

# EX MAGLIFICIO BOSIO

COMUNE DI  
SANT'AMBROGIO DI TORINO



marzo  
2017

## PIANO PARTICOLAREGGIATO

RI

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA



*maria sorbo architetto*

**STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA**

architetto **Maria Sorbo**  
Via Del Carmine, 22 - 10122 TORINO  
tel. 0115538883 fax - 01119793284  
infosimonstudio@fastwebnet.it  
m.sorbo@architettitorinopec.it

**Il Sindaco**

**Dario FRACCHIA**

**Il Responsabile del  
Procedimento**

**Architetto  
Alessandra BELLINI**

**Il Segretario Comunale**

**Dottorssa  
Caterina RAVINALE**

# INDICE

<b>1. LO STATO ATTUALE DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE.....</b>	<b>5</b>
1.1. IL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE - PRGC.....	5
<b>2. IL QUADRO TERRITORIALE ED AMBIENTALE DI RIFERIMENTO.....</b>	<b>8</b>
2.2. IL CONTESTO TERRITORIALE .....	8
<b>3. IL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELL'EX MAGLIFICIO BOSIO.....</b>	<b>19</b>
3.1. IL COMPLESSO DELL'EX MAGLIFICIO BOSIO .....	20
3.2. SCENARIO DELLA TRASFORMAZIONE .....	29
3.3. SIMULAZIONE IPOTESI DEL PROGETTO UNITARIO DI SPAZIO PUBBLICO .....	40

**PIANO PARTICOLAREGGIATO**  
**AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE E**  
**VALORIZZAZIONE DEL TESSUTO STORICO**  
**Area di modificazione 2 – AR\_V2 Ex Maglificio Bosio**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

*Progettare il futuro di una città, progettare il Piano di una città, impone un atteggiamento mentale di grande equilibrio che accompagni il procedere, a volte inerziale a volte dinamico della città e ne guidi la sua trasformazione ideale.*

*La città possiede tutte le dimensioni spaziali, la città possiede una rilevantissima dimensione temporale, la città dura nel tempo, i segni caratterizzanti la sua struttura segnano forti permanenze ed è attraverso la successione temporale che si coglie la grande capacità di adeguamento che la città dimostra.*

*La città non ritorna alla configurazione iniziale, ogni modificazione permane sino alla sua successiva modificazione e non si può pensare di appiattare la complessità urbana in uno strumento statico come il Piano.*

*La città è duttile, è adattabile, è modificabile, è trasformabile.*

*La città è "elastica" ma non torna indietro.*

*Dunque per progettare il Piano di una città si tratta di individuare le "tracce" entro cui il futuro della città potrà favorevolmente evolversi integrandosi con la città esistente.*

*Si tratta di individuare una "convergenza" di previsioni e indirizzi, tra programmi e proiezioni, stabilireintonie, concordare un orientamento comune.*

*Si tratta di governare le "divergenze", tra la complessità delle funzioni, delle dinamiche economiche e sociali, e la staticità del Piano prevedendo flessibilità delle previsioni di pianificazione.*

*Negli ultimi anni nel progettare il futuro di una città si è restituito valore a luoghi prima abbandonati ma che ancora mostrano continuità e testimonianza col passato e che richiedono la definizione di un nuovo scenario urbanistico di riferimento.*

*Venute meno le ragioni delle grandi espansioni, il contrasto tra le esigenze insediative e la difesa dell'ambiente, pone all'attenzione delle Amministrazioni Pubbliche un nuovo orizzonte di città orientato verso la riqualificazione dell'esistente.*

*Qualora si riesca a considerare l'esistente come una risorsa, è forse possibile "rigenerare" la città, non solo per ulteriori interventi singoli ma attraverso un progetto complessivo con il quale rilanciare sia la trasformazione sia la promozione del futuro della città.*

*Non si deve rinunciare a prefigurare il futuro di una città, non si deve rinunciare a fare ogni sforzo per orientare gli interventi noti e presunti verso un comune risultato di interesse per tutti.*

*Per questo occorre entrare nel futuro della città senza dimenticare che la storia della città, ci insegna come talvolta, grandi visioni siano state l'origine e la condizione per la realizzazione di grandi futuri.*

*architetto maria sorbo*

## 1. LO STATO ATTUALE DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE

### 1.1. Il Piano Regolatore Generale Comunale - PRGC

Il primo Piano Regolatore Generale del Comune di Sant'Ambrogio di Torino, è stato approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. 103-18680 del 28 settembre 1992.

La revisione del Piano è stata avviata con la Delibera di Consiglio Comune n. 41 del 28 settembre 2000 *“Indirizzi e/o intenti per la Variante Generale e Sostanziale al Piano Regolatore Generale Comunale”*.

Il **Progetto Definitivo di Variante** al Piano Regolatore Generale Comunale è stato adottato con D.C.C. 22 del 16 giugno 2008 e con D.C.C. 60 del 18 novembre 2008 sono state approvate le *“Integrazioni alle norme tecniche di attuazione di cui alla Variante Generale al PRGC approvata con deliberazione C.C. N. 29 del 13/06/2008, a seguito del parere della Regione Piemonte ai sensi della D.G.R. N. 61 – 11017 del 17/11/2003, art. 38 del D.P.R. 06/06/2001 N. 380 – Circolare P.G.R. N. 1/DOP del 27/04/2004 L.R. N. 19 del 12/06/85, D.G.R. N. 2 – 19274 dell'8/03/1988”*, integrazioni riferite alle normative sismiche.

Il Comune di Sant'Ambrogio di Torino, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 22 marzo 2010 ha adottato ed ha trasmesso alla Regione Piemonte il **Progetto Definitivo di Variante** Generale al PRGC, comprensivo delle risposte da parte del Comune ai rilievi prodotti, con lettera Prot. n. 1611/DB 17.01 del 06.03.2009, dalla Regione Piemonte all'adeguamento del Piano del Commercio.

La Regione Piemonte ha esaminato Piemonte il **Progetto Definitivo di Variante** Generale al PRGC e, con nota trasmessa al Comune di Sant'Ambrogio di Torino in data 08 luglio 2010, in merito alla verifica degli atti e degli elaborati trasmessi, ha dichiarato lo Strumento Urbanistico presentato *“non procedibile”* a seguito delle carenze rilevate dalla verifica degli atti.

Pertanto, l'Amministrazione Comunale non potendo portare a conclusione l'approvazione della Variante Generale al PRGC ha avviato le procedure per la redazione di una **Variante - Strutturale al PRGC vigente, ai sensi dell'art. 31 ter comma 2 - L.R. 56/77 e s.m.i. (L.R. 1 art.2 26/01/2007)**.

Pertanto, con **deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 21/10/2010**, è stato approvato il **DOCUMENTO PROGRAMMATICO**, per dare avvio alla procedura di approvazione della **Variante – Strutturale**.

Il **Documento Programmatico** ha esplicitato le finalità e gli oggetti generali della Variante Strutturale ed ha evidenziato i temi relativi all'evoluzione del quadro normativo e la valutazione della coerenza della Variante con la pianificazione territoriale sovraordinata.

La Variante Strutturale sviluppa alcune delle **6 politiche di trasformazione urbana**, dichiarate dal Comune nel **PROGRAMMA URBANISTICO STRUTTURALE PROPEDEUTICO ALLA REALIZZAZIONE DI ALCUNE PROCEDURE DI VARIANTE DI P.R.G.C.**", precedentemente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 28 settembre 2009.

Il **PROGRAMMA URBANISTICO STRUTTURALE** ha definito lo scenario di politiche urbane, a fronte del mutato contesto territoriale è politico del Comune di Sant'Ambrogio di Torino, essendo intercorsi dieci anni dall'inizio della redazione della revisione del Piano sino ad oggi.

Contestualmente nella seduta del 30 novembre 2011, con deliberazione n. 36, il Consiglio Comunale ha adottato il **Progetto Preliminare di Variante - Strutturale al PRGC vigente, e la revoca della D.C.C. 22 del 16 giugno 2008**, che adottava il **Progetto Definitivo di Variante al Piano Regolatore Generale Comunale**.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 19/04/2012, è stato adottato il **Progetto Preliminare di Variante - Strutturale n. 1 al PRGC vigente** a seguito della fase di pubblicazione e delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute il 05/07/2012 si svolgerà la 1° seduta della 2° Conferenza di Copianificazione.

Il **Progetto Definitivo di Variante - Strutturale n. 1 al PRGC vigente** è stato approvato in data 26/02/2013 con D.C.C. n. 10/2013 è e pubblicato sul BUR.

Inoltre, la ditta **AGLA Power Transmission S.p.A.** in data 22/11/2011 – prot. 10464, ha presentato, presso la Comunità Montana Valle Susa e Val Sangone, istanza per l'avvio di procedura di **Sportello Unico per le Attività Produttive – SUAP ai sensi del - D.P.R. 07/09/2010, n. 160 – art. 8** per l'ampliamento dello stabilimento di Via Avigliana 2.

Alla pratica è stato attribuito il n. 197 ed in data 15/12/2011, è stata attivata la Conferenza di Servizi per **VARIANTE URBANISTICA riguardante l'area industriale sita in Avigliana 2 – Sant'Ambrogio di Torino (TO)**, il 10/05/2012 si è svolta la 2° Conferenza di Servizi ed ad oggi è in corso la pubblicazione la Variante di PRGC e della relazione redatta dall'Organo tecnico della VAS che esclude dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica il progetto di Variante.

I termini di pubblicazione e di controdeduzioni alle osservazioni si concluderanno il 21/07/2012 e pertanto nei giorni successivi e verosimile che con la 3° Conferenza di Servizi si concluderà lo **Sportello Unico per le Attività Produttive – SUAP** della ditta **AGLA Power Transmission S.p.A.**

Anche, la ditta **MOTTURA Serrature di Sicurezza S.p.A.** in data 26/03/2012 – prot. 0002598, ha presentato, presso la Comunità Montana Valle Susa e Val Sangone, istanza per l'avvio di procedura di **Sportello Unico per le Attività Produttive – SUAP ai sensi del - D.P.R. 07/09/2010, n. 160 – art. 8** per l'ampliamento dello stabilimento di Via Antica di Francia 34, con ammessa Variante Urbanistica.

La Variante urbanistica è stata approvata da parte del C.C. con deliberazione n. 113 del 11/09/2013.

Successivamente, **MT S.p.A.**, in data **31/07/2012 – prot. 0002598**, ha presentato, presso la Comunità Montana Valle Susa e Val Sangone, istanza per l'avvio di procedura di **Sportello Unico per le Attività Produttive – SUAP ai sensi del - D.P.R. 07/09/2010, n. 160 – art. 8** per l'ampliamento dello stabilimento di Via Antica di Francia 47, con ammessa Variante Urbanistica.

La Variante urbanistica è stata approvata da parte del C.C. con deliberazione n. 11 del 03/04/2014.

Anche la società **VIBROLUX S.r.l.**, in data **03/03/2015 – prot. 20155/01881**, ha presentato, presso il SUAP delle VALLI - Comunità Montana Valle Susa e Val Sangone, istanza per l'avvio di procedura di Sportello Unico per le Attività Produttive – SUAP ai sensi del - D.P.R. 07/09/2010, n. 160 – art. 8 per l'ampliamento dello stabilimento, con ammessa Variante Urbanistica.

La Variante urbanistica e la procedura di SUAP sono alla fase conclusiva del procedimento.

Recentemente, con deliberazione del C.C n. 19 del 08/06/2015 è stata approvata la Variante urbanistica ai sensi dell'art. 17, comma 2 della L.R. N. 56/77 e s.m.i., che introduce l'art. 3.2-bis alle N.T.A..

La Variante, considerato che negli ultimi anni sono state presentate al Comune di Sant'Ambrogio di Torino - SUAP delle Valli alcune istanze di procedimento e provvedimento unico per ampliamenti di carattere produttivo che hanno determinato una variazione dello strumento urbanistico ai sensi degli artt. 7-8 del D.P.R. n. 160/2010 e s.m.i. e che per tali insediamenti la quantità e la qualità delle aree da dismettere a servizi non sono tali da consentire l'effettivo utilizzo dello spazio e, soprattutto, di soddisfare le reali necessità di servizi da parte della collettività, è stata consentita la possibilità di monetizzare tali aree a servizi ai sensi dell'art. 21 comma 4-bis della L.U.R..

## 2. IL QUADRO TERRITORIALE ED AMBIENTALE DI RIFERIMENTO

La conoscenza del territorio, delle caratteristiche storiche, urbanistiche ed ambientali, si pone alla base delle scelte di trasformazione urbanistica e territoriale.

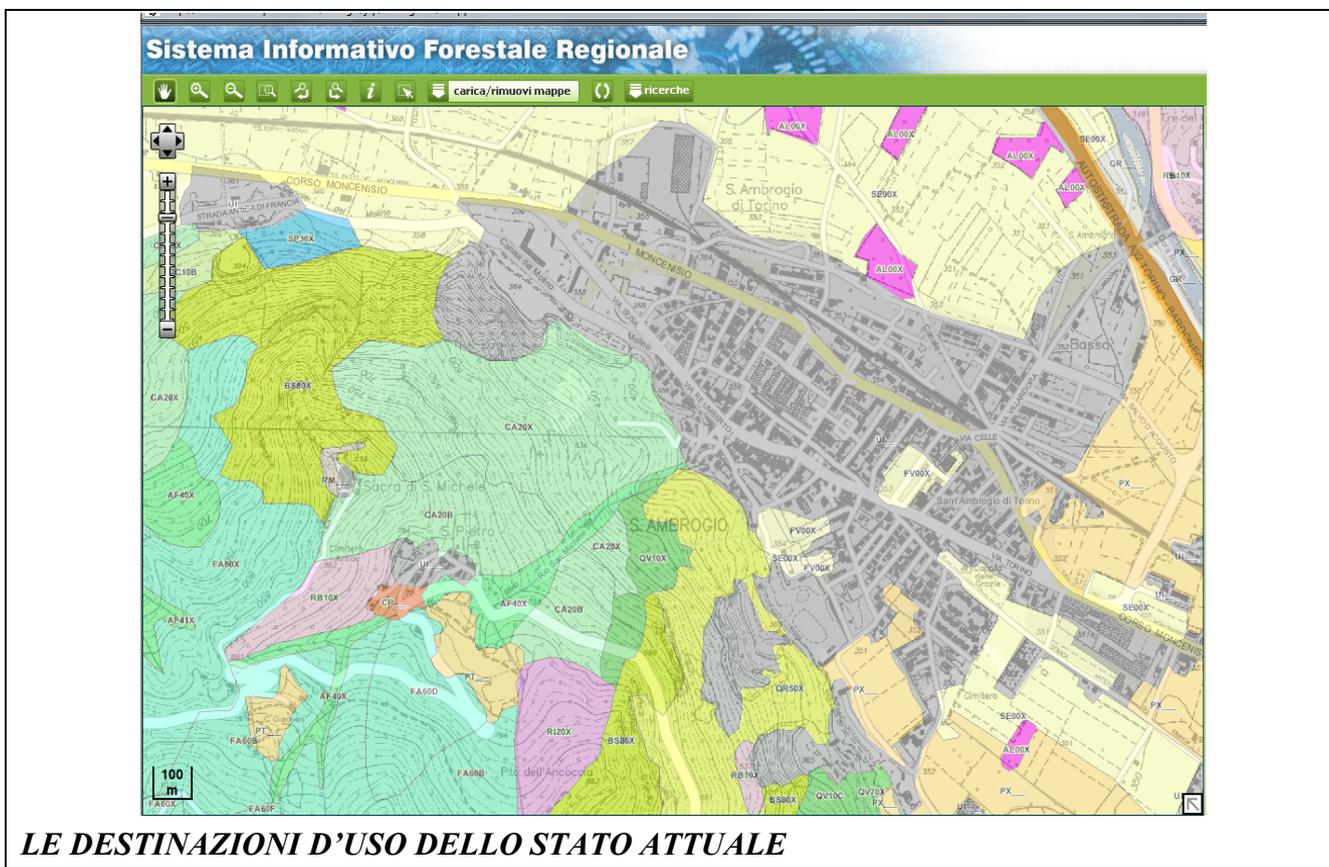
La conoscenza permette di comprendere le dinamiche specifiche delle risorse del luogo, al fine di valutare se i processi di trasformazione, s'indirizzano, o meno, verso un miglioramento della qualità dell'ambiente e della vita.

### 2.2. Il Contesto Territoriale

Il Comune di Sant'Ambrogio di Torino si colloca nella parte pre-metropolitana della bassa Valle di Susa, posto in destra orografica della Dora Riparia, tra i comuni di Chiusa San Michele ed Avigliana ed interessa una parte rilevante del versante nord del monte Pirchiriano sul quale svetta la Sacra di San Michele.

Il territorio occupa la totalità del fondovalle costituito da una pianura con estese aree agricole, racchiuse tra corsi d'acqua e strade, coltivate prevalentemente a seminativo con presenza di frutteti, prati stabili e pioppeti e con modeste macchie di vegetazione arbustiva ripariale.

Il suolo è attraversato da est a ovest dalla autostrada A32 Torino - Frejus, dalla ferrovia Torino – Modane, dalla SS 25 del Moncenisio e dalla SS 24 del Monginevro.



La struttura dell'*assetto insediativo* è caratterizzata dalla presenza di *due sistemi urbani paralleli*, di cui uno, di tipo *arteriale*, lungo la SS 25, (Avigliana – Sant'Ambrogio di Torino), caratterizzato da una forte presenza di aree ad attività produttive e l'altro, collocato in sinistra orografica, che impegna anche parti significative delle prime pendici del versante del monte Pirchiriano, unisce i centri di Almese, Villardora e Rubiana oltre ad un *piccolo filamento urbanizzato* lungo la SS 24 costituito dai nuclei frazionali di Drubiaglio e Grangia.

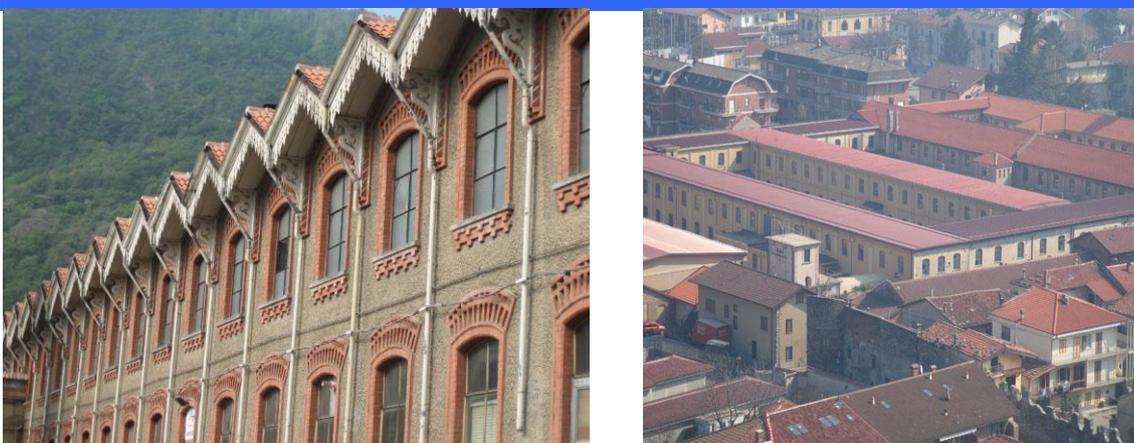
Il territorio tra la ferrovia ed il versante montano, è prevalentemente urbanizzato con una concentrazione più densa costituita dal centro storico e le sue prime espansioni lungo la Strada Antica di Francia, corso Moncenisio (SS 25) e la ferrovia, con forte prevalenza della destinazione residenziale per poi allungarsi lungo la SS 25 con prevalenza della destinazione industriale.

Come tutti gli antichi nuclei posti in destra orografica, l'abitato di Sant'Ambrogio di Torino è collocato ai piedi del versante del monte Pirchiriano e fu, nel Medioevo, un importante luogo di transito lungo l'antica Strada di Francia.

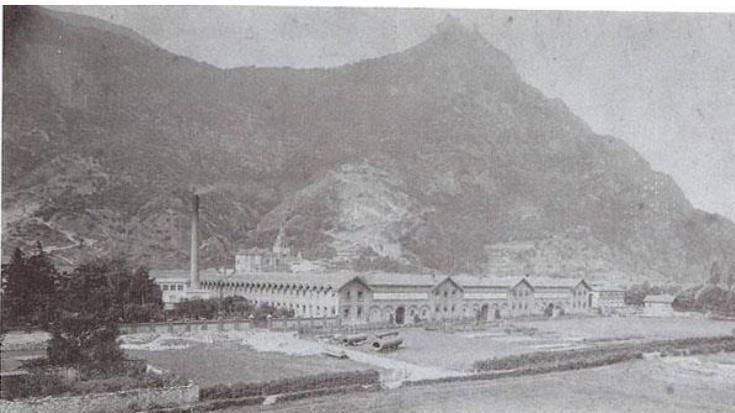
Di quell'epoca conserva ancora un tratto della cinta muraria ed elementi sulle facciate di alcune case.

Dalla seconda metà dell'ottocento lo sviluppo indotto dalle attività industriali si concentra nei pressi delle stazioni, disimpegnate da raccordi di binari.

In Sant'Ambrogio di Torino si localizzò la exManifattura F.lli Bosio risalente al 1.871 che, oggi presenta ampie parti sottoutilizzate ed in stato di abbandono. L'espansione più recente dell'urbanizzato, in particola con destinazione produttiva, si è invece essenzialmente concentrato in direzione del centro attrattore di Avigliana.

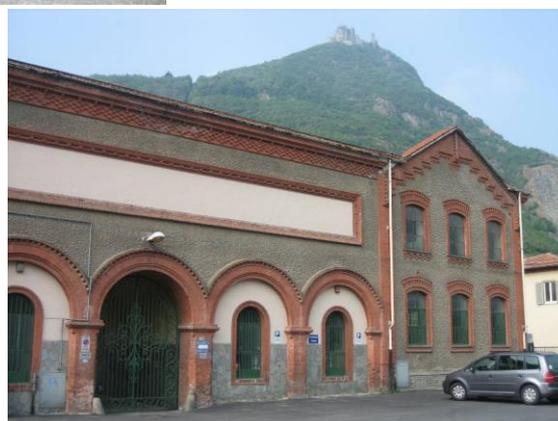


L'ex Maglificio Fratelli Bosio edificato nel 1871 rappresenta un notevole esempio di archeologia industriale, va menzionata la facciata principale neogotica rivolta verso l'attuale statale 25. L'imponente struttura composta da quattro corpi a due piani, intervallata da tre corpi più bassi a tetto piano, risulta alquanto alleggerita dalla presenza di quindici portali, disposti a cinque a cinque e sormontati da archi a tutto sesto.



## Il Maglificio Bosio

**Il Maglificio Bosio all'epoca della costruzione fronteggiava sul lato nord i prati, dove prima della seconda guerra mondiale è stata costruita la Statale n.25, il cui percorso precedente era all'interno dell'abitato di Sant'Ambrogio, oggi la centrale Via Umberto I°**



Il Comune di Sant'Ambrogio, in base alla sua caratterizzazione territoriale, può essere suddiviso in tre macro ambiti:

**L'ambito scarsamente urbanizzato**, che comprende:

- La **Pianura e la Fascia Fluviale**, delimitata dal corso del fiume Dora Riparia e dall'urbanizzato oltre la ferrovia Torino – Modane (vie Ferrero e D'Acquisto e la



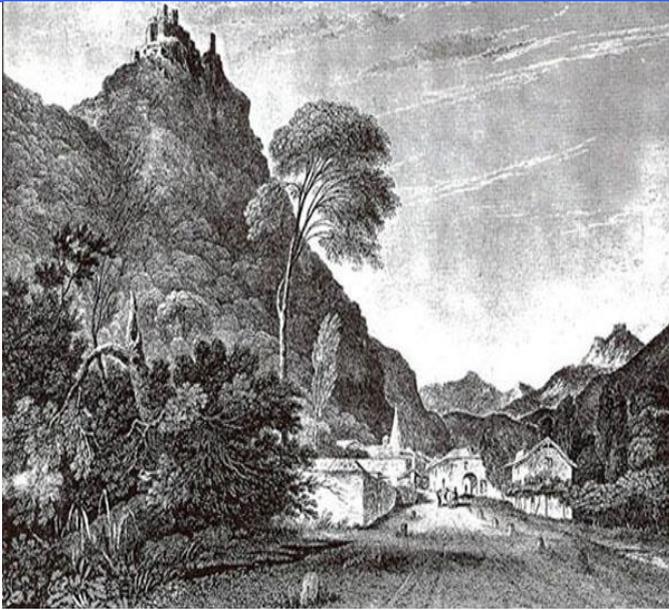
ferrovia), caratterizzata dalla presenza di aree agricole con un buon livello di continuità, generalmente di modeste dimensioni, attraversate da canali irrigui, separate dall'area fluviale dal tracciato dell'autostrada A32 ed interessate da alcune aree edificate di modeste dimensioni.

- La **Pianura e la Fascia Collinare**, che si allunga, in leggero declivio, in adiacenza al piede del ripido versante del monte Pirchiriano, dalla *frazione Bertassi* fino a lambire il centro storico, costituisce una striscia di terreno agricolo con significative intrusioni di aree residenziali e per attività produttive.

Il drastico cambiamento di quota, che in tutto il territorio di Sant'Ambrogio di Torino rappresenta un segno di particolare risalto, è compromesso dalle numerose *excave di serpentino* oggi abbandonate (Valle, Sales, Cis), con i relativi insediamenti lavorativi collocati nella parte pianeggiante adiacente in parte attivi (frantoio excava Sales).

- Il **versante del monte Pirchiriano**, sulla cui cima si erge la Sacra di San Michele, costituisce uno degli elementi architettonici e paesaggistici della bassa valle di Susa e della pianura torinese.

Il versante della montagna si caratterizza morfologicamente per la pendenza molto accentuata.



Sant'Ambrogio di Torino la porta naturale verso la Sacra di S. Michele lungo il Cammino dei pellegrini attraverso il Castello Abbaziale.

La copertura boschiva è alternata a rocce emergenti e con qualche radura coltivata a prato stabile in corrispondenza di insediamenti dispersi non coerenti con i caratteri ambientali e paesistici dell'area in cui sono inseriti.

L'unico insediamento urbano è rappresentato dal nucleo storico della borgata San Pietro.

In prossimità del raccordo con la pianura si impongono ampie ferite del versante montano prodotte dalle *excave di serpentino* oggi abbandonate (Valle, Sales, Cis).

**L'ambito urbano**, che comprende:

- Il **centro storico**, delimitato dalle prime pendici del Monte Pirchiriano, da via Giaveno e da via Antiche Mura sulla quale, un tempo, insistevano le mura che cingevano il centro, delle quali sono rimaste solo alcuni segmenti.

In nucleo si articola lungo via Umberto I (tratto della Strada Antica di Francia) sul quale si aprono le piazze P.za S. Vincenzo, P.za IV Novembre e P.za Abbazia.

L'organizzazione urbana è conservata mentre sono evidenti le alterazioni di una parte significativa degli edifici.

Gli elementi architettonici di pregio sono costituiti dalla Torre della Dogana, la Torre del Palazzo del Feudo, Chiesa parrocchiale di San Giovanni Vincenzo con la torre campanaria, la Chiesa la cappella di San Rocco, il Castello abbaziale ed i resti delle antiche mura, le piccole piazze e gli slarghi presenti sulle vie principali con le due fontane poste in prossimità delle antiche porte, l'organizzazione dei cortili e la gran parte degli edifici originari in essi presenti.



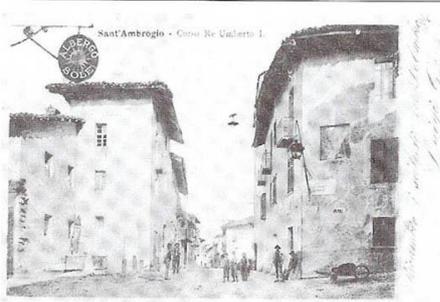
**Il Paschè con la Torre della Dogana all'incrocio tra la Via Caduti per la Patria e Via Umberto I°, già Strada Antica di Francia**



**La Fontana del Paschè**



**Via Umberto I**



**Il Fontanone della Rustà del 1751**



**La chiesa parrocchiale San Vincenzo fu costruita tra il 1757 e il 1763, la facciata fu progettata dal famoso architetto Bernardo Vittone ed il Campanile Romanico**



**Il Castello abbatiale fu residenza degli abati della Sacra nei secoli tredicesimo e quattordicesimo**

**All'inizio degli anni 2000 è stato avviato il progetto per il recupero, attualmente completato, che ha portato l'antica struttura alla nuova destinazione d'uso ricettiva con posti letto e ristorazione.**



**La Torre Comunale, alta circa m.15, risale con ogni probabilità al secolo tredicesimo. Situata a ridosso ed internamente alla cinta muraria**

**La Chiesa di San Rocco del secolo diciassettesimo, situata all'inizio dell'antica mulattiera che conduce alla Sacra**

- Le **aree urbanizzate**, si sviluppano lungo Strada Antica di Francia, Via Torino, la SS 25, le vie Ferrero e D'Acquisto e verso il cimitero.  
L'omogeneità formale è limitata solo ad alcuni isolati, gli edifici sono stati disposti senza un disegno urbano organico, lasciando aree residuali, agricole o semplicemente inedificate negli spazi vuoti.  
L'eccezione è l'antico insediamento industriale dell'ex Manifattura F.lli Bosio appena fuori le antiche mura.  
Inoltre, si rileva l'assenza di una organizzazione funzionale degli spazi liberi posti interni all'edificato ed ai lati della SS 25.
- Le **aree per attività produttive**, per gran parte ricomprese tra la Strada Antica di Francia e la linea ferroviaria Torino - Modane, sui due lati della SS 25 lungo la tratta che da via Dalla Chiesa arriva al confine con il Comune di Avigliana.  
Con l'eccezione della parte edificata recentemente, in prossimità della via Mareschi l'area non presenta alcuna omogeneità formale essendo stata realizzata per fasi successive prescindendo da un disegno urbanistico unitario.





### La Frazione Bertassi al confine con il Comune di Avigliana

L' **ambito degradato**, che comprende:

- Le **ex aree di cava di serpentino** oggi abbandonate (Valle, Sales, Cis), ai piedi del versante del monte Pirchiriano, sono visibili anche a distanza, per effetto dei fronti di cava verticali molto ampi ed elevati e direttamente esposti sul fondovalle. Gli impianti non sono più in funzione ma sulle aree pianeggianti di fondovalle, ai piedi del fronte di cava, sono presenti edifici e strutture abbandonate e un impianto (ex cava Sales), ancora attivo, per la triturazione dei materiali lapidei non più estratti in loco.
- La **discarica di inerti**, in località Cascina Isabello, in area pianeggiante nella fascia fluviale. La discarica è classificata di seconda categoria di tipo "A", secondo la il *DPR n. 915/1982* e l'impianto ha esaurito le sue capacità per cui è necessario il recupero del sito.



### 3. IL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELL'EX MAGLIFICIO BOSIO

La trasformazione dell'ex Maglificio Bosio è stata affrontata dall'Amministrazione Comunale, nell'Ambito della predisposizione della **Variante - Strutturale n. 1 al PRGC**, approvata in data 26/02/2013 con D.C.C. n. 10/2013 e pubblicato sul BUR.

L'allora PRGC vigente ne confermava la destinazione produttiva non considerando che sia per le caratteristiche storiche architettoniche di pregio, sia per la collocazione al centro del paese, per la scarsa accessibilità a mezzi pesanti, nonché (azienda IMPERIA S.p.A. a parte che però occupava prevalentemente il recente capannone e piccole attività artigianali quali la Spinotterie Piemontesi s.r.l.), gran parte dello storico complesso dell'ex maglificio era da tempo vuoto tale destinazione non era più consona.

Particolare attenzione al manufatto è stata anche posta dalla Regione Piemonte nell'ambito dei pareri formali espressi in sede di Conferenza di Copianificazione per l'adozione della Variante Strutturale.

Infatti, nel procedimento che ha condotto alla formazione della normativa, ora vigente, il Progetto Preliminare della variante Strutturale, prevedeva testualmente per l'area in questione *".....la conservazione dello stato di fatto con destinazione ad attività produttiva....."*, e la sua riqualificazione anche mediante un SUE di iniziativa privata.

Questa previsione però non è stata mantenuta nel Progetto Definitivo della Variante Strutturale, approvato ed oggi vigente a seguito della prescrizione della Regione Piemonte.

Infatti, con il parere 30.09.2012 la Regione Piemonte ha formulato puntuali rilievi sulla disciplina dell'area in questione:

- *".....considerata l'importanza storica ed architettonica degli edifici, si concorda con la volontà dell'Amministrazione di conservare, per il momento, lo stato di fatto dei fabbricati e l'attuale destinazione produttiva laddove già presente, benché si tratti di localizzazione impropria....."*;

- *".....si ritiene opportuno conservare la destinazione d'uso "Area da trasformare. Destinazione produttiva in zona impropria", limitando gli interventi al restauro conservativo, e rinviando la definizione delle modifiche del fabbricato e delle destinazioni ad un intervento complessivo (...). Tale trasformazione dovrà essere sottoposta ad un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica ....."*.

I rilievi regionali sono stati integralmente accolti in sede di Progetto Definitivo della Variante Strutturale, poi approvato ed oggi vigente, e per la riqualificazione dell'area è stata prevista la formazione di un Piano Particolareggiato.

La *"destinazione produttiva in zona impropria"* è stata declinata con l'espressione testuale: *"E' prevista la conservazione dello stato di fatto con destinazione produttiva fino al termine dell'attività....."*.

Con questa previsione si intende quindi stabilire che le attività produttive in essere alla data di approvazione della Variante ben avrebbero potuto proseguire tale attività, anche mediante l'esecuzione di interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di

restauro e risanamento conservativo; ciò che ad esempio avviene per le Spinotterie Piemontesi s.r.l., da molti anni insediate nel complesso immobiliare.

Si deve tenere presente che questa disciplina è assolutamente giustificata dalla peculiarità del complesso immobiliare dell'ex Maglificio Bosio, che occupa un'area di oltre 15.000 metri quadri e costituisce un esempio di pregio di archeologia industriale di fine ottocento.

L'importanza architettonica di questo complesso e la sua ubicazione in stretta continuità urbanistica con il centro storico hanno certamente determinato la scelta della Regione Piemonte di riservare ad esso un **Piano Particolareggiato**, e perciò uno **strumento urbanistico di iniziativa pubblica**, allo scopo di ridefinire l'intero complesso non più a destinazione produttiva, vista l'inadeguatezza ormai strutturale a questo utilizzo, l'ubicazione praticamente nel cuore del paese ed una accessibilità non idonea al traffico pesante e neppure a molti mezzi di soccorso.

### 3.1. Il complesso dell'ex Maglificio Bosio

Edificio a carattere produttivo di antico impianto caratterizzato da fabbricati industriali di interesse storico-architettonico.

L'impianto dello stabilimento tessile dei fratelli Bosio si fa risalire al 1871, data di acquisto dei primi terreni prossimi al canale Cantarana, su quali fu costruito lo stabilimento.

Il Maglificio, istituito come "Manifattura Fratelli Bosio Società anonima", venne fondato nel 1871 dai fratelli Pietro ed Augusto Bosio a Sant'Ambrogio di Torino in prossimità del canale Cantarana, le cui acque costituivano la principale forza motrice per i macchinari produttivi.

In seguito i Bosio acquistarono altri terreni attigui nel 1880, nel 1885, nel 1886, nel 1892 e nel 1893.

Nel 1893 lo stabilimento partecipò all'Esposizione Nazionale di Torino dove ottenne numerose onorificenze.

Lo stabilimento arrivò ad impiegare circa 700 operai nel 1889 e 1000 nel 1910.

Dal 1920 si verificarono alcuni passaggi di proprietà, fino alla chiusura nel 1953.

La residenza degli imprenditori è poi diventata sede del municipio

L'architettura industriale, oggi in ottimo stato di conservazione, si riferisce allo stile romanico al *Rundbogenstil* mitteleuropeo, dell'epoca che tendeva a rivalutare la cultura medioevale nazionale e particolarmente lombarda, nella ricerca di unitarietà di stile, il cui più noto rappresentante fu Camillo Boito.

L'edificio principale si caratterizza per la facciata dal gusto neogotico, vicino ad alcune tendenze moderniste dell'architettura eclettica di quegli anni, vi lavorò anche l'architetto Camillo Riccio.

L'impianto urbanistico, a gigantesco isolato urbano, a ridosso del paese, è tutt'oggi osservabile ed è composta da quattro corpi principali a cui si intervallano tre corpi di minor altezza, stilisticamente alleggeriti da numerosi archi a tutto sesto.

La tipologia dell'opificio si differenzia dall'architettura industriale di quegli anni in quanto gli originari reparti erano costruiti seguendo un percorso produttivo attorno a piccoli cortili interni, secondo un modulo di 4 maniche parallele, delimitanti i 3 cortili rettangolari, chiuse alle testate da due fabbricati continui e formando in sostanza un unico corpo di fabbrica. Questo modulo rigido determinò, per l'ampliamento nel 1924, la realizzazione di un nuovo stabilimento in cemento armato, ad un piano e di notevoli dimensioni con forme più razionali.

Nel 1924 furono eseguiti alcuni notevoli ampliamenti, tra i quali una torretta in cotto a vista, alta circa 15 metri, situata a ridosso della statale 25 del Moncenisio e avente la funzione di segnalare la fabbrica ai viaggiatori: realizzata in uno richiamando lo stile neogotico dello stabilimento, era decorata con lo stemma del maglificio.

Fu abbattuta nel 1984.



L'attività del maglificio Bosio terminò alla fine degli anni '40 e da allora sino ad oggi l'opificio è stato occupato da diverse attività produttive pur rimanendo di un unico proprietario la **soc. ITOM MOTOR S.a.s. di Arturo Corradi & C.**

*La ITOM è stata fondata nel 1948 a Sant'Ambrogio di Torino, nel 1975 terminano le produzioni.*

*Nel 2010 viene intitolata la strada che conduce al vecchio stabilimento, con la denominazione di "Via Itom".*

*Alla fine degli anni '50 la ITOM diventa IMSA (Industria Meccanica Sant'Ambrogio).*

*La produzione è stata dapprima limitata ai motori ausiliari da applicare alle biciclette, in seguito ai ciclomotori di produzione propria, motore compreso; quest'ultimo fatto la distingue dalla maggioranza dei produttori nazionali coevi che utilizzavano come unità motrici i diffusissimi motori prodotti dalle case specializzate Minarelli e Franco Morini.*

*La Itom nacque dalle ceneri della Benotto e con i motori OMB iniziò la produzione con un modello chiamato SIRIO. Subito dopo arrivò dalla Sicilia il giovane ingegnere Giuseppe Spotto che era stato pilota di aerei nella seconda guerra mondiale, e che con il suo braccio destro Silvano Bonetto, iniziò a progettare dei nuovi motori da applicare alle bici prima sulla forcella poi dietro la sella e infine il famoso TOURIST da posizionare tra i pedali. Nel 1953 venne lanciato il modello Esperia con una struttura monoscocca, seguì nel 1954 il modello ASTOR e ASTOR Sport a 2 e 3 marce a mano, e nel 1957 l'ASTOR Sport Competizione, infine nel 1959 il lancio del modello TABOR di 65 cc. a 4 marce prima a manopola poi a preselettore a pedale posizionato sotto il motore.*



*La produzione della ITOM rimase limitata ai soli ciclomotori con le eccezioni, nel settore dei motocicli targati, rappresentati dal Tabor, un modello di 65 cc., comunque derivato dai vari modelli di 50 cc e da due modelli di moto da fuoristrada, presentati all'esposizione internazionale del ciclo e motociclo di Milano nel 1973: un modello da cross chiamato*

*Gringoo con motore Zundapp 125 a 5 marce ed un modello Enduro dotato di motore Minarelli 125 a 5 marce.*

*La produzione 50 cc spazia dai modelli monomarcia ai due marce, tre marce ed anche agli sportivi quattro marce, questi ultimi prodotti sia in versione Sport/Competizione che in versione Cross/Regolarità.*

*Il modello più famoso della ITOM rimane l'Astor, modello che nelle sue versioni più performanti verrà largamente utilizzato nelle competizioni, sia da molti corridori privati che da vari preparatori e anche dalla ITOM stessa con le partecipazioni a livello nazionale (conquista del titolo di Campione Italiano della Montagna 1966 da parte di Sergio Bongiovanni, pilota ufficiale della casa).*

*Da segnalare qualche sporadica partecipazione anche al Campionato del Mondo della classe 50 cc da parte dei Team privati (famoso in Inghilterra quello della concessionaria Tooleys).*

*Proprio in sella all'Itom Astor iniziarono la loro attività agonistica piloti destinati in seguito a diventare Campioni del Mondo: Mike Hailwood, Bill Ivy, Dave Simmonds e ancora meritevole di citazione, la signorina Beryl Swain che partecipò al Tunist Trophy 1962, prima donna a partecipare (ed a piazzarsi) alla durissima competizione mondiale dell'isola di Man.*

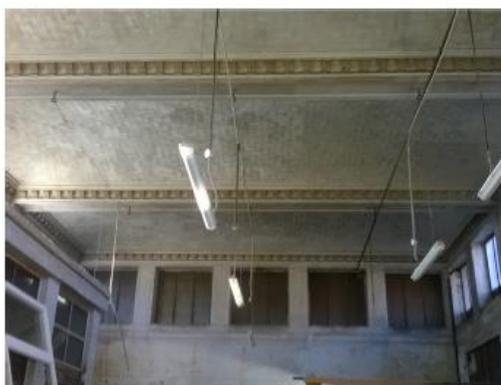
Successivamente alla chiusura del 1975 la principale azienda insediata (in affitto) è stata (cessato l'affitto nel 2013) l'Imperia S.p.A., produttrice delle macchine per fare la pasta, attività che oltre ad una manica dell'ex maglificio occupa anche l'attiguo capannone industriale di recente realizzazione.



**EX MAGLIFICIO BOSIO  
OGGI**



**EX MAGLIFICIO BOSIO  
OGGI**



**EX MAGLIFICIO BOSIO  
OGGI**



PIANO PARTICOLAREGGIATO  
AR\_V2 EX MAGLIFICIO BOSIO

**EX MAGLIFICIO BOSIO  
OGGI**



### 3.2. Scenario della trasformazione

La mutazione della città, da luogo della produzione manifatturiera ed industriale a luogo dei servizi e della tecnologia avanzata, determina una attenta riflessione sul come rapportarsi con l'ampio patrimonio delle aree "industriali dismesse".

Il tema della trasformazione del patrimonio edilizio ereditato dall'attività industriale è argomento di ampio dibattito culturale ed economico.

Negli ultimi anni a questo tema si è affiancato quello del "consumo di suolo", del "risparmio del suolo non urbanizzato" e pertanto del riuso, del recupero, della valorizzazione e della rigenerazione del patrimonio edilizio e delle funzioni sociali, economiche e politiche.

Uno stabilimento dismesso un "vuoto industriale", può diventare un bene culturale la cui nuova funzione si pone in coerenza con il valore economico che possiede in quanto spazio urbano?

La conservazione e/o la trasformazione devono essere indirizzate da una valutazione consapevole e motivata ma è anche vero che l'oggetto del recupero se riconosciuto dalla società motiva maggiormente la scelta.

Per l'Amministrazione Comunale di Sant'Ambrogio di Torino, queste riflessioni hanno guidato le valutazioni riguardanti l'ex Maglificio Bosio e la scelta è stata quella di una "conservazione dinamica" di questo patrimonio industriale.

Forte è stata la convinzione dell'Amministrazione Comunale di mantenere la memoria storica, il "genius loci" che la manifattura rappresenta e altrettanto forte è stata la convinzione della necessità di una rifunzionalizzazione del contenitore industriale con l'introduzione di destinazioni d'uso coerenti con il contesto economico/sociale contemporaneo.

L'Amministrazione Comunale di Sant'Ambrogio di Torino è assolutamente consapevole delle difficoltà che questo percorso incontra soprattutto in questo momento dove manca il "Soggetto Attuatore" della trasformazione dove la proprietà privata, la **soc. ITOM MOTOR S.a.s. di Arturo Corradi & C.** ha difficoltà ad individuare degli investitori.

La convinzione dell'Amministrazione Comunale è stata comunque quella di dare un "nuovo valore" a questo manufatto che considera una "risorsa", considerando il "valore dell'opzione" derivante dall'attribuzione di "nuovi usi futuri", senza snaturare l'identità territoriale.

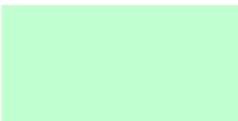
Per l'individuazione degli "scenari" delle "regole" della trasformazione" si sono aperti tavoli di lavoro con operatori e *stockholder* locali compresi gli enti territoriali, le fondazioni ed il Politecnico di Torino.

Proprio con quest'ultimo, in particolare con la Facoltà di Architettura, è stata avviata una collaborazione che ha portato alla predisposizione di studi ed analisi che sono alla base della definizione delle linee guida del Piano Particolareggiato.

Infatti, a questa Relazione Illustrativa è stata allegata la "Schedatura di analisi dello stabilimento" svolta nell'ambito di una tesi di laurea<sup>1</sup>, sulla quale si è basata la valutazione qualitativa del patrimonio industriale dismesso.

La TAVOLA 2P - ANALISI TRASFORMABILITÀ E RIUSO – PLANIMETRIA, definisce tre diversi livelli di "compatibilità al riuso" dell'ex Maglificio Bosio, ed in particolare individua:

 **Porzioni di edificio da CONSERVARE in quanto trasformabili ed adattabili al riuso.**

 **Porzioni di edificio FLESSIBILI in quanto da valutare se conservare, demolire, parzialmente o completamente.**

 **Porzioni di edificio da DEMOLIRE**

---

<sup>1</sup> POLITECNICO DI TORINO  
FACOLTÀ DI ARCHITETTURA  
CORSO DI LAUREA MAGISTRALE IN ARCHITETTURA E COSTRUZIONE DELLA CITTÀ  
a.a. 2013/2014

*Tesi di Laurea Magistrale - Sessione Dicembre 2014*

**Il riuso dell'Archeologia Industriale.**

**Strategie d'intervento e linee guida per l'ex Maglificio Fratelli Bosio**

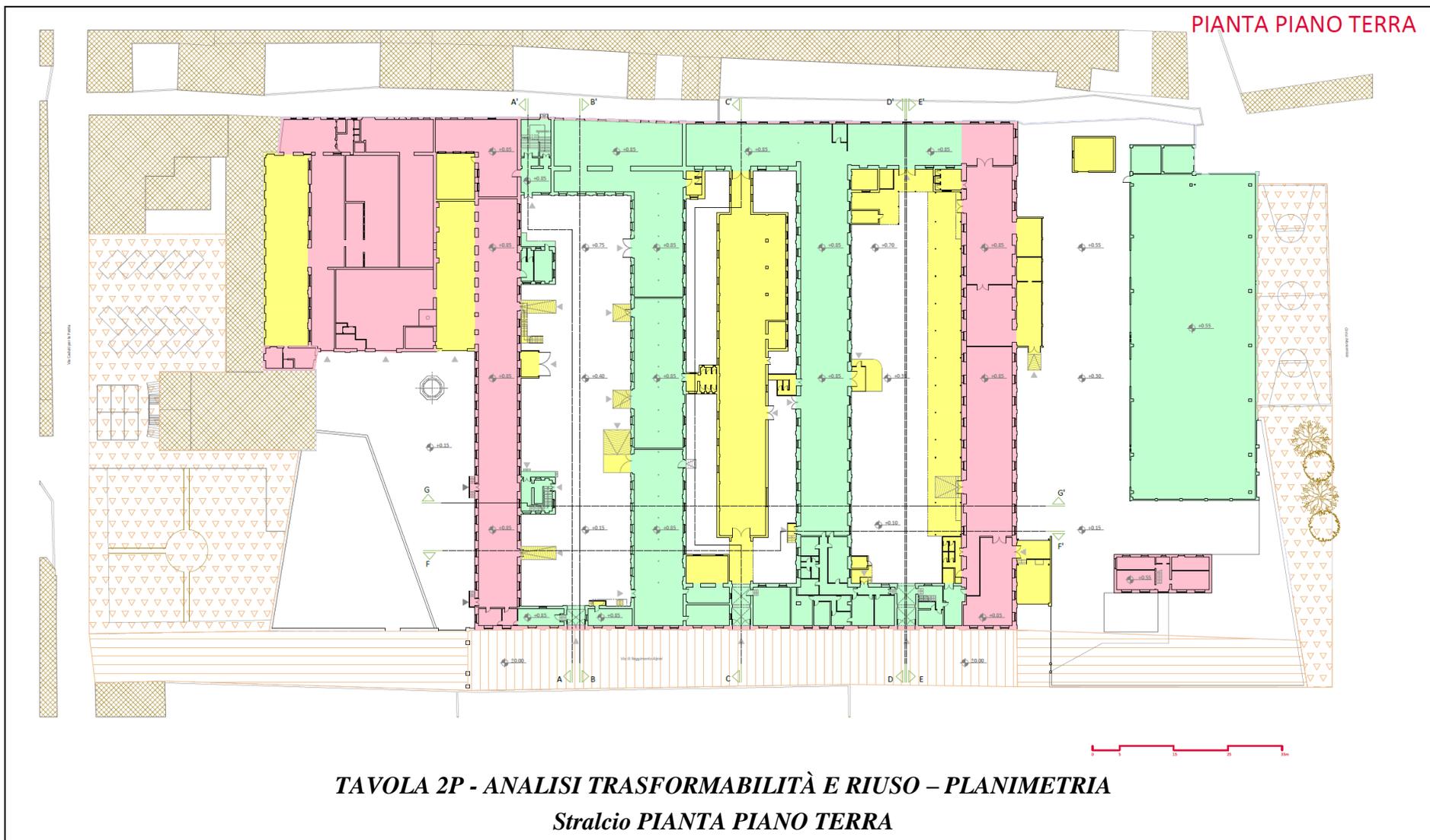
*Capitolo 8. Analisi dello stato attuale e scenari di perfettibilità: il maglificio Bosio.*

*8.1 Schedatura di analisi dello stabilimento*

**CANDIDATI:** Stavriia Batsivari, Cosimo Caione

**RELATORE:** Rossella Maspoli

**CORRELATORE:** Enrico Moncalvo



Il passo successivo è stato quello di definire destinazioni d'uso e modalità d'intervento, in particolare, considerando le diverse propensioni alla trasformazione ed al riuso emerse dallo studio del Politecnico e non ultimo valutando anche la notevole dimensione del manufatto industriale.

Le risultanze sono riportate nella TAVOLA 5P - PROGETTO – PLANIMETRIA - COMPARTI EDIFICATORI E DESTINAZIONI D'USO che, articola la trasformazione in tre diversi COMPARTI EDIFICATORI - C.E. differenziati per tipologie d'intervento e destinazioni d'uso, ed in particolare individua:



**COMPARTO EDIFICATORIO C.E. 1  
TERZIARIO (8% DELLA SLP DEL P.P.)**



**COMPARTO EDIFICATORIO C.E. 2  
RESIDENZA (9% DELLA SLP DEL P.P.)  
TERZIARIO (2% DELLA SLP DEL P.P.)  
SERVIZI ALLE PERSONE ED ALLE IMPRESE  
(20% DELLA SLP DEL P.P.)**

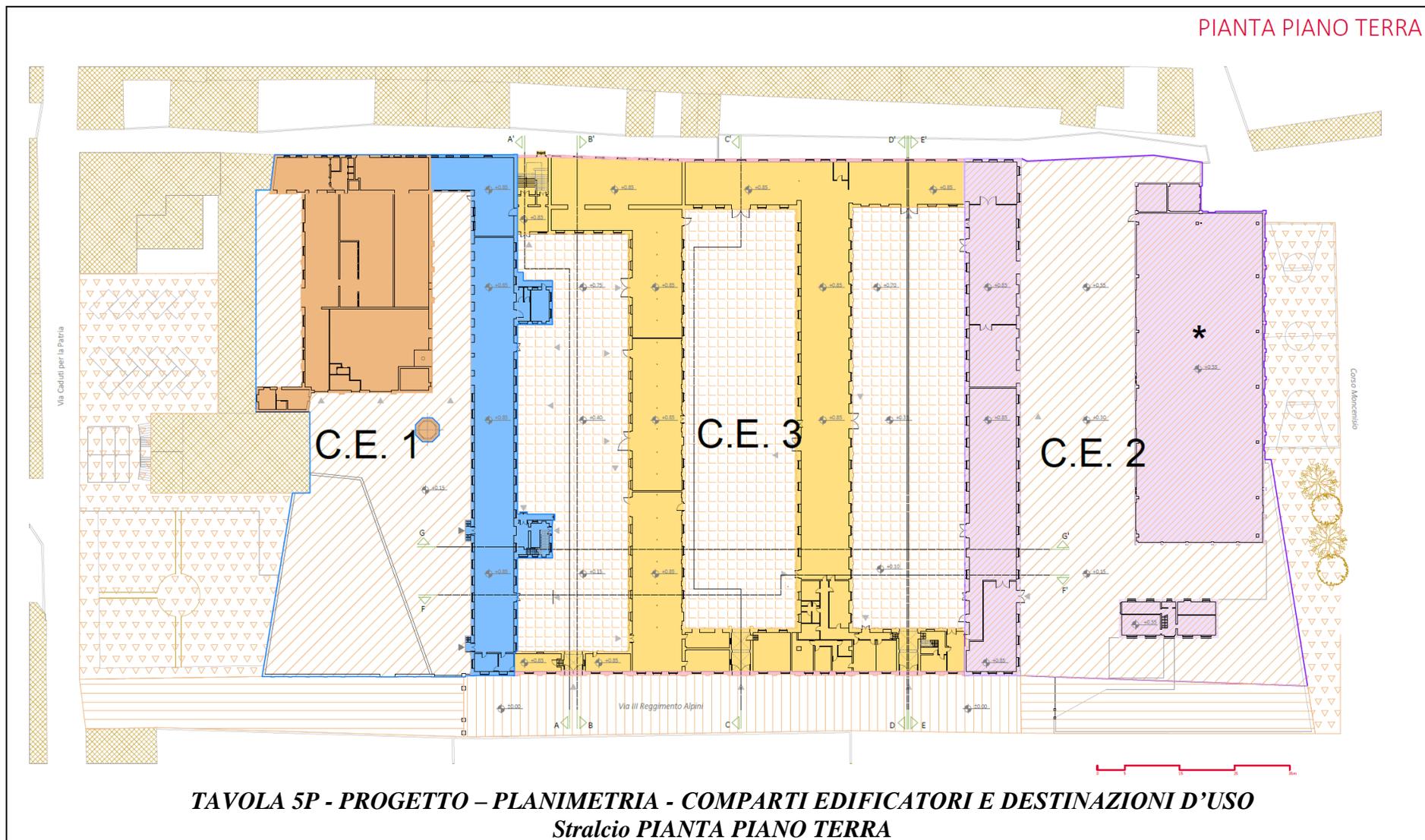


**COMPARTO EDIFICATORIO C.E. 2  
COMODATO D'USO**



**COMPARTO EDIFICATORIO C.R. 3  
RESIDENZA (51 % DELLA SLP DEL P.P.)**

PIANTA PIANO TERRA



Le capacità edificatorie e le destinazioni d'uso sintetizzate nella TAVOLA 5P, nel rispetto delle NTDA del PRGC, sono esplicitate nelle NTA del Piano Particolareggiato, come di seguito riportate.

I **Parametri Urbanistici** da rispettare sono quelli della **SCHEDA NORMATIVA PROGETTUALE** delle NTDA del PRGC vigente.

La progettazione di tutte le opere deve essere coordinata e integrata con un progetto complessivo dello spazio pubblico e dell'accessibilità pedonale, ciclabile e veicolare.

### **Superficie Territoriale (ST)**

La **SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)** dell'AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL TESSUTO STORICO – Area di modificazione 2 – **AR\_V2 Ex Maglificio Bosio**, salvo puntuali verifiche strumentali, è pari a **14.623 mq di proprietà privata**.

### **Indice Territoriale (IT) di progetto**

L'**INDICE TERRITORIALE (IT)** applicato per il calcolo e l'attribuzione dei diritti edificatori è quello previsto dal PRGC vigente alla data di adozione del Piano Particolareggiato – PP, pari a **IT esistente (mq SLP/mq ST) al netto della demolizione delle superfetazioni**.

### **Superficie Lorda di Pavimento (SLP) in progetto (oppure Superficie Utile Lorda – SUL)**

La **SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (SLP)** è ottenuta dall'applicazione degli indici di edificabilità (**IT**) succitati, con una **quota aggiuntiva facoltativa max del 10% da calcolare sulle SLP esistenti al netto della demolizione delle superfetazioni**.

La **SLP totale** realizzabile è articolata, secondo quanto contenuto nella scheda di PRGC, nelle seguenti destinazioni d'uso:

**(SLP):** mq esistenti al netto della demolizione delle superfetazioni di cui **min 80% residenza/terziario, con min 20% terziario e max 20% mix servizi alle persone ed alle imprese (art. 6.1. NTDA)**.

E' possibile destinare ad **Edilizia Convenzionata** una quota oppure il totale della SLP residenziale, anche attraverso interventi di "Social Housing", nelle forme e modalità attuative stabilite in sede di convenzione urbanistica.

Le destinazioni d'uso sono consentite a tutti i piani degli edifici.

### **Rapporto di Copertura (RC) in progetto**

**II RAPPORTO DI COPERTURA (RC)** è pari alla **Superficie Coperta (Sc)** esistente al netto della demolizione delle superfetazioni diviso la **Superficie Fondiaria (Sf)**.

Le **destinazioni d'uso previste**, sono specificate come segue.

## 1) RESIDENZA

- residenze di civile abitazione, residenze per particolari utenze (universitari, anziani, ecc.).

Sono inclusi nella residenza gli spazi di pertinenza (cantine, soffitte, ecc.) e le attrezzature di uso comune.

Gli interventi consentiti nella residenza si devono ritenere estesi anche agli usi turistico-ricettivi di seguito dettagliati.

- alberghi, residenze turistico alberghiere, Residence, pensioni e affittacamere, Bed & Breakfast, residenze per particolari utenze (studenti, anziani, ecc.).

Sono ammesse, entro il limite del 25% della SLP esistente o in progetto, destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali residenza custode e/o titolare, commercio al dettaglio quali esercizi di vicinato (superficie di vendita non superiore a 250 mq);

## 2) TERZIARIO

- uffici pubblici e privati (studi professionali, centri di ricerca laboratori sanitari, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, ...);
- attività direzionali pubbliche e private: sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, di enti pubblici, di istituzioni, di organi decentrati statali;
- attività finalizzate alla ricerca scientifica, tecnologica e industriale;
- attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione e forniture di servizi tecnici ed informatici;
- start up;
- attrezzature di interesse comune quali servizi sociali, assistenziali, sanitari, centri civici, sedi per l'associazionismo, sedi politiche/sindacali, attrezzature culturali fondazioni culturali e per il culto.

Sono ammesse, entro il limite del 25% della SLP esistente o in progetto, destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali residenza custode e/o titolare, commercio al dettaglio quali esercizi di vicinato (superficie di vendita non superiore a 250 mq);

Sono ammesse, entro il limite del 25% della SLP esistente o in progetto, destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale e integrate nell'unità produttiva stessa quali residenza custode e/o titolare, uffici, Spaccio aziendale e/o Spaccio interno non superiore a 250 mq di superficie di vendita.

### 3) SERVIZI ALLE PERSONE ED ALLE IMPRESE

Mix di funzioni comprensivo delle seguenti categorie:

- attività commerciali fisse al dettaglio (limitatamente agli esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a 250 mq) settore merceologico alimentare non alimentare, attività per la ristorazione e pubblici esercizi;
- artigianato di servizio alla famiglia (acconciatori, lavanderie, attività tecnico-sanitarie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, copisterie, artigianato artistico, ecc.);
- artigianato di produzione compresa la produzione e la fornitura di servizi tecnici, informatici e di telecomunicazione;
- *attività produttive, industriali od artigianato così definito dall'art. 8 comma 1 lett. b) L.R. 19/99, ad esclusione di quelle non ammesse (ai sensi dell'art. 5 delle presenti NTA);*
- attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la pratica sportiva/ricreativa, fieristico espositive;

Sono ammesse, entro il limite del 25% della SLP esistente o in progetto, destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale e integrate nell'unità produttiva stessa quali residenza custode e/o titolare, Spaccio aziendale e/o Spaccio interno non superiore a 250 mq di superficie di vendita.

La peculiarità del complesso immobiliare dell'ex Maglificio Bosio, che occupa un'area di oltre 15.000 metri quadri e costituisce un esempio di pregio di archeologia industriale di fine ottocento, l'importanza architettonica di questo complesso e la sua ubicazione in stretta continuità urbanistica con il centro storico, determinano la necessità di non ammettere destinazioni d'uso che possano determinare problematiche alla sicurezza dei cittadini.

Per questo motivo le norme del Piano Particolareggiato **non consentono l'ubicazione** di tutte quelle attività ricomprese nell'**Elenco delle attività soggette ai controlli dei Vigili del Fuoco** recato dall'**Allegato I del D.P.R. 115 del 1 agosto 2011**, fatta eccezione per le attività ai punti 41), 42), 64), 65), 66), 67), 68) 69), 71), 72, 75) del citato Elenco e comunque nel rispetto degli **artt. 216, 217 del Regio decreto 27 luglio 1934, n.1265 - Testo Unico delle Leggi Sanitarie TU.LL.SS. - e del D.M. 5 settembre 1994 Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del TU.LL.SS..**

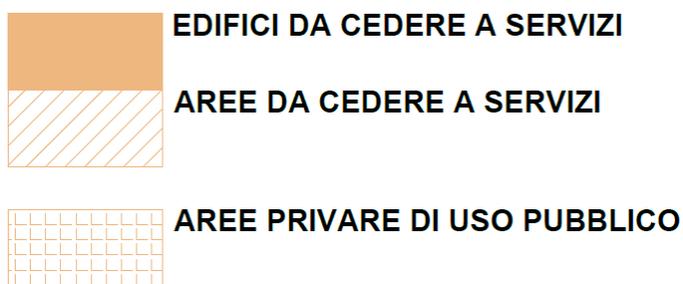
Il Piano Particolareggiato, nelle more dell'attuazione della trasformazione urbanistica consente di insediare **attività temporanee (temporary use)**, sulla base di proposte progettuali presentate dall'attuale proprietà o dai futuri Soggetti Attuatori, previa stipula di apposita Convenzione con il Comune nelle forme e modalità attuative stabilite in sede di convenzione urbanistica.

Inoltre, non essendo ad oggi stato individuato un Soggetto Attuatore, nelle more dell'attuazione della trasformazione urbanistica il Piano Particolareggiato, consente di

**mantenere le attività produttive esistenti e/o insediare nuove attività produttive non consentono**, anche in questa fase, l'**ubicazione** di tutte quelle attività ricomprese nell'**Elenco delle attività soggette ai controlli dei Vigili del Fuoco recato dall'Allegato I del D.P.R. 115 del 1 agosto 2011**, fatta eccezione per le attività ai punti 41), 42), 64), 65), 66), 67), 68) 69), 71), 72, 75) del citato elenco, nel rispetto di quanto prescritto all'articolo 5 delle presenti Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato.

Il Piano Particolareggiato, come previsto dalla L.U.R. 56/77 e s.m.i. individua le **aree/edifici da cedere/assoggettare ad uso pubblico** a seguito del calcolo del **fabbisogno minimo delle aree a Standard definito dall'Art. 21 L.R. 56/77 e dall'art. 5.14. delle NTDA del PRGC**.

Le aree/edifici sono indicati nella TAVOLA 5P - PROGETTO – PLANIMETRIA - COMPARTI EDIFICATORI E DESTINAZIONI D'USO



Il **fabbisogno dei servizi pubblici** viene calcolato ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. (pari a 25 mq/ab per la residenza e 80% della SLP per le attività terziarie e per il **mix servizi alle persone ed alle imprese**).

Le aree da destinarsi a Servizi Pubblici, se non potranno essere reperite, **saranno da monetizzare** con l'applicazione dei criteri previsti dalla vigente normativa in materia di esproprio ad esclusione della quota da destinarsi a parcheggio pubblico (2,5 mq/ab) che potrà anche essere reperita in sottosuolo e la quota a verde per parco, per il gioco e lo sport (12,50 mq/ab).

La quota a parcheggio pubblico (2,5 mq/ab) e la quota a verde per parco, per il gioco e lo sport (12,50 mq/ab) potranno anche essere trovate in un raggio territoriale in grado di assolvere alla domanda indotta dall'Ambito AR\_V2.

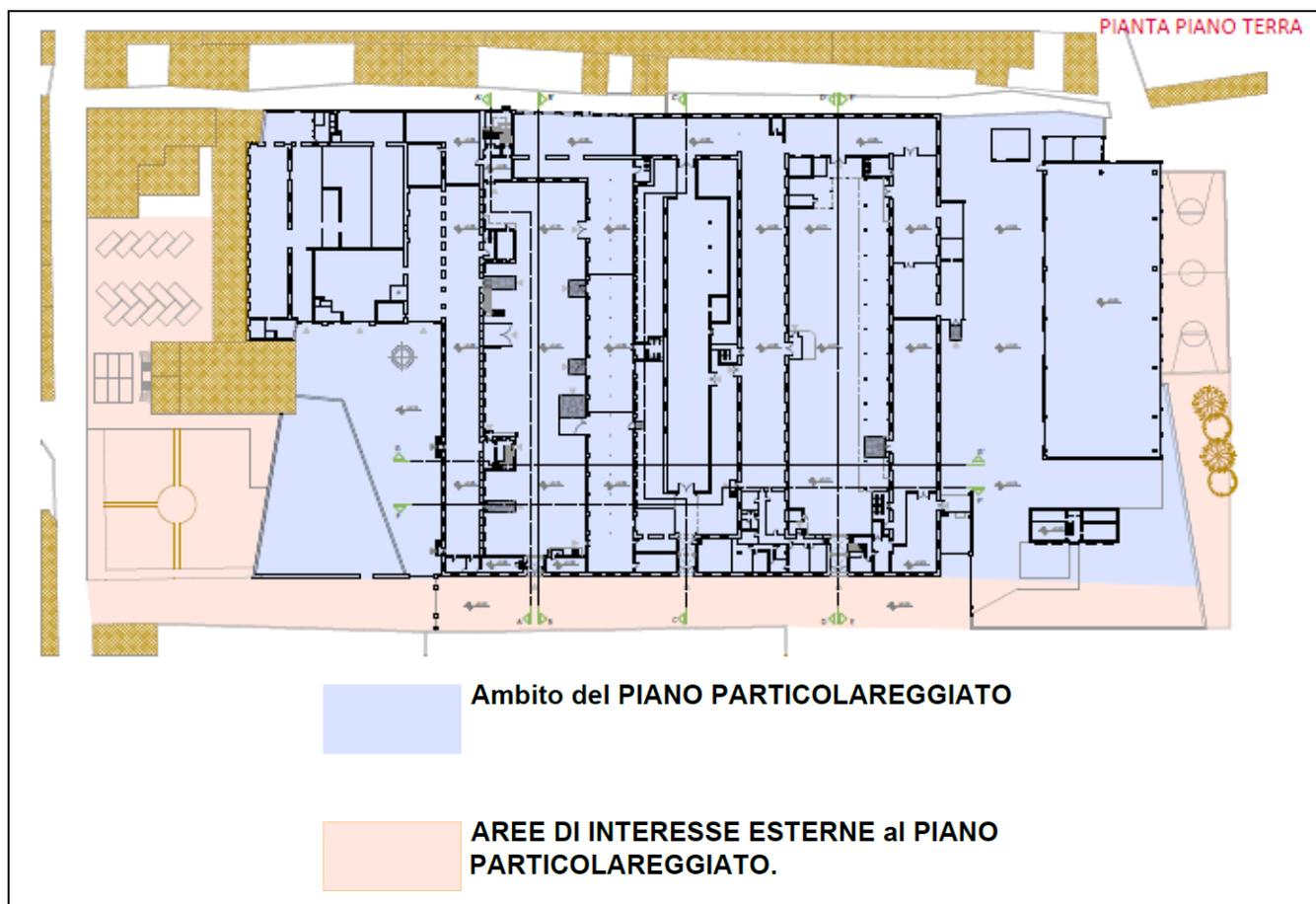
La quota a parcheggio pubblico (2,5 mq/ab) e la quota a verde per parco, per il gioco e lo sport (12,50 mq/ab) potranno anche essere monetizzate per realizzare gli interventi dell'ambito di riqualificazione dello spazio pubblico (AR\_SP).

Nella dismissione dovrà essere garantita la cessione di locali da adibire a centro polivalente ad uso pubblico adiacente all'attuale municipio, di dimensione da definire con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione e comunque fino ad un max del 15% della SLP e di cui l'area attualmente individuata come parcheggio e verde costituisce un'anticipazione.

E' consentito **l'assoggettamento all'uso pubblico o la cessione al Comune** di aree oppure di edifici da destinate a servizi pubblici, di proprietà privata, presenti all'interno dell'Ambito **AR\_V2 Ex Maglificio Bosio**.

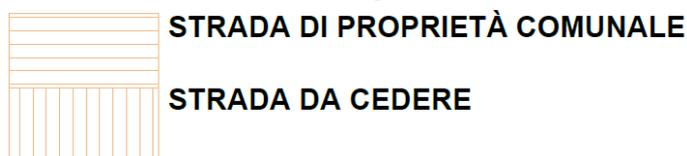
Inoltre, il Piano Particolareggiato, al fine di completare la riqualificazione di questa importante porzione di centro storico, individua alcune **aree esterne al perimetro del Piano Particolareggiato**, di proprietà pubblica ma da sistemare a carico dei futuri Soggetti Attuatori della trasformazione dell'ex maglificio.

Tali aree ricadranno nel calcolo dei servizi pubblici ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.



Di estrema importanza risulta anche essere la sistemazione di Via Sestriere oggi in parte ancora di proprietà privata.

Per la porzione privata di Via Sestriere il Piano Particolareggiato prescrive la cessione al Comune della proprietà e la sistemazione a carico dei futuri Soggetti Attuatori della trasformazione dell'ex maglificio.



Il Piano Particolareggiato prescrive la realizzazione di un **progetto del suolo pubblico unitario** (progetto del verde, delle pavimentazioni, dell'illuminazione, ecc..), che comprenda anche la sistemazione di Via Sestriere.

Il progetto del suolo pubblico deve essere coerente con le connessioni pedonali e ciclabili esistenti o previste.

L'ambito dell'ex maglificio è dotato di tutti i **sottoservizi** principali.

Si tratterà di realizzare i necessari allacciamenti/potenziamenti a carico dei futuri Soggetti Attuatori e di valutare l'inserimento di servizi Smart (WIFI, banda larga, ecc..).

**In questa fase del Progetto Preliminare del Piano Particolareggiato, definire con maggior dettaglio le Urbanizzazioni, il Cronoprogramma e il Quadro Economico risulta difficile, in quanto il P.P. lascia ancora aperte delle variabili progettuali ma non essendo presenti Soggetti Attuatori non è possibile conoscere quale sarà l'ipotesi che verrà realizzata.**

**Infatti il PP. prescrive nella NTA l'attuazione del medesimo a seguito della presentazione di tre Permessi di Costruire Convenzionati (uno per ognuno dei tre Comparti Edificatori - C.E.), sempre nel rispetto dei dati quantitativi e delle destinazioni d'uso complessive.**

**Una diversa ripartizione del mix di destinazioni d'uso previste, comporta una Variante al Piano Particolareggiato.**

### 3.3. Simulazione ipotesi del progetto unitario di spazio pubblico

