto con il corso d'acqua principale) e l'Olocene-Attuale (unità non completamente formate o in via di formazione).

Con riferimento alla nomenclatura adottata nella recente cartografia geologica, nell'ambito di interesse si riconoscono le seguenti unità.

## 4.1.3- LO STATO DEL DISSESTO

Dalle considerazioni esposte e dall'insieme dei dati rilevati si evidenzia che i principali elementi di pericolosità geologica agenti sul territorio di Settimo Torinese sono sostanzialmente legati alla dinamica della rete idrografica superficiale naturale e artificiale e all'interferenza di questa con le aree edificate e le infrastrutture.

In particolare, le situazioni di dissesto conseguono unicamente a processi di inondazione legati alla dinamica del Fiume Po, ad allagamenti per locale tracimazione delle rogge principali e della rete idrografica minore, nonché all'innalzamento del livello piezometrico di una falda idrica localmente caratterizzata da condizioni di superficialità.

La configurazione plano-altimetrica locale, priva di importanti dislivelli e di forme ad acclività elevata esclude infatti la possibilità di innesco di processi di dissesto di tipo gravitativo.

Per quanto riguarda il F. Po la documentazione storica e la disponibilità di informazioni sugli eventi alluvionali nella Banca Dati dell'Arpa Piemonte è molto ampia e ricca. Si rimanda alla documentazione geologica relativa alla Variante generale n.13 (DGR 2005) nonché alla successiva Variante n.20 (DCC 2009) per un'esposizione di maggior dettaglio delle conoscenze storiche.

Nella Tavola "*Carta del dissesto*" redatta per la presente Variante, si sono rappresentati gli effetti legati agli eventi alluvionali del 4-6/11/1994 e 13-16/10/2000, significativi e di riferimento su scala regionale, nonché quelli connessi all'evento più recente del 13/09/2008. Quest'ultimo, a carattere locale, è stato la conseguenza di piogge molto intense (i valori di pioggia misurati risultano massimi tra quelli storici registrati) concentrate in una zona ristretta estesa a nord-ovest di Settimo Torinese, tra i Comuni di San Maurizio Canavese e Caselle Torinese.

Il territorio di Settimo, esterno al nucleo di pioggia, è stato essenzialmente interessato da processi di allagamento legati all'attivazione della rete idrica minore che non

si è dimostrata ovunque in grado di smaltire le portate di carattere anomalo concentrate in essa nel breve tempo. I processi si sono manifestati in generale in corrispondenza di sezioni critiche e/o in presenza di condizionamenti artificiali degli alvei, perlopiù in rapporto con la rete viaria principale e con le infrastrutture.

Per una lettura maggiormente circostanziata si rimanda agli specifici elaborati di analisi e commento dell'evento contenuti negli specifici elaborati geologici di accompagnamento alla Variante.

Dalla "Carta del dissesto" si rileva che parte significativa delle aree coinvolte dai processi di inondazione è da porre in relazione con le modalità di diffusione delle acque nel quadrante posto a NW del territorio comunale in continuità con ambiti esterni ad esso, per effetto di criticità idrauliche manifestatesi nei comuni limitrofi quali Leini, Caselle T.se e San Maurizio C. se. Il quadro del dissesto in tale ambito del territorio comunale risulta dunque strettamente in relazione con quello dei comuni confinanti.

Tale situazione richiede necessariamente un'analisi estesa all' "area vasta", in modo da individuare i processi nella loro interezza e prevedere interventi di sistemazione per la mitigazione della pericolosità idrogeologica ed idraulica che necessariamente devono superare i confini del Comune di Settimo per assumere una dimensione di bacino. Ciò è stato affrontato dai Servizi tecnici Regionali e Provinciali attraverso specifici studi dai quali risulta ancora una volta evidente, con riferimento particolare all'evento del 2008, come il comparto Nord-occidentale del Comune di Settimo sia stato interessato da fenomeni non ascrivibili alle condizioni di piovosità locale, ma a processi attivatisi altrove e alla carenza di interventi di difesa a monte del proprio territorio.

Con riferimento al citato lavoro relativo al Quadrante Nord-Est, sviluppato con la collaborazione dei Comuni di Torino, Settimo Torinese, Borgaro e San Mauro *"...Le acque derivanti da eventi eccezionali dovrebbero essere intercettate a monte del bacino idrografico al fine di evitare esondazioni nella sottostante pianura..."*

L'Amministrazione Comunale di Settimo ha comunque provveduto negli anni ad avviare approfondite indagini sullo stato degli elementi del drenaggio di superficie, con

specifico riguardo per la porzione occidentale del territorio, alle quali è seguita la progettazione e realizzazione di numerose opere di miglioramento e monitoraggio della rete idrografica e, di particolare rilevanza, come quella del nuovo Canale Scolmatore Ovest.

Il cronoprogramma degli interventi per la mitigazione del rischio idraulico, già predisposto in ambito di Variante n. 13 e successivamente modificato dalle Varianti n. 15 e n.20, comprendeva opere quali il citato Canale Scolmatore Ovest, il Canale di Gronda nord, il Collettore del PIS, lo Scolmatore di Pescarito, la risagomatura della Bealera Nuova, nonché ulteriori interventi a carattere puntuale.

La Variante n.30 ha aggiornato il quadro del dissesto, ribadendo comunque la necessità di inquadrare lo stesso in un ambito di “area vasta” e assumendo per il momento le risultanze emerse dall’attività svolta dal tavolo tecnico del Quadrante Nord Est istituito dalla Regione e dalla Provincia e dall’analisi idrologica sviluppata dall’Ing. Daniele Mosca della Società SAT a seguito delle indicazioni espresse dai Settori regionali OO. PP e Prevenzione del rischio geologico, durante le fasi di approfondimento tenutesi il 28 gennaio, il 27 marzo e il 24 aprile e i vari incontri tecnici intercorsi nel corrente anno. Di seguito si riporta la carta del dissesto aggiornata. Per la lettura integrale della documentazione si rimanda agli specifici elaborati geologici a corredo della presente Variante.

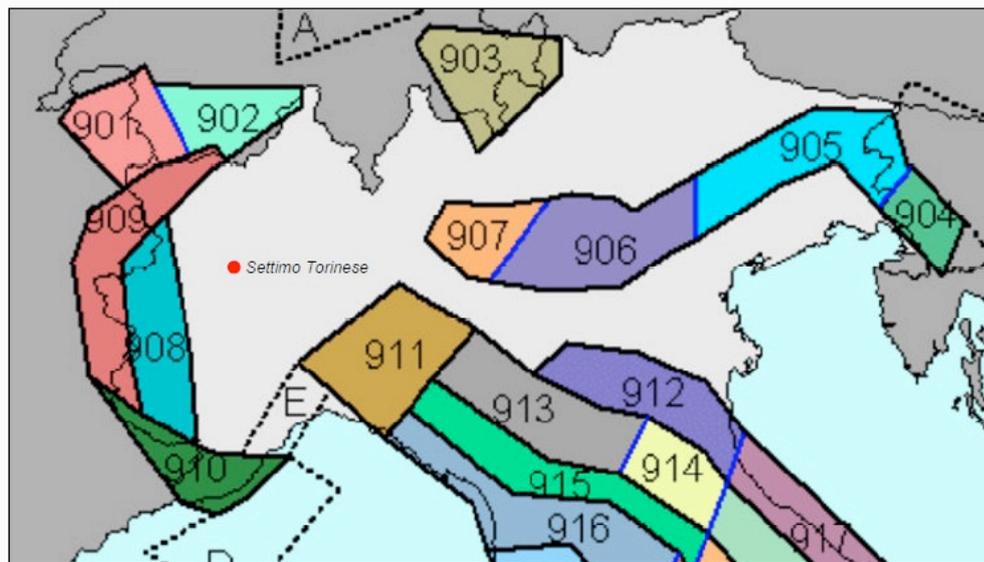


#### 4.1.4- RISCHIO SISMICO

Dall'interrogazione per parametri del catalogo CPTI112 si rileva che i risentimenti sismici locali sono correlabili ad eventi di intensità complessivamente bassa, le cui località epicentrali, in termini macrosismici o strumentali, sono collocate in aree esterne, soprattutto nel settore sud-occidentale (Cuneese-Pinerolese).

Tra quelli più significativi di cui vi è documentazione strumentale si segnala il recente evento del 25/07/2011 alle ore 14.31, con coordinate epicentrali  $\phi=45,012$  N e  $\lambda=7,292$  E (territorio del Comune di Giaveno), profondità ipocentrale stimata in 20 km e magnitudo locale  $M_l=4.4$ . Qualitativamente, in area epicentrale la scossa è stata definita da *"moderata a abbastanza forte"*.<sup>3</sup>

Considerando la sismicità storica (macrosismica), tra gli eventi più intensi è riportato quello del 2/04/1808, con epicentro nel Pinerolese e magnitudo stimata in 5,6-5,7. Le mappe sismiche del territorio italiano collocano il settore piemontese in cui è compreso il territorio di Settimo all'esterno delle zone sismogenetiche<sup>4</sup> (ZS). In altri termini, in tale ambito non è attualmente nota la presenza di strutture in grado di dare origine a terremoti significativi, bensì sono possibili risentimenti sismici di tipo indiretto, per eventi il cui ipocentro è collocato in zone sismicamente attive limitrofe. Dall'analisi dei valori di magnitudo ( $M_w$ Max) associati alle ZS maggiormente prossime (ZS908–Piemonte e ZS909–Alpi Occidentali) si rileva che gli eventi sono caratterizzati da magnitudo relativamente bassa, i cui valori massimi sono compresi tra 5 e 6.



| 1                        | 2    | 3              | 4              | 5                          | 6                         | 7     | 8          | 9     | 10         |
|--------------------------|------|----------------|----------------|----------------------------|---------------------------|-------|------------|-------|------------|
| nome ZS                  | N ZS | DISS2<br>MwMax | CPTI2<br>MwMax | CPTI2<br>MwMax<br>(classe) | CPTI2<br>completo<br>04.2 | Az1   | Mw<br>Max1 | Az2   | Mw<br>Max2 |
| Savoia                   | 901  |                | 5.79           | 5.68                       | 5.68                      | +1(a) | 5.91       | +2(d) | 6.14       |
| Vailese                  | 902  |                | 6.10           | 6.14                       | 6.14                      |       | 6.14       |       | 6.14       |
| Grigioni-Valtellina      | 903  |                | 5.79           | 5.68                       | 5.22                      | +3(b) | 5.91       | +4(d) | 6.14       |
| Trieste -Monte Nevoso    | 904  |                | 5.71           | 5.68                       | 5.68                      |       | 5.68       | +2(d) | 6.14       |
| Friuli -Veneto Orientale | 905  | 6.4            | 6.66           | 6.60                       | 6.60                      |       | 6.60       |       | 6.60       |
| Garda-Veronese           | 906  | 6.2            | 6.49           | 6.60                       | 6.60                      |       | 6.60       |       | 6.60       |
| Bergamasco               | 907  | 5.9            | 5.67           | 5.68                       | 5.68                      | G     | 5.91       | +2(d) | 6.14       |
| Piemonte                 | 908  |                | 5.67           | 5.68                       | 5.68                      |       | 5.68       | +2(d) | 6.14       |
| Alpi Occidentali         | 909  |                | 5.54           | 5.45                       | 5.45                      | +1(a) | 5.68       | +3(d) | 6.14       |

Figura 3- Stralcio della Mappa ZS9 – INGV - Individuazione delle zone sismiche e relativo magnitudo

Mw = Magnitudo momento: Max1 = valori osservati Max2 = valori cautelativi

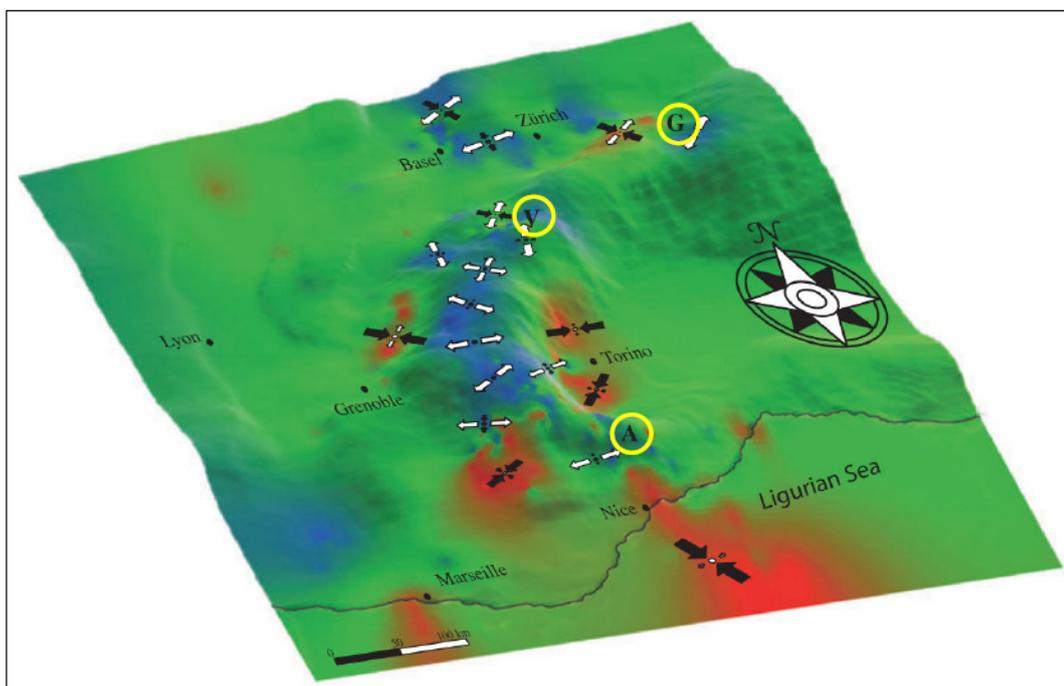


Figura 4-Regimi deformativi nel Settore Alpino Occidentale. Dinamica prevalente: in blu: distensivo – transtensiva; in rosso: transpressivo – compressiva; in verde: tra-scorrente. Da SUE ae alii, 2007.

La figura 11 rappresenta la mappa della pericolosità sismica del settore che comprende il territorio di Settimo Torinese, espressa in termini di accelerazione massima

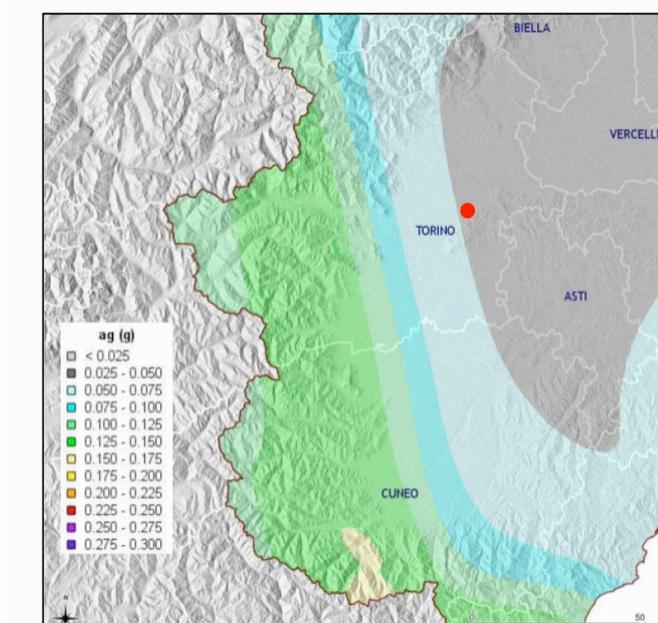


Figura 5-Mappa della pericolosità sismica nelle Alpi Occidentali (il punto rosso individua il comune di

al suolo  $a_g$  in rapporto al valore medio dell'accelerazione di gravità  $g$ , per una probabilità di eccedenza del 10% in 50 anni 5, riferita a suoli rigidi.

Con riferimento al quadro di pericolosità così individuato, ai sensi della D.G.Reg. Piemonte del 19/01/2010, n. 11-13058 "Aggiornamento e adeguamento dell'elenco delle zone sismiche (O.P.C.M. n. 3274/2003 e O.P.C.M. 3519/2006)" in vigore dal 1/01/2012 in seguito dell'approvazione della D.G.R. del 12/12/2011 n. 4-3084, il

Comune di Settimo Torinese è stato inserito nella Zona Sismica 4, che individua gli ambiti caratterizzati da una sismicità di grado "molto basso" (figura 12).

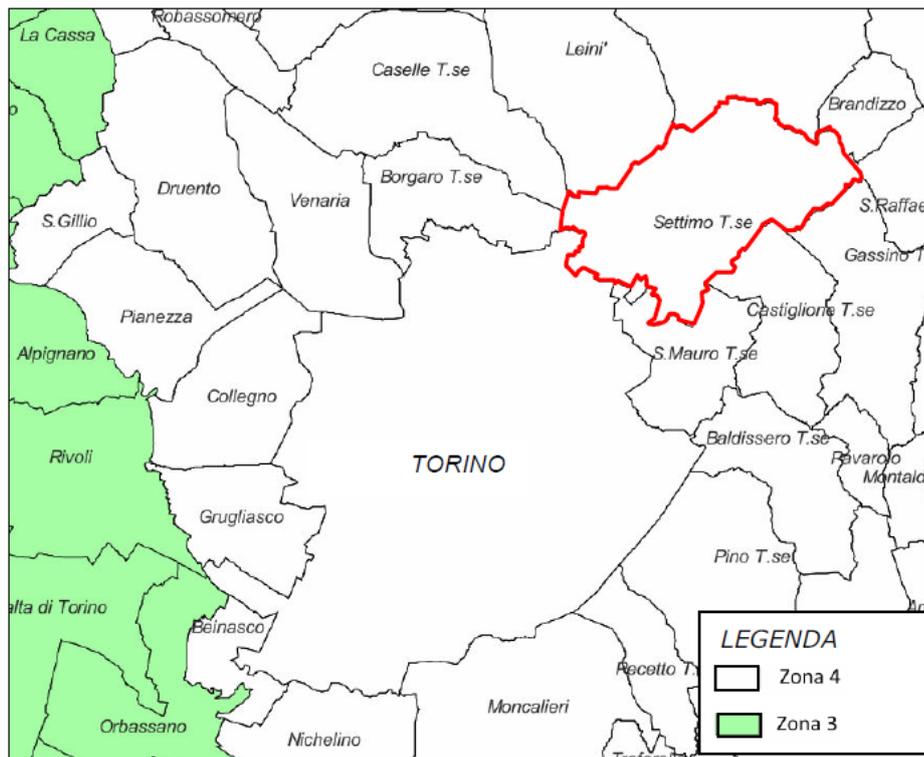


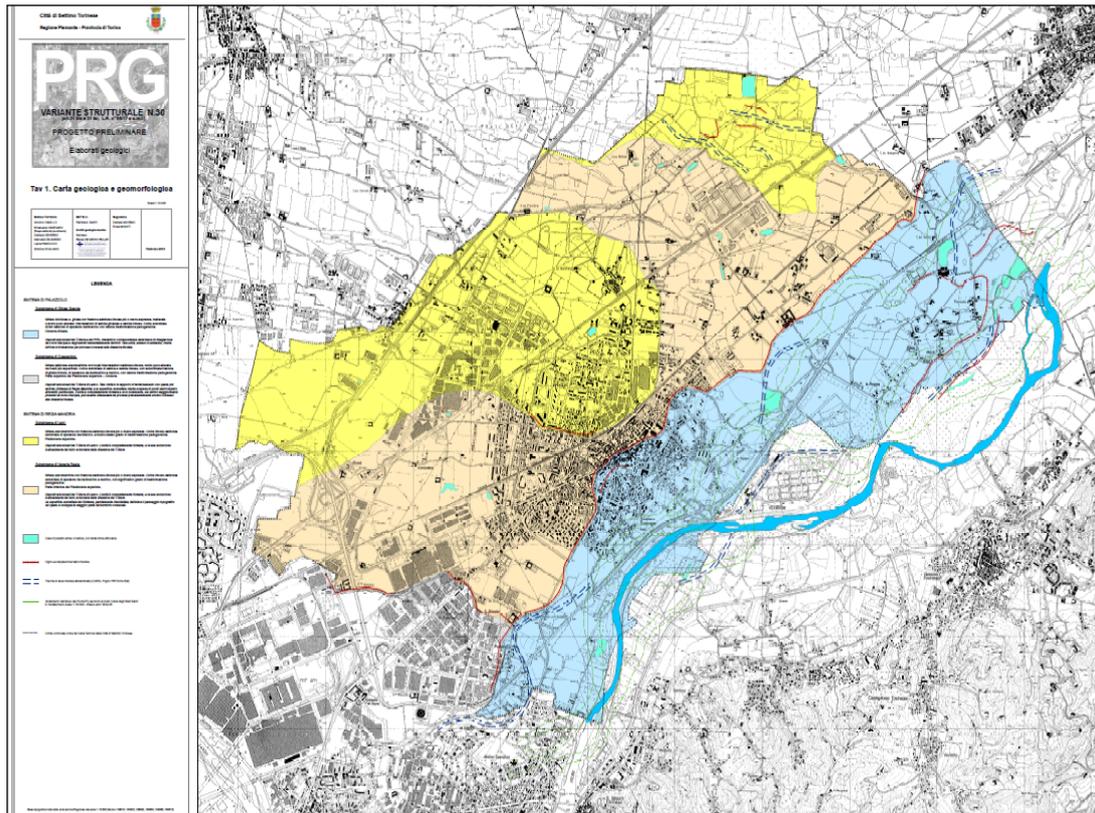
Figura 6-Classificazione sismica del Comune di Settimo T. se ai sensi della D.G.R. 19/01/2010, n. 11-13058 "Aggiornamento e adeguamento dell'elenco delle zone sismiche".

#### 4.1.5- GEOIDROLOGIA

Per le caratteristiche geoidrologiche del territorio comunale di Settimo T.se e, in particolare, per la ricostruzione dell'andamento della falda libera (freatica) si rimanda ai risultati della citata indagine condotta per incarico dell'Amministrazione comunale di Settimo dallo Studio Genovese e Associati (Dicembre, 2006), che sono stati riportati tra gli elaborati tecnici a carattere geologico prodotti per la Variante n°20 del P.R.G.C.

L'indagine condotta dallo Studio citato, attraverso il censimento dei punti e l'esecuzione di misure freaticometriche (periodo Ottobre-Novembre 2006), ha portato ad un documento di sintesi che descrive l'andamento piezometrico generale della falda non confinata, consentendo di individuare con dettaglio cartografico i settori caratterizzati da superficialità della falda e, pertanto, soggetti a limitazioni di ordine urbanistico.

Alla luce dei risultati a cui l'indagine è pervenuta sono state introdotte specifiche limitazioni all'idoneità all'uso urbanistico modulate in funzione del dato di soggiacenza (tra 0,5 e -2,5 m e 2,5 -5,5 m dal piano di campagna).



### Il Fiume Po

E' ampia la documentazione storica circa la ricorrenza di processi di inondazione del corso del fiume Po e le testimonianze archivistiche in merito risalgono ai primi anni del XIV secolo. Si rimanda alla relazione idrogeologica allegata alle precedenti Varianti di PRG per un'esposizione generale delle ricorrenze storiche.

E' necessario tenere in debito conto che i processi di piena fluviale di particolare significato nel contesto piemontese (eventi del 5-6 Novembre 1994 e, in particolare, del 13-16 Ottobre 2000, considerato tra i massimi storici) non hanno coinvolto in modo significativo il territorio di Settimo Torinese, essendo le manifestazioni limitate ad allagamenti delle aree immediatamente perfluviali.

Le opere di mitigazione idraulica sono essenzialmente rappresentate da difese spondali antiersive, realizzate in momenti successivi sin dai primi anni del secolo scorso, comprese sia nel territorio di Settimo che in quelli limitrofi di Castiglione Torinese e

di Gassino. L'unica struttura arginale propriamente detta è riferibile a quella che delimita, verso il corso d'acqua, l'area di trattamento reflui gestito da SMAT S.p.A., nel comune di Castiglione T.se.

### Rete idrica minore

Il territorio di Settimo T.se è caratterizzato da una rete idrica minore di antico impianto (la Bealera Nuova, asse di riferimento principale per la distribuzione delle acque irrigue, e attestata sin dalla seconda metà del XV secolo) e soggetta a progressiva evoluzione, i cui aspetti di naturalità risultano per buona parte condizionati dalle modificazioni susseguitesi nel tempo conseguenti al progressivo e differente uso del territorio.

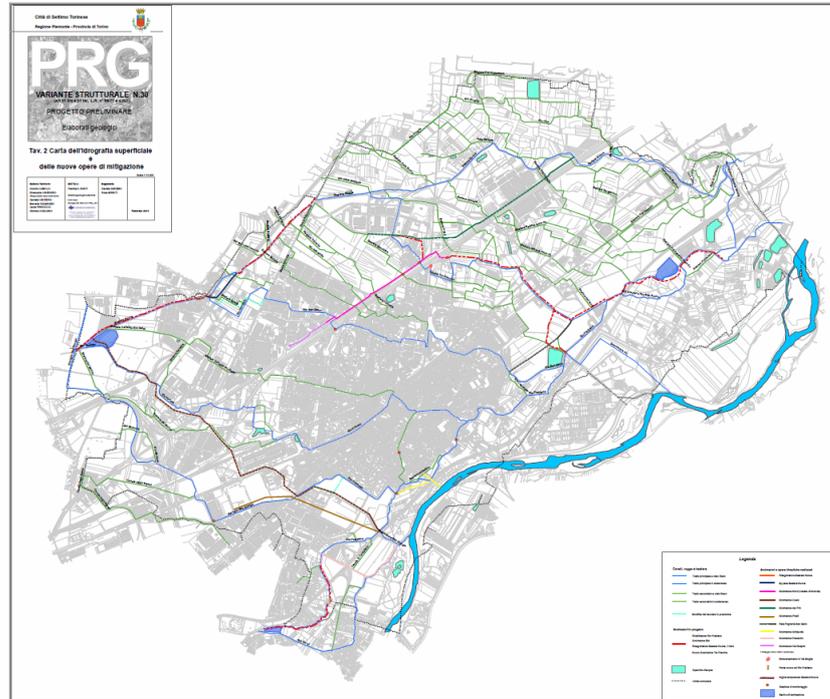
A questa si affiancano elementi di origine del tutto artificiale, alla cui originaria destinazione a fini agricoli si è aggiunta nel tempo la funzione impropria di recettore delle acque reflue legate alla trasformazione del territorio.

Ciò si è tradotto in un incremento delle portate trasferite, in assenza dei relativi adeguamenti delle sezioni disponibili, con il conseguente manifestarsi di situazioni di "fragilità" idraulica.

Con riferimento agli elementi essenziali della pericolosità idraulica connessa alla rete idrica minore, si conferma quanto già riportato dai vari studi succedutisi nel tempo e sintetizzato nella memoria tecnica illustrativa degli elaborati geologici per la Variante n° 13 di PRGC.

In essa in particolare viene sottolineato che, in presenza di afflussi anomali provenienti dai bacini contribuenti estesi nel settore a NW, la più parte esternamente al territorio comunale, viene superata la capacità di deflusso della Bealera Nuova, con conseguente allagamento della regione Fornacino ai confini tra Settimo T.se e Leini. Tali afflussi alimentano la rete minore (e, fondamentalmente, il Rio San Gallo) che convoglia verso il centro urbano; ciò costituisce la ragione prima delle criticità idrogeologiche che periodicamente penalizzano il territorio di Settimo.

A tale proposito l'Amministrazione ha provveduto negli anni ad approfondite indagini sullo stato degli elementi del drenaggio di superficie, a cui è seguita la realizzazione di numerose opere di mitigazione della pericolosità idraulica, alcune delle quali ripar-



tite in più lotti in funzione delle disponibilità di finanziamento.

#### 4.1.6- PERICOLOSITÀ IDRAULICA

Nella Carta Regionale delle Aree Inondabili sono state delimitate e definite, secondo alcune distinzioni riportate in legenda, le “aree inondabili” nella fascia di pertinenza della dinamica fluviale del T. Stura e del F. Po, dell’Orco e del Malone (nonché del reticolo idrografico secondario), sulla base di eventi alluvionali storici.

Come si può notare sulla carta allegata, i settori sudorientali dell’abitato di Settimo T.se risultano inondabili per eventi di piena, da parte del F. Po, con tempi di ritorno “generalmente superiori a 50 anni. Tale situazione [...] può essere modificata [...] con aumento della frequenza delle piene non contenute”; non è precisato quale tipo di deposito si verifichi durante tali fenomeni; allo stesso modo viene indicata una fascia lungo il T Stura nei pressi dell’abitato di Borgaro.

Nell’area Vasta si contano 120km2 di suolo a rischio idrogeologico di cui 3,7 km2 coincidono con aree urbanizzate.

I settori nordoccidentali del concentrico di Settimo T. se e la fascia di territorio comunale percorsa dalla Bealera Nuova risultano particolarmente interessati da fenomeni di esondazione con tempi di ritorno “compresi tra 25 e 50 anni con deposito di materiale limoso”.

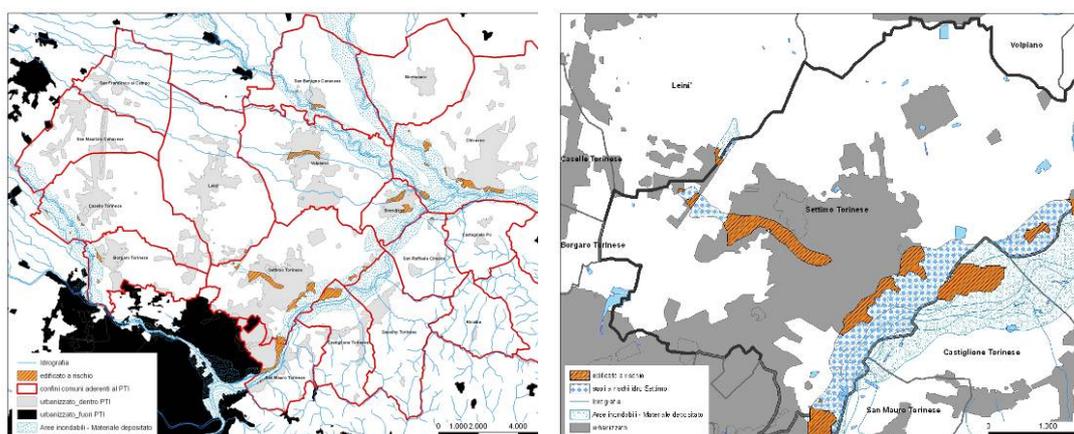


Figura 13 Elaborazione sulle aree urbanizzate dell’Area Vasta soggette a rischio inondazione (elaborazione SAT, fonte dati ARPA Piemonte)

Il territorio di Settimo è interessato da 4,6 km<sup>2</sup> di superficie a rischio idrogeologico di cui 1,16km<sup>2</sup> coincidono con aree urbanizzate.

#### 4.1.7- RISCHIO ENTROPOGENICO E SITI CONTAMINATI

##### Riferimenti normativi

D.Lgs. 22/97 Decreto Ronchi, D. Lgs. 152/06 e. s.m.i., DM 186/06, LR 42/00, DM 471/99

L'indicatore riporta i dati provenienti dal censimento sistematico dei siti contaminati (o potenzialmente contaminati) presenti sul territorio piemontese e contenuti nell'Anagrafe dei Siti contaminati della Regione Piemonte in modo da consentire di evidenziare il livello della pressione ambientale e l'efficacia della risposta data annualmente e l'incidenza del rischio ambientale sul territorio comunale.

Tra i siti contaminati rientrano tutte quelle aree nelle quali, in seguito ad attività umane svolte o in corso, è stata accertata un'alterazione puntuale delle caratteristiche naturali del suolo e/o delle acque superficiali e sotterranee da parte di un qualsiasi agente inquinante presente in concentrazioni superiori ai limiti tabellari individuati prima dall'ex D.M.471/99, attuativo dell'articolo 17 del D.Lgs.n.22/97 e ora dal D. Lgs. 152/2006 e s.m.i..

Si riporta in tabella, per ogni anno, il totale dei siti inseriti nell'Anagrafe Regionale per l'A.V., l'A.C. e A.I. a partire dal 2000.

Per quanto riguarda l'area vasta si fa riferimento all'area del territorio provinciale per il periodo 2003 – 2008.

| INDICATORE              | ANNO | DPSIR | UNITA' DI MISURA | A.V. | A.C. | A.I. |
|-------------------------|------|-------|------------------|------|------|------|
| Numero Siti Contaminati |      | S     | N.               |      |      |      |
|                         | 2000 |       |                  |      | 2    |      |
|                         | 2001 |       |                  |      | 3    |      |
|                         | 2002 |       |                  |      | 6    |      |
|                         | 2003 |       |                  | 156  | 12   | 1    |
|                         | 2004 |       |                  | 198  | 15   | 2    |
|                         | 2005 |       |                  | 250  | 18   |      |
|                         | 2006 |       |                  | 290  | -    |      |
|                         | 2007 |       |                  | 309  | -    |      |
|                         | 2008 |       |                  | 408* | 23   |      |
|                         | 2009 |       |                  |      | 24** | 3**  |

Tabella 1 Fonte: Anagrafe regionale dei siti contaminati e banca dati comunale (\*)  
 Aggiornamento 20 giugno 2008 (\*\*) Aggiornamento 31 marzo 2009

Il territorio comunale risulta interessato dalla presenza di 24 siti contaminati, individuati nella Fig.14, i cui riferimenti e lo stato del procedimento di bonifica aggiornati al 31/03/2009 vengono schematizzati in Tabella 1.



Figura 14 Ubicazione dei siti in bonifica nel comune di Settimo T.se

| N° rif | Sito   | Codice Regione | Stato attuazione |
|--------|--|----------------|------------------|
| 1      | LOCAT Ex SICME - Area ex SIVA                        | 1242           | Iter in corso    |
| 2      | Lo Smeraldo S.r.L. Area ex PARAMATTI                 | 1196           | Iter in corso    |
| 3      | PIRELLI S.p.A./Tiglio S.r.L. Area ex CEAT Cavi       | 1156           | Iter in corso    |
| 4      | Pirelli Industrie Pneumatici S.r.L. - Via Brescia, 8 | 1849           | Iter in corso    |
| 5      | Pirelli TyreS.p.A. (ex CF COMMA)                     |                | Iter in corso    |
| 6      | Parco Po   | 1377           | Iter in corso    |
| 7      | EDILECO dal 12/4/07 Ex Regio Parco                   | 1336           | Iter in corso    |

|    |   |      |                                |
|----|---|------|--------------------------------|
| 8  | Gruppo Ferrero S.p.A. - Ex Immobiliare Ferrero -<br>Ex Ferrero S.p.A. | 722  | lter in corso                  |
| 9  | Ex Lucchini S.p.A   | 1203 | lter in corso                  |
| 10 | IFAS GRUPPO S.p.A.  | 1393 | lter in corso                  |
| 11 | SBG Group - Ex Traservice S.p.A. SP3                                  | 616  | lter in corso                  |
| 12 | Pittarelli  | 1365 | lter in corso                  |
| 13 | Ex distributore ESSO<br>V. Leinì, 28                                  | 691  | lter in corso                  |
| 14 | Distributore ESSO<br>Via Regio Parco, 34                              | 1233 | lter in corso                  |
| 15 | Distributore ESSO - Via Torino, 117                                   |      | lter in corso                  |
| 16 | Distributore ex Agip ora Total Fina - A4 To-Mi                        | 1037 | lter in corso                  |
| 17 | ENI S.p.A. Distributore ex Agip - Str. Regio<br>Parco, 83             |      | lter in corso                  |
| 18 | Campo Pozzi - Via Reiserà, 76   |      | lter in corso                  |
| 19 | HUHTAMAKI   | 1836 | Intervento non ne-<br>cessario |
| 20 | CAV.To.Mi - CD01  | 1157 | lter concluso                  |
| 21 | CAV.To.Mi - I02 Area IFAS   | 1192 | lter concluso                  |
| 22 | CAV.To.Mi - I03 Area ex SIVA  | 1193 | lter concluso                  |
| 23 | Aut. TO-MI ST01 Km 2,950 - direz. MI                                  | 1360 | lter concluso                  |
| 24 | Aut. TO-MI ST02 Km 6,150 - direz. TO                                  | 1361 | lter concluso                  |

Tabella 2 Siti in bonifica nel Comune di Settimo T.se Fonte: Anagrafe regionale dei siti contaminati e banca dati comunale.

Come per l'indicatore "n° di siti contaminati" per l'area vasta si fa riferimento all'area del territorio provinciale.

| INDICATORE                           | ANNO | DPSIR | UNITA' DI MISURA | A.V.<br>6.829<br>Kmq | A.C.<br>32.37<br>Kmq | A.I.<br>0.813<br>Kmq |
|--------------------------------------|------|-------|------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Numero Siti<br>rispetto a superficie | 2008 | P     | N./Kmq           | 0.060*               |                      |                      |
|                                      | 2009 |       |                  |                      | 0.74**               | 3.7**                |

Tabella 3 Fonte: Anagrafe regionale dei siti contaminati e banca dati comunale (\*)  
 Aggiornamento 20 giugno 2008 (\*\*) Aggiornamento 31 marzo 2009

#### 4.1.8- ACQUA

Il territorio di Settimo, in particolar modo la sua parte più bassa e la Borgata di Mezzi Po, sin dai tempi più antichi è sempre stato soggetto sia ad inondazioni da parte del Po sia al fenomeno pressoché costante della superficialità della falda.

La notevole disponibilità d'acqua nel territorio settimese favorì alla fine del XIX secolo e all'inizio del XX secolo la realizzazione di numerosi insediamenti industriali (es. bottonifici Pagliero, la società Paramatti e lo stabilimento Schiapparelli); questo comportò un notevole abbassamento della falda e riduzione della portata delle acque del Po, che specialmente per gli abitanti della borgata Mezzi Po era fonte di sostentamento, anche a fronte dei numerosi eventi alluvionali.

##### Riferimenti normativi Comunitari

- Decisione CEE/CEEA/CECA n° 322 del 04/05/2007: Decisione della Commissione, del 4 maggio 2007, che stabilisce misure di protezione relative agli utilizzi dei prodotti fitosanitari contenenti tolitfluanide che provocano una contaminazione dell'acqua potabile.
- Direttiva CEE/CEEA/CE n° 113 del 12/12/2006: Direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio, del 12 dicembre 2006, relativa ai requisiti di qualità delle acque destinate alla molluschicoltura.
- Direttiva CEE/CEEA/CE n° 118 del 12/12/2006: Direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio, del 12 dicembre 2006, sulla protezione delle acque sotterranee dall'inquinamento e dal deterioramento.
- Direttiva CEE/CEEA/CE n° 44 del 06/09/2006: Direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio, del 6 settembre 2006, sulla qualità delle acque dolci che richiedono protezione o miglioramento per essere idonee alla vita dei pesci.
- Direttiva CEE/CEEA/CE n° 7 del 15/02/2006: Direttiva del Parlamento Europeo e del Consiglio del 15 febbraio 2006 relativa alla gestione della qualità delle acque di balneazione e che abroga la direttiva 76/160/CEE.

- Direttiva CEE/CEE/CE n° 11 del 15/02/2006: Direttiva del Parlamento Europeo e del Consiglio del 15 febbraio 2006 concernente l'inquinamento provocato da certe sostanze pericolose scaricate nell'ambiente idrico della Comunità;
- Regolamento CEE/UE n° 166 del 18/01/2006 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 18 gennaio 2006 relativo all'istituzione di un registro europeo delle emissioni e dei trasferimenti di sostanze inquinanti e che modifica le direttive 91/689/CEE e 96/61/CE del Consiglio;
- Direttiva CEE/CEE/CE n° 35 del 07/09/2005: Direttiva del Parlamento Europeo e del Consiglio del 7 settembre 2005 relativa all'inquinamento provocato dalle navi e all'introduzione di sanzioni per violazioni;
- Parere CE n° 208/04 del 03/09/2003 in merito alla «Comunicazione della Commissione al Consiglio e al Parlamento europeo - Verso una strategia per la protezione e la conservazione dell'ambiente marino»;
- Decisione CEE/CEE/CECA n° 2455 del 20/11/2001 relativa all'istituzione di un elenco di sostanze prioritarie in materia di acque e che modifica la direttiva 2000/60/CE;
- Direttiva CEE/CEE/CE n° 60 del 23/10/2000 che istituisce un quadro per l'azione comunitaria in materia di acque;
- Decisione CEE/CEE/CECA n° 479 del 17/07/2000 in merito all'attuazione del Registro europeo delle emissioni inquinanti (EPER) ai sensi dell'articolo 15 della direttiva 96/61/CE del Consiglio sulla prevenzione e la riduzione integrate dell'inquinamento (IPPC);
- Direttiva CEE/CEE/CE n° 83 del 03/11/1998 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano;
- Decisione CEE/CEE/CECA n° 337 del 25/07/1995 che modifica la decisione 92/446/CEE concernente questionari relativi alle direttive del settore «acque»;
- Direttiva CEE/CEE/CE n° 676 del 12/12/1991 relativa alla protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole.

Riferimenti Normativi Nazionali

- D.Lgs. Governo n° 152 del 03/04/2006 e s.m.i. – Norme in materia ambientale;
- Decreto del Presidente della Repubblica n° 470 del 08/06/1982 - Attuazione della direttiva (CEE) n. 76/160 relativa alla qualità delle acque di balneazione;
- Regio Decreto n° 1285 del 14/08/1920 - Regolamento per le derivazioni e utilizzazioni di acque pubbliche.

Riferimenti Normativi Regionali

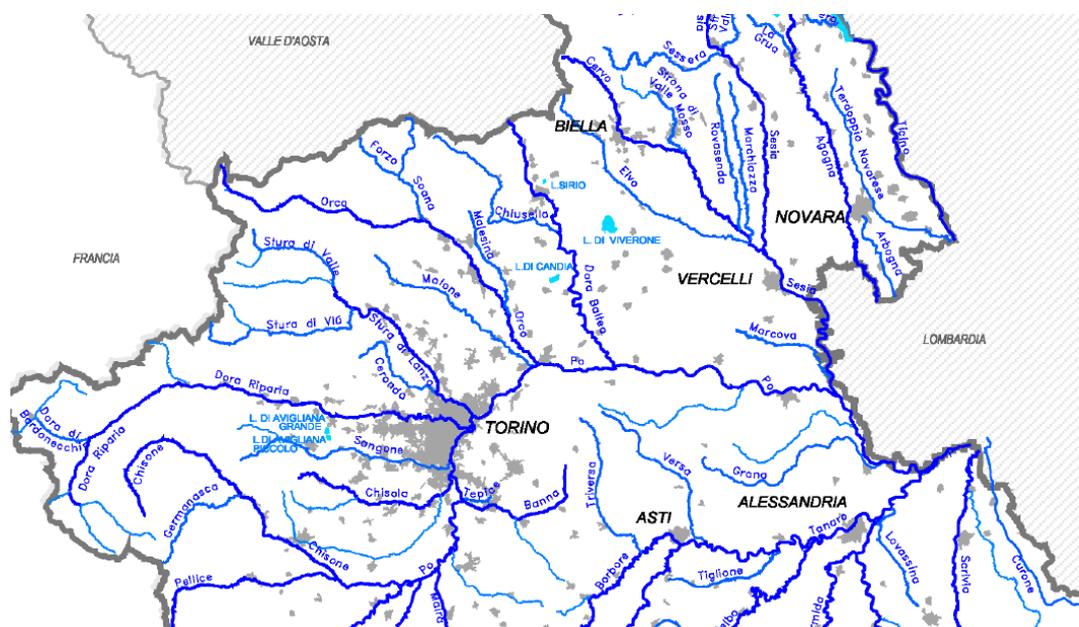
- Piano di Tutela delle Acque (2007).

## 4.1.8.1- ACQUE SUPERFICIALI

L'assetto idrogeologico considerato per l'area vasta (AV) è rappresentato nello schema planimetrico sotto riportato.

Il carattere peculiare dell'area è costituito dalla struttura della pianura Torinese, compresa tra il bordo alpino e quello della collina Torinese e costituente l'elemento di raccordo tra la pianura Cuneese ed il resto della pianura padana. L'area rappresenta di gran lunga il serbatoio idrico più importante del territorio in esame ed è costituita da depositi alluvionali, fluvioglaciali e lacustri che sono tutti in ambiente continentale di età pliocenica-superiore-olocenica, sovrapposti ad una serie marina pliocenica, in cui sono presenti limi e limi argillosi nella parte inferiore della serie e sabbie, sabbie limose in quella superiore.

Il reticolo idrografico dell'ambito è costituito da numerosi corsi d'acqua con lunghezze e portate assai diverse; si va da piccoli ruscelli con acque permanenti, alimen-



**Figura 7- Corpi idrici significativi e potenzialmente influenti sui significativi o di rilevante interesse ambientale (Regione Piemonte**

tati da modesti bacini, fino a fiumi di grandi dimensioni, con portate medie annue superiori a 20 m<sup>3</sup>/s e relativi bacini sottesi con superfici di alcune centinaia di km<sup>2</sup>.

Il fiume Po raccoglie tutte le acque scorrenti nell'ambito, fino ad assumere le caratteristiche di un grande fiume di pianura, con portata media annua, a valle della confluenza con l'Orco, pari a quasi 200 m<sup>3</sup>/s.

Considerando l'area comunale (AC) il territorio settimese è caratterizzato da una notevole quantità di corsi d'acqua la cui rete principale è rappresentata dal Fiume Po, mentre la rete idrografica secondaria è costituita da una serie di canali irrigui derivati dalla stura di Lanzo, la cui direzione di deflusso converge verso il Po.

Nel corso degli anni i numerosi interventi di urbanizzazione del territorio hanno portato all'intubazione di numerosi canali, molti dei quali attraversavano il centro abitato, lasciando a cielo aperto esclusivamente quelli nelle aree agricole.

Il territorio si caratterizza per la presenza di due sistemi idrici distinti, rappresentati dalla rete idrografica naturale, costituita dal sottobacino idrografico del Basso Po, e dalla rete di canali artificiali realizzati a scopo irriguo (canali superficiali secondari).

Secondo la suddivisione riportata dal *Piano di Tutela delle Acque della Regione Piemonte*, il sito in esame e la sua area vasta (buffer di 2 km) ricadono all'interno del Bacino idrografico del Po, Sottobacino idrografico Alto Po - Porzione Piemontese, area idrografica AI 2- **Basso Po**.

Il Po scorre a circa 3,5 km dal sito di Settimo.

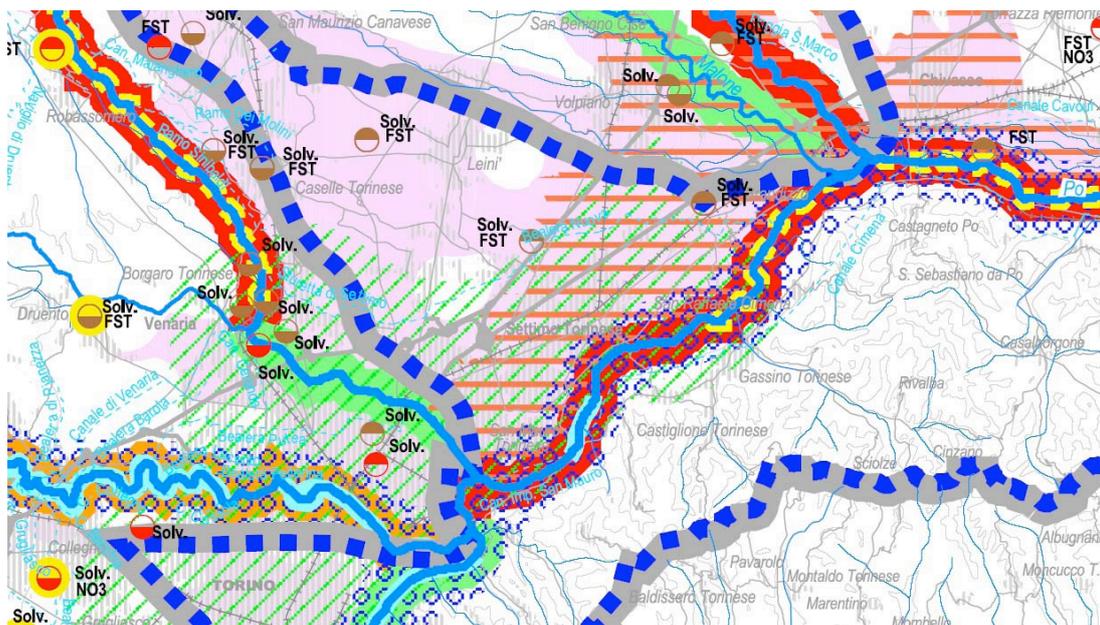
La rete idrografica naturale del sottobacino del Basso Po, da un punto di vista quantitativo e qualitativo, viene descritto attraverso le informazioni contenute nel Piano di Tutela delle Acque affrontando le seguenti tematiche: prelievi e scarichi, livello di compromissione quantitativa, qualità delle acque definita attraverso gli indici LIM, IBE e SACA.

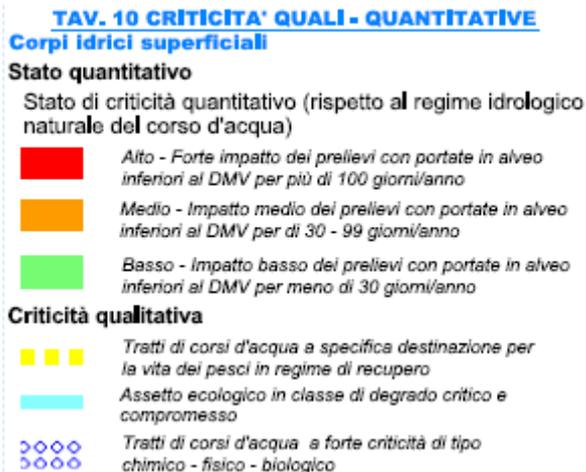
Il PTA affrontando il tema Pressioni- Prelievi e Scarichi, evidenzia come lungo l'asta del Po, nel tratto di interesse (compreso tra la confluenza con lo Stura di Lanzo e la confluenza con il Malone per una lunghezza complessiva di circa 17 km) vi siano 2 **prelievi** per uso idroelettrico:

uno alla diga traversa del Pascolo per una portata di 120 m<sup>3</sup>/s massimi e l'altro sempre a S. Mauro è rappresentato dalla presa del canale ENEL a servizio della centrale di Cimena con portata massima di 110 m<sup>3</sup>/s (Fonte Dati, Catasto Derivazioni 2003).

Nel tratto di interesse vengono censiti i seguenti **scarichi**: uno scarico produttivo superficiale trattato, alcuni scarichi civili non trattati con punto di recapito superficiale, uno scarico civile soggetto a trattamento secondario, uno scarico civile soggetto trattamento avanzato (Castiglione-Po Sangone).

In merito allo stato di criticità quantitativo rispetto al regime idrologico naturale del corso d'acqua, parametro definito dal PTA all'interno delle *Criticità quali-quantitative* si evidenzia, nel tratto di interesse, un valore di criticità **alto**, con forte impatto dei prelievi e con portate in alveo inferiori al DMV per più di 100 giorni l'anno (Figura 16).





**Figura 8- Criticità quali - quantitative (estratto PTA)**

Nella tabella seguente sono riportati i valori relativi ai parametri SACA, LIM e IBE negli anni compresi tra il 1995 e il 2002 desunti dal Piano di Tutela delle acque. Si tenga presente che l'area di intervento risulta compresa tra le stazioni di monitoraggio di S. Mauro (codice stazione 001140) e Brandizzo (codice stazione 001160).

Per quanto riguarda gli indici LIM, IBE e SACA, dal punto di vista temporale si nota come sul Po la situazione dal 1995 sia sostanzialmente stazionaria, anche se con qualche peggioramento nell'ultimo biennio.

Molto significativo è l'andamento spaziale degli indici che presentano livelli elevati o buoni per punti di monitoraggio montani, peggiorando gradualmente fino ad arrivare a stati scadenti, con alcuni indici che nel tempo sono risultati anche pessimi proprio per i punti di nostro interesse (San Mauro, punto 001140 e Brandizzo, punto 001160). Avvicinandosi alla sezione di chiusura si nota un miglioramento generale degli indici, miglioramento che comunque non porta mai ad ottenere un SACA di livello buono. E' inoltre interessante notare come, specie per i punti critici l'indice decisivo (in negativo) sia nella quasi totalità dei casi l'IBE.

Nella figura che segue è riportata l'ubicazione delle stazioni presso cui sono stati effettuati i rilievi:

- S. Mauro (cod. 001140): a sud del sito

- Brandizzo (cod. 001160): ad est del sito

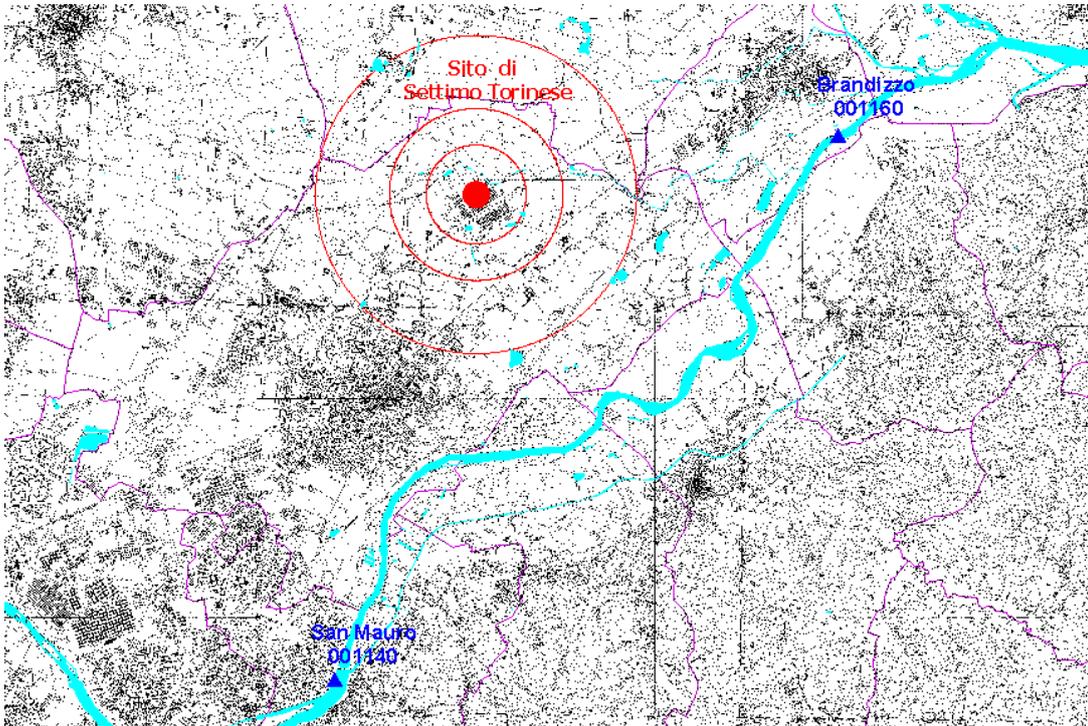


Figura 9- Ubicazione delle stazioni di monitoraggio (estratto PTA)

Scendendo nel dettaglio delle due stazioni di interesse si rileva che:

- la stazione di S. Mauro (cod. 001140) presenta una situazione sostanzialmente stabile per quanto riguarda il LIM che si mantiene costantemente di livello 3 a partire dal 2000; il SACA sebbene presenti un trend evolutivo in lieve miglioramento risulta comunque scadente per il biennio 2001-2002. Ricordiamo che nei corsi d'acqua di qualità scadente si rilevano alterazioni considerevoli dei valori degli elementi di qualità biologica e le comunità biologiche interessate si discostano sostanzialmente da quelle di norma associate al tipo di corpo idrico superficiale inalterato. La presenza di microinquinanti, di sintesi e non di sintesi, è in concentrazioni da comportare effetti a medio e lungo termine sulle comunità biologiche associate al corpo idrico di riferimento.
- Analogo trend del SACA si rileva per l'IBE che risulta in classe 4 (ambiente molto inquinato o comunque molto alterato) per il biennio 2001-2002.
- ugualmente critica la situazione per la stazione di Brandizzo (cod. 001160) con il LIM di livello 3, il SACA costantemente scadente e l'indice IBE in classe 4.

|        |      | 1995      | 1996      | 1997     | 1998     | 1999      | 2000        | 2001        | 2002        | biennio     |
|--------|------|-----------|-----------|----------|----------|-----------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 001065 | SACA | n.c.      | n.c.      | n.c.     | n.c.     | n.c.      | n.c.        | n.c.        | n.c.        | n.c.        |
|        | LIM  | n.c.      | n.c.      | n.c.     | n.c.     | n.c.      | n.c.        | livello 2   | n.c.        | livello 2   |
|        | IBE  | n.c.      | n.c.      | n.c.     | n.c.     | n.c.      | n.c.        | n.c.        | n.c.        | n.c.        |
| 001090 | SACA | n.c.      | n.c.      | n.c.     | n.c.     | n.c.      | sufficiente | sufficiente | sufficiente | sufficiente |
|        | LIM  | n.c.      | n.c.      | n.c.     | n.c.     | n.c.      | livello 3   | livello 2   | livello 3   | livello 3   |
|        | IBE  | classe 2  | classe 2  | classe 5 | classe 4 | classe 4  | classe 3    | classe 3    | classe 3    | classe 3    |
| 001095 | SACA | n.c.      | n.c.      | n.c.     | n.c.     | n.c.      | n.c.        | n.c.        | n.c.        | n.c.        |
|        | LIM  | n.c.      | n.c.      | n.c.     | n.c.     | n.c.      | livello 3   | livello 2   | livello 3   | livello 3   |
|        | IBE  | n.c.      | n.c.      | n.c.     | n.c.     | n.c.      | n.c.        | n.c.        | n.c.        | n.c.        |
| 001140 | SACA | n.c.      | n.c.      | n.c.     | n.c.     | n.c.      | pessimo     | scadente    | sufficiente | scadente    |
|        | LIM  | n.c.      | n.c.      | n.c.     | n.c.     | n.c.      | livello 3   | livello 3   | livello 3   | livello 3   |
|        | IBE  | n.c.      | classe 3  | n.c.     | classe 4 | classe 4  | classe 5    | classe 4    | classe 3    | classe 4    |
| 001160 | SACA | n.c.      | n.c.      | n.c.     | n.c.     | scadente  | scadente    | scadente    | scadente    | scadente    |
|        | LIM  | livello 5 | livello 2 | n.c.     | n.c.     | livello 3 | livello 4   | livello 3   | livello 3   | livello 3   |
|        | IBE  | n.c.      | n.c.      | classe 4 | classe 4 | classe 4  | classe 3    | classe 4    | classe 4    | classe 4    |

|  |                                  |  |                               |
|--|----------------------------------|--|-------------------------------|
|  | elevato, classe 1, livello 1     |  | scadente, classe 4, livello 4 |
|  | buono, classe 2, livello 2       |  | pessimo, classe 5, livello 5  |
|  | sufficiente, classe 3, livello 3 |  |                               |

**Figura 10- Valori qualità acque (estratto PTA)**

Di seguito si riportano i dati di sintesi, desunti dal PTA, relativi alla qualità delle acque del Po.

Con riferimento al SACA si segnala un giudizio di livello scadente per le stazioni di S. Mauro e Brandizzo dove l'indice limitante risulta essere l'IBE e i parametri critici l'Escheria coli e i composti dell'azoto.

| Fiume | Comune             | Codice fiume | Codice punto | SECA     | SACA        | Punteggio Macrod | LIM       | IBE intero | 75° percentile azoto ammoniacale | 75° percentile azoto nitrico | 75° percentile ossigeno disciolto (% saturazione) | 75° percentile BOD5 | 75° percentile COD | 75° percentile Escherichia coli | 75° percentile fosforo totale |
|-------|--------------------|--------------|--------------|----------|-------------|------------------|-----------|------------|----------------------------------|------------------------------|---|---------------------|--------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| PO    | TORINO             | 001          | 095          | CLASSE 3 | SUFFICIENTE | 260              | Livello 2 | 8          | 0.2225                           | 3.825                        | 13.5  | 2                   | 8                  | 3275                            | 0.14                          |
| PO    | SAN MAURO TORINESE | 001          | 140          | CLASSE 4 | SCADENTE    | 210              | Livello 3 | 4          | 0.26                             | 3.025                        | 13  | 3                   | 8                  | 6350                            | 0.14                          |
| PO    | BRANDIZZO          | 001          | 180          | CLASSE 3 | SUFFICIENTE | 150              | Livello 3 | 8          | 0.3825                           | 3.725                        | 22  | 8.25                | 10                 | 7500                            | 0.23                          |

Per quanto riguarda i dati relativi alla qualità delle acque superficiali secondarie comunali gli unici dati in possesso riguardano la Bealera Nuova essendo l'unico canale secondario monitorato a seguito di Valutazione d'Impatto Ambientale.

Lo studio della funzionalità fluviale del corso d'acqua, in parte interessato dall'impianto di frantumazione e discarica C.R.S. Centro Recupero Servizi srl, è stato realizzato applicando l'Indice di Funzionalità Fluviale secondo la metodologia riportata nel "Manuale ANPA 2003, I.F.F. Indice di funzionalità fluviale - CISBA - APPA Trento". Tale metodo consiste nell'attribuzione di un giudizio ed un livello di funzionalità del corso d'acqua attraverso l'analisi di parametri morfologici, strutturali e biotici dell'ecosistema.

Sono stati effettuati sopralluoghi durante il mese di ottobre 2008 lungo il tratto compreso tra la confluenza del Po, all'interno del Parco Fluviale del Po, e la parte a monte degli stabilimenti Pirelli.

Dal punto di vista ambientale, le aree in cui scorre il corso d'acqua analizzato risultano diversificate; in particolare, partendo dal tratto più a valle, l'ambiente è ad alta naturalità poiché ricade all'interno del Parco Fluviale del Po.

Nei tratti più a monte lo stato del territorio circostante risulta formato unicamente da colture permanenti, la naturalità diminuisce e la fascia di vegetazione perfluviale si riduce.

Il monitoraggio biologico della Bealera Nuova di Settimo è stato effettuato nelle tre stazioni di campionamento, individuate e monitorate nel corso del 2008.

In corrispondenza di tali stazioni è stato eseguito lo **studio dell'ittiofauna** con sistema semiquantitativo e con indicazione, per ciascuna specie, di indici di abbondanza e di struttura di popolazione e con valutazioni di confronto tra le comunità ittiche a monte ed a valle dell'opera di presa (applicazione dell'Indice Ittico).

Il monitoraggio I.B.E. della Bealera nuova di Settimo è stato effettuato nelle tre stazioni di campionamento individuate e monitorate nel corso del 2006 e, per quanto riguarda l'ittiofauna, nel dicembre 2008.

I campionamenti I.B.E. sono stati effettuati il 19 febbraio 2009.

Durante il campionamento sono state utilizzate le apposite schede predisposte per l'applicazione dell'Indice Biotico Esteso; la metodologia prevista è quella proposta da Ghetti (1986, 1995).

Le tre stazioni di riferimento sono posizionate:

- stazione 1 all'interno del tratto 5 così come individuato nella figura 18;
- stazione 2 all'interno del tratto 4 così come individuato nella figura 18;
- stazione 3 all'interno del tratto 2 così come individuato nella figura 18;

i risultati ottenuti sono i seguenti per le tre stazioni:

- Il popolamento macrobentonico è costituito da 17 unità sistematiche, il valore dell'Indice I.B.E. è 8, la classe di qualità è la seconda.
- Il popolamento macrobentonico è costituito da 17 unità sistematiche, il valore dell'Indice I.B.E. è 9, la classe di qualità è la seconda.
- Il popolamento macrobentonico è costituito da 22 unità sistematiche; il valore dell'Indice I.B.E. è 10, la classe di qualità è la prima.

Dal punto di vista dei bioindicatori utilizzati (fauna macrobentonica) non si rilevano scostamenti significativi rispetto ai risultati del 2006. In tutte le stazioni si rileva la perdita di alcune unità sistematiche, non tale però da comprometterne il giudizio qualitativo, sempre compreso tra la seconda e la prima classe di qualità.

I risultati riassuntivi delle aree di riferimento sono riportati nella tabella sottostante.

|      |          | ANNO | A.V.        |          | A.C.        |          | A.I.        |        |
|------|----------|------|-------------|----------|-------------|----------|-------------|--------|
|      |          |      | VA-<br>LORE | CLASSE   | VA-<br>LORE | CLASSE   | VA-<br>LORE | CLASSE |
| A.V. | S 001065 | 2002 | -           | n.c.     |             |          |             |        |
|      | S001090  | 2002 | -           | classe 3 |             |          |             |        |
|      | S001095  | 2002 | -           | n.c.     |             |          |             |        |
|      | S001140  | 2002 | -           | classe 3 |             |          |             |        |
|      | S001160  | 2002 | -           | classe 4 |             |          |             |        |
| A.C. | S1       | 2009 |             |          | 8           | classe 2 |             |        |
|      | S2       | 2009 |             |          | 9           | classe 2 |             |        |
|      | S3       | 2009 |             |          | 10          | classe 2 |             |        |
| A.I. |          |      |             |          |             |          |             |        |

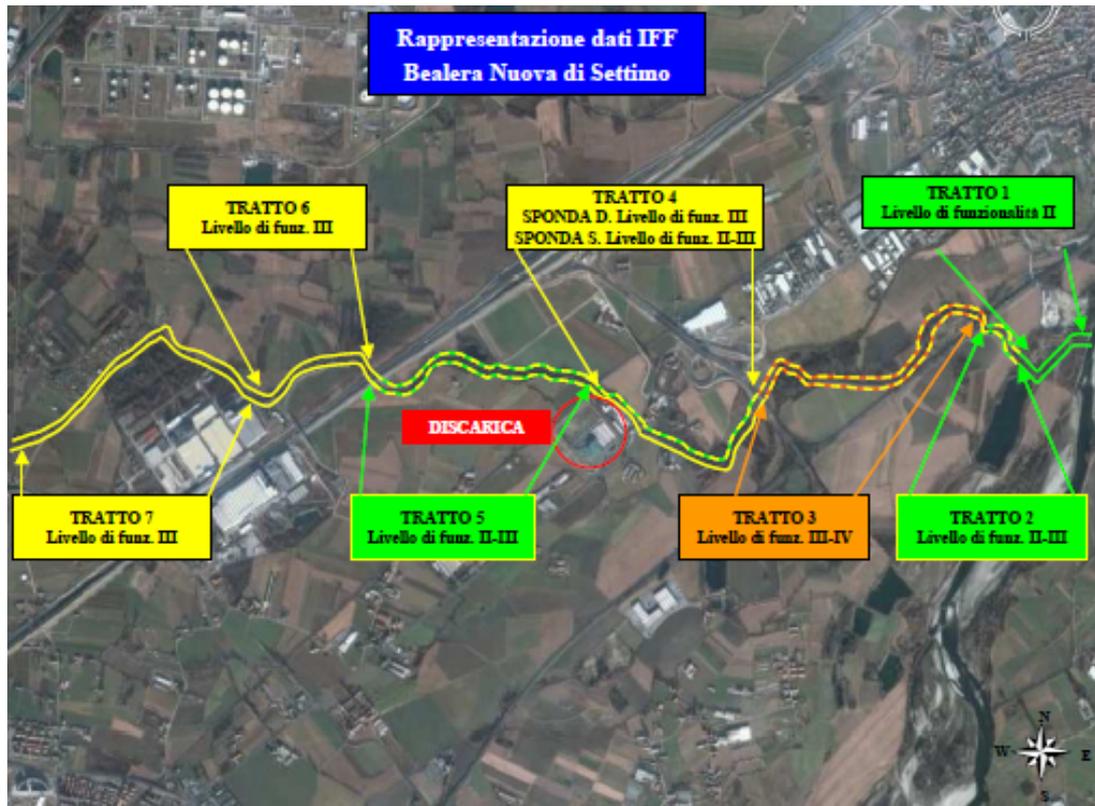


Figura 11- Tratto di studio dell'indicatore I.F.F. sulla Bealera Nuova

ACQUE SOTTERRANEE

Come anticipato, il territorio di Settimo T.se è caratterizzato da vaste aree la cui superficialità della falda è piuttosto elevata.

Quanto appena descritto è facilmente visibile dalle cartografie sotto riportate.

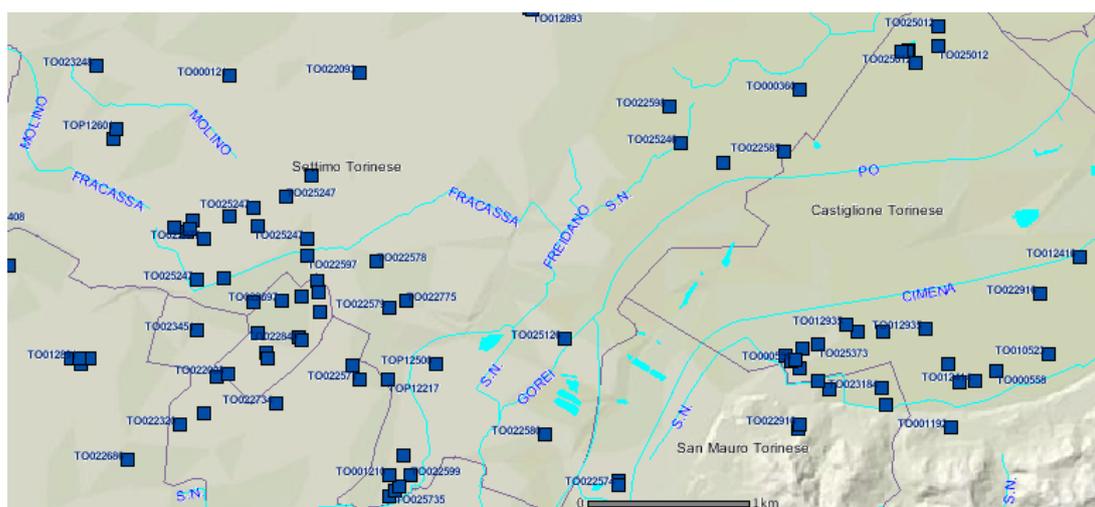


Figura 12- Localizzazione pozzi di captazione - Catasto prelievi e scarichi idrici (webgis-csi)

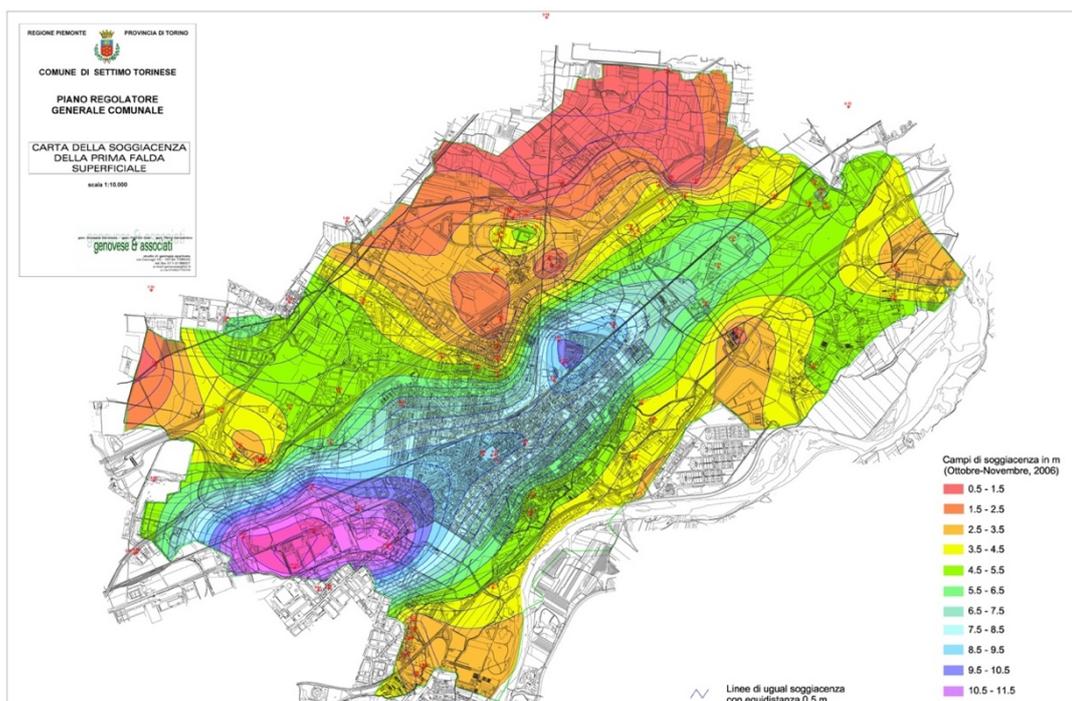


Figura 13- Carta della soggiacenza della prima falda superficiale

La falda è in diretta connessione idraulica con la rete idrografica superficiale ed il deflusso idrico sotterraneo ha un andamento generale da Nord – Ovest a Sud – Est.

L'indagine idrogeologica (autunno 2006) ha rilevato in corrispondenza di alcuni pozzi presenti

nell'area, un valore di soggiacenza variabile tra gli 11 ed i 13 metri.

Tale dato è verosimilmente da attribuire ai considerevoli emungimenti legati alle attività industriali, che hanno determinato una significativa “depressione piezometrica”.

4.1.9- SERVIZIO IDRICO INTEGRATO

Il D.lgs 152/2006, Testo Unico Ambientale che ha abrogato la legge 36/94 nota come Legge Galli, si pone come obiettivo la salvaguardia della risorsa idrica attraverso un suo uso sostenibile, dal prelievo sino all'utilizzo ed alla sua depurazione.

Pertanto, al fine di garantire un più razionale utilizzo della risorsa attraverso l'integrazione verticale del ciclo dell'acqua, il servizio idrico integrato costituisce l'insieme dei servizi di prelievo, trasporto ed erogazione dell'acqua all'utente, la gestione dei sistemi fognari e la depurazione delle acque reflue.

Il riferimento per la gestione delle acque nella provincia di Torino è la Soc. SMAT Spa che con specifico riferimento al Comune di Settimo gestisce il Campo Pozzi di captazione ad uso idropotabile e il depuratore intercomunale Po Sangone.

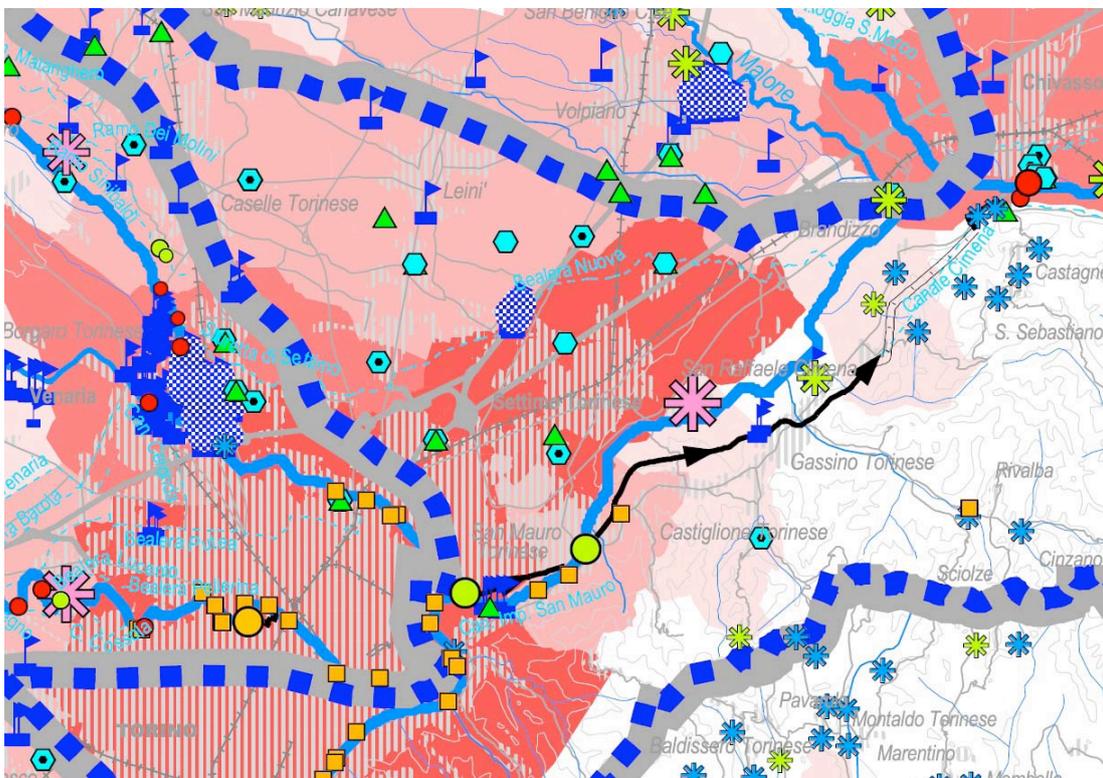
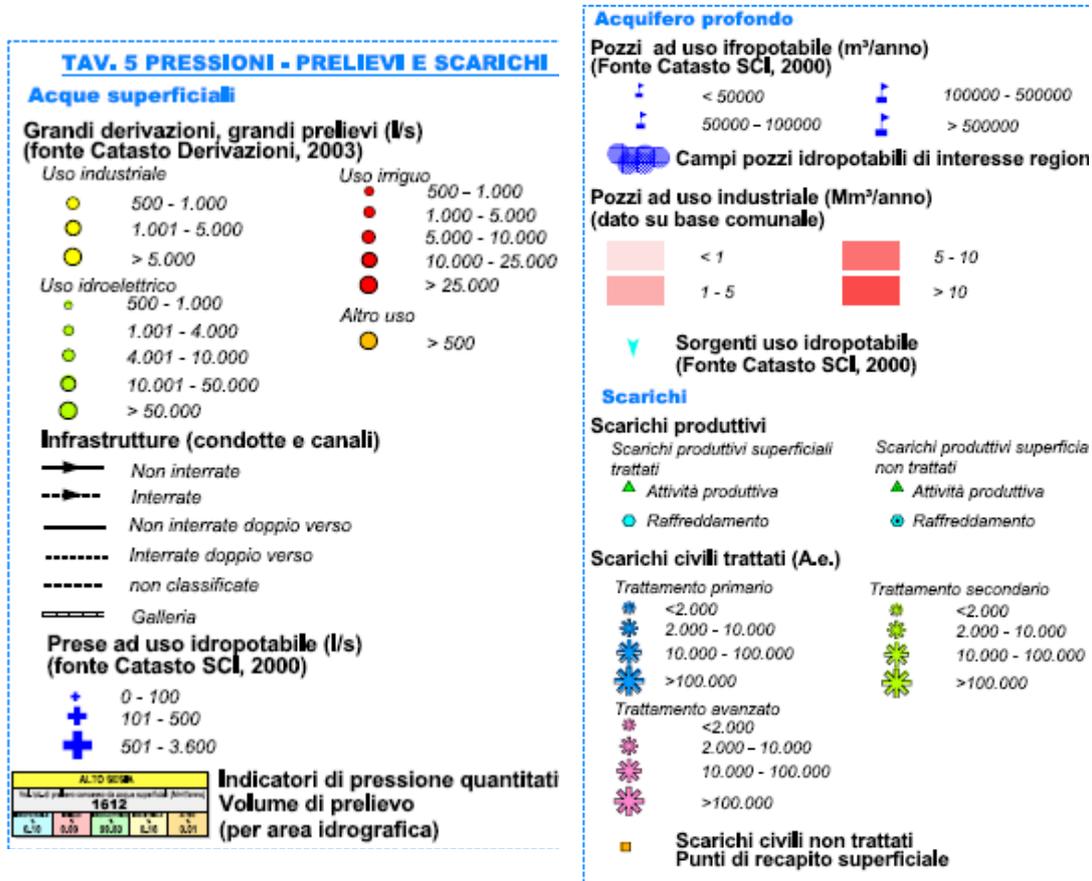


Figura 14- Pressioni prelievi e scarichi



**Consumo di acqua potabile procapite:** L'indicatore fornisce una stima del consumo di acqua destinata ad uso umano, fornendo così una valutazione indiretto sul tipo di sfruttamento delle risorse idriche);

|                                      | Anno | DPRIS | Unità misura | AV | AC   | AI | note |
|--------------------------------------|------|-------|--------------|----|------|----|------|
| Abitanti connessi al servizio idrico | 2008 |       |              |    | 100% |    |      |
| Abitanti serviti alla rete fognaria  | 2008 |       |              |    | 87%  |    |      |

|  |      |   |                 |     |     |   |   |
|--|------|---|-----------------|-----|-----|---|---|
| Consumo di acqua potabile procapite        | 2007 | P | m3/ab<br>* anno | 77* |     |   | * i consumi sono stimati in base al volume totale fatturato |
| Impianti di trattamento delle acque reflue |      |   |                 | 1   | 1   | 0 |   |
| Vasche di raccolta acque di prima pioggia  |      |   |                 |     |     |   |   |
| Perdita della rete                         |      |   |                 |     | 19% |   |   |

## 4.2- IL PIANO REGOLATORE GENERALE DI SETTIMO TORINESE

In materia di governo di territorio, in molteplici casi, dislocati su tutto il territorio e soprattutto nei comuni di piccole e medie dimensioni lo strumento che norma le discipline e gli usi del suolo sul territorio comunale oltre ad essere agganciato all'ormai noto Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) è anche caratterizzato da una componente temporale non indifferente, infatti la stragrande maggioranza dei piani risultano essere datati di oltre quindici-venti anni. L'anzianità di questi strumenti porta come già detto all'emergere di numerose problematiche. Il caso del comune di Settimo Torinese non è da meno. Il piano regolatore generale comunale di Settimo risale infatti alla seconda metà degli anni '80 ed approvato nell'ottobre 1991, che venne elaborato da professori dell'hinterland torinese. Ne consegue che il piano di cui sopra è permeato delle caratteristiche intrinseche alla pianificazione degli anni '80 riportando quindi un modello di piano che rispecchia pienamente le indicazioni della legge piemontese del professore Astengo del 1977. Come si vedrà il piano non solo norma e organizza tutto il territorio comunale ad una scala fondamentale progettuale ma va anche a realizzare le ipotesi di piano da sviluppare redigendo così un piano conformativo della città che cerca di comprendere le dinamiche di un futuro sia prossimo che lontano. Proprio per via dell'epoca in cui il piano è stato redatto e spinto anche dal trend della mobilitazione sia pubblica che soprattutto privata si è sviluppato in quegli anni non è difficile capire come tutte le trasformazioni previste dal piano regolatore abbiano come cardine principale quello del riassetto infrastrutturale al quale vengono così agganciate tutte le trasformazioni, anch'esse in via di sviluppo, sia in termini di edilizia che in termini ambientali e di soddisfacimento dei servizi

Di seguito vedremo come a relazione illustrativa dedichi il suo secondo capitolo intitolato "*previsioni e ipotesi del p.r.g.*" alla gerarchizzazione e classificazione delle trasformazioni.

La prima parte è dedicata al territorio extra urbano suddiviso per categorie di intervento, in merito alla mobilità il piano prevede forti trasformazioni che vengono elencate secondo uno schema gerarchico di cinque grandi interventi tra i quali la realizzazione degli svincoli autostradali immediatamente prospicienti al territorio comunale motivata dalla strategica posizione del territorio comunale immediatamente collegata alle porte di Torino e di passaggio per le autostrade Torino/Aosta e Torino/Milano, contestualmente allo sviluppo della mobilità su gomma viene affrontata la tematica dello sviluppo su strada ferrata *“sono sostanzialmente due i punti di attenzione: il quadruplicamento fino a Chivasso della linea Torino-Milano, ed il potenziamento- ammodernamento della linea Canavesina”*<sup>34</sup>. Ad esse sono quindi collegate le trasformazioni in termini di servizi come la ristrutturazione della stazione passeggeri e lo spostamento dello scalo merci.

Per quanto concerne l'asse industriale della città sulla base delle trasformazioni della viabilità che vanno appunto dalla scala comunale alla scala nazionale il piano individua tre grandi trasformazioni: la rilocalizzazione delle acciaierie Ferrero-Cravetto, l'arretramento dell'area Farnitalia ed il rinnovo totale dell'area Paramatti attraverso *“rilocalizzazione delle attività insediate nelle zone a ciò deputate dal PRG in attuazione del piano di insediamenti produttivi PIP”*<sup>35</sup>.

La seconda parte del capitolo inerente alle previsioni è focalizzato sulla riorganizzazione dell'abitato. Anche in questo caso il tema della mobilità funge da motore trainante per tutte le previsioni infatti all'interno del documento troviamo in merito al settore delle residenze un'ipotesi di piano che porti a tre interventi di nuova costruzione: ricomposizione del fronte sud/est, definizione del fronte Nord, espansione del fronte Ovest. A queste tre grandi previsioni di nuovo insediamento vengono affiancate le aree di ristrutturazione urbanistica per la quale viene esclusivamente indicata

---

<sup>34</sup> 'Relazione Illustrativa , Piano Regolatore Di Comunale Settimo Torinese', 1991, Cap 2, Lettera A comma 1.1.

<sup>35</sup> 'Relazione Illustrativa , Piano Regolatore Di Comunale Settimo Torinese', Cap 2, Lettera A, comma 3.

l'intenzione di attuazione dove necessario. Anche per il settore terziario il piano prevede un forte sviluppo come il settore terziario pubblico per il quale vengono previsti 81.000mq per la realizzazione di nuovi impianti affiancati da altri 77.0000mq che però rappresentano un potenziale obiettivo in quanti ricadenti nelle aree di rifunionalizzazione e ristrutturazione urbanistica. Per quanto riguarda il tema ambientale il comune di settimo torinese essendo strettamente connesso al parco fluviale del Po, riconosce l'importanza e il valore ambientale che esso porta con sé. Sebbene il piano non prevede importanti interventi per la sua migioria in confronto alle previsioni per la mobilità e l'edilizia esso prevede una generale manutenzione e valorizzazione dei temi ambientali che si traduce nelle previsioni di recupero della percorribilità della sponda, della valorizzazione di quelle area che a seguito degli spostamenti della mobilità vanno ad eliminare le barriere tra città e ambiente naturale ed infine la valorizzazione dei percorsi e manufatti storici che rappresentano l'antica organizzazione del territorio nella zona Sud della città

#### 4.3- LE VARIANTI DEL PIANO REGOLATORE

Una delle principali caratteristiche di cui il “classico” Piano Regolatore Generale è composto come abbiamo detto è quello della sua estrema rigidità. Tale rigidità fa sì che per ogni tipo di intervento che non sia già previsto sia inevitabile il ricorso alle varianti di piano, sia di carattere strutturale, andando quindi ad investire l'intero territorio comunale, sia di carattere parziale, nel caso in cui vengano presi in oggetto piccole porzioni di territorio o nel caso in cui il piano debba rientrare nella conformità dei piani a lui sovraordinati. Il Comune di Settimo Torinese che come sopraccitato è dotato di un piano risalente ai primi anni '90 in più occasioni è stato “costretto” al ricorso di questo strumento. Di Seguito è possibile prendere visione delle varianti introdotte nel corso degli anni:

*Il Comune di Settimo Torinese è dotato di Piano Regolatore Generale approvato il 07.10.1991 con DGR n. 59-9372. A tale strumento sono state apportate nel tempo le seguenti*

*varianti:*

***Variante Tecnico Normativa n.1***, approvata con DGR n. 36-15683 del 30.12.1996

*Ebbe il compito di correggere specifiche previsioni, cartografiche e normative, che non consentivano la piena applicazione del PRG.*

***Variante congiunta al PIP della zona normativa Pi8*** approvata con DGR n. 170-19160 del 13.06.1997 *Ha presieduto alla realizzazione del Polo Industriale di Sviluppo (P.I.S.).*

***Variante obbligatoria n. 4***, approvata con DGR n. 8-27657 del 28.06.1999. *Ha adeguato il P.R.G. alle previsioni cartografiche e normative del Progetto Territoriale Operativo (PTO) del Po e del Piano d'Area del Parco regionale.*

***Variante parziale n. 5***, approvata con DCC n. 25 del 12.03.1998. *Ha consentito di realizzare il Centro Commerciale polivalente di C.so Piemonte - Via Cascina Nuova.*

***Variante congiunta al PPE Antibioticos*** approvata con DCC n. 45 del 14.05.1998. *Il Piano particolareggiato stabilisce le condizioni normative per l'attuazione del relativo Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) redatto ex L. 179/92 e successivi DD.MM. applicativi, e relativo accordo di programma è stato approvato con DPGR n. 7 del 4.3.1999 (BUR n. 11 del 17.03.1999).*

**Variante parziale n. 6**, approvata con DCC n. 57 del 5.06.1998. Ha dato corso a diversi interventi privati, residenziali e produttivi, di entità contenuta nei limiti del 7° comma, dell'art.17 e definito correttivi dei vincoli per agevolare la realizzazione di opere pubbliche programmate dal Comune.

**Variante strutturale n. 7** approvata con DGR n. 4-5477 del 11.03.2002 (BUR n. 13 del 28.03.2002). Ha dato continuità al processo di riqualificazione urbana nelle more della messa a punto della Variante generale rispetto alle problematiche idrogeologiche. Essa ha pertanto preso in considerazione gli ambiti del territorio meno o per nulla penalizzati in tal senso. I suoi principali contenuti possono essere così riassunti:

- **Infrastrutture:** Inserimento in cartografia del tracciato della nuova linea ferroviaria ad Alta Capacità e degli impianti ad essa sussidiari; riordino della rete viaria esistente; previsione di nuova strada di arroccamento tra via Lombardia e via Castiglione; integrazione di rotatorie in relazione ai nodi critici della viabilità.

- **Riqualificazione urbana:** Modifiche alle previsioni di P.R.G.C. riguardanti residenze, servizi ed attività produttive di tipo principalmente terziario.

- **Centro Storico:** Semplificazione attuativa degli interventi previsti dal P.R.G.C. vigente nella principali aree di trasformazione (Qt3, Qt4, Qt5) mediante definizione di fabbricati a sagoma prescritta;

- **Residenze:** limitati interventi di completamento pubblici e privati;

- **Attività produttive e terziarie:** riordino puntuale di aree contenenti attività produttive;

- **Spazi pubblici:** Dismissione ai privati di reliquati di spazi pubblici privi di effettiva funzionalità urbanistica; destinazione a servizi della fascia ambientale compresa tra il C.so Piemonte ed il corridoio infrastrutturale dell'autostrada A4 TO-MI (Spazio V81); nuovo presidio sanitario lungo il margine urbano compreso tra la via Sanzio e la via Santa Cristina; ampliamento del Parco Urbano con estensione alle aree di pertinenza della Cascina Bordina fino alla via San Mauro e alla statale 11 del Po. In sede approvativa la Regione, attraverso il Settore prevenzione dal rischio idrogeologico, ha disposto la classe di pericolosità IIIb alle aree della Variante 7 soggette a protezione strutturale attraverso specifiche opere (gronda nord e scolmatore ovest) nonché definito clausole di intervento attinenti alla creazione di locali interrati e alla quota di spiccatto del piano terreno per i fabbricati ricadenti in dette aree.

**Variante parziale n. 8** approvata con DCC n. 35 del 22.04.1999 Ha introdotto in cartografia i vincoli necessari per la creazione di rotatorie da realizzare sulla viabilità principale e secondaria esistente o prevista dal P.R.G. e per la formazione di canale scolmatore ovest della Bealera Nuova.

**Variante parziale n. 9**, approvata con DCC n. 82 del 24.09.1999 Riguardante correzioni al tracciato della viabilità di accesso e distribuzione della Borgata Paradiso.

**Variante parziale n. 10**, approvata con DCC n. 45 del 15.06.2000 Riguardante modifiche puntuali di viabilità locale e rifunzionalizzazione dell'area SIVA;

**Variante parziale n. 11**, approvata con DCC n. 56 del 28.09.2001 Riguardante l'apposizione di vincoli per la viabilità, il riassetto del reticolo idrografico comunale e l'attuazione di specifici progetti di recupero di edifici di proprietà comunale.

**Variante parziale n. 12**, approvata con DCC n. 34 del 19.04.2002 Riguardante correttivi alla cartografia del PRG necessari alla conformità urbanistica delle previsioni del PRUSST riconducibili ai limiti di operatività previste dall'art. 17, 7° comma delle LR n. 56/77 e s.m.i., con particolare riferimento a:

- Intervento n. 8.25 - Porta Nord;
- Intervento n. 8.18 ATIVA - centro operativo;
- Intervento n. 8.3 Tangenziale verde - percorsi ciclo-pedonali;
- Intervento n. 8.23 Percorsi ciclo- pedonali urbani;
- Intervento n. 8.44 Garden Center - Botanic.
- correttivi puntuali relativi:
  - all'asta di C.so Piemonte, con riferimento ad opere accessorie alla realizzazione dellalinea ferroviaria TAV (rotatoria in corrispondenza del nuovo svincolo autostradale) ed al miglioramento funzionale con integrazione di nuova rotatoria in via Cascina Nuova;
  - alla ferrovia canavesana (SATTI) - opera sostitutiva del passaggio a livello PL n. 9.

**Variante strutturale n. 13**, approvata con D.G.R. n. 26-29 del 09/05/2005 (BUR n. 20 del 19.05.2005)

Riguardante:

- Adeguamento del PRG al PAI ed alla circolare P.G.R. n.7/LAP
- Conformità urbanistica degli interventi inseriti nel PRUSST 2010 Plan, ed in particolare:

*Intervento 8.1 – Tangenziale Verde*

*1.1 Ambito Bor.Set.To*

*1.2 Ambito Borniola*

*1.3 Ambito Tenuta Castelverde*

*1.4 Ambito Bordina*

*Intervento 8.33 – Area attrezzata complessa PdC*

*Interventi 8.34 – 8.35 Area attrezzata complessa Pd*

*Intervento 8.40 – Area Attrezzata di Sostegno alla Piccola Media Impresa*

*Intervento 8.22 – Ambito Porta Ovest*

*Intervento 8.41 – Città del Divertimento*

*Intervento 8.42, 8.43 – Città della Mobilità*

- *Previsione di nuovi Servizi urbani e territoriali*
- *Modifiche puntuali riferite a problemi minori che tuttavia richiedono una risposta anticipata rispetto ai tempi di procedura della Variante generale*
- *Rideterminazioni e Correzioni, proprie dell'attività di gestione riferita ad opere in corso o a interventi su immobili esistenti.*
- *Inoltre, le previsioni della Variante strutturale sono sostenute dalle Analisi di Compatibilità Ambientale ai sensi dell'art. 20 della l.r. 40/98, riguardati le componenti: del paesaggio; del traffico; dell'inquinamento acustico ed i procedimenti per la bonifica dei suoli.*

***Variante parziale n. 14, approvata con DCC n. 104 del 28.10.2005 Riguardante:***

- *La completezza al quadro programmatico delle previsioni PRUSST per l'area Porta Nord area ex Acciaierie Ferrero introducendo in normativa il riparto fra edilizia pubblica e privata già fissata in PRUSST nella misura paritaria del 50%;*
- *Nelle Aree Qt4 e Qt3 sono state introdotte alcune modifiche all'assetto planovolumetrico anche finalizzate alla migliore organizzazione degli spazi pubblici di relazione interni ai comparti;*
- *Introduzione di modifiche alla viabilità pubblica con l'introduzione di alcune rotatorie;*
- *Contenute modifiche ad alcuni parametri di intervento di specifiche aree insediative industriali.*

***Variante strutturale n. 15, progetto definitivo adottato con DCC n. 48 del 25.05.2006, Riguardante:***

- *la revisione del progetto dello scolmatore ovest,*
- *la ridefinizione del Cronoprogramma e la possibilità di dar corso alle opere strutturali nelle aree in classe IIIb2 contestualmente all'esecuzione delle opere di regimazione idraulica e di riassetto territoriale previste dal Cronoprogramma.*

***Variante parziale n. 16, approvata con DCC n. 49 del 26.05.2006 Ha apportato modifiche ed integrazioni alle Norme Tecniche di Attuazione con l'introduzione del nuovo articolo 65 quinquies relativo all'applicabilità dell' 8 comma, lettera a), punto 7.10 della Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare PGR 8 maggio 1996 7/LAP, relativamente agli interventi strutturali ed infrastrutturali previsti dal PRUSST.***

***Variante parziale n. 17, approvata con DCC n. 85 del 20.10.2006 Ha avuto finalità strumentale volta a definire i vincoli per ulteriori rotatorie e per opere di regimazione idraulica (canale delle Tre PIANCHE, adeguamento tracciato Scolmatore Ovest) correzione di errori materiali riscontrati negli elaborati di Piano. Prevede adattamenti cartografici e normativi per agevolare interventi privati, residenziali, produttivi e terziari e per opere di interesse pubblico. Ha soppresso vincoli su spazi pubblici superflui o non utilizzabili.***

**Variante strutturale n. 18**, approvata con DCC n. 16 del 29.02.2008 E' la prima variante strutturale approvata dal comune, il 29.02.2008 con DCC n°16, secondo la procedura della nuova L.R. 1/2007. Rappresenta un ulteriore significativo risultato della politica urbanistica del comune di Settimo tesa a creare sempre più consistenti condizioni di attrattività territoriale sia in riferimento al processo di reindustrializzazione del sistema produttivo che rispetto alla riqualificazione urbana:

- nel primo caso l'obiettivo dichiarato riguarda la conservazione delle attività di Pirelli Tyre innovata nella tecnologia, nel territorio di Settimo: nell'area degli stabilimenti esistenti di via Brescia, esterni alla città, opportunamente riordinata e potenziata;

- nel secondo caso il processo di rinnovo si accompagna alla rimozione dello stabilimento esistente di via Torino (unitamente allo stabilimento occupato dalla ditta CF Gomme) e alla creazione, in continuità con l'abitato, di un nuovo quartiere residenziale ecocompatibile connesso al sistema di aree verdi attrezzate (VI e Sisport) complementare alla Tangenziale Verde lungo il suo margine occidentale. L'intervento si integra alle iniziative già definite dal PRUSST 2010 Plan relativamente alle città dei servizi metropolitani (divertimento e mobilità) dianzi rammentate.

**Variante parziale n. 19**, approvata con DCC n. 86 del 28.09.2007 Variante di adeguamento del PRG ai sensi dell'art. 6, 5° c. del D.lgs 114/1998, attiene al riconoscimento urbanistico del "luoghi del commercio" come individuati dalla Deliberazione consigliare di adeguamento dello strumento comunale di settore agli 'Indirizzi e Criteriregionali definiti con la DCR 59/10813 (DCC 100/06, 44/07 e 66/07) quale formale adeguamento del PRGC alle nuove normative commerciali. Essa ha l'effetto di selezionare per le iniziative attinenti all'insediamento delle medie e grandistrutture di vendita specificati ambiti del tessuto urbano e dell'azzonamento di Piano.

**Variante strutturale n. 20**, approvata con DCC n. 20 del 31.03.2009 e pubblicata sul BUR n. 15 del 16.04.2009. Redatta secondo la procedura della nuova LR 1/2007. Riguarda il riordino del tessuto edilizio consolidato ed assume carattere "manutenitivo" dell'esistente, risolvendo problemi di gestione del Piano vigente, con riferimento:

- all'apparato normativo;

- alla riconsiderazione del grado di pericolosità geologica di alcune parti del territorio comunale, l'approfondimento delle caratteristiche geometriche della falda freatica;

- l'aggiornamento delle fasce di salvaguardia del fiume Po definite dal PAI;

- alle previsioni riguardanti l'apparato residenziale e produttivo;

- alla verifica degli standard urbanistici

**Variante strutturale n. 21**, approvata con DCC n. 27 del 25.03.2011 e pubblicata sul BUR n. 21 del 26.05.2011.

Riguarda esclusivamente l'ambito di via Torino, sottoposto ad una complessiva riqualificazione urbanistica sostenuta da un primo concept progettuale denominato

*“Laguna Verde”, prodotto dal Comitato promotore costituitosi tra le proprietà fondiarie interessate.*

**Variante n. 22**, approvata con DCC n. 88 del 17.12.2008 Redatta al fine di valorizzare il patrimonio immobiliare del Comune, ai sensi dell’art. 58 del D. Lgs. 133/2008, e costituita da un unico fascicolo contenente l’elenco delle aree pubbliche oggetto di alienazione.

**Variante semplificata n. 23** adottata con DCC n. 40 del 21.04.2009 e resa efficace con DCC n. 98 del 28/10/2010 Trattasi di una variante al PRG per la realizzazione del canale Scolmatore Est, ai sensi del D.P.R. 08.06.2001 n. 327 e s.m.i., opera fondamentale per il completamento del sistema di protezione del territorio.

**Variante strutturale n. 24** approvata con DCC n. 27 del 30.03.2012 e pubblicata sul BUR n. 15 del 12.04.2012 Ha valore specifico e non diffuso e riguarda interventi di limitata entità a carattere esclusivamente locale coinvolgenti essenzialmente l’ambito urbano ed in misura più contenuta alcuni marginali settori del territorio extraurbano. Essa affronta temi irrisolti con precedenti varianti che attengono alla revisione di previsioni già contenute nel vigente PRG tali da assumere valore “manutentivo” del territorio.

**Variante parziale n. 25**, approvata con DCC. n. 31 del 31.03.2010 Riguarda modesti puntuali adeguamenti a carattere normativo e cartografico che non modificano il vigente quadro strategico di riferimento ma attengono a necessità di maggiore puntualizzazione derivanti principalmente dalla attività gestionale del PRG.

**Variante n. 26**, approvata con DCC n. 117 del 17.12.2009 Redatta al fine di valorizzare il patrimonio immobiliare del Comune, ai sensi dell’art. 58 del D. Lgs. 133/2008, e costituita da un unico fascicolo contenente l’elenco delle aree pubbliche oggetto di alienazione.

**Variante parziale n. 27** approvata con DCC n. 8 del 28.01.2011 Ha una finalità strumentale volta alla correzione di errori materiali riscontrati negli elaborati di Piano e adattamenti sia cartografici che normativi per agevolare interventi privati, residenziali, produttivi e terziari e per opere di interesse pubblico. Ha soppresso vincoli su spazi pubblici superflui o non utilizzabili.

**Variante n. 28** parziale approvata con D.C.C. n. 68 del 21.07.2011. E’ finalizzata a:

- ampliare le destinazioni d’uso consentite per due zone di PRG già esistenti, al fine di favorire l’insediamento sul territorio settimese di nuove aziende, ampliando così l’offerta di posti di lavoro;

- effettuare modesti puntuali adeguamenti a carattere normativo e cartografico che non modificano il vigente quadro strategico di riferimento;

- recepire quanto stabilito nel Provvedimento Finale del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti relativamente al progetto “Tronco A4 Torino-Milano. Interventi di ammodernamento e di adeguamento dell’autostrada A4 Torino – I° Tronco – Dalla PK.0+621 alla PK3+000”.

**Variante n. 29** parziale approvata con D.C.C. n. 76 del 28.09.2012. Ha una finalità strumentale volta alla correzione di errori materiali riscontrati negli elaborati di Piano e adattamenti sia cartografici che normativi per agevolare interventi privati, residenziali, produttivi e terziari e per opere di interesse pubblico. Ha soppresso vincoli su spazi pubblici superflui o non utilizzabili.

**Variante strutturale n. 30** approvata con DCC n. 20 del 20.03.2014 e pubblicata sul BUR n. 14 del 03.04.2014. Con DCC n. 66 del 24.10.2013 è stato approvato il Progetto preliminare contro dedotto. Con la Variante Strutturale 30 l'Amministrazione comunale ha inteso affrontare temi di natura generale riferiti ad adempimenti a carattere normativo e/o di adeguamento a provvedimenti introdotti dalle superiori autorità, ed argomenti di stretta rilevanza locale riferibili all'assetto del PRG vigente, nel rispetto delle limitazioni introdotte dalla legge regionale 1/2007

**Variante n. 31** parziale approvata con D.C.C. n. 16 del 27.02.2014 e pubblicata sul BUR n. 12 del 20.03.2014. Riguarda modesti puntuali adeguamenti a carattere normativo e cartografico che non modificano il quadro strategico di riferimento, ma attingono a necessità di risolvere alcuni nodi della rete idrografica comunale ed a necessità di maggiore puntualizzazione derivanti principalmente dalla attività gestionale del PRG. In particolare la variante si è resa necessaria per riportare in cartografia i vincoli urbanistici e di tracciato relativi ad un'opera pubblica della rete idrografica comunale, prevista dal Cronoprogramma delle opere di mitigazione del rischio idrogeologico per la messa in sicurezza della Borgata Paradiso i cui schemi progettuali sono stati definiti dall'Ufficio Tecnico Lavori Pubblici. Nello specifico trattasi delle opere necessarie al completamento della realizzazione del collettore Pescarito in Borgata Paradiso.

**Variante n. 32** parziale approvata con D.C.C. n. 6 del 29.01.2015 e pubblicata sul BUR n. 6 del 12.02.2015. Riguarda modesti puntuali adeguamenti a carattere normativo e cartografico che non modificano il quadro strategico di riferimento, ma da necessità di maggiore puntualizzazione derivanti principalmente dalla attività gestionale del PRG.

**Variante n. 33** parziale approvata con D.C.C. n. 82 del 15.12.2016 e pubblicata sul BUR n. 52 del 29.12.2016. Riguarda modesti puntuali adeguamenti a carattere normativo e cartografico che non modificano il quadro strategico di riferimento, con particolare riferimento alla cartografia, per l'inserimento di specifiche opere pubbliche a carattere viabilistico in progetto; modificare la destinazione d'uso di aree già individuate dal PRG vigente; valorizzare alcune aree di proprietà comunale.<sup>36</sup>

---

<sup>36</sup> 'Relazione Illustrativa Variante N°34 Semplificata Comune Di Settimo Torinese', Art.1.

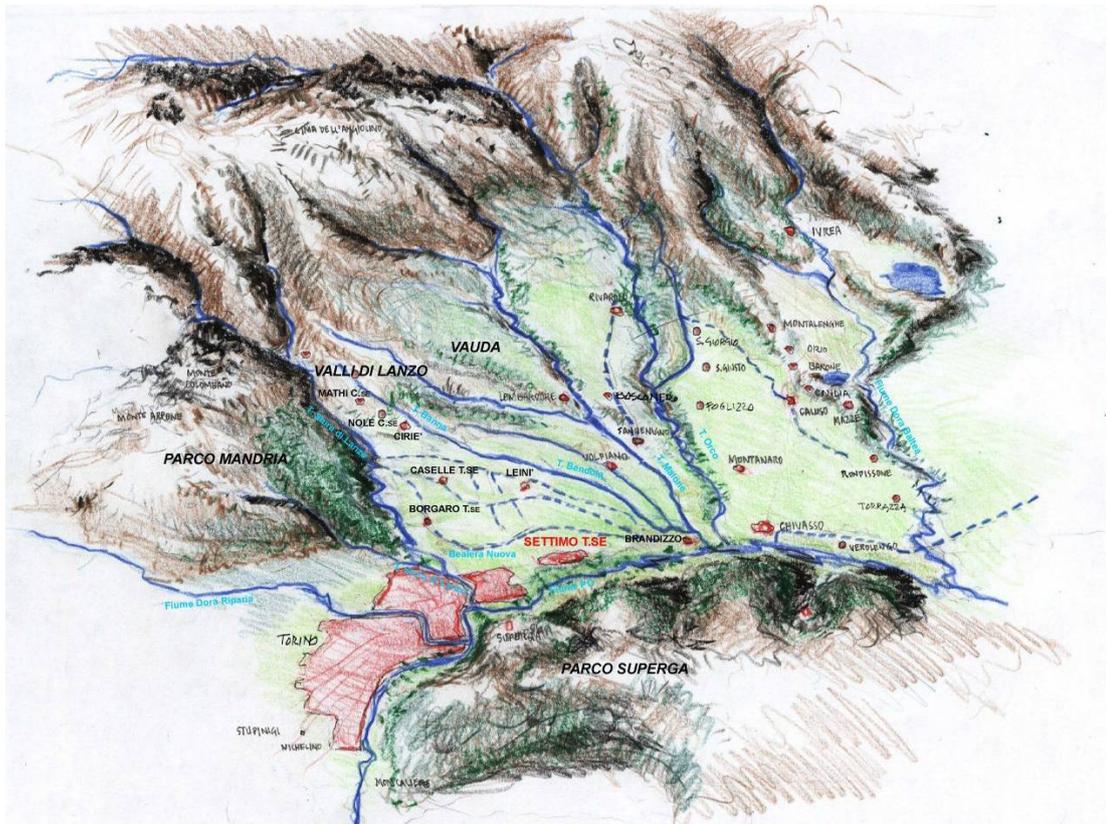
Risulta essere di facile intuizione che, come più volte citato, la presenza di una mole tale di interventi nei confronti del piano regolatore ha causato l'enorme dispendio temporale, inevitabile considerato l'iter normativo farraginoso e per nulla snello, un enorme dispendio di forza lavoro che ha visto protagonista tutti i soggetti entrati in gioco per la redazione delle sopraccitate varianti, ed infine una quasi totale modifica dell'impianto originario del piano regolatore generale del '91.<sup>37</sup>

---

<sup>37</sup> È opportuno annoverare che in data odierna le varianti al P.R.G. risultano essere aumentate portando così il numero delle varianti a 36. Le due varianti 35 e 36 risultano essere varianti parziali.

#### 4.4- IL TERRITORIO COMUNALE

La veduta prospettica riportata in Figura 1 rappresenta in modo sintetico le caratteristiche geografico fisiche di un vasto territorio di pianura, pedemontano e montano confluyente sul ramo fluviale del Po torinese attraverso le incisioni dei Torrenti Stura, Malone e Orco.



**Figura 15-Principali ambiti paesistici a scala provinciale (Fonte: Studio di compatibilità ambientale – Variante Strutturale n°18 al PRGC del comune di Settimo Torinese; arch. Ennio Matassi)**

In questo capitolo è analizzato lo stato e le tendenze evolutive del territorio, la cui conservazione è obiettivo essenziale per assicurare alle generazioni future adeguati livelli di vita, secondo i principi di sviluppo sostenibile. Le minacce di questo patrimonio derivano da vari fattori, primi tra tutti le dinamiche generali di sviluppo economico, sia globali che locali, la distribuzione e la frammentazione degli habitat legate all'urbanizzazione e all'agricoltura estensiva, i cambiamenti climatici, l'inquinamento delle componenti ambientali primarie, l'intensificazione del consumo di suolo permeabile.

In via preliminare il parametro che è necessario controllare riguarda la variazione della Capacità biologica del territorio<sup>38</sup> (Btc) in presenza del nuovo insediamento e degli effetti che tale variazione induce tanto sull'area di intervento come sui mosaici ambientali di riferimento.

Secondo la metodologia di analisi/progetto della Ecologia del Paesaggio lo studio dei mosaici paesistici e degli elementi che lo compongono dev'essere condotto in rapporto a scale spazio temporali<sup>39</sup> gerarchicamente interagenti e significative. Esse sono:

- *Livello di organizzazione biologica superiore: rappresentato da un sistema localizzato di ecosistemi interdipendenti che sono stati modellati da una storia ecologica comune.*

Il livello superiore, o Biocomprensorio, determina i tipi di paesaggio presenti e ne condiziona l'esistenza. È costituito dal territorio denominato "Macchia ad alta tensione ambientale" individuata dagli studi di compatibilità ambientale della Tangenziale verde e compresa tra il corso della Bealera Sturetta di Borgaro - Bealera Nuova di Settimo fino alla confluenza in Po e la linea di separazione tra la piana fluviale del Po in riva orografica destra e il risalto della collina torinese fino a Gassino.

Il biocomprensorio così confinato ha una estensione di 62,65 Km<sup>2</sup>.

- *Livello intermedio o di studio: è costituito dall'area di interdipendenza diretta (Area di Studio) tra mosaico paesistico e area di intervento.*

---

<sup>38</sup> E' misurata da un parametro energetico di formulazione complessa la cui unità di misura viene espressa in Mega calorie m<sup>2</sup> anno: M/Cal/m<sup>2</sup>/a. Essa misura (detto in modo frettoloso) la capacità degli ecosistemi di assorbire calore solare e di trasformarlo (capacità metabolica) in materia biologica. Entrano in gioco la respirazione delle piante, la produzione di biomassa ecc.

Sono stati studiati e tabellati (V. in V. Ingegnoli, Fondamenti di Ecologia del Paesaggio, pag. 169) i valori di BTC caratteristici dei principali elementi paesistici dell'Europa centro meridionale in una scala crescente da 0.1/0.2 Mcal/m<sup>2</sup>/a (urbanizzato denso) a 4/6 Mcal/m<sup>2</sup>/a (foresta alpina e foresta mediterranea). Alla scala sono riferibili, con opportune valutazioni sulle caratteristiche proprie dei sistemi indagati, tutti gli elementi paesistici sia di natura antropico-culturale che antropico-insediativa che propriamente naturale analizzati dal presente studio.

I sistemi naturali sono quelli che hanno alta capacità di resistenza ai disturbi e non richiedono per la loro dinamica evolutiva apporti energetici diversi dal calore solare e provenienti dall'esterno, quelli antropici richiedono apporto energetico dall'esterno (agricoltura) e hanno bassa capacità di resistenza ai disturbi aggiornata.

<sup>39</sup> Vengono scelte epoche documentate da cartografia storica e recente. Per la documentazione dell'assetto del Paesaggio in epoca storica si fa ricorso alle tavolette IGM in scala 1:25.000; per l'analisi del paesaggio attuale è stata utilizzata la cartografia di Piano e successivi aggiornamenti oltre alle riprese aeree zenitali disponibili.

- *Livello di intervento:* e' l'area o le aree ove avviene la trasformazione urbanistica e infrastrutturale e per la quale vanno stabiliti per quantità e qualità gli interventi di rimpiazzo (compensazione ecologica) del decadimento della qualità ecologica da esse presupposta.

In particolare i mosaici ambientali vengono rilevati a date significative, riferite ad un arco temporale sufficientemente ampio per poter valutare appieno le trasformazioni intervenute nel Paesaggio in rapporto alla sua struttura (configurazione degli elementi) e alle funzioni paesistiche (apparati e caratteristiche funzionali delle macchie, matrici e corridoi).

### *Mosaici ambientali rilevati*

Lo studio di E.P. relativo alla Tangenziale verde parco Po ricostruisce con l'ausilio della cartografia storica e di quella recente i mosaici ambientali (Ecotessuti) riferiti a due sezioni temporali lontane tra loro: la prima riguardante un periodo compreso tra la fine dell'800 e il 1923, la seconda riferita al 1991/40.

I tipi di elementi di paesaggio rilevati, alle varie scale di analisi, sono: corsi d'acqua naturali e artificiali; vegetazione riparia; boschi misti di latifoglie; colture arboree: viteti, frutteti e pioppeti; coltivazioni erbacee a campi chiusi e a campi aperti, colture foraggere a prato stabile e avvicendate; verde pubblico, urbanizzato composto da tessuti abitativi e funzioni sussidiarie: attività produttive, industriali e commerciali, e infrastrutture (viabilità).

Ai tipi di elementi indagati in rapporto alle singole tessere (ecotopi) che li compongono, sono stati attribuiti valori di BTC<sub>41</sub> riferiti alle caratteristiche colturali e al grado di organizzazione del paesaggio di riferimento.

---

<sup>40</sup> E' la data delle riprese aeree che hanno dato origine alla carta tecnica regionale (CTR).

<sup>41</sup> V. Ingegnoli "Fondamenti di Ecologia del Paesaggio" Ed. Citta'Studi, Milano 1993: "Stima dei valori dell'indice di biopotenzialità territoriale calcolati per i principali tipi di elementi paesistici dell'Europa centro meridionale" Fig. 4.4 pag. 169.

Gli elementi sono stati inoltre raggruppati in ragione della loro appartenenza agli apparati funzionali che compongono il paesaggio stesso. Tenendo conto del tipo di energia necessaria al loro mantenimento<sup>42</sup>, si distinguono:

- *Apparati regolati da energia di sussidio:*
- *Protettivo:* formato da tipi di elementi del paesaggio che svolgono funzione di regolazione della qualità urbana.
- *Produttivo:* formato da elementi che appartengono alla struttura agricola.
- *Urbanizzato:* raggruppa tutti gli elementi con funzione insediativa e infrastrutturale.
- *Apparati regolati da energia propria:*
- *Stabilizzante:* formato da ecosistemi ad alta metastabilità con alta capacità di resistenza ai disturbi e bassa capacità di ripresa a valle di un disturbo di particolare intensità. Sono in grado di esportare energia verso ecosistemi deficitari per il bilancio positivo di tutto il sistema.
- *Connettivo:* raggruppa tutti gli elementi che permettono lo spostamento di energia e di materia.
- *Resiliente:* identifica gli elementi del paesaggio in grado di recuperare rapidamente rispetto ai disturbi<sup>43</sup> ma non resistono a perturbazioni significative.
- *Defluente:* composto da ecosistemi fluviali di ogni ordine.

---

<sup>42</sup> Dipendente dal grado di capacità biologica media e dall'incidenza dell'habitat naturale su quello umano, ove il valore  $Btc=3$  rappresenta schematicamente la soglia di separazione tra paesaggi con prevalenza delle componenti naturali (>3) da quelli con prevalenza delle componenti antropiche (agricoltura) insediative (urbanesimo).

<sup>43</sup> Ad es.: incendi boschivi, allagamenti, malattie delle piante ecc.

#### 4.5- IL PARTIMONIO ARCHITETTONICO-CULTURALE

##### 4.5.1- PATRIMONIO ARCHITETTONICO CULTURALE

Nel Settecento il territorio piemontese viene descritto dai viaggiatori che scendevano dalle Alpi per iniziare l'itinerario del "*grand tour*" come un territorio rurale ricco e variegato segnato dai "... numerosi rivi che scorrono tra le campagne, dalle folte piantagioni che affollano le loro rive e coprono agli sguardi le fattorie e i villaggi che popolano questa pianura..."<sup>44</sup>.

Ammirato era dunque il sistema dei canali che scorrevano principalmente paralleli alle strade ponderali sui cui lati era disposti filari di pioppi o altre piante, segnando così i confini delle proprietà o costituendo vasti comprensori irrigui.

Nelle pianure si era anche consolidata la trama insediativa formata dalle città e dai borghi rurali entro la quale si era andato stabilendo l'abitato disperso, aziende rurali isolate, sorte durante le ondate di popolamento delle campagne culminate alla fine del XII secolo e nel tardo XV, successivamente modificate e riorganizzate sotto l'aspetto aziendale - produttivo ed edilizio.

Fenomeni rilevanti furono l'avanzamento dei coltivi rispetto ai boschi e alle paludi, lo smembramento dei latifondi signorili ed ecclesiastici e la moltiplicazione delle aziende rurali condotte con i nuovi patti colonici di mezzadria, la creazione del prato irriguo e della "piantata" di alberi lungo i confini ponderali.

Nel Sei e Settecento ci fu la sostanziale e definitiva trasformazione dell'assetto edilizio nell'abitato disperso, in conseguenza ad una graduale modificazione dei patti colonici (dalla mezzadria all'affitto), ai nuovi indirizzi agronomici e di sfruttamento delle terre e ad un clima di diffuso miglioramento della qualità della vita.

---

<sup>44</sup> F. Lullin de Chateaufieux, "Ecrits d'Italie", 1820.

Le fonti utilizzabili per questo tipo di ricerche sono principalmente le relazioni dei viaggiatori: Il "Grand Tour" aveva come itinerario un percorso che partiva da Nord, attraversava il Garn San Bernardo ed il Moncenisio, prevedeva un passaggio da Torino e un attraversamento della pianura padana, per poi giungere a Napoli.

Con la crescita dell'importanza che nell'edificio assumeva la funzione agricola si vengono a definire nuovi tipi di abitazione sparse sui lotti dei latifondi smembrati indicati con i termini "*grangia*" e "*tetto*", sostituiti poi con il termine "*cassina*" nel XVII secolo.

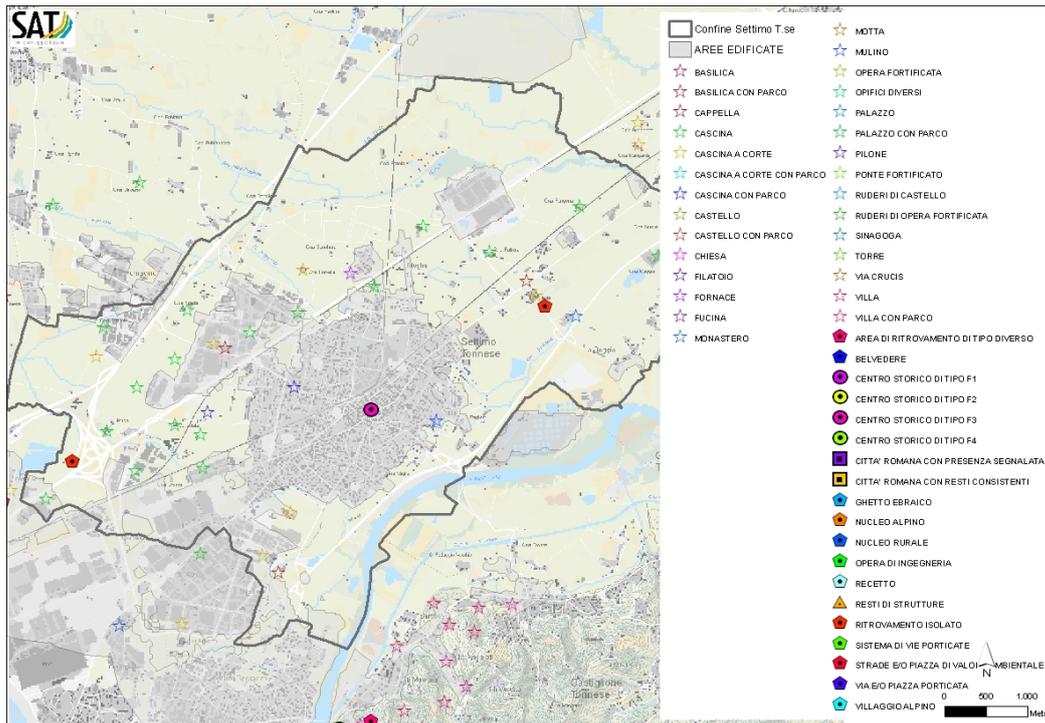
La casa rurale può essere considerata l'elemento più tipico di quel complesso di elementi che viene definito "paesaggio rurale": la casa rurale ha la funzione di contenere, organizzare, lavorare i prodotti agricoli e nello stesso tempo alloggiare persone, animali, attrezzi.

Si può quindi ipotizzare una vicenda costruttiva per l'edilizia rurale volta alla coltura cerealicola e all'allevamento a conduzione prevalentemente mezzadrile che vede una fase di stanziamento tra Quattrocento e Cinquecento ed un periodo di sensibile ingrandimento, tra metà Seicento e metà Settecento, legato a trasformazioni colturali (aumento dell'allevamento a seguito delle opere irrigue con creazione di prati artificiali, necessità di contenere più fieno e più bestiame). Con il Settecento si assiste allo sviluppo di un nuovo tipo di azienda agraria a conduzione indiretta, con forte aumento della manodopera, che avrà come risvolto immediato la rimodellazione della *cassina*, ampliata con l'annessione di nuove case da massaro attorno all'aia, fino a chiuderla totalmente.

Osservando la mappatura dei beni ambientale - architettonici e archeologici (figura 4) presenti sul comune di Settimo, si possono contare:

- 3 cappelle
- 17 cascine
- 6 case a corte
- 1 fornace
- 2 mulini
- 2 piloni

Inoltre si contano anche 2 siti archeologici isolati e un centro storico di categoria "F3"



**Figura 16- Individuazione di tutti i beni ambientali, artistici archeologici presenti nel comune di Settimo T.se (fonte Regione Piemonte)**

Nell'ambito d'intervento della suddetta variante permante, enucleata dal contesto circostante, a memoria storica di tale tipologia edilizia, la Cascina Venturina, edificio rurale d'Impianto seicentesco, costituito da corpi di fabbrica a 2 piani fuori terra e da un "palazzotto" principale a 3 piani fuori terra con abbaino centrale.

La struttura è realizzata in parte in muratura mista continua e in parte con pilastri in laterizio per i corpi accessori (fienili e tettoie). Il piano terra degli edifici è tuttora adibito a stalle e presenta orizzontamenti voltati costituiti da volte a vela ribassate in muratura e archi trasversali.

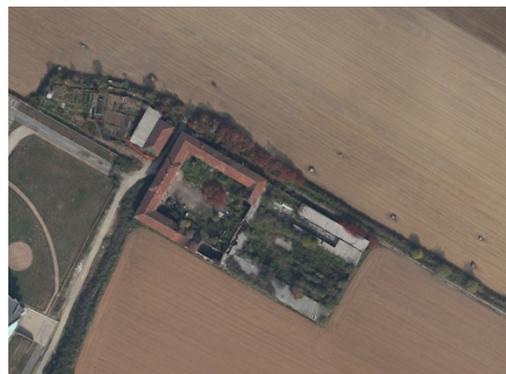
4.5.2- LE CASCINE

**Cascina Banchera**



Si tratta di una modesta cascina seicentesca sorta nella parte settentrionale del territorio settemese, in una zona di prati umidi in cui furono attive varie fornaci, non lontana dall'antica Strada Cebrosa e dalla Cascina Tinivella. E' una cascina a corte chiusa oggi completamente ristrutturata e destinata a civile abitazione.

**Cascina Bordina**



Sorge in tempi recenti, nei primi anni del 1800, i terreni erano in precedenza del tenimento di San Giorgio, su di essi venne realizzato un cascinale con palazzotto civile completo di stalle, tettoie e fienili che racchiudevano un'aia di grandi dimensioni. La tenuta fu poi venduta all'Ospedale Maggiore di San Giovanni Battista di Torino nel 1845, per poi passare ad inizio '900 ad una famiglia settemese. Ancora in attività nei

primi anni duemila i suoi terreni sono tuttora coltivati, ma il fabbricato oggi risulta in forte stato di degrado.

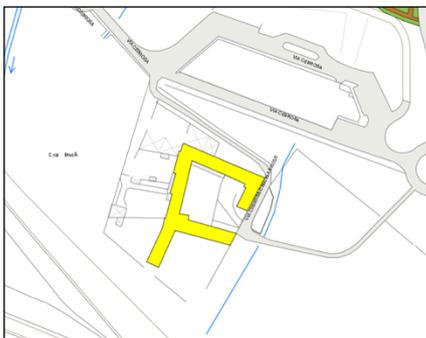
Divenuta patrimonio comunale, in tempi recenti è stata venduta a privati e sarà oggetto di recupero probabilmente a fini ricettivi.

### **Cascina Borniola**



Posizionata a nord del territorio a margine di un'ampia zona industriale. Cascina seicentesca a corte chiusa, composta da una parte rustica, da una palazzina e da una cappella posta sulla cinta al di fuori del complesso, che ne testimonia l'importanza per il territorio. L'edificio fu utilizzato fino agli anni '60 del '900, abbandonata da tempo è in avanzato stato di degrado, e risulta quasi completamente diroccata.

### **Cascina Brusà**



Edificio a corte chiusa costruito nel 1500, appartenuta prima ai Lignano, poi ai Marchesi di Caraglio, era dotata di estesi possedimenti che raggiungevano l'estensione di 250 giornate nei primi anni del '900, quando fu venduta e la proprietà smembrata fra più proprietari.

Oggi, quasi inglobato nello svincolo autostradale a fianco dell'ex Confort Hotel e del centro commerciale Settimo Cielo, è stata ristrutturata a fini abitativi e si presenta in parte inutilizzata.

### **Cascina Froccione**



Costruita tra la Strada Cebrosa e la Bealera Nuova, si tratta di un edificio a corte, recentemente ristrutturato. Ospita un Golf Club con ristorante e albergo.

### **Cascina Fiorita**



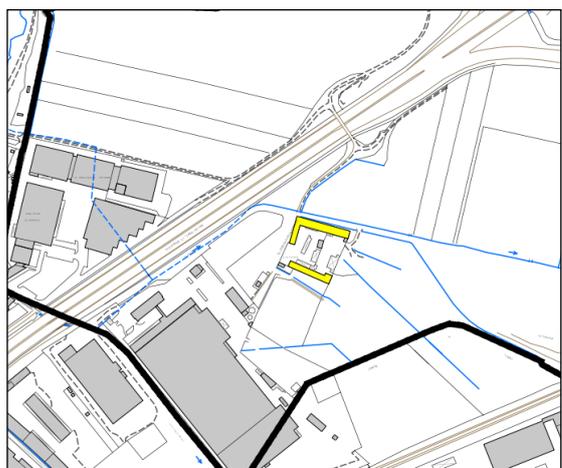
Posta a lato della Strada Cebrosa, risale alla fine del 1700 e sorse con l'obiettivo di poter svolgere una sicura riscossione dei pedaggi per persone e merci sulla Cebrosa. Struttura a corte chiusa più volte rimaneggiata, oggi si trova ai margini della zona industriale e risulta in stato di abbandono.

### **Cascina Spada**



Costruita a metà del 1600 lungo la Strada Cebrosa, si tratta di una cascina di notevoli dimensioni un tempo con vaste proprietà terriere. Fino a tempi recenti destinata ad allevamento equino e maneggio, attualmente risulta completamente ristrutturata, ospita un centro sportivo con ristorante, e residenza.

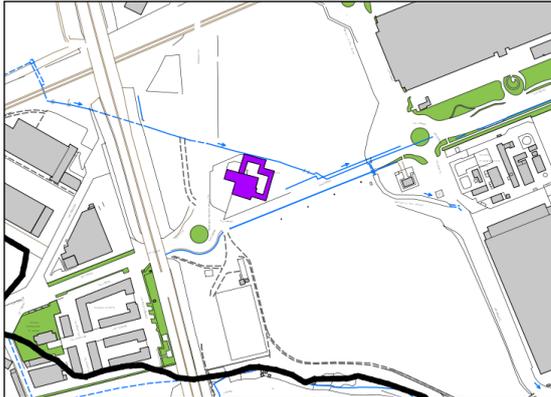
### **Cascina Ferraris**



Cascina seicentesca. Si trova oggi costretta tra le industrie, la Tangenziale, l'Autostrada Torino Milano e la Strada Cebrosa. In parte ristrutturata a civile abitazione, nel

complesso ha perso la sua connotazione prettamente agricola, pur ospitando ancora un piccolo allevamento di vacche (circa 16 capi) per la produzione e vendita di vitelli da carne.

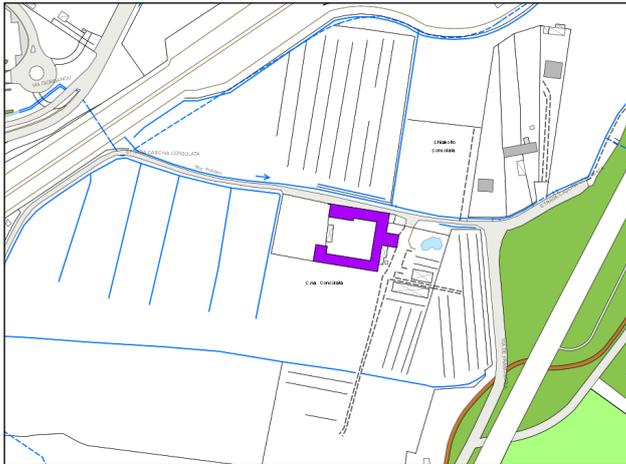
### Cascina Venturina



Oggi letteralmente incastrata tra il cavalcavia della Strada Cebrosa, la Ferrovia Torino-Milano e la Strada Torino, si tratta di un edificio rurale d'impianto seicentesco, costituito da corpi di fabbrica a 2 piani fuori terra e da un "palazzotto" principale a 3 piani fuori terra con abbaino centrale; ha una struttura a corte chiusa in cui sono stati effettuati rimaneggiamenti ed ampliamenti.

La struttura è realizzata in parte in muratura mista continua e in parte con pilastri in laterizio per i corpi accessori (fienili e tettoie). Il piano terra degli edifici è tuttora adibito a stalle e presenta orizzontamenti voltati costituiti da volte a vela ribassate in muratura e arconi trasversali.

### **Cascina Consolata**



Cascina molto antica, le prime notizie si hanno a fine del 1500, quando è di proprietà dei religiosi dell'Ordine della Consolata, da cui il nome. Azienda a corte chiusa, in parte ristrutturata, oggi sede di un'azienda agraria del settore florovivaistico, costruzione e manutenzione giardini.

### **Cascina Brina e Cascina Dragoni**



La cascina Brina è un fabbricato d'impianto seicentesco, che ha esaurito l'attività agricola a favore di quella di civile abitazione. Accanto ad essa troviamo la Cascina Dragoni, modesto complesso rurale, risalente alla fine del 1700, attualmente senza specifiche attività agricole ma destinata alla residenza.

### Cascina Castelverde



Grande cascina che ha svolto la sua attività dai primi anni del 1600 fino agli anni '80 del '900. Oggi ristrutturata a fini di edilizia residenziale, si trova all'interno del parco Tangenziale Verde da cui il nome di questa porzione di parco.

### Cascina San Giorgio



Complesso rurale di grandi dimensioni, composto da più corti, costruito sul promontorio di una antica scarpata fluviale. Il cascinale domina il sottostante territorio alluvionale, dove un tempo si estendeva lo scomparso Bosco del Cantababbio.

Antica ed importante struttura a corte chiusa completamente rimaneggiata a partire dagli anni '60 del '900, risulta oggi ristrutturata e suddivisa in più fabbricati residenziali, avendo esaurito la sua potenzialità produttiva agraria. E' oramai attorniata dall'insediamento industriale del Pescarito.

### Cascina Isola e Mulino Isola



Si tratta di un grande complesso rurale disposto a quadrilatero e caratterizzato da due torrioni angolari che ne esaltano l'imponenza. Sorge in posizione dominante sull'antico ciglio del terrazzo fluviale che attraversa l'intero territorio comunale parallelamente al Po, come la Cascina San Giorgio che si trova nella medesima posizione, ma a sud-ovest.

Cascina Isola sorge lungo la strada che collegava Torino a Pavia, l'attuale via Milano, probabilmente a metà del 1600 venne costruita nella sua attuale dimensione e ne venne definita la prima estensione fondiaria, che nel periodo di massimo sviluppo raggiunse i 340 ettari. A metà del 1800 il complesso fu ammodernato e fu realizzato a poca distanza dal cascinaie, un mulino da grano tuttora esistente ma che ha cessato la sua attività nel 1978. Già a partire dagli anni '20 del '900 la tenuta venne frazionata in diverse proprietà che ne cancellarono il secolare impianto; al suo interno trovano posto residenza e varie attività produttive, mentre le attività legate all'agricoltura non sono più presenti al suo interno.

Recentemente, è stato adattato il fabbricato del Mulino Isola e al suo interno si è insediata un'attività orticola specialistica (coltivazione insalata).

### **Cascina Nuova**



In contrasto con il nome è probabilmente una delle cascine più antiche del territorio, eretta forse già nel XV secolo al limite dei boschi e delle paludi della regione Moglia.

I terreni della cascina furono ridotti e frazionati a seguito della costruzione dell'autostrada Torino-Milano negli anni '20, ma le attività agricole continuarono fino alla fine degli anni '60 del '900. Recentemente è stata completamente ristrutturata e destinata alla residenza.

### **Cascina Pongona**



Si tratta di una cascina a corte chiusa il cui primo impianto fu realizzato nel 1700, modesto complesso rurale comprendente una rustica abitazione, stalle con fienili e tettoie. Collocata a monte della linea ferroviaria Torino Milano è raggiungibile mediante uno strettissimo sottopassaggio, oltre che da strada interpodereale. Oggi totalmente ristrutturata con l'inserimento di casa e stalla di recente impostazione.

### Cascina Tinivella



Cascina antichissima di proprietà della comunità settimese fino al 1600 quando un incendio la distrusse quasi completamente. Acquistata da un privato, fu fatta riedificare e continuò ad ingrandire i propri possedimenti fino ad arrivare ad inizio '800 a contare più di 1500 giornate di fondi coltivabili (circa 572ha). Attualmente in attività ha un vasto fondo totalmente accorpato di 52 ha coltivato a prato e cereali.

#### LE CAPPELLE RURALI ANNESSE ALLE CASCINE

Sopravvivono sul territorio anche poche cappelle, quasi tutte in avanzato stato di degrado, che un tempo erano annesse alle cascine. Dedicate a qualche patrono svolgevano una funzione di supplenza alla chiesa parrocchiale a volte troppo distante per essere raggiunta in occasione della messa domenicale, molto spesso erano espressione della potenza e della ricchezza del proprietario della cascina. Tre cappelle sono presenti nella carta dell'individuazione di tutti i beni ambientali, artistici archeologici presenti nel comune di Settimo T.se realizzata dalla Provincia di Torino, e in particolare la cappella della cascina Pramollo in via Leini, quelle della cascina San Giorgio e della cascina Isola.

**Cappella votiva della cascina Pramollo in via Leini**



In pieno centro storico sorge l'antica parrocchiale di San Pietro, la pieve, un tempo isolata al di fuori dell'abitato ospitava il cimitero fino al 1835, nel 1852 le salme furono trasferite nella zona del nuovo cimitero. I caratteri romani sono tuttora visibili e farebbero risalire la pieve all'XI secolo, probabilmente su iniziativa del monastero benedettino di San Solutore dal quale dipendeva. Più volte rimaneggiato e restaurato, viene acquisita dal comune negli anni '70, sconsacrata oggi viene utilizzata come sede per piccole mostre.

#### 4.6- VERSO UN NUOVO MODELLO PIANIFICATORIO PER SETTIMO TORINESE

Avendo potuto analizzare nelle precedenti pagine quale sia stato l'iter normativo che ha investito il comune di Settimo Torinese, dal PRG del '91 alle trentasei varianti che ne hanno nel corso degli anni modificato l'impianto ed avendo potuto analizzare quale sia la conformazione e le dinamiche attuali del territorio adesso ci si pone come obiettivo quello di elaborare una proposta che inverti il trend passando dalla classica impostazione gerarchica del PRG che va a conformare tutto il territorio all'utilizzo delle tre componenti: PSC, POC e RUE.

In questa sede ci concentreremo sulla elaborazione di un ipotetico RUE che possa essere funzionale, sulla base di quanto appreso fin ora, e che possa rappresentare una base di partenza per una ipotetica conversione. Analogamente verranno fatti riferimenti ad elementi che nonostante sono presenti all'interno del RUE trovano la loro origine negli altri strumenti sia comunali che sovracomunali, Cio serve a ribadire come la tripartizione delle componenti non rappresenti un distacco e inconciliabilità tra i vari strumenti ma invece esalta i tre principi di Sussidiarietà, Differenziazione ed Adeguatezza introdotti dalla modifica del TITOLO V della costituzione e che sposa la proposta di legge dell'I.N.U. DEL '95.

Per far ciò si procederà attraverso due strade maestre, la prima vedrà l'individuazione come linea guida il sopracitato RUE di Bologna, cercando di emularne l'impostazione e la semplicità propria di questo strumento; la seconda vedrà attraverso l'analisi del PRG vigente e delle sue varianti l'estrapolazione dei contenuti che sono intrinseci nel territorio comunale di Settimo Torinese

Queste due Strade porteranno alla produzione di un documento composto un testo normativo che andrà a disciplinare le componenti del territorio comunale una parte grafica che tradurrà in mappe le disposizioni fungendo quindi da supporto.

Come appreso nella accezione del governo del territorio impostato sulla tripartizione dei piani questi ultimi sono strettamente correlati l'uno con gli altri nonostante le finalità siano diverse. Nel tentativo quindi di proporre un RUE , che regola lo stato di fatto del territorio, per il nostro caso studio è necessario fare un passo a

monte e nell'ipotesi di essere in possesso di un PSC che detta le linee guida del territorio, andare ad individuare le componenti e gli ambiti che saranno poi indispensabili nella redazione del RUE assegnando ai materiali limiti e possibilità tenendo comunque conto che questi siano di ridotta entità che contrariamente sarebbero soggetti ad un POC. Per classificare il territorio si è proceduto all'analisi del territorio e dallo studio degli strumenti di pianificazione già esistenti nel comune di riferimento. A seguito degli studi è stato possibile andare ad individuare 3 paesaggi principali suddivisi in : paesaggio urbano, paesaggio agrario e paesaggio fluviale. Questi tre paesaggi sono stati ulteriormente suddivisi per omogeneità e coerenza in ambiti. La successiva classificazione ha portato alla seguente classificazione

- Paesaggio urbano: ambito residenziale, ambito storico ( a sua volta classificato in sotto ambiti),Cebrosa, Fornacino, Pescarito, Pis, CEAT-Pirelli, laguna verde, Falchera
- Paesaggio agrario: Mezzi Po, Tinivella, Moglia, Via Milano
- Paesaggio fluviale: Fiume Po, Bealena Nuova

La descrizione dei sopracitati ambiti viene rimandata alle pagine inerenti alla proposta di RUE all'interno del quale viene fatta un' analisi delle caratteristiche e delle conseguenti disposizioni normative.

Per quanto concerne l'ambito storico è stato opportuno andare a creare dei sub-ambiti scaturiti dalle tracce architettoniche presenti e delle caratteristiche del tessuto andando così ad individuare i seguenti ambiti: storico medievale, storico sette-ottocentesco, storico novecentesco.

A seguito della classificazione del territorio che ricordiamo essere un aspetto di natura prevalentemente strategica si è potuto passare all'analisi dei materiali che compongono gli ambiti. In primo luogo si è proceduto con la città storica, in questo frangente si è deciso di considerare l'ambito come un unico organismo e tenendo conto dell'importanza che un intero tessuto svolge si è data prevalenza alle funzioni di interesse collettivo questo ha portato alla classificazione di due categorie di assi viari principali: quelli prevalentemente dedicati al trasporto pubblico e quelli considerati

di centralità. Tale scelta nasce dalla consapevolezza che l'intento primario è sicuramente quello di porre la buona qualità della vita come condizione imprescindibile per ogni scelta, questo ha portato a ipotizzare che in uno scenario di forte partecipazione da parte dei residenti ( ricordiamo che caratteristica principale di questo modello è il passaggio da un sistema gerarchico top-down ad un sistema partecipato bottom-up) i punti cardine emersi siano quello di valorizzare la mixité urbana nelle aree considerate di centralità e contemporaneamente quella di puntare su un sistema di mobilità che possa essere il più soddisfacente in termini di sostenibilità e qualità. questo scenario ha portato quindi alla creazione di una carta che mettesse in luce gli assi viari e le componenti edificate strettamente correlate. Viene contemporaneamente esaltata la componente naturalistica all'interno della città storica andando a individuare le aree verdi sia pubbliche, come giardini, che private, come corti e cortili, che saranno sottoposte a forte tutela. Conclusa l'analisi del tessuto storico si è proceduto con l'analisi delle diverse componenti di interesse pubblico localizzate sul territorio comunale e alla loro classificazione in base alla tipologia e natura del servizio. Conclusa la fase di individuazione cartografica degli vari elementi che compongono il territorio del caso studio si è proceduto con la redazione di un documento che traducesse in norme quanto sopra descritto.

Obiettivo principale del testo normativo è stato quello di creare un documento snello e quindi privo di tutte quelle componenti che sono maggiormente adeguate ad un documento strategico od operativo. Questo come si legge nelle successive pagine ha portato alla creazione di un documento caratterizzato da 49 articoli.

L'impostazione del documento articolata in 4 capi contenenti:

**capo 1:** questa prima parte comprende quattro articoli all'interno dei quali viene esplicitata la finalità del piano e il rapporto con i piani sovraordinanti come ad esempio un PTR o un PTCP

**capo 2:** la seconda parte comprende 19 articoli rappresentanti un vocabolario condiviso delle definizioni territoriali, delle tipologie di intervento con le loro caratteristiche, e della classificazione delle destinazioni d'uso e delle categorie catastali

**capo 3:** la terza parte comprende 13 articoli all'interno dei quali vengono descritti i pasaggi e gli ambiti caratterizzanti il territorio ed esplicitandone limiti e possibilità

**capo 4:** la quarta ed ultima parte comprende 3 articoli all'interno dei quali vengono esplicitate le intenzioni in maniera di tutela e salvaguardia del patrimonio architettonico e delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche.

## 4.7- UNA PROPOSTA PER UN REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

**Capo 1 disposizioni generali****Art 1**

Il Rue è lo strumento di pianificazione urbanistica comunale, valido a tempo indeterminato, cui compete la disciplina generale delle parti del Territorio urbano strutturato e del Territorio rurale (così come definite e individuate dal Piano strutturale comunale), non sottoposte a Poc, attuabili con intervento edilizio diretto specificando gli usi e i modi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, delle procedure urbanistico edilizie, nonché dei criteri di progettazione dei materiali dello spazio aperto ed edificato. Gli obiettivi di disciplina urbanistico-edilizia del Rue sono perseguiti nel rispetto dei principi di semplificazione normativa e amministrativa, sussidiarietà e decentramento dei livelli di decisione, promuovendo il coordinamento tra i soggetti pubblici e privati, facilitando l'attività degli attori coinvolti nei processi, garantendo l'informazione.

**Art 2**

Il Regolamento urbanistico edilizio si compone di un testo normativo e di strati cartografici. Il testo normativo organizza in quattro parti i contenuti della disciplina urbanistico edilizia. Gli strati cartografici ne costituiscono supporto. Gli strati cartografici del Rue, elaborati alle scale 1:2.000 e 1:5.000, sono rappresentati su supporto cartaceo nelle seguenti tavole: Disciplina dei materiali urbani e classificazione del territorio scala 1:2000; La Città storica. Ambiti e materiali (scala 1:5.000, 1 foglio).

**Art 3**

Il Rue, traducendo le indicazioni del Psc, e in conformità a esso, disciplina le trasformazioni edilizie e funzionali che si attuano con intervento diretto che consistano nel completamento, modificazione funzionale, manutenzione e ammodernamento delle urbanizzazioni e degli impianti tecnologici nelle aree produttive esistenti".

Il Rue, precisando i contenuti della disciplina degli Ambiti del territorio comunale, definisce per ogni Ambito gli interventi che sono da esso medesimo regolati. Costituiscono riferimento normativo per il Piano operativo comunale (Poc) i contenuti generali di disciplina urbanistico-edilizia che il Rue esplicita in merito alle definizioni di termini, grandezze, tipi d'intervento, usi, alla disciplina dei materiali urbani. I Piani urbanistici attuativi (Pua) sono gli strumenti urbanistici di dettaglio che danno attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione disposti dal Poc, qualora questo stesso non ne assuma i contenuti. I Pua trovano nel Rue definizione delle procedure inerenti alla loro formazione e trovano altresì riferimento per quanto concerne le disposizioni relative al progetto dei materiali urbani nonché le disposizioni generali e le definizioni per la disciplina urbanistico-edilizia.

#### **Art 4**

1. Cooperazione tra Settori. Le attività del Comune in materia di governo del territorio sono improntate alla collaborazione istituzionale, attraverso il costante scambio di informazioni e documenti tra i diversi Settori, nel pieno rispetto delle

competenze, dei tempi fissati dalla legge, dal Rue e in sede di accordo tra i soggetti interessati.

2. Censimento dei piani e regolamenti di Settore. Il Rue costruisce una visione integrata dei processi urbanistico-edilizi e, per gli argomenti che a questi pertengono, si configura come cerniera tra il Psc e gli strumenti di regolazione settoriale,

divenendo riferimento per tali strumenti, senza esaurirne spazio e ruolo. L'elenco dei piani e regolamenti di Settore è aperto e si aggiorna secondo le necessità dell'Amministrazione, curandone comunque le interazioni. Il sito web

del Rue contiene la lista aggiornata dei regolamenti vigenti e il collegamento ai relativi testi.

3. Revisione degli strumenti di Settore. Il Rue assume il carattere di nuova guida

per orientare gli strumenti di settore e ne avvia il coordinamento, in particolare per quanto pertiene al progetto dello spazio aperto. La revisione degli strumenti di settore avviene in coerenza con gli obiettivi, le prestazioni, le procedure che nel Regolamento urbanistico edilizio trovano definizione.

## **Capo 2 definizioni territoriali, di intervento ed uso**

#### **Art 5**

##### **Superficie territoriale**

Si definisce superficie territoriale (St) la superficie complessiva di un'area la cui trasformazione è sottoposta ad attuazione indiretta, mediante piano urbanistico attuativo, comunque denominato. È comprensiva della superficie fondiaria, delle aree per le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, delle aree per attrezzature e spazi collettivi.

#### **Art 6**

##### **Superficie fondiaria**

Si definisce superficie fondiaria (Sf) la superficie destinata all'edificazione diretta, comprensiva dell'area di sedime e dell'area di pertinenza degli edifici (corrispondente ai lotti o alle porzioni di suolo asservite alle costruzioni), al netto delle superfici delle aree per le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e delle aree per attrezzature e spazi collettivi.

#### **Art 7**

##### **Superficie coperta**

Si definisce superficie coperta (Sc) di un edificio la proiezione sul terreno della sua sagoma planivolumetrica (come definita all'art. 16), cioè la superficie della figura descritta sul piano di campagna dalla proiezione secondo la verticale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali dell'edificio.

#### **Art 8**

##### **Superficie permeabile e semipermeabile**

Si definisce permeabile la porzione di superficie fondiaria priva di pavimentazioni permanentemente libera da manufatti e costruzioni dentro e fuori terra. Si definisce semipermeabile la porzione di superficie fondiaria che:

- sia per almeno il 50% della sua prevista estensione priva di pavimentazione permanentemente libera da manufatti e costruzioni fuori e dentro terra;
- sia per la restante quota parte della sua estensione priva di manufatti superficiali e con gli eventuali manufatti interrati coperti da uno spessore di terreno di almeno 0,60 m, dove siano messe a dimora essenze arboree arbustive e tappezzanti.

## **Art 9**

### **Superficie utile lorda**

Si definisce superficie utile lorda (Sul) di un edificio la superficie risultante dalla somma delle superfici utili (Su), delle superfici accessorie (Sa) fuori terra, delle superfici dei singoli piani fuori terra impegnate da muri, almeno un elemento della copertura che permetta di individuarne l'altezza.

## **Art 10**

### **Per Piani dell'edificio. Si intende:**

- piano di un edificio: lo spazio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, delimitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto
- può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo;
- piano fuori terra: il piano di un edificio il cui pavimento si trovi a una quota uguale o superiore a quella del terreno e/o pavimentazione circostante. Si considerano inoltre fuori terra le porzioni di piano comprese all'interno di vani il cui pavimento si trovi nelle condizioni sopra specificate. Sono assimilati a piani fuori terra (e quindi come tali considerati ai sensi del presente Regolamento) i piani seminterrati o le porzioni di piani seminterrati il cui pavimento si trovi a una quota non inferiore a -0,30 m rispetto alla quota del terreno e/o pavimentazione circostante;
- piano seminterrato: il piano di un edificio il cui pavimento non possa dirsi fuori terra secondo la definizione sopra riportata e il cui soffitto si trovi a una quota uguale o superiore a +0,90 m rispetto a quella del terreno e/o pavimentazione circostante;
- piano interrato: il piano di un edificio il cui soffitto si trovi a una quota uguale o inferiore a quella del terreno e/o pavimentazione circostante. Sono inoltre assimilati ai piani interrati, e come tali considerati, i piani seminterrati con soffitto a una quota inferiore a +0,90 m rispetto alla quota del terreno e/o pavimentazione. Si definisce completamente interrato un piano in cui l'estradosso del solaio di copertura sia sotto il livello del terreno in ogni suo punto, o una costruzione la cui presenza non sia percepibile sulla superficie del terreno, fatte salve le opere di accesso e i camini di aerazione;
- piano ammezzato: un piano interposto tra il primo piano fuori terra e i successivi, di altezza interna generalmente inferiore a quella degli altri piani (e, tipicamente, con finestrate sotto portico);
- piano sottotetto: il piano compreso tra il solaio di copertura dell'ultimo piano e le falde del tetto.
- Si specifica e precisa che:
- per la definizione della posizione del piano rispetto al terreno (fuori terra, interrato, seminterrato) quando il progetto ne modifichi l'andamento naturale, si assume come quota di riferimento quella dello stato finale previsto dal progetto.
- La misura della distanza terreno-pavimento e terreno-soffitto si determina dividendo la superficie delle porzioni di fronte edilizio sotto e sopra la linea di terra per lo sviluppo lineare delle pareti stesse;
- nel caso di edifici le cui pareti perimetrali risultino separate dal terreno circostante mediante opere di contenimento e sostegno, scannafossi, corselli a cielo aperto ecc., di larghezza superiore a 5,00 m, si considera quota di terra la linea di stacco della parete dell'edificio dal pavimento dello stesso scannafosso, corsello o sistemazione.

- **Art 11**

si definiscono di seguito i principali tipi di intervento per tutte le destinazioni i quali riguardano le operazioni di:

- conservazione di immobili con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo del patrimonio edilizio esistente;
- ristrutturazione edilizia;
- sostituzione edilizia
- ristrutturazione urbanistica;
- completamento;
- nuovo impianto.

**ART. 12**

**MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)**

Le opere di manutenzione ordinaria sono quelle definite tra cui rientrano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio.

**ART. 13**

**MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)**

Le opere di manutenzione straordinaria tra cui rientrano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari, nonché del carico urbanistico, purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

**ART.14**

**RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RRC)**

Le opere di restauro e risanamento conservativo sono quelle i cui interventi edilizi sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Nello specifico:

**Restauro conservativo**

Finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale.

**Risanamento conservativo**

Finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici. Questo tipo di intervento può essere previsto anche per edifici di interesse storico-artistico.

**ART. 15**

**RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE)**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

**Ristrutturazione edilizia "minore"**

Riferita ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superfici, di volumi, né modifica della sagoma.

**Ristrutturazione edilizia "pesante"**

Ammesse anche variazioni di superficie utile, demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente.

**ART. 16**

**SOSTITUZIONE EDILIZIA (SE)**

Sono gli interventi di integrale sostituzione edilizia dell'immobile esistente, da attuarsi mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma.

**ART. 17**

**RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU)**

Comprende gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

**ART. 18**

**NUOVA COSTRUZIONE (NC)**

Sono interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono da considerarsi tali:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto 6);
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione; (punto da ritenersi abrogato implicitamente dagli artt. 87 e segg. del d.lgs. n. 259 del 2003)
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore; (punto così modificato da ultimo dall'art. 52, comma 2, legge n. 221 del 2015)
- 6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi

- di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

#### **ART. 19**

##### **COMPLETAMENTO (C)**

Sono gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già parzialmente edificate, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime, nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planivolumetriche degli edifici.

#### **ART. 20**

##### **NUOVO IMPIANTO (NI)**

Gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate da disciplinare con appositi indici, parametri e indicazioni specifiche tipologiche.

#### **ART. 21**

##### **DESTINAZIONI D'USO**

Destinazione d'uso di un'area normativa: insieme delle attività (secondo la classificazione di seguito riportata) ammesse nell'area considerata. Destinazione d'uso di un edificio esistente: quella legittimamente in atto, quale risulta da licenze edilizie, concessioni e autorizzazioni rilasciate o in applicazione di disposizioni di legge. Nel caso in cui la destinazione d'uso non risulti da tali atti, si fa riferimento a documentazione probatoria, quale il classamento catastale o altra.

Cambio di destinazione d'uso di un edificio o parte di esso: passaggio dall'una all'altra delle classi di attività di seguito riportate, anche se effettuato senza esecuzione di opere edilizie,

#### **ART. 22**

##### **CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO**

Le destinazioni d'uso cui fanno riferimento le prescrizioni operative di RUE per la disciplina dell'uso del suolo dal punto di vista delle attività prescritte, ammesse o escluse, anche al fine dell'applicazione degli standard di cui all' art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i., sono suddivise nel modo seguente:

##### **1. Residenza**

Residenza e attività compatibili con la residenza - **R**

Riguarda le attività abitative in genere e gli usi ad esse compatibili. Sono considerate assimilate alla residenza arti e professioni: attività di lavoro autonomo a contenuto intellettuale o artistico anche se non è prevista l'iscrizione in albi o elenchi. L'attività deve essere abituale e cioè deve essere posta in essere con regolarità, stabilità e sistematicità (es. studi professionali, laddove non identificati come attività commerciali, artistici, etc.)

Si distinguono:

- Residenza stabile privata
- Residenza stabile collettiva (convivenza di tipo civile): casa di riposo (pensionato), collegio, convitto, convivenza di tipo religioso, convivenza di tipo militare, carcere.

##### **2. Attività economiche**

Attività produttive a carattere industriale - **Pi**

Riguarda le attività relative al processo di produzione industriale, di lavorazione e trasformazione di materie, riparazione e installazione impianti e macchinari e di deposito di materiali. Gli edifici sono adibiti principalmente ai seguenti usi:

- produzione, assemblaggio, immagazzinaggio e logistica;
- attività direzionali;
- abitazione per guardiania in misura non superiore ad una unità alloggio ogni 2000 mq. di S.U.L. destinata alle attività di cui alle lettere a) e b), con un massimo di una unità alloggio per

unità locale fino a 3600 mq. di S.U.L., e di due unità alloggio per unità locali con S.U.L. superiore a mq. 3600;

- servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione e/o funzionali agli impianti;
- è ammessa la formazione di pubblici esercizi per la ristorazione, anche quali unità a sé stanti, nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici contenuti nei quadri sinottici, in misura comunque non superiore a 250 mq. di S.U.L.;
- l'insediamento di servizi di interesse generale e/o tecnologico
- il riuso degli stabilimenti risultanti disattivati ed abbandonati per le destinazioni proprie specificate alle precedenti lett. a) b) c) d) nonché quelle ammesse indicate alle lett. e) f) e il punto 3 della voce Impianti terziari;
- rimessaggio di mezzi pesanti, camper, autocaravan, mezzi d'opera, etc.;
- commercio all'ingrosso ai sensi dell'art. 4 del D. Lgs. 114/98;
- commercio al dettaglio di beni prodotti, assemblati o stoccati, oltre la vendita di beni affini con superficie di vendita inferiore a 250 mq;
- commercio al dettaglio di merci ingombranti ed a consegna differita. Per merci ingombranti per i quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata si intendono mobili, auto, legnami, materiali per l'edilizia e simili.
- La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti come sopra definite, è limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato ed è calcolata al netto delle superfici espositive ai sensi della DCR n. 59- 10831 del 24.03.2006. la rimanente superficie utile del fabbricato produttivo, ancorché comunicante con essa deve essere separata e distinta da pareti continue e può essere
- destinata a magazzino, deposito o superficie espositiva. Le superfici dei fabbricati ospitanti le suddette funzioni commerciali mantengono la destinazione produttiva propria della zona normativa di appartenenza. L'insediamento di tali attività è subordinato alla dimostrazione dell'accessibilità dei mezzi di trasporto delle merci e della presenza all'interno dei lotti di piazzali per parcheggi proporzionati alla movimentazione dei suddetti mezzi e alla capacità di accoglienza dell'utenza determinata dalle attività stesse.
- Impianti di produzione carburanti

#### Attività Artigianato di produzione - **AP**

- artigianato di produzione e di servizio, comprendente altresì (ove previsto) il
- commercio dei beni prodotti e/o il trattamento (assemblaggio, manutenzione, ecc.) di
- quelli approvvigionati, in quanto necessari alla prestazione del servizio o ad
- integrazione e completamento dell'attività insediata.
- abitazione (per non più di 2 alloggi per guardiana) ed uffici, in misura di norma non superiore a 2/5 della superficie produttiva con un max. di 400 mq. per ogni unità produttiva. La relativa S.U.L. dovrà essere realizzata in unica struttura edilizia con l'impianto produttivo stesso; 150 mq. di S.U.L. sono comunque ammessi
- servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione, formati anche quali unità a sé stanti.
- Tutte le attività del punto Pi previa la verifica di compatibilità, con particolare riferimento alla consistenza dei servizi e delle opere infrastrutturali.

#### Attività Artigianato di servizio - **AS**

- artigianato di servizio e commercio limitatamente ai beni prodotti od approvvigionati ai
- fini della prestazione di servizio propria dell'attività insediata, per superfici utili non superiori a mq. 750 per unità produttiva. In ogni caso la S.U.L. destinata ad attività artigianale in ogni intervento non potrà essere inferiore alla S.U.L. destinata all'abitazione con un minimo assoluto di mq. 150;
- abitazione di guardiana, limitatamente a due unità alloggio per impianto di cui alla lettera a);
- impianti di autolavaggio.

- **3. Attività Terziarie**

Attività commerciale -TC

- Commercio al dettaglio e grande distribuzione
- Commercio all'ingrosso (mercato generale)
- Attività di ristorazione/somministrazione (ristoranti, bar, birrerie...)
- Agenzie turistiche
- .....

Attività diretta all'erogazione di servizi - TS

- Attività professionali di assistenza e supporto (progettazione, elaborazione dati, assistenza medica, ecc., non riconducibili ad arti e professioni);
- Attività al servizio di trasporti e comunicazioni
- Attività finanziaria (istituti di credito, compagnia assicuratrici...)
- Attività di ricerca
- Sedi congressi e attività fieristica
- Servizi di interesse collettivo o generale privati. (ospedali, ricoveri anziani, centri civici, ambulatori medici, centri diagnostici, ecc.)

Attività Direzionali – TD

- Complessi direzionali di livello rilevante (nazionale, regionale): Telecom, Enel, Smat, bancario...

Residenza turistica e ricettiva – TT

- Aziende alberghiere, residenze turistiche, campeggi, affittacamere, ostelli, bed&breakfast...

**4. Attività in area agricola**

Attività agricola - AA

- Utilizzo dei suoli a fini agricoli: terreno a colture protette in serre fisse; terreno a colture orticole o floricole specializzate, terreno a colture legnose specializzate, terreno a seminativo a prato, terreno a bosco ed a coltivazione industriale del legno connesso ad aziende agricole, terreno a pascolo e prato-pascolo di aziende silvopastorali,
- Terreno incolto
- Attività connesse con la conduzione agricola – consorzi agrari: azienda agricola e infrastrutture agricole (stalla, fienile, magazzino, silos), attività zootecnica a carattere agricolo, trasformazione e vendita di prodotti agricoli, attività agrituristica (L 217/83, LR 31/85, LR 50/89)

Attività zootecnica a carattere industriale - AZ

- Orto Urbano - OU (ex a.i.a.s.)
- Parco agrario periurbano

**5. Servizi**

Servizi pubblici:

Riguarda le attività di prestazione di servizi sociali e di uso del territorio di carattere generale e pubblico o di interesse pubblico erogati da soggetto pubblico su area pubblica:

- per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, ricreative, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati su aree pubbliche e centri commerciali pubblici, per la protezione civile e uffici periferici dello Stato
- per il verde pubblico e verde attrezzato per il gioco e lo sport
- per parcheggi pubblici sopra e sotto suolo
- attrezzature varie al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali
- impianti ed attrezzature tecnologiche: attrezzature tecnologiche di interesse collettivo, quali centrali di trasformazione di energia elettrica, di servizio telefonico, di captazione idrica etc;
- servizi tecnologici esistenti ed in progetto funzionali al tessuto insediativo e alle attività d'impresa; sedi ed impianti di aziende municipalizzate, di aziende di erogazione di pubblici servizi, interventi per la messa in sicurezza del territorio comunale, ecc.

- attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi: parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie.

Servizi Privati:

Riguardano le attività di prestazione di servizi sociali e di uso del territorio di carattere generale erogati da soggetti privati su area privata o su area pubblica in diritto di superficie o soggetta a convenzione specifica.

## **ART. 23**

### **CLASSI DI DESTINAZIONE E CATEGORIE CATASTALI**

*I - Immobili a destinazione ordinaria simboli di categoria*

Gruppo A

(unità immobiliari per uso di abitazione o assimilabili):

- A/1-Abitazione di tipo signorile
- A/2 Abitazione di tipo civile
- A/3 Abitazione di tipo economico
- A/4 Abitazioni di tipo popolare
- A/5 Abitazioni di tipo ultrapolare
- A/6 Abitazioni di tipo rurale
- A/7 Abitazioni in villini
- A/8 Abitazioni in ville
- A/9 Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici
- A/10 Uffici e studi privati
- A/11 Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi

Gruppo B

(unità immobiliari per uso di alloggi collettivi):

- B/1 Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme
- B/2 Case di cura ed ospedali (compresi quelli costruiti o adatti per tali speciali scopi e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni)
- B/3 Prigioni e riformatori
- B/4 Uffici pubblici
- B/5 Scuole e laboratori scientifici
- B/6 Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9
- B/7 Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico dei
- B/8 Magazzini sotterranei per depositi di derrate

Gruppo C

(unità immobiliari a destinazione ordinaria commerciale varia):

- C/1 Negozi e botteghe
- C/2 Magazzini e locali di deposito
- C/3 Laboratori per arti e mestieri
- C/4 Fabbricati e locali per esercizi sportivi
- C/5 Stabilimenti balneari e di acque curative
- C/6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse
- C/7 Tettoie chiuse o aperte

*II - Immobili a destinazione speciale – Gruppo D*

Opifici ed in genere fabbricati costruiti per le speciali esigenze di una attività industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni

- D/1 Opifici
- D/2 Alberghi e pensioni (con fine di lucro)
- D/3 Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (con fine di lucro)
- D/4 Case di cura ed ospedali (con fine di lucro)

- D/5 Istituto di credito, cambio e assicurazione (con fine di lucro)
- D/6 Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro)
- D/7 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
- D/8 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
- D/9 Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati
- soggetti a pedaggio.
- D/10 Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole.

*III - Immobili a destinazione particolare – Gruppo E*

- E/1 Altre unità immobiliari che, per la singolarità delle loro caratteristiche, non siano raggrup-pabili in classi
- Stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei.
- E/2 Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio.
- E/3 Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche
- E/4 Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche.
- E/5 Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze.
- E/6 Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale
- E/7 Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti.
- E/8 Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia.
- E/9 Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E.
- E/10 Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole.

*IV – Entità urbane – Gruppo F*

- F/1 Area urbana
- F/2 Unità collabenti
- F/3 Unità in corso di costruzione
- F/4 Unità in corso di definizione
- F/5 Lastrico solare
- F/6 Fabbricato in attesa di dichiarazione

## Capo 3 Articolazione del territorio

### PAESAGGIO URBANO

#### ART. 24

##### AMBITO RESIDENZIALE

Il paesaggio urbano settimese è articolato nei seguenti ambiti:

- ambito urbano residenziale, che comprende l'ambito Storico Centrale, il residenziale consolidato
- ambito delle attività economiche, suddiviso a sua volta in Cebrosa, Fornacino, Pescarito, Ceat-Pirelli, PIS)
- ambito Falchera
- ambito Laguna Verde

#### ART.25

##### AMBITO RESIDENZIALE – TESSUTO STORICO

Il RUE. perimetra cartograficamente l'area dell'antico impianto dell'abitato, comprendente i nuclei medievali della Pieve e del Castello, le aree di sviluppo tra settecento e ottocento e il tessuto novecentesco, quale risulta dai catasti ottocenteschi. Il Regolamento inoltre disciplina quegli immobili che sono, o che recano, le tracce superstiti dell'originaria costituzione edilizia, viaria e tipologica, dell'impianto urbanistico storico. Ciò nei limiti delle profonde alterazioni prodotte: sia ai margini del perimetro che all'interno di esso, tanto dall'attività costruttiva otto-novecentesca come dalle edificazioni post-belliche; sia rispetto alla fisionomia del borgo medievale che alla corona di edifici rurali a 'corte'

o a 'cortina' ed esso circostanti, tanto dalla scomparsa di unitarietà stilistica di fronti continui, come dalla alterazione - per successive stratificazioni - delle caratteristiche compositive di singoli edifici. Gli interventi disciplinati dal RUE riguardano pertanto la conservazione degli elementi costitutivi superstiti quali: l'impianto urbanistico definito dalla trama viaria medievale e dagli sviluppi settecenteschi e l'impianto edilizio riconducibile a tipologie originarie a 'cellule seriali', a 'corte' o a 'cortina'. Il RUE disciplina altresì gli interventi tendenti alla ricomposizione di dette tipologie su immobili irreversibilmente alterati e da trasformare.

**Prescrizioni particolari generali:**

**-Superficie utile lorda (SUL) e volumetria degli edifici esistenti:**

LA SUL e la volumetria sono quelle autorizzate. Nel caso in cui il fabbricato fosse stato realizzato prima dell'obbligo di titolo edilizio e fosse accatastato, valgono le planimetrie catastali. Nel caso in cui il fabbricato non ricadesse nelle due casistiche precedenti tali quantità dovranno essere precisamente documentate con rilievo planimetrico quotato dello stato di fatto che verrà allegato quale parte integrante e sostanziale del titolo abilitativo.

**Altezza dei locali:**

- in applicazione del D.M. 5.7.1975 negli interventi di nuova costruzione, o di conservazione del patrimonio esistente ove si preveda la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti, l'altezza minima fra pavimento e soffitto dei vani abitabili è stabilita in mt. 2,70 mentre nei corridoi e disimpegni è stabilita in mt. 2,40. Nelle operazioni di restauro conservativo, consolidamento, ristrutturazione e risanamento in cui non si prevede la modifica delle quote d'imposta degli orizzontamenti, l'altezza minima netta tra pavimento e soffitto risultante ad opere eseguite non deve essere inferiore a quella preesistente, compresi i locali ad uso commerciale attivi alla data di adozione delle presenti norme.  
- nel caso di recupero alla funzione commerciale di locali situati al piano terreno, questi debbono avere un'altezza minima di mt. 2,70; tale altezza si misura dal pavimento al soffitto; se il soffitto è a volta si misura all'intradosso della volta; e l'altezza minima dell'imposta non potrà essere inferiore a mt. 2,20; per eventuali altri piani soprastanti al terreno si applicano i disposti del precedente capoverso.

**Altezza degli edifici esistenti:**

di norma sarà equivalente a quella preesistente, fatto salvo l'allineamento della copertura con gli edifici confinanti per altezze aggiuntive di norma non superiori a mt. 1,20.

**Altezza degli edifici accessori:**

dovrà corrispondere al massimo alle quote (in gronda e/o di colmo) delle coperture degli edifici circostanti o contigui.

**Interventi**

**Edifici in demolizione**

Il RUE individua in cartografia i manufatti la cui demolizione condiziona la possibilità di recupero dei fabbricati principali di cui costituiscono pertinenza. Essi sono segnalati dal fatto di essere sottoposti, e non sovrapposti, al retino identificativo dello spazio aperto dei cortili. Fino all'attuazione delle previsioni relative agli interventi descritti e fatto salvo quanto diversamente disposto dalle presenti norme, sui manufatti assoggettati a demolizione sono ammesse le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e quelle necessarie a garantire l'incolumità di persone e cose.

**Demolizione e ricostruzione non specificatamente prescritta**

Laddove, per documentata precarietà delle strutture portanti ed ove non risulti possibile provvedere ad opere di consolidamento o ripristino delle stesse, da provare attraverso perizia statica asseverata da parte di professionista strutturista, è ammessa la demolizione e ricostruzione dei fabbricati interessati. La perizia sopraindicata dovrà segnalare l'eventuale sussistenza di tracce significative della tecnica costruttiva pre-novecentesca quali gli orizzontamenti voltati, lignei e/o cassettonati, l'apparato decorativo esterno ed interno...; nonché circostanziare, sotto il profilo tecnico i motivi che presiedono, senza valide alternative, alla demolizione degli edifici e manufatti esaminati. In tal caso è ammesso ricostruire il fabbricato con il limite della superficie utile e della superficie coperta del fabbricato preesistente o della sagoma complessiva ammessa dal RUE. nel caso di grossatura della manica semplice. La nuova costruzione è vincolata al mantenimento della stessa sagoma (in pianta e in alzato), posizione nel lotto e delle quantità edificatorie Salvo i casi di assoluta urgenza dovuti a questioni di sicurezza per la pubblica e privata incolumità, le opere di demolizione dovranno sempre risultare già autorizzate all'atto dell'avvio dei lavori, pena l'applicazione delle sanzioni di legge.

**Nuova costruzione a sagoma definita**

Il RUE prescrive con vincolo topograficamente definito la realizzazione di nuove costruzioni, includendo tale tipologia di intervento tra i provvedimenti di riqualificazione ambientale e di recupero e consolidamento dei tipi edilizi costituenti il tessuto storico, Esse sono finalizzate alla ricomposizione delle caratteristiche funzionali e distributive del tessuto edilizio e sono connesse in genere a contestuali opere di sfoltimento e diradamento di manufatti accessori insistenti nelle unità di suolo e/o di intervento.

La sagoma definita riportata sulla tavola Centro Storico Indica il perimetro massimo di superficie coperta degli edifici di cui è consentita la realizzazione, fatti salvi i diritti di terzi. In sede di progettazione sono ammessi scostamenti planimetrici massimi di mt. 0,5 in eccedenza al perimetro indicato, ferma restando la massima superficie coperta corrispondente alla sagoma indicata, l'inalterabilità dell'allineamento dei fronti disposti su vie e spazi pubblici e di quelli eventualmente definiti da fronti preesistenti di costruzioni contigue.

### **Ristrutturazione edilizia "minore"**

#### **Prescrizioni:**

conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, dell'andamento dei tetti, nonché dell'apparato decorativo ove esistente; conservazione, ove possibile, del sistema statico originario; conservazione dell'impianto distributivo caratterizzante la tipologia dell'edificio con particolare riguardo alla permanenza negli impianti 'a corte' dell'androne carraio e della posizione delle scale.

#### **Interventi ammessi:**

integrare le aperture su facciate prive di definito carattere architettonico curandone la composizione in quelle fronteggianti gli spazi pubblici;

introdurre ascensori e scale che non compromettano la struttura dell'edificio, sempreché non diano luogo alla formazione di volumi tecnici che modifichino la sagoma delle coperture esistenti;

allineare la copertura con gli edifici confinanti per altezze aggiuntive non superiori a mt. 1,20.

#### **Ristrutturazione edilizia "pesante"**

Grossatura di maniche semplici, sopraelevazione.

Gli interventi dovranno essere eseguiti con materiali analoghi al resto dell'edificio.

Gli elementi formali da rispettare con gli interventi suindicati sono soggetti all'espressione del parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio.

#### **Demolizione e ricostruzione:**

##### **la nuova costruzione è vincolata:**

- al mantenimento dell'allineamento del fronte principale verso via del fabbricato preesistente;
- alla realizzazione di coperture che con altezza massima allineata alle altezze di colmo e di gronda degli edifici esistenti al contorno aventi egual numero di piani.
- al parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio

##### **Aree di trasformazione urbanistica soggette a disciplina specifica:**

trasformazione può avvenire mediante procedura diretta convenzionata o mediante SUE. Le trasformazioni attuate con procedura diretta convenzionata sono sottoposte a coordinamento progettuale di iniziativa privata, (Programma degli Interventi) laddove sussistano le seguenti condizioni: vincoli di reciprocità funzionale ed esecutiva fra edifici e unità d'intervento, presenza di vincoli di spazi pubblici di superficie o di sottosuolo.

Il RUE individua, inoltre, con vincolo topografico definito, all'interno o all'esterno delle unità di intervento, gli spazi pubblici di superfici e/o di sottosuolo destinati alla formazione di spazi di relazione, parcheggi e verde. Essi dovranno essere ceduti al Comune a titolo gratuito, secondo le modalità definite dal Programma degli Interventi nella misura di: 35 mq./ab per le residenze e 0.8 mq/mq per le attività terziarie. Qualora le aree dismesse non fossero sufficienti a soddisfare lo standard richiesto, come sopra quantificato, è ammessa la monetizzazione.

La destinazione per funzioni terziarie al piano terra dei fabbricati comporta il vincolo a spazio pubblico delle aree aperte.

Si individuano le seguenti finalità, vincoli morfologici e criteri d'impianto urbanistico:

- A. formazione nel baricentro dell'area di un sistema di spazi pubblici, mediante piazze e aree
- B. verdi;
- C. collegamento degli spazi in a) alla viabilità perimetrale all'isolato (e precisamente: v. Ariosto,

- D. v. Matteotti, v. Italia, v. Foscolo / v. Petrarca) mediante percorsi a carattere pedonale
- E. attrezzati per il superamento dei dislivelli;
- F. accessibilità veicolare limitata al raggiungimento del parcheggio sottostante alle piazze di cui
- G. in a);
- H. rimozione totale di fabbricati e manufatti secondari ed utilitari (tettoie, baracche, ecc.)
- I. individuati o non in cartografia; e inoltre:
- J. per i fabbricati a trama continua e sagoma definita:
  - composizione unitaria dei fronti edilizi circostanti alle piazze previste alla quota di via Italia;
  - ammessa demolizione del fabbricato fronte stante a via Italia con ricostruzione in allineamento al cornicione e al colmo dell'edificio adiacente e rispetto della composizione preesistente della facciata su via;
  - cura della composizione dei portici per l'ambientazione delle piazze con altezza massima in volta di m. 3.50. La compatibilità di tale misura andrà verificata in sede di progettazione planivolumetrica dimostrativa allegata al programma degli interventi;
  - edificazione, con tetto alla piemontese e sottotetto né abitabile, né agibile per il numero di
    - piani massimi ammessi indicati in cartografia.
- F- per tutte le unità di intervento componenti il di cui sopra il calcolo della capacità edificabile dovrà

essere effettuato verificando graficamente la dimensione in pianta della sagoma definita prescritta dal RUE per il numero dei piani ammessi.

## **ART. 26**

### **AMBITO URBANO RESIDENZIALE – TESSUTO CONSOLIDATO ESISTENTE**

Comprende il tessuto edilizio costruito generalmente in epoca recente, strutturatosi e consolidatosi nel tempo. In tali aree il RUE propone azioni finalizzate ad una più elevata qualità dell'ambiente attraverso il miglioramento della coefficiente dell'edificato esistente, la ristrutturazione o sostituzione edilizia di edifici obsoleti e privi di valore storico, la ristrutturazione urbanistica di ambiti da rinnovare, fino al completamento della trama urbanistica, anche attraverso una sua densificazione.

Al contempo il RUE tutela il tessuto e gli edifici di impianto storico attraverso interventi di recupero e vietandone la demolizione e ricostruzione.

In quest'ambito il RUE si pone inoltre l'obiettivo di consolidare il sistema del verde urbano attraverso la conferma delle destinazioni a parco urbano ed agrario per le aree a corona dell'abitato e l'introduzione di aree boscate di compensazione ecologica.

Nell'ambito del tessuto consolidato è inoltre rafforzato il sistema dei servizi a sostegno dell'abitare e delle relazioni tra le diverse funzioni presenti nell'ambito.

Il RUE in questo ambito riconosce, inoltre aree con destinazioni d'uso diverse da quelle sopra elencate, per le quali si rimanda agli specifici articoli:

In particolare si individuano le seguenti destinazioni d'uso:

- Servizi (verde, gioco, sport, cultura, cimitero, religioso....)
- Parco urbano (vedere articolo specifico)
- Parco agrario (vedere articolo specifico)
- Aree economiche (vedere articolo specifico)

## **ART. 27**

### **AMBITO URBANO RESIDENZIALE – TESSUTO CONSOLIDATO ESISTENTE DA SOSTITUIRE**

#### **1. Tessuto esistente da sostituire - RE**

Comprende immobili urbani per i quali si rendono necessarie operazioni di rinnovo edilizio, la cui attuazione richiede la ristrutturazione, fino alla sostituzione edilizia, degli edifici esistenti e delle loro pertinenze, edificate o non; È altresì ammessa la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti nei limiti di densità

fondiaria, destinazione d'uso, planimetrici e tipologici fissati dal RUE e/o come più in dettaglio definiti nelle specifiche Schede Normative d'Area. La procedura di intervento può essere diretta/ diretta-convenzionata/ subordinata a SUE a seconda del tipo di intervento.

## **2. Tessuto esistente da ricomporre - RU**

Comprende le aree e/o gli ambiti del tessuto edilizio di impianto storico, ma esterni al Centro Storico, ove il riordino urbanistico è reso necessario dalla presenza e/o affastellamento di manufatti secondari (pertinenze dismesse d'impianto rurale e/o produttivo quali tettoie, fienili, depositi, ecc.) obsoleti ed ostanti alla continuità della trama dei percorsi e della funzionalità del tessuto urbanistico. La trasformazione di dette aree è dettata dai parametri urbanistici, edilizi e di destinazione contenuti nelle Schede Normative d'Area.

## **3. Edifici incoerenti**

Tali edifici legittimamente realizzati possono essere demoliti e sostituiti con nuovo fabbricato avente la medesima Sul e Superficie coperta del fabbricato demolito. Ove il fabbricato originario fosse ad un solo piano fuori terra, il nuovo fabbricato potrà essere sopraelevato di un piano e comunque non dovrà superare l'altezza dei fabbricati limitrofi. Dovrà inoltre essere mantenuto l'allineamento del fronte principale verso via dei fabbricati limitrofi, con particolare riguardo a edifici costituenti "cortina". Le destinazioni d'uso ammesse (vedere nello specifico articolo Destinazioni d'uso) per il tessuto consolidato esistente da sostituire sono le seguenti:

- Attività compatibili alla residenza. Tali attività che comportano affluenza di pubblico, non potranno essere ubicate ai piani superiori al primo (secondo fuori terra), fatto salvo l'assenso del condominio.
- Artigianato di servizio. Destinazioni di cui alla tabella settori 1,2,3,4,6 articolo destinazioni d'uso, a basso impatto ambientale generante carico antropico assorbibile dal tessuto circostante in termini di accessibilità, parcheggi e di impatto ecologico (rumore, dispersione aeri-formi sgradevoli, ecc).
- Terziario. Tali attività che comportano affluenza di pubblico, non potranno essere ubicate ai piani superiori al primo (secondo fuori terra), fatto salvo l'assenso del condominio.

## **ART.28**

### **AMBITO URBANO RESIDENZIALE – TESSUTO CONSOLIDATO – LOTTI LIBERI**

#### **1. Lotti liberi di completamento**

Tale classificazione comprende di norma aree urbanizzate, costituite prevalentemente da porzioni residenziali di suolo inedificate o sottoutilizzate. Esse si attuano con intervento diretto/convenzionato. Le nuove costruzioni in aree libere non asservite a costruzioni esistenti o divenute libere in seguito a frazionamenti non oggetto di Schede Normative d'Area sono ammesse nel limite di: Indice fondiario i.f. = 0,2 mq x mq, Rapporto di copertura - indice di permeabilità = la superficie coperta non può superare il 50% della SF. Il 70% dell'area libera da costruzioni deve essere permeabile (ammesso prato armato o simile) n. piano max = 3 Nel caso di frazionamento gli stessi limiti dovranno risultare rispettati nelle aree superstiti asservite agli edifici esistenti L'incremento della capacità insediativa comporta la realizzazione dei competenti spazi a standard o la loro monetizzazione in tutto o in parte.

#### **2. Lotti liberi di nuovo impianto**

Tale classificazione comprende aree inedificate ove l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni topograficamente definite dal RUE e/o dagli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata, cui gli interventi possono essere subordinati. Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà prevedere la dismissione di aree per servizi pubblici previsti dal RUE in misura non inferiore a quella di legge, con eventuale ricorso alla monetizzazione. In luogo della monetizzazione può essere prevista, previa accettazione da parte del Comune, la cessione di aree destinate dal RUE per servizi pubblici o di uso pubblico, purché aventi caratteristiche di funzionalità urbanistica ed integrabilità nello schema infrastrutturale e dei servizi come previsto nel precedente articolo.

## **ART. 29**

### **AMBITO ECONOMICO**

L'ambito economico è costituito dall'insieme delle aree ove risultano concentrate le attività produttive, artigianali e terziarie. In particolare tale ambito può essere suddiviso in sotto ambiti che prendono il nome di: Cebrosa, Fornacino, Pescarito, PIS (Polo Industriale di Sviluppo), e Ceat-Pirelli.

Di seguito si riporta schema articolazione delle norme relativamente all'ambito urbano residenziale.

1. Ambito economico – Cebrosa: L'ambito in oggetto, compreso tra le autostrade per Aosta e per Milano, si sviluppa lungo il tracciato della Strada Provinciale della Cebrosa per Volpiano (SP3). È caratterizzato dalla presenza di un ampio tessuto consolidato, prevalentemente a carattere produttivo, e da un più recente insediamento costituito da un parco commerciale. Nell'ambito sono presenti aree produttive dismesse da rigenerare (area ex Lucchini, area ex GFT, lungo la Strada Cebrosa). Le aree di completamento e di nuovo impianto previste dal RUE sono destinate ad ospitare funzioni complementari a quella già presenti nell'area, come a suo tempo previsto nell'ambito della programmazione strategica contenuta nel PRUSST 2010Plan. Sono inoltre presenti aree per servizi tecnologici di rilevanza comunale e sovracomunale, oltre che un'area per attività plurifunzionali. È presente, infine, una porzione residuale di area agricola, interclusa nell'ambito, che il RUE salvaguarda riconoscendone il valore di porosità e permeabilità che apporta a quest'ambito estremamente denso e impermeabile. Lungo il tracciato della Bealera Nuova che precorre l'ambito si individua un corridoio ecologico che il RUE riconosce e norma nell'ambito della disciplina del corridoio fluviale della Bealera Nuova. Per le aree ricadenti in tale ambito si applicano le norme generali dell'ambito Economico tessuto esistente e/o quelle specifiche contenute nelle Schede Normative d'Area.
2. Ambito economico – Fornacino: L'ambito in oggetto è compreso tra l'Autostrada per Aosta e il comune di Leini; ed è attraversato dal corso della Bealera Nuova. È caratterizzato dalla presenza di un ampio tessuto consolidato, prevalentemente a carattere produttivo, oltre che da una residuale porzione di annucleamento residenziale di originario impianto rurale con annessa una piccola porzione di area agricola interclusa. Sono inoltre presenti aree per servizi tecnologici di rilevanza cittadina e sovra comunale, oltre che una porzione residuale ed interclusa di area agricola. Lungo il tracciato della Bealera Nuova che precorre l'ambito si individua un corridoio ecologico che il RUE riconosce e norma nell'ambito della disciplina del corridoio fluviale della Bealera Nuova. Il RUE conferma il consolidamento della piattaforma esistente con possibilità di riuso o ristrutturazione del tessuto obsoleto. Per le aree ricadenti in tale ambito si applicano le norme generali dell'ambito Economico tessuto esistente e/o quelle specifiche contenute nelle Schede Normative d'Area.
3. Ambito economico – Pescarito: L'ambito si estende sui i comuni di Torino, Settimo Torinese e San Mauro Torinese. È costituito per la maggior parte dalla piattaforma produttiva nata, all'inizio degli anni '70, come autoporto e zona produttiva. La cosiddetta "piattaforma del Pescarito" è stata oggetto, negli ultimi anni, di rinnovata attenzione nell'ambito dei lavori del tavolo di concertazione urbanistica del Quadrante Nord Est della città di Torino (al cui tavolo di lavoro partecipano, oltre i tre comuni suddetti, anche la Regione Piemonte e la Città Metropolitana). Tale area rappresenta un'enorme occasione di rinnovamento urbano a scala intercomunale, da attuare attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica e rifunzionalizzazione dell'esistente. Considerato il valore a rilevanza metropolitana dell'area, il RUE ad oggi non può che consolidare il tessuto esistente, rimandando al tavolo di concertazione del QNE le scelte strategiche che dovranno essere condivise e coordinate tra tutti i comuni su l'ambito si estende. All'interno di tale area è collocato lo stabilimento produttivo Lavazza, che si sviluppa su una superficie complessiva di circa 88.000 mq, di cui il 59% ricade nel Comune di Torino, il 30% nel Comune di Settimo T.se, l'11% in San Mauro T.se. L'area (PAL) dello stabilimento in oggetto, a seguito di un'azione di copianificazione condotta nell'ambito del suddetto tavolo del QNE, è normata da specifica Scheda Normativa d'Area, inserita nei RUE di tutti e tre i Comuni su cui ricade.

L'ambito Pescarito comprende inoltre:

- un insediamento commerciale lungo la Via Regio Parco, ricadente parzialmente anche nel comune di San Mauro;
  - una porzione residuale ed interclusa di area agricola con la presenza dello storico presidio della Cascina San Giorgio, e ospitante un'attività economica di tipo commerciale compatibile con essa (garden center) Per tutto l'ambito il RUE conferma il consolidamento della piattaforma esistente con possibilità di riuso o ristrutturazione del tessuto obsoleto. Per le aree ricadenti in tale ambito si applicano le norme generali dell'ambito Economico tessuto esistente e/o quelle specifiche contenute nelle Schede Normative d'Area.
4. Ambito economico – Pis: L'area produttiva in oggetto è localizzata nella porzione settentrionale del territorio cittadino comunale; attestata a nord sul margine della Bealera Nuova, lambita a est dalla ferrovia Canavesana e prossima al Villaggio Ulla a sud. L'area è stata oggetto di Piano Integrato di Sviluppo, attuato tramite un PIP, ad oggi completato. L'attuazione dell'intervento edilizio è stata accompagnata dalla realizzazione di un'importante area boscata di compensazione ambientale di proprietà pubblica, che il RUE oggi riconosce e norma nell'ambito della disciplina del corridoio fluviale della Bealera nuova. Per i lotti liberi si stabilisce che la loro saturazione venga regolata dai parametri edificatori, dalle disposizioni edilizie e urbanistiche e dalle destinazioni d'uso già previste dal P.I.P. medesimo approvato con DGR 170-19160 del 12.05.1997 e s.m.i. Nell'ambito è inclusa inoltre, un'area produttiva dismessa (ex rottamai), sita lungo la Strada Cebrosa soggetta a ristrutturazione urbanistica con conseguenti previsioni mitigative ambientali. La disciplina attuativa specifica è contenuta nella apposita Scheda Normativa d'Area. Per le aree ricadenti in tale ambito si applicano le norme generali dell'ambito Economico tessuto esistente e/o quelle specifiche contenute nelle Schede Normative d'Area.
5. Ambito economico – ceat- Pirelli: L'Ambito è costituito da un'area a destinazione produttiva posta a cavallo dell'autostrada Torino-Milano, nella porzione nord est del territorio comunale. Al suo interno sono presenti due grandi siti produttivi, che il RUE conferma:
- a nord l'area dismessa dalla ex CEAT, che il RUE sottopone ad interventi di ristrutturazione
  - edilizia e urbanistica;
  - a sud l'area dello stabilimento della Pirelli, sito produttivo consolidato e recentemente ampliato e rinnovato.

A margine delle suddette sono presenti altre modeste aree per attività, anche di tipo artigianale, e per servizi a supporto della piattaforma produttiva, che il RUE intende confermare. Lungo l'autostrada è inoltre prevista un'area di servizio dell'Autostrada TO-MI, già totalmente infrastrutturata, che il RUE con la presente variante propone di utilizzare per accogliere lo svincolo stradale che permetta di accedere alla piattaforma produttiva, direttamente dall'Autostrada. Per le aree ricadenti in tale ambito si applicano le norme generali dell'ambito Economico tessuto esistente e/o quelle specifiche contenute nelle Schede Normative d'Area Il RUE in questo ambito riconosce, inoltre aree con destinazioni d'uso diverse da quelle sopra

elencate, per le quali si rimanda agli specifici articoli:

In particolare si individuano le seguenti destinazioni d'uso:

- Servizi (verde, gioco, sport, cultura, cimitero, religioso....)
- Parco urbano
- Parco agrario.
- Aree consolidate residenziali

6. Ambito Laguna Verde: Comprende la zona del territorio comunale tra la ferrovia storica Torino-Milano a nord, il Naviglio di San Giorgio a sud, il confine comunale con Torino a ovest e la zona consolidata residenziale a est. All'interno dell'ambito si riconoscono le seguenti aree:

- -Area di Laguna verde Area di trasformazione urbana complessa, cerniera urbana tra le aree dei territori di Settimo Torinese e Torino sull'asse di Via Torino-Corso Romania, tra Strada Cebrosa e C.so Piemonte. L'attuazione dell'area è disciplinata da specifica Scheda Normativa d'Area, a cui si rimanda.
- Area produttiva - Città Commerciale Piemonte L'area comprende un insediamento produttivo destinato al commercio tessile all'ingrosso. Tale insediamento è stato realizzato attraverso il ricorso ad un Piano per gli Insediamenti Produttivi, di iniziativa pubblica, oggi scaduto. L'area è normata in apposita Scheda Normativa d'Area.
- Area produttiva – commerciale fronte Villaggio Olimpia L'area è formata da un tessuto edilizio consolidato formato da attività produttive e commerciali. Nella stessa è inoltre riconosciuto un Addensamento commerciale di tipo A4.
- Per quanto riguarda le destinazioni d'uso e i tipi di intervento ammessi si fa riferimento a quanto
- previsto per l'Ambito delle attività economiche della Cebrosa.
- Villaggio Olimpia: Il Villaggio Olimpia costituisce un tassello di area residenziale urbana ai margini del confine comunale con Torino. È costituito da un nucleo edificato residenziale pluriplano con presidio commerciale al piano terra e aree a servizi per il verde e l'istruzione. Le destinazioni d'uso e i tipi di intervento ammessi sono quelle previste per l'Ambito residenziale urbano con riferimento al tessuto esistente da conservare e alla tipologia pluriplano. Il RUE in questo ambito riconosce, inoltre aree con destinazioni d'uso diverse da quelle sopra elencate, per le quali si rimanda agli specifici articoli:
- In particolare si individuano le seguenti destinazioni d'uso:
  - o Servizi (verde, gioco, sport, cultura, cimitero, religioso...)
  - o Parco urbano
  - o Parco agrario
- a. Aree consolidate residenziali
- 7. Ambito Falchera: Tale ambito è collocato al margine del confine comunale con la città di Torino. Il RUE riconosce al suo interno una porzione a nord della tangenziale, destinata a parco, denominato Parco BORSETTO, e una porzione, a sud-ovest del raccordo tra autostrade e tangenziale, in prossimità dell'abitato di Falchera in Torino, anch'essa destinata prevalentemente a parco di riequilibrio ecologico e parco agrario. Nell'ambito è inoltre presente un tassello di tessuto edificato consolidato a destinazione economica mista. Nell'Ambito in oggetto sono individuate le seguenti aree destinate a Parco Urbano
  - o Parco Borsetto
  - o Parco Falchera nord
  - o Parco Falchera sud

Per tutti i Parchi individuati nell'Ambito è programmaticamente prevista l'acquisizione pubblica, per quanto non possa costituire oggetto di accordo di intesa con le proprietà. Nelle more di realizzazione dei Parchi di connessione e riequilibrio ambientale sopra individuati è ammesso, se e in quanto compatibile con il progetto/programma di attuazione, il mantenimento delle attività agricole in atto. Il RUE in questo ambito riconosce, inoltre aree con destinazioni d'uso diverse da quelle sopra elencate, per le quali si rimanda agli specifici articoli:

In particolare si individuano le seguenti destinazioni d'uso:

- Servizi (verde, gioco, sport, cultura, cimitero, religioso...)
- Parco agrario
- Aree consolidate residenziali

### ART. 30

#### AMBITO ECONOMICO – IC: IMPIANTI STRADALI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTE

Definizione: complesso commerciale unitario costituito da uno o più apparecchi di erogazione automatica di carburante, dai relativi serbatoi, dai servizi e dalle attività accessorie. I servizi e le attività accessorie di cui al precedente comma possono comprendere attività di manutenzione, autolavaggio e assistenza veicoli, attività artigianali e commerciali al dettaglio, nella misura massima definita per le unità di vicinato, uffici legati all'attività e pubblici esercizi.

Localizzazione:

- la localizzazione di nuovi impianti stradali di distribuzione dei carburanti, come definiti dall'art. 3 punto 3 della l.r. 14/2004 è ammessa, nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 8, 11, 12, 13 e 14 della DGR 07.07.2008 n. 35-9132, lungo gli assi viabilistici individuati dal RUE (sedime viario esistente o in progetto), di tutto il territorio comunale, ad eccezione delle aree elencate al comma successivo, su lotti che potranno avere una profondità massima dal filo stradale di m 50.
- La localizzazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti non è consentita nell'ambito consolidato urbano e centro storico, nelle aree agricole di salvaguardia, nelle aree a parco, nell'ambito della Bealera Nuova, nelle aree boscate di compensazione ecologica, nelle aree destinate a verde (L.R. n. 56/77, art.21, p.to1, lett.C), nelle aree riservate alla fruizione collettiva, nelle aree comprese nel PTO, nelle aree di pertinenza degli immobili vincolati e degli immobili ed edifici censiti ai sensi della L.R. 35/95, per uno raggio di almeno 100 metri intorno al bene.

#### 1. Nuovi impianti

Indice di utilizzazione fondiaria UF = 0,20 mq/mq

RC = 0,40;

H massima edifici = m 6,00;

parcheeggio = 50% della SUL.

Verde: dovrà inoltre essere prevista, su tutti i lati del perimetro dell'area, ad esclusione del lato strada, nell'area fondiaria, la realizzazione di una fascia verde, di larghezza minima pari a m 10,00, alberata con specie di alto fusto.

#### 2. Impianti esistenti Ampliamento

Impianti ricadenti nel centro edificato: SUL in ampliamento: 25 mq

Impianti autostradali e arteriali: 200 mq

## PAESAGGIO AGRARIO

### ART. 32

Il paesaggio agrario è costituito dai seguenti ambiti:

- Mezzi Po
- Tinivella
- Borgata paradiso
- Via Milano

Per ciascun ambito le presenti norme specificano ulteriori indirizzi volti alla tutela ed al ripristino dei profili ambientali attraverso la conservazione e miglioramento delle attività produttive agricole e la delimitazione degli ambiti naturalistici. Nel territorio extraurbano il RUE ha per obiettivo:

- la tutela e la valorizzazione degli elementi morfologici ed ambientali del territorio anche per usi sociali e collettivi laddove ammesso anche in applicazione del Piano d'Area del Parco regionale del Po.
- la salvaguardia attiva degli elementi antropici superstiti, quali testimonianza storica e culturale.

- il sostegno della produttività agricola in coerenza con le direttive del Piano Regionale di Sviluppo e dei piani di settore.
- il consolidamento dei nuclei frazionali quali centri di servizio ai residenti e di appoggio alle funzioni ricreative ammesse nel comprensorio fluviale del fiume Po.
- il riconoscimento, la salvaguardia e lo sviluppo delle attività agricole insediate

### **1. Aree agricole produttive**

Gli interventi dovranno tendere:

- al potenziamento ed all'ammodernamento degli edifici, impianti ed attrezzature di aziende agricole esistenti
- alla creazione di nuovi centri aziendali solo in quanto compatibili con la migliore utilizzazione agronomica del territorio agricolo
- alla conservazione, al potenziamento o alla nuova istituzione di aziende a prevalente indirizzo zootecnico, in quanto compatibili con la salubrità e l'igiene ambientale degli abitati, del soprasuolo e del sottosuolo.

A tali fini sono consentite tutte le opere tendenti a migliorare i livelli di produttività agricola del suolo quali:

- conversioni colturali
- opere di sistemazione del suolo per l'ottimizzazione agro-forestale
- opere di viabilità rurale ed infrastrutture connesse
- opere di miglioramento e ripristino della rete irrigua ed infrastrutture connesse
- opere di drenaggio ed accumulo di riserve d'acqua quali laghi e cisterne.

Le aree agricole sono propriamente destinate all'attività agro-silvo-pastorale. Sono ammesse le destinazioni extragricole espressamente richiamate nelle norme relative ai diversi Ambiti del paesaggio. Nel territorio extraurbano non è ammesso il nuovo impianto di attività estrattive di cava. Le attività di cava già autorizzate a norma di legge, dovranno cessare nei termini previsti dalle relative convenzioni e porre in essere a tale data, ove non cessate precedentemente, gli impegni convenzionali assunti. Nel territorio agricolo sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso specifiche:

#### **Agricoltura e zootecnia**

Comprendente le seguenti destinazioni specifiche:

- abitazioni rurali;
- fabbricati funzionali alle esigenze dell'azienda agricola singola o associata;
- costruzioni rurali di servizio necessarie allo svolgimento delle attività produttive aziendali ed interaziendali, quali fienili, depositi, ricovero per allevamenti di animali domestici per auto-consumo (pollaio, porcile, conigliera, ecc.);
- serre fisse per colture aziendali;
- allevamenti aziendali
- fabbricati per l'allevamento zootecnico di tipo intensivo con annessi fabbricati ed impianti necessari allo svolgimento delle attività zootecniche;
- impianti produttivi rurali: alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli, zootecnici e forestali della azienda singola o associata (cantine, caseifici, silos, frigo, ecc.);
- strutture tecniche e tecnologiche al servizio del territorio agricolo, delle produzioni agricole e delle aziende, ma non ad esclusivo servizio di una azienda singola o associata (cantine, magazzini frigoriferi, caseifici industriali, rimesse per macchine agricole conto-terzisti, magazzini per derrate alimentari, ecc.);
- pozzi e laghi per uso irriguo, costruzione di vasche e lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica;
- abitazioni per residenza civile permanente per famiglie non addette al settore agricolo;
- opifici per attività di servizio all'agricoltura;
- abitazioni riservate al personale di custodia degli impianti;
- locali per l'esercizio di attività commerciali al minuto connesse con l'agricoltura o di servizio alle famiglie residenti nelle aree extraurbane, nelle frazioni, e pubblici esercizi;

- abitazioni per residenza temporanea agroturistica, secondo la definizione di cui alle norme nazionali e regionali, ivi compresi gli spazi per tende e caravan, solo se ammessi con vincolo topograficamente definito dal P.R.G.;
- strutture per attività turistico-ricettive come definite alle precitate leggi nazionali e statali;
- opere di urbanizzazione;

L'ammissibilità delle destinazioni specifiche sopra elencate è subordinata alle prescrizioni relative a ciascuna area ambientale e alla destinazione funzionale delle aree agricole. La consistenza delle opere di trasformazione urbanistica ed edilizia dirette all'attuazione delle suddette destinazioni è riferita e disciplinata nel rispetto oltretutto delle caratteristiche morfologiche ed idrogeologiche dei luoghi, anche ai vincoli di conservazione del patrimonio di valore storico, ambientale e paesaggistico.

#### **Tipi di intervento ammessi**

##### **-Abitazioni**

Recupero igienico funzionale di abitazioni esistenti

Per interventi di recupero igienico funzionale di abitazioni esistenti si intende:

- l'esecuzione di opere di manutenzione, di risanamento e di ristrutturazione di unità immobiliari già destinate all'abitazione
- l'ampliamento della superficie utile abitabile in misura non superiore al 30% della superficie utile preesistente legittimamente realizzati, comportante o non comportante grossatura della sagoma dell'edificio.

##### **-Nuove costruzioni**

Nelle zone agricole, fatte salve diverse disposizioni previste dalla presente normativa, è ammessa esclusivamente la nuova edificazione di residenze rurali in funzione della conduzione del fondo in ragione delle esigenze dell'imprenditore agricolo e del suo nucleo familiare. La costruzione di nuove abitazioni per residenza civile permanente è ammessa esclusivamente in caso di demolizione e ricostruzione o finalizzata alla saturazione dei lotti fondiari liberi, identificati in cartografia.

L'impianto, la tipologia edilizia e i materiali da utilizzare per le nuove costruzioni dovranno essere coerenti con il paesaggio agrario. Al fine di garantire la qualità dell'intervento e la salvaguardia del paesaggio, tutti nuovi interventi saranno sottoposti al parere della Commissione Locale per il Paesaggio.

Abitazioni rurali

#### **A. Densità fondiaria.**

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali non possono superare i seguenti limiti:

a) terreni a colture protette in serre fisse:

mc. 0,06 x mc.

b) terreni a colture orticole o floricole specializzate:

mc. 0,05 x mq.

c) terreni a colture legnose specializzate:

mc. 0,03 x mq.

d) terreni a seminativo o a prato permanente:

mc. 0,02 x mq.

e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno:

mc. 0,01 x mq. conteggiati su non più di cinque ettari per azienda;

f) terreni a pascolo e a prato-pascolo permanente di aziende silvo pastorali:

mc. 0,001 x mq. per abitante non superiori a 500 mc. per ogni azienda;

g) allevamenti aziendali:

mc. 0,19 per le ore lavorative annue.

In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare 1.500 mc.

#### **B. Copertura.**

La percentuale di copertura della superficie del fondo su cui insistono le costruzioni non potrà essere superiore al 15% per le costruzioni a destinazione residenziale, ed al 35% nel complesso; non sono computabili per il predetto rapporto di appezzamenti oggetto di semplice trasferimento di cubatura al fondo oggetto di edificazione. L'indice fondiario può essere applicato anche su terreni goduti a titolo

in affitto purché di tale titolo sia documentabile l'ininterrotto godimento nei cinque anni precedenti la data di presentazione

l'istanza di Permesso di Costruire. Il rilascio della Permesso di Costruire è subordinato alla presentazione di atto di vincolo non edificandi accompagnato, nel caso previsto al punto precedente, dall'assenso del/dei proprietari dei fondi alla cessione della capacità edificatoria dei fondi medesimi. Per il computo dei volumi realizzabili è ammessa l'utilizzazione anche degli appezzamenti ricadenti in aree di tutela e salvaguardia ambientale quali la fascia di preparco e quelle contigue costituenti il sistema del parco fluviale. In ogni caso il rilascio del Permesso di Costruire per gli interventi ammessi, è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda ai sensi delle vigenti disposizioni di legge il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola e le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti. Abitazioni riservate al personale di custodia di opifici per attività di servizio all'agricoltura e al personale di esercizio di attività commerciali al dettaglio e di pubblici esercizi Copertura: 30% riferita alle superfici edificate in complesso ed asservite all'impianto

Limitazioni:

- è ammessa una unità abitativa per impianto per non più di 200 mq. di S.U.L.
- non è ammesso il frazionamento immobiliare e l'uso dell'abitazione non connesso con le esigenze di custodia costituisce modifica della destinazione d'uso Abitazioni per residenza temporanea di natura agrituristica o turistica ricettiva Non sono ammessi interventi di nuova edificazione. A tal fine possono essere recuperati i fabbricati esistenti attraverso interventi anche di ristrutturazione edilizia e ampliamento una
- tantum in misura non superiore al 30% della SUL esistente. Tali interventi dovranno coerenti con il tessuto del paesaggio agrario dell'ambito in cui ricadono, rispettandone l'impianto storico-rurale e i caratteri compositivi architettonici.
- i titoli abilitativi sono rilasciati previo impegno unilaterale del richiedente al mantenimento della destinazione in oggetto per un periodo non inferiore a 20 anni;
- la capacità ricettiva non può eccedere i limiti fissati dalla normativa regionale.

#### **-Attrezzature ed impianti produttivi rurali e di servizio**

##### **Recupero igienico-funzionale**

Per recupero igienico funzionale si intende l'esecuzione di opere di manutenzione, di risanamento e di ristrutturazione di impianti ed attrezzature agricole. È ammesso l'ampliamento di impianti esistenti in misura non superiore al 30% delle superfici utili esistenti

##### **Nuova costruzione**

Per nuova costruzione di attrezzature ed impianti si intende:

- la realizzazione ex novo di edifici e delle infrastrutture relative
- la sostituzione edilizia di edifici esistenti
- l'ampliamento di impianti esistenti in misura superiore al 30% della S.U. esistente Per tali interventi si richiamano le norme sanitarie e di settore Costruzione e manutenzione di serre fisse Copertura: 60% dell'area asservita
- Limitazioni: è richiesto l'atto di impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività
- agricola e le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

#### **2. Aree produttive e tecnologiche consolidate non destinate all'attività agricola**

Tali aree, incoerenti con il paesaggio agrario, sono riconosciute dal RUE come tessuto consolidato delle attività economiche. Per esse si applica quindi la disciplina di tale tessuto, escludendo tuttavia la possibilità di realizzazione di nuovi edifici in lotti liberi.

### 3. Orti Urbani (ex aree a.i.a.s.)

#### Orti urbani area sud

Si prevede la realizzazione di un intervento per la formazione di un sistema di orti per la produzione agricola non finalizzata alla vendita, subordinato alla presentazione di un permesso di costruire convenzionato, nel quale dovrà essere definito il progetto complessivo dell'area e la cessione gratuita delle aree a spazio pubblico, a verde e per la nuova viabilità di progetto. Tale progetto dovrà definire:

- la ripartizione dei lotti;
- il posizionamento delle strutture di ricovero attrezzi, ammesse nella misura massima di 5 mq ciascuna, indipendentemente dalla dimensione del lotto pertinenziale;
- l'uniformità delle caratteristiche tipologiche delle suddette strutture e dei materiali impiegati, quali legno con tetto ad una falda con h max 3.00 al colmo;
- l'approvvigionamento idrico.

È fatto obbligo di prevedere l'accesso all'area dalla nuova viabilità in progetto dal momento in cui la stessa verrà realizzata, nelle more della realizzazione l'accesso all'area è subordinato alla verifica ed al rispetto delle eventuali servitù di passaggio in vigore.

#### Orti urbani area nord

Nel settore territoriale di Moglia si riconosce una struttura fondiaria che sotto il profilo prettamente agricolo non è identificabile secondo forme di produzione estensiva come originariamente definite. A tale ambito si riconosce la categoria "orti urbani" che tra le funzioni agricole ammette anche quelle orticole. In quest'ultimo caso, laddove attualmente sussistano diverse proprietà afferenti lo stesso fondo, il frazionamento dello stesso comporta la necessità di produrre un piano di coordinamento esteso all'intero mappale catastale al fine di definire le unità di coltivazione, intese quali unità minime componenti. Per l'eventuale realizzazione di strutture di sussidio all'attività agricola/orticola si fa espresso riferimento a quanto stabilito al punto precedente.

### ART. 33

#### AMBITO DI MEZZI PO

Il RUE in base alle prescrizioni normative del Piano d'Area, approvato dalla Regione Piemonte, e alle norme derivanti dal Piano Territoriale Operativo del PO, ancorché ad oggi scaduto, ma richiamate e nelle presenti e dunque efficaci per il RUE, individua le seguenti zone normative:

#### 1. ZONE N di prevalente interesse naturalistico

Norma Generale

Nelle zone N, oltre alle prescrizioni direttamente fissate per le aree protette dalla L.R. 28/90 ed alle ulteriori norme regolamentari eventualmente fissate dall'Ente di Gestione delle aree protette, valgono le seguenti ulteriori specificazioni:

- a) le zone N sono inedificabili. Esse vengono riconosciute come aree da salvaguardare per il loro pregio paesistico e naturalistico ai sensi dell'art. 13 comma 7 lett. a) della L.R. 56/77;
- b) gli edifici esistenti possono essere esclusivamente oggetto di manutenzione ordinaria, straordinaria e di risanamento conservativo di cui all'art. 13 comma 3 lettere a, b, c della L.R. 56/77 con eccezione per quelli adibiti ad usi sussidiari alla pesca amatoriale ed al tempo libero, essi possono essere oggetto di ampliamenti non eccedenti il 20% della superficie utile lorda, solo se finalizzati al miglioramento igienico-sanitario.
- c) gli interventi di cui alla precedente lettera b) devono ottemperare quanto previsto dall'art.16 delle norme di attuazione del PSFF. Per le caratteristiche costruttive degli interventi si richiamano i criteri operativi fissati dal successivo punto, zone R.

Il Piano indirizza la trasformazione delle aree coltivate, attraverso gli strumenti di politica settoriale, nel senso di una più elevata naturalità. Le zone N, ai sensi dell'art. 29 della L.R. 12/90, godono della condizione di Priorità e Privilegio per gli incentivi finalizzati ad aumentare la naturalità delle aree coltivate con le seguenti misure:

- a) misure volte ad incrementare la naturalità delle aree coltivate con l'inserimento di elementi quali siepi, stagni, alberi isolati, con particolare riferimento agli orientamenti indicati nei Documenti Comunitari di accompagnamento alla Politica Agricola Comunitaria, e operativamente al REG CEE 2078/92 alla lettera D;

b) misure volte a trasformare aree coltivate in aree naturali, con particolare riferimento agli orientamenti indicati nei Documenti Comunitari di accompagnamento alla Politica Agricola Comunitaria, e operativamente al REG CEE 2078/92 alla lettera G.

#### **ART. 34**

##### **AMBITO TINIVELLA**

Costituiscono tale ambito le aree agricole produttive che fanno capo alla Cascina Tinivella, posta a nord del dell'ambito urbano, esse sono comprese tra la strada Cebrosa (SP3) a ovest e la ferrovia Canavesana ad est. Il RUE riconosce il valore paesaggistico agrario di tale ambito attraverso la conferma della vocazione agricola e la conservazione dell'unitarietà aziendale. Per gli edifici esistenti si applica la disciplina del tessuto consolidato urbano e agrario. In tale ambito ricade anche l'insediamento residenziale denominato "Villaggio Ulla", espansione residenziale isolata avvenuta tra gli anni '50 e '60 del 1900.

#### **ART. 35**

##### **AMBITO BORGATA PARADISO**

L'Ambito fa parte del settore di connessione tra la città di Settimo T.se, quella di San Mauro e la piattaforma del Pescarito. Comprende:

##### 1. Il sistema insediativo della Borgata Paradiso

La Borgata Paradiso, comunemente intesa, è oggi racchiusa tra due principali detrattori ambientali: il rilevato della SR11 che, nel settore, è pensile rispetto al piano di campagna e la piattaforma industriale del Pescarito che, essendo appoggiata sul terrazzo geologico coerente con la Cascina San Giorgio, pure la sovrasta. Essa è disgiunta sia dalla Città di Settimo che dall'oltre Po di San Mauro; per questo motivo si è allentata nel tempo l'interdipendenza funzionale e paesistica con il rio Freidano e si è aperta la strada all'insediamento di forme edilizie eterogenee e spurie rispetto alla originaria matrice. Il RUE prende atto delle trasformazioni irreversibili intervenute nel paesaggio e nel contesto economico, ammettendo il consolidamento residenziale della borgata in base alle seguenti direttive:

- consolidamento del tessuto edilizio esistente della borgata per i quali si applica la disciplina del tessuto consolidato urbano;
- saturazione della porzione apicale a sud con un modesto intervento di completamento, disciplinato nella specifica Scheda Normativa d'Area;

##### 2. Il sistema insediativo storico dei lavandai lungo il rio Freidano

In questa unità di paesaggio gli interventi sono finalizzati alla valorizzazione per usi residenziali dell'impianto urbanistico dell'antico 'paesaggio dei lavandai' formato nella seconda metà dell'ottocento quale area di lavoro a servizio della 'corte' di Torino capitale, oggi presente in forma riconoscibile solo a Settimo, in quanto soppiantato, in San Mauro e nelle frazioni Barca e Bertolla di Torino, dal processo di urbanizzazione. È prevista la conservazione del tessuto edilizio esistente e il suo consolidamento mediante la ripetizione del modulo di impianto, edilizio e urbanistico, degli antichi fabbricati agro-artigiani, di cui vanno rispettati i caratteri edilizi, la modulazione dei lotti, la disposizione a pettine degli edifici in progetto rispetto al corso del rio Freidano e l'uso degli spazi esterni (un tempo dedicati all'asciugatura dei panni in aree a prato) per orti e giardini.

Le sagome delle unità edilizie previste. La nuova edificazione è riconducibile alla tipologia della Cascina storica a due piani. Obiettivo delle trasformazioni che il RUE prevede in quest'area è la ricostruzione, attraverso l'acquisizione pubblica, del corridoio ecologico lungo il Rio Freidano e la conservazione di aree libere lungo il suo tracciato per consentirne, in caso di piena, la possibilità di laminazione. Per gli edifici esistenti si applica la disciplina del tessuto consolidato urbano e del paesaggio agrario.

#### **ART. 39 – AMBITO MOGLIA**

Ad esso appartiene la porzione più settentrionale della città, fino al confine con Volpiano e Leini. Tale ambito è per la quasi totalità costituito da aree agricole produttive. Al suo interno il RUE individua anche un'area specificatamente destinata alla formazione di orti urbani. Al confine con il comune di Volpiano è inoltre confermata l'area esistente e consolidata destinata alla fruizione collettiva per attività ricreative e ludico sportive e alcune aree agricole produttive

Speciali Si applicano le norme generali del tessuto consolidato urbano e del paesaggio agrario

### **ART. 36**

#### **AMBITO VIA MILANO**

Ad esso appartiene la porzione più orientale della città, fino al confine con Brandizzo. È delimitato a nord ovest dall'autostrada Torino-Milano, a nord est dal corridoio della Bealera Nuova e a sud dalla ex Strada Statale 11; è attraversato dalla linea ferroviaria storica per Milano e dalla ex strada provinciale per Chivasso. In tale ambito si riconoscono vaste aree agricole produttive, con la presenza di presidi tuttora attivi. Il tessuto agricolo è tuttavia disseminato di attività incoerenti con lo stesso, che nel tempo si sono insediate lungo le direttrici stradali. Sono inoltre presenti edifici sparsi o raggruppati in piccolissimi nuclei, per lo più a destinazione residenziale. Nell'ambito il RUE individua anche aree per la fruizione ricreativa e ludico sportiva del territorio (ISpr)

Si applicano le norme generali del tessuto consolidato urbano e del paesaggio agrario

### **ART. 37**

#### **LE CASCINE STORICHE**

Il RUE si propone di tutelare e valorizzare quali beni storico culturali della tradizione rurale del territorio settimese le cascine storiche presenti sul territorio. Alcune di esse sono state oggetto di censimento ai sensi della LR 35/95, esse sono:

Cascina Brusà

Cascina Froccione

Cascina Isola

Cascina Banchera

Cascina San Giorgio

I fabbricati storici di origine rurale caratterizzanti storicamente il paesaggio agrario del territorio settimese che hanno perso la destinazione produttiva agricola sono prevalentemente destinate alla residenza, alla ricettività, ad ospitare servizi di supporto alle attività economiche, qualora nel tempo siano state inglobate nel tessuto produttivo, o di supporto alle attività ricreative e ludico sportive se inserite in aree destinate a tali usi.

Interventi ammessi

fino alla ristrutturazione, escludendo la demolizione e ricostruzione. È consentita la trasformazione per gli usi ammessi delle pertinenze tecniche di edifici di originario impianto rurale (tettoie, travate) comprese nella medesima sagoma contenente la porzione abitativa, purché coeve con la manica principale contenente la destinazione abitativa. Detta trasformazione non è ammessa in manufatti recenti di natura utilitaria.

Procedura

Diretta o diretta convenzionata nel caso in cui gli interventi comportino la definizione di clausole, prescrizioni, realizzazione di aree a standard pubbliche o private.

Standard

La riqualificazione degli usi delle cascine comporta il soddisfacimento di standard a servizi pubblici, d'uso pubblico e privati, nella misura definita dalle norme vigenti per garantire accessibilità, stazionamento di mezzi di trasporto e eventuale adeguata cornice ambientale. Gli standard urbanistici potranno essere reperiti tanto all'interno come al contorno delle cascine nelle aree definite di pertinenza ambientale in cartografia, o monetizzati. La loro più opportuna ubicazione verrà concordata con l'Amministrazione al momento della redazione dei progetti al fine di garantire qualità ambientale e funzionale ai complessi edilizi interessati. I percorsi viari interni alle cascine si intendono a tutti gli effetti privati. Quelli derivati dalla viabilità principale saranno pubblici o asserviti ad uso pubblico. È richiesta la realizzazione, ove possibile, di viali di accesso assiali alberati con filari.

Caratteri tipologici

Sistemazione delle aree libere di pertinenza

Pavimentazione preferibilmente discontinua ad elementi modulari con esclusione dei manti bituminosi ed alla formazione del verde di arredo (orto, giardino), ammesso parto armato o similare

Rivestimenti

Cura di eventuali zoccolature, delle cornici, lesene, mensole, balconi e parapetti di balconi

Coperture cotto,

Tutti gli elementi di finitura dovranno essere uniformati alla tradizione costruttivo-decorativa originaria:

## **PAESAGGIO FLUVIALE**

### **ART. 38**

#### **AMBITO DEL FIUME PO**

Comprende le aree in sponda sinistra del PO dal confine con San Mauro, fino all'impianto di depurazione metropolitano del Po Sangone e delimitato a nord dalla ex strada statale 11

L'Ambito viene suddiviso in ulteriori sotto ambiti operativi di intervento individuati, distintamente caratterizzati e disciplinati:

7.1 Fascia spondale compresa tra i confini di San Mauro, il Po ed il rio Gorei.

Con riferimento alle indicazioni cartografiche sono previsti i seguenti interventi:

- 1) protezione e ricomposizione spondale effettuata da parte degli organi tecnici competenti (Magistrato del Po);
- 2) rinaturalizzazione boschiva degli spazi aperti con vegetazione arborea propria del sistema paesistico planiziale di tipo naturalistico o formale (parco);
- 3) rinaturalizzazione delle sponde con alneti e saliceti;
- 4) conservazione dei lidi ove esistenti;
- 5) formazione di percorsi campestri pedonali, ciclabili ed equestri (questi ultimi in sede separata dai primi);
- 6) rimodellazione dei laghi di cava in termini di disegno
- 7) realizzazione in fascia B di piccole attrezzature di servizio, tipologicamente assimilabili alle "baracche fluviali", per attività di tempo libero, legate all'uso degli specchi d'acqua e per deposito barche e canoe. Si richiama l'applicazione dell'art. 3.11 delle norme di attuazione del PTO/PO in ordine alla dimensione (non superiore a 20mq) al numero (non superiore a 5) ed alle caratteristiche costruttive delle "baracche fluviali";
- 8) Formazione di n. 1 approdo per piccole imbarcazioni turistiche (pali e piccoli pontili in legno);

7.2 Ambito della Mezza Luna.

Sono previsti id. c.s. i seguenti interventi:

- 1) protezione e ricomposizione spondale effettuata da parte degli organi tecnici competenti (Magistrato del Po);
- 2) rinaturalizzazione delle sponde con alneti e saliceti;
- 3) formazione di un parco didattico (della flora e della fauna) con impianto formale inclusi i percorsi di esclusivo carattere ciclopeditoni e/o equestre: viali, sentieri, aiole, ecc., arredo funzionale (panchine, cestini, tabelloni informativi, ecc.) con ammesse limitate modellazioni del suolo;
- 4) attrezzature sussidiarie agli scopi didattici costituiti da baracche fluviali in numero non superiore a 4 del tipo già descritto al precedente punto 7);
- 5) sono ammessi il riordino del percorso ippico già esistente da delimitare con apposite staccionate in legno e la formazione del percorso equestre in sede propria collegato a quello previsto nell'ambito 7.1;
- 6) una baracca fluviale non superiore a 20 mq per le funzioni sussidiarie all'attività equestre.

7.3 Rive destra e sinistra del Po costituenti la residua porzione dello schema grafico.

Sono previsti id. c. s. i seguenti interventi:

- 1) protezione e ricomposizione spondale effettuata da parte degli organi tecnici competenti (Magistrato del Po);
- 2) rinaturalizzazione boschiva degli spazi aperti con vegetazione arborea propria del sistema paesistico planiziale di tipo naturalistico o formale (parco);
- 3) rinaturalizzazione delle sponde con alneti e saliceti;
- 4) conservazione dei lidi ove esistenti;

- 5) formazione di percorsi campestri pedonali, ciclabili ed equestri (questi ultimi in sede separata dai primi);
- 6) area attrezzata per il pic-nic di superficie non inferiore a mq 4000 da ubicare in riva destra in prossimità del ponte di Castiglione;
- 7) recupero del fabbricato di lavorazione della ghiaia attualmente dismesso e di proprietà comunale per la formazione di un punto servizi (ristoro, documentazione, attività sociali, affitto canoe, ecc.) collegato al parco di cui al precedente punto 2 a mezzo di percorsi ciclopeditoni ed equestri;
- 8) parcheggio di attestamento in adiacenza del ponte di Castiglione in riva sinistra (quello in riva destra definito in Schema Grafico è compreso nel territorio di Castiglione);
- 9) approdo per barche a mezzo di pali e sistemazione di piccolo lido adiacente al punto servizi di cui alla precedente lettera 3)

Tutti gli interventi sopracitati si intendono sottoposti alla normativa del PSFF .

Gli interventi sugli spazi aperti e relativi alla formazione delle attrezzature comprese negli ambiti suindicati sono assentiti con procedura diretta esclusivamente agli Enti pubblici interessati alla formazione delle aree a parco (naturali e o formali) e relativi elementi componenti quali specchi d'acqua, baracche, percorsi e quant'altro indicato dalle presenti norme, nonché alla protezione idrogeologica e spondale, purché realizzati su aree pubbliche (o divenute tali al momento dell'esecuzione delle opere). Con procedura diretta saranno altresì assentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di fabbricati esistenti fatta salva l'applicazione delle normative di intervento fissate dal PSFF per le fasce A e B.

#### **ART. 39**

##### **CORRIDOIO DELLA BEALERA NUOVA**

Il RUE intende ricomporre, con ricorso alla cartografia e all'iconografia storica, il paesaggio fluviale della bealera Nuova allo scopo di connettere, alla scala metropolitana, i domini naturali della Mandria e del Parco dello Stura con i paesaggi fluviali di Malone e Orco, quale naturale prolungamento del Parco di connessione della Tangenziale Verde. Nelle aree di ricomposizione del paesaggio fluviale della Bealera Nuova è previsto oltre il mantenimento della vegetazione spondale, l'ampliamento della superficie del corridoio, come cartografato nelle tavole di RUE, attraverso interventi di nuova piantumazione. Le aree del corridoio sono destinate alla acquisizione pubblica per la formazione di un corridoio ecologico di compensazione del costruito. In tali aree non è di norma consentita l'edificazione né la formazione di orti urbani; è tuttavia consentito contabilizzare e trasferire nelle aree agricole le cubature afferenti alle superfici vincolate in proporzione alle colture designate dall'art. 25 della l.r. 56/77. Nella porzione di fascia di riequilibrio ambientale della Bealera Nuova a margine del Polo Integrato di Sviluppo (PIS) è ammessa la formazione di un centro cinofilo per l'addestramento dei cani impiegati per la protezione civile, con riferimento prioritario alle zone ricadenti nelle fasce interessate dai vincoli di protezione delle linee elettriche, in quanto non condizionate dalla presenza di alberi di alto fusto, compresi nelle aree di rinaturazione boschiva ad elevata biopotenzialità ai sensi dell'art. 30, 5° comma, lettera a), L.R. 56 /77 Ai fini della protezione delle attrezzature di superficie è ammessa la realizzazione di un capanno interamente in legno avente dimensioni orientative pari a mq 6. Si prescrive inoltre, nel caso di recinzione dell'area, il divieto ad eseguire qualunque manufatto diverso da recinti verdi, eventualmente sostenuti da reti elettrosaldate prive di zoccolatura in cemento

### **CAPO 4 Tutela del verde e del paesaggio**

#### **ART 46**

##### **PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE**

1. Perequazione urbanistica Per gli interventi per cui non fosse possibile soddisfare interamente in loco gli standard dovuti, o per i quali si intende soddisfare solo parzialmente gli standard, i soggetti attuatori potranno reperire le quantità dovute, o stabilite dal Piano, nell'ambito delle aree definite dalla Variante per la formazione di spazi pubblici aventi valore compensativo. Per tale finalità, in questa fase di revisione del Piano, si individua nel settore urbano ad est dell'abitato, tendenzialmente compreso tra le vie Gribaudia a Castiglione, il possibile ambito nel quale incrementare il demanio comunale utile al completamento del Parco di Tangenziale Verde, peraltro già previsto in quella posizione dal RUE vigente.

2. Compensazioni e mitigazioni ambientali I RUE conferma il criterio utilizzato negli ultimi venti anni per garantire la sostenibilità delle scelte di pianificazione portate avanti dalla città di Settimo T.se. Per garantire la compatibilità delle nuove trasformazioni del territorio, il RUE ha assunto il criterio della mitigazione e compensazione ecologica, basato essenzialmente sulla necessità di controllo della variazione della Capacità biologica del territorio<sup>1</sup> (Btc) in presenza del nuovo insediamento e degli effetti che tale variazione poteva indurre tanto sull'area di intervento come sui mosaici ambientali di riferimento. Per quanto riguarda le misure compensative conseguenti all'attuazione degli interventi previsti si fa riferimento alla concreta attuazione di interventi:

- di neoforestazione previsti all'interno delle aree destinate a parco, anche in attuazione delle scelte effettuate nell'ambito dei progetti di Tangenziale Verde e di Corona Verde 2;
- di conservazione, rinaturalizzazione e estensione dei corridoi ecologici lungo il reticolo fluviale
- di piantumazione di aree private destinate alla compensazione ambientale

#### **ART 47**

##### **TUTELA DEI BENI STORICI E CULTURALI**

Vincolo ai sensi della L. 1089/1939. Elenco degli edifici vincolati. Tutti gli interventi relativi ad edifici vincolati ai sensi della legge 1/6/1939 n. 1089, circa le cose di interesse artistico e di pregio storico, ovvero relative ad opere in terreni attigui a stabili vincolati, sono sottoposti al preventivo nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici del Piemonte.

##### **Edifici vincolati:**

- 1) Chiesa di S. Pietro
- 2) Torre Medievale

##### **Vincolo ai sensi della L.2 42/2004 ed edifici classificati tra i beni culturali del RUE.**

Gli interventi su immobili, complessi ed ambienti soggetti ai vincoli di protezione delle bellezze naturali sono disciplinati con riferimento al D lgs. 42/2004 e leggi da esso richiamate nonchè alla L.R. 3.4.1989 n. 20. In particolare il P.R.G. individua la fascia di mt. 150 latitante all'autostrada specificamente vincolata alla legge 1497/39. Detta fascia è identificabile per un'ampiezza di 150 m computati a partire dal filo esterno asfaltato della carreggiata autostradale sia a destra che a sinistra. Alla medesima disciplina di cui al comma precedente possono essere sottoposti gli edifici che sono stati oggetto di Censimento dei beni culturali architettonici ai sensi della L.R. 35/95 (DCC 101 del 26/11/1999 e DCC n. 84 del 22/11/2001), individuati cartograficamente. Di seguito l'elenco degli immobili oggetto del suddetto censimento:

##### **edifici in centro storico/ centro abitato:**

- Giardinera (via Petrarca/via Italia)
- Municipio
- Palazzo Cisterna (via Roma 3)
- Casa Beccaris (via Roma 4)
- Fabbricato residenziale ( via Alfieri 6)
- Fabbricato residenziale ( via Roma 20)
- Stazione FF.SS.
- Pieve di San Pietro (via Cavour)
- Fabbricato residenziale ( via Roma 8-10)
- Fabbricato residenziale ( via Roma 11-13)

Villa (Via Torino 22)  
Fabbricato ex CRT (Piazza Libertà 6)  
Fabbricato residenziale ( via Roma 9)  
Bar Stazione (Piazza Pagliero)  
Fabbricato residenziale ( via Italia 23)  
Fabbricato residenziale ( via Italia 25)  
Fabbricato residenziale ( via Italia 19)  
Villa Peuto (via Torino 19)  
Fabbricato residenziale ( via Torino 4)  
Fabbricato residenziale ( via Rosselli 3-5)  
Fabbricato residenziale ( via Roosevelt 5)  
Casa del Popolo (via Matteotti 6)  
Fabbricato residenziale ( Italia 47)  
Fabbricato residenziale ( via Petrarca 8)  
Fabbricato residenziale ( vicolo Pessione 3)  
Fabbricato residenziale ( via Italia 55)  
Ex Mulino ( via ariosto 30)  
Chiesa di San Rocco (via San Mauro/via San Rocco)  
Chiesa di San Bernardino (via San Mauro/viale Piave)  
Chiesa Madonna delle Grazie (via Galilei)  
Mulino vecchio (via Ariosto 1)  
Chiesa Santa Croce ( Piazza San Pietro)

**Cascine storiche:**

- Cascina S. Giorgio
- Cascina S. Giorgio
- Cascina Consolata
- Cascina Brusà
- Cascina Spada
- Cascina Fiorita
- Cascina Tinivella
- Cascina Banchera
- Cascina Nuova
- Cascina Froccione
- Cascina Pista
- Cascina Chela
- Cascina Rattera
- Cascina Lys
- Cascina Re Martino
- Cascina Isola
- Cascina Rubattino
- Cascina Brina
- Cascina Venturina
- Cascina Ferraris
- Cascina Bordina
- Cascina Pongona
- Cappella di Santa Teresa
- Cappella di San Savino
- Molino dell'Isola
- Molino Nuovo

- Cappella di Sant'Anna
- Cascina Verderone
- Cascina Polveriera

I predetti fabbricati e loro aree di pertinenza sono segnalati nelle tavole grafiche con Apposita categorizzazione.

Il recupero degli immobili sopraelencati, viene effettuato attraverso interventi di restauro e risanamento conservativo, consolidamento statico e opere di ristrutturazione con esclusione della demolizione e ricostruzione. Laddove per irreparabili condizioni di obsolescenza dei fabbricati si dovesse provvedere alla loro demolizione, questo tipo di intervento è soggetto ad Autorizzazione Paesaggistica.

#### **ART. 48**

#### **TUTELA DEL TERRITORIO DAI RISCHI IDROGEOLOGICI**

##### Prescrizioni idrogeologiche

Ogni nuovo intervento edificatorio deve essere preceduto da un'indagine geologicotecnica indirizzata all'accertamento del quadro locale del dissesto, alla valutazione degli aspetti legati alla presenza della falda idrica ed a quelli del drenaggio di superficie, alla caratterizzazione geotecnica dei materiali del substrato. Dovrà inoltre essere verificata l'assenza di effetti peggiorativi rispetto alle condizioni di pericolosità presenti nelle aree edificate circostanti.

Per gli interventi ricadenti nelle sottoclasse "II2" e in tutte le sottoclassi della classe terza di pericolosità geologica, il soggetto attuatore è tenuto alla sottoscrizione di un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine ad eventuali danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato, ai sensi dell'art. 18 comma 7 delle norme di attuazione del PAI.

I corsi d'acqua, pubblici o privati, non devono essere assoggettati a condizionamenti artificiali (ivi compresi gli attraversamenti) che comportino il restringimento della sezione di deflusso. Nell'eseguire interventi di regimazione idraulica deve essere analizzata l'eventuale interferenza dei manufatti con la falda idrica superficiale; dovrà essere evitato che si produca l'innalzamento del livello della falda, oppure, dove ciò sia inevitabile, dovrà essere indicato l'areale interessato nel quale applicare le prescrizioni di cautela ed operative relative alla falda idrica superficiale.

Particolare attenzione deve essere posta alla manutenzione e pulizia ordinaria e straordinaria degli alvei dei corsi d'acqua naturali o artificiali, pubblici o privati, con particolare riferimento agli attraversamenti artificiali e ai tratti in sotterraneo.

Con particolare riferimento alle opere di sistemazione idraulica realizzate, come previste dal cronoprogramma, è necessario predisporre uno specifico programma degli interventi di manutenzione e controllo al fine di garantire la funzionalità nel tempo delle opere stesse.

Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico ricadenti all'interno di zone soggette a vincoli idrogeologici limitativi dell'edificabilità e non altrimenti localizzabili, si richiama quanto previsto all'art. 31 della L.R. 56/77 e s.m.i.

In corrispondenza dei siti interessati da nuove edificazioni deve essere assicurato il governo delle acque superficiali nonché di quelle meteoriche raccolte dalla prevista struttura, è in ogni caso preclusa la dispersione non controllata.

Eventuali scavi e/o riporti devono essere realizzati in modo da garantire la stabilità dei fronti, anche attraverso l'adozione di soluzioni di sostegno (provvisorie o a lungo termine) che prevedano altresì il corretto sistema di drenaggio delle acque di infiltrazione.

L'esecuzione di nuove edificazioni non deve determinare l'introduzione di elementi peggiorativi rispetto alle condizioni di pericolosità presenti nelle aree circostanti.

Negli atti progettuali dovranno essere chiaramente indicate le metodologie di smaltimento delle acque di gronda e degli scarichi delle acque reflue, nonché indicato il loro recettore.

La raccolta e il corretto smaltimento delle acque ricadenti all'interno del lotto dovranno essere effettuate nel rispetto del reticolato idrografico esistente.

Ogni qualvolta un intervento di trasformazione del suolo comporti un aumento delle portate liquide derivanti dall'incremento delle superfici impermeabilizzate o da scarichi fognari, dovrà essere accertata la compatibilità dell'intervento con l'assetto geomorfologico e idraulico dell'intorno significativo e verificata la modalità di gestione delle acque di prima pioggia, attraverso l'applicazione del concetto di Invarianza idraulica, come disciplinato al successivo articolo e, se del caso, provvedere ai necessari adeguamenti.

La realizzazione dei sistemi per lo smaltimento delle acque reflue nel suolo e nel sottosuolo (es. sub-irrigazioni associate a fosse Imhoff o scarichi derivanti da piccoli impianti di depurazione) dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni del D.Lgs. n°152/2006 e s.m.i.

Per l'autorizzazione alla captazione delle acque sotterranee (pozzi e risorgenze) dovrà essere garantito il rispetto delle prescrizioni di cui alla D.P.G.R. 29/07/2003 n. 10/R ed eventuali modifiche e integrazioni.

Qualora risultassero delle differenze tra l'andamento dei corsi d'acqua demaniali così come riportati sulle mappe catastali, rispetto all'attuale percorso planimetrico, resta inteso che le fasce di rispetto, ai sensi del R.D. n. 523/1904, si applicheranno all'alveo attivo delimitato dai cigli superiori di sponda, rimanendo di proprietà demaniale l'alveo eventualmente abbandonato ai sensi e per gli effetti della L. n. 37/1994, nonché in ragione dell'art. 32 comma 3, titolo II delle NdA del PAI.

BIBLIOGRAFIA

Amerio C.,(1997), Elementi di Urbanistica, ed. Sei, Torino

Angelini A. (2004)ed., Metropoli, Sostenibilità e Governo Dell’ambiente, Biblioteca Di Testi e Studi, 265, 1a ed (Roma: Carocci,

Avarello P. (a cura di) (2008 ) , "Pianificazione strategica e strutturale. Verso il nuovo piano", Gangemi Editore, Roma

Baldi B., Xilo G. (2012) Dall’Unione alla fusione dei Comuni: le ragioni, le criticità e le forme, in Istituzioni del Federalismo, Rivista di studi giuridici e politici, Q.1 2012,

Barbieri C.A., (2013), La necessità di una nuova pianificazione in Piemonte (contenuti e prospettive della Lr 3/2013 di modifica della Lur 56/77), Codice Urbanistica, Regione Piemonte.

Barbieri C.A, Giaimo C. (a cura di) (2003), "Nuove leggi urbanistiche delle Regioni tra specificità e omologazione", Alinea Editrice, Firenze

Barbieri C.A. (2013), Contenuti e prospettive della L.R. 3/2013 di modifica della Lur 56/1977, Urbanistica Informazioni n. 248, INU Edizioni.

Barbieri C.A. (a cura di) (2007), "Una nuova legge per il governo del territorio" - INU edizioni, Torino

Barbieri C.A. (a cura di) (2008). "Pianificazione come processo e piani come filiera per governare il territorio", SR Scienze Regionali, voi.7, Torino

Barbieri C.A. (a cura di) (2010), "Una riforma è necessaria", Urbanistica informazione n.229 - INU edizioni 2010, Torino

Barbieri C.A (a cura di) (2013)., "Contenuti e prospettive della LR 3/2013 di modifica alla LR 56/1977", Urbanistica informazioni n.248 - INU edizioni 2013, Torino

Barbieri C.A. (a cura di) (2013), "La necessità di una nuova pianificazione in Piemonte"

Barbieri C.A. (2009) ‘Allora tutto bene quel che finisce bene?’, URBANISTICA INFORMAZIONI, 223, 3–3

Benevolo, Leonardo, and Francesco Ermani, (2011)La Fine Della Città, Saggi Tascabili Laterza, 348, 1. ed (Roma: Laterza)

Benevolo L. (2012) Il Tracollo Dell’urbanistica Italiana, Saggi Tascabili Laterza, 376, 1. ed (Roma: Laterza)

Benevolo, Leonardo (2015) Le origini dell’urbanistica moderna (Roma; Bari: Laterza)

- Bonfantini, Bertrando, (2017) *Dentro l'urbanistica: Ricerca e Progetto, Tecniche e Storia* (Milano, Italy: FrancoAngeli)
- Bonfantini, Bertrando, and Chiara Mazzoleni, (2001) *Cento anni di piani urbanistici: Archivio piani Dicoter* (Edizioni della Triennale)
- Camillo A., Minnucci F. (a cura di) (2008), "Le nuove Leggi urbanistiche regionali", Torino,
- Campos Venuti G. e Olivia F. (a cura di) (1993), " Cinquantanni di urbanistica in Italia, 1942 - 1992", Laterza Editore, Roma
- Campos Venuti G. e Olivia F. (a cura di) (2001), "L'urbanistica riformista", Etas Libri
- D'Ascanio F. (a cura di), (2008), "Pianificazione strategica e strutturale", Gangemi editore, Roma
- Capuzzimati G. (2000), *Nuovi strumenti di pianificazione urbanistica comunale, Le Istituzioni del Federalismo*, Comune di Bologna.
- Colombo, Guido, (2013) *Manuale di urbanistica: ... / G. Colombo, F. Pagano, M. Rossetti*, 15. ed (Milano: Pirola)
- Crosetti, A. Police, M. Spasiano (2007), *Diritto Urbanistico e dei Lavori Pubblici*, ed. Giappichelli, Torino.
- De Luca G., Sbeti F., (2012), *Le eredità di Astengo*, INU Edizioni.
- Dezzani L. (a cura di), 2013, "Per una riforma dell'urbanistica piemontese", *Urbanistica informazioni n.247 - INU edizioni* 2013, Torino
- Fiale, Aldo, and Elisabetta Fiale, (2015) *Diritto urbanistico* (Napoli: Edizioni giuridiche Simone) 2015)
- Fassino P., (2013), *La Nuova Legge Urbanistica ed i Comuni del Piemonte*, ANCI Piemonte.
- Filpa, Andrea, and Michele Talia, (2009) *Fondamenti di governo del territorio: dal piano di tradizione alle nuove pratiche urbanistiche / Andrea Filpa, Michele Talia*, Biblioteca di architettura, urbanistica e design 25 (Roma: Carocci)
- Fossa, Giovanna, and Andrea Fossati, (2006) *Dall' urbanistica al governo del territorio: riferimenti normativi / Giovanni Fossa, Andrea Fossati* (Milano: Clup)
- Gabellini, Patrizia,(2008) 'Un Piano Che Ripensa Bologna e L'urbanistica', 135, 2008
- Gabellini P. (2018), *Le mutazioni dell'urbanistica. Principi, tecniche, competenze.*, Carocci editore, Roma

- Giaimo C. (a cura di), (2006), "Al più presto la legge di principi per il governo del territorio", *Urbanistica Dossier* n. 92, (Supplemento a *Urbanistica Informazioni* n.210), Torino
- Giudice M. (a cura di), "Piemonte, strumenti e pratiche", *Urbanistica Informazioni* n. 229 - INU edizioni
- Goldstein, Bolocan, Gaeta, Moroni, and Pasqui, (2013) *Modelli e regole spaziali. Liber amicorum per Luigi Mazza: Liber amicorum per Luigi Mazza* (FrancoAngeli)
- Le Corbusier, (2011) *Urbanistica* (Milano: il Saggiatore)
- Mantini P., Federico O. (1996), *La riforma urbanistica in Italia / a cura di Pierluigi Mantini e Federico Oliva, Strumenti di diritto urbanistico-edilizio* (Milano: Pirola)
- Mantini P., Lupi M., Basile F., (2005) *I principi del governo del territorio: la riforma urbanistica in Parlamento / a cura di Pierluigi Mantini, Maurizio Lupi ; con contributi di Francesco Basile ... [et al.], Edilizia e urbanistica* (Milano: Il sole 24 ore)
- Petroncelli E. (a cura di), (2003), "Pianificazione territoriale. Principi e fondamenti", *Liquori Editore, Napoli*
- Quaglia G., Cavallera U., (2013), *Una nuova Legge Urbanistica per il Piemonte: strumento di tutela e di rilancio Codice Urbanistica, Regione Piemonte*
- Palermo P.C (2009) 'Trasformazioni e Governo Del Territorio. Introduzione Critica - Libro - Franco Angeli - Dip. Arch. e Pianif. Politecnico Milano
- Piccinini M., (2013), *Le Stagioni dell'Urbanistica Riformista in Emilia Romagna, Ricerche e Progetti perii territorio, la Città e l'Architettura*
- Salzano E. (1998), *Fondamenti di Urbanistica*, ed. Laterza, Roma-Bari.
- 'Dall'urbanistica al Governo Del Territorio', in *Carta Del Territorio. La Proposta Del Piemonte per Un Nuovo Governo Del Territorio Regionale / REGIONE PIEMONTE* (TORINO: IRES Piemonte, 2009), pp. 19–24
- 'Public\_Spaces\_How\_they\_Humanize\_Cities.Pdf' <[https://healthbridge.ca/images/uploads/library/Public\\_Spaces\\_How\\_they\\_Humanize\\_Cities.pdf](https://healthbridge.ca/images/uploads/library/Public_Spaces_How_they_Humanize_Cities.pdf)> [accessed 16 November 2017]

## RIFERIMENTI NORMATIVI

Comune di Settimo torinese 'Relazione Illustrativa Variante N°34 Semplificata Comune Di Settimo Torinese'

Comune di Settimo torinese 'Relazione Illustrativa , Piano Regolatore Di Comunale Settimo Torinese', 1991

Comune di Bologna 'Relazione Illustrativa, Piano Strutturale Comune Di Bologna', 2008

'Costituzione Italiana'

Decreto Ministeriale 1968 N° 1444

Disegno di Legge 'Ddl Lupi' 2014

Legge nazionale 'Legge Di Napoli 13 Gennaio 1885 N° 2892'

Legge nazionale 'Legge Bucalossi' 1977 N° 10

Legge nazionale 'Legge ponte' 1967 N° 765

Legge nazionale 'Legge urbanistica' 1942 n°1150

Legge Regionale 'Legge Regionale Emilia Romagna 24 Marzo 2000 N°20'

Legge Regionale 'Legge Regionale Emilia Romagna 21 Dicembre 2017 N°24'

Legge Regionale 'Legge Regionale Piemonte 25 Marzo 2013 N°3'

## RIFERIMENTI SITOGRAFICI

[http://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/1942\\_1150.htm](http://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/1942_1150.htm)

[http://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/1968\\_1444.htm](http://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/1968_1444.htm)

[http://www.bosettiegatti.eu/o\\_normedilizia.htm](http://www.bosettiegatti.eu/o_normedilizia.htm)

[http://comune.settimo-torinese.to.it/index.php?option=com\\_zoo&view=category&layout=category&Itemid=246&lang=it](http://comune.settimo-torinese.to.it/index.php?option=com_zoo&view=category&layout=category&Itemid=246&lang=it)

<http://www.comune.bologna.it/politiche/governo-metropolitano>

<http://www.comune.torino.it/canaleambiente/>

<http://www.comune.torino.it/casaeterritorio/>

<http://geoportale.comune.torino.it/web/>

<https://geoportale.regione.emilia-romagna.it/it/catalogo>

<http://www.geoportale.piemonte.it/geocatalogorp/?sezione=catalogo>

<http://www.inu.it/le-proposte-di-legge-urbanistica/>

<https://www.senato.it/documenti/repository/istituzione/costituzione.pdf>