COMUNE DI NICHELINO
Regione Piemonte
Provincia di Torino

Master Plan
RELAZIONE METODOLOGICA
Analisi, progetto e gestione del Master Plan
Nichelino 2010

INDICE

1. INTRODUZIONE METODOLOGICA 5

2. IL PROTOCOLLO D'INTESA E LE SCELTE STRATEGICHE SOVRAORDINATE 15

2.1 INIZIATIVE PREVISTE DAL PROTOCOLLO D'INTESA 15

2.2 INIZIATIVE DERIVANTI DA SCELTE TERRITORIALI PIÙ AMPIE 19

3. IL MASTER PLAN NICHELINO 2010: OBIETTIVI E CONTENUTI 31

3.1 GLI OBIETTIVI DEL MASTER PLAN 31

3.2 PROPOSTE PROGETTUALI PER L'AMBITO FERROVIA 33

3.3 PROPOSTE PROGETTUALI PER L'AMBITO VIBERTI 36

3.4 PROPOSTE PROGETTUALI PER L'AMBITO STUPINIGI 40

3.5 PROPOSTE PROGETTUALI PER L'AMBITO SANGONE 45

4. LA VERIFICA DELLA COERENZA, DELLA COMPATIBILITÀ E DEGLI IMPATTI 49

4.1 COERENZA CON OBIETTIVI E INDIRIZZI DEGLI STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE SOCIOECONOMICA E DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE 49

4.2 COMPATIBILITÀ URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA 51

4.2.1 Compatibilità rispetto alla pianificazione regionale 51

4.2.2 Compatibilità rispetto alla pianificazione provinciale 57

4.2.3 Verifica rispetto alla pianificazione comunale vigente 58

4.3 VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI DERIVANTI DAGLI INTERVENTI 63

5. LE STRATEGIE PER L'ATTUAZIONE DEL MASTER PLAN 69

5.1 LA MESSA A SISTEMA DELLE RISORSE PER LO SVILUPPO SOSTENIBILE 69

5.2 LA RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE DELL'AREA 71

5.3 LE PROSPETTIVE DI SVILUPPO SOCIOECONOMICO E TURISTICO 74

6. IL COMPLESSO DI STUPINIGI: POTENZIALITÀ E IPOTESI DI SVILUPPO 85

6.1 LA RISORSA STUPINIGI PER LA RIVITALIZZAZIONE E LO SVILUPPO LOCALE DEL TERRITORIO 85

6.2 LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO POLO PER LA CULTURA E IL TEMPO LIBERO 88

7. FATTIBILITÀ TECNICO AMMINISTRATIVA E SOSTENIBILITÀ FINANZIARIA 93

7.1 FATTIBILITÀ TECNICA 93
7.2 FATTIBILITÀ AMMINISTRATIVA 110
7.3 SOSTENIBILITÀ FINANZIARIA 113

8. CONCLUSIONI 125

RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

RIFERIMENTI INTERNET

ALLEGATO:

GLI EDIFICI NEL PARCO DI STUPINIGI - Schede Anagrafiche

1. INTRODUZIONE METODOLOGICA

La città e il territorio costituiscono l'habitat di una comunità e, contemporaneamente, ne conservano e rappresentano la memoria collettiva, la storia e l'identità, il patrimonio culturale consolidato e le aspettative per lo sviluppo futuro.
Nichelino è una città di medie dimensioni, elemento significativo del sistema metropolitano con centro in Torino, ricca di "storia" e di "storie", ben espresse dalla sua struttura territoriale e dalla sua forma urbana.
Nei secoli passati, la "storia" di questa porzione di pianura padana piemontese fu storia di nobiltà sabauda e di laboriosi contadini, arte e agricoltura, cultura e lavoro. La storia nobile e quella contadina sono radicate a Nichelino e trovano una sintesi espressiva nel Complesso di Stupinigi, nella Palazzina di Caccia, nei Poderi Juvarriani e nel Parco che si estende anche oltre il territorio comunale.
Negli anni sessanta del secolo scorso, le "storie" più diverse raggiunsero Nichelino, storie di lavoratori che da tutta Italia venivano alla ricerca di un lavoro e di migliori condizioni di vita. Negli anni del boom economico e della industrializzazione, decine di migliaia di uomini e donne si concentrarono nel polo produttivo torinese, nelle fabbriche e nella "fabbrica" per eccellenza: la FIAT.
A quegli anni risale la crescita demografica, edilizia e urbana di Nichelino, grazie alla sua posizione strategica a sud di Torino, non lontana dal complesso del Lingotto e dal grande stabilimento Mirafiori. Nichelino ha visto crescere la sua popolazione da meno di 7.500 abitanti nel 1951, a circa 15.000 dopo dieci anni e quasi 45.000 nel 1971, per poi sostanzialmente stabilizzarsi.
L'urbanistica di quegli anni, in Italia, era fatta di piani di espansione residenziale che produssero quartieri dormitorio senza identità e senza servizi, nonostante gli sforzi legislativi (Dl. n. 1444 del 1967) che fissarono per legge i minimi inderogabili di standards urbanistici.
Nichelino è piena espressione del suo tempo, prima satellite e poi periferia abitativa della più grande città industriale del Nord Italia: molte case, poche attrezzature collettive e d'interesse generale, pochissimi spazi pubblici e assenza di luoghi urbani.
Passano gli anni, Nichelino si espande verso Torino diventando tutt'uno con il Capoluogo Piemontese a nord e con Moncalieri a est. L'espansione a Sud è contenuta dalla Tangenziale mentre il Parco di Stupinigi resiste alla crescita verso Orbassano.
I progressivi miglioramenti, le dotazioni infrastrutturali, l'arricchimento di attrezzature collettive, gli interventi di riqualificazione urbana non sono sufficienti a trasformare Nichelino da quartiere dormitorio in centro urbano dotato di una propria identità, non si riesce a creare il cosiddetto "effetto città" nonostante gli sforzi delle amministrazioni che si succedono.
Negli anni 2000 Torino è interessata da un innovativo processo di governance del territorio i cui esiti culminano negli interventi per le Olimpiadi Invernali del 2006. La città cambia volto cambiando la sua vita e l'impatto positivo si estende ai territori limitrofi.
La prima capitale d'Italia acquista un respiro internazionale e, pur senza snaturarsi nel suo carattere sobrio, si apre al mondo, verso una cultura internazionale e cosmopolita.
La pianificazione territoriale e i progetti urbani interpretano il nuovo momento storico dando forma alle idee e Torino cambia, fisicamente e nel modo di vivere, diventa molto più aperta ed ospitale.
La corona metropolitana vive con Torino il momento di grazia e ne riceve i benefici effetti, pur

con esiti variegati. Inseguono il cambiamento, come spesso accade nel nostro Paese, non tutti i Piani e Programmi riescono a prefigurare il cambiamento, talvolta lo inseguono.
In Italia, sostanzialmente, la pianificazione territoriale e urbanistica è ferma ai tradizionali tre livelli di pianificazione territoriale, comunale e attuativa, nonostante l'ampio dibattito e le numerose proposte sperimentate nelle leggi regionali e sul campo: i piani territoriali a valenza paesistica, i piani urbanistici comunali strutturali e operativi, i programmi complessi, gli strumenti di concertazione e semplificazione, le varie forme di urbanistica contrattata ecc.
Di fatto, permane il dualismo tra la pianificazione urbanistica e la progettazione urbana che si fronteggiano anche in ambito accademico da oltre venti anni così come la sterile contrapposizione tra visioni sociali di vario colore politico e l'attenzione allo sviluppo economico locale. Si è aggiunta, nell'ultimo decennio, un'interpretazione ecologista della sostenibilità che antepone gli aspetti ambientali a quelli economici e sociali, generando piani settoriali a compartimenti stagni.
Ricorre la difficoltà di collaborazione tra le diverse competenze, così come l'incapacità di sintesi dei contributi delle diverse discipline che sono chiamate in causa per governare le trasformazioni territoriali.
A ben vedere, la Regione Piemonte con la Provincia e il Comune di Torino hanno compiuto negli ultimi anni un grande sforzo di pianificazione dell'area Torinese: Corona Verde, Corona di Delizie, il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Accordi di programma, Protocolli d'intesa.
In questo contesto articolato, il Comune di Nichelino e la Regione Piemonte hanno sentito il bisogno di mettere a sistema quanto negli ultimi anni è stato fatto in termini di concertazione, pianificazione e programmazione nell'area a sud di Torino.
In particolare, si è deciso di affrontare e risolvere quattro parti cruciali del territorio nichelinese: l'area della ferrovia Torino-Pinerolo di cui si prevede l'interramento, la fabbrica dismessa Viberti, il Parco e la Palazzina di Caccia di Stupinigi, il fiume Sangone con le aree spondali.
Per individuare soluzioni innovative e interrelate è stato scelto lo strumento del Concorso di idee con facoltà di successivo affidamento d'incarico per la redazione del Master Plan Nichelino 2010.
Il concorso d'idee è uno strumento che offre alle amministrazioni locali l'opportunità di innescare processi creativi che difficilmente possono essere attivati attraverso altre modalità d'incarico professionale. I concorsi stimolano le diverse intelligenze, attivano le collaborazioni interdisciplinari, elevano la qualità progettuale attraverso la sana competizione.
In Italia, il concorso è una strumento poco utilizzato per l'affidamento di attività progettuali e, in particolare, per quelle progettazioni che hanno un potenziale forte impatto sul territorio. L'affidamento degli incarichi professionali avviene quasi sempre sulla base di freddi elenchi di lavori svolti o anonimi fatturati, mettendo fuori gioco possibili contributi creativi. Le amministrazioni sembrano preoccupate di perdere, nella procedura concorsuale, il controllo politico delle successive trasformazioni, la regia degli interventi, il ruolo di indirizzo dello sviluppo territoriale.
In realtà, il concorso è uno straordinario generatore di energie creative la cui potenza deve essere ben governata e indirizzata politicamente, dalle amministrazioni pubbliche, attraverso le prescrizioni del bando del concorso stesso, fornendo materiali e indicazioni mirate.
In tal senso, il Bando del concorso di idee è un atto politicamente forte, espressione di visioni

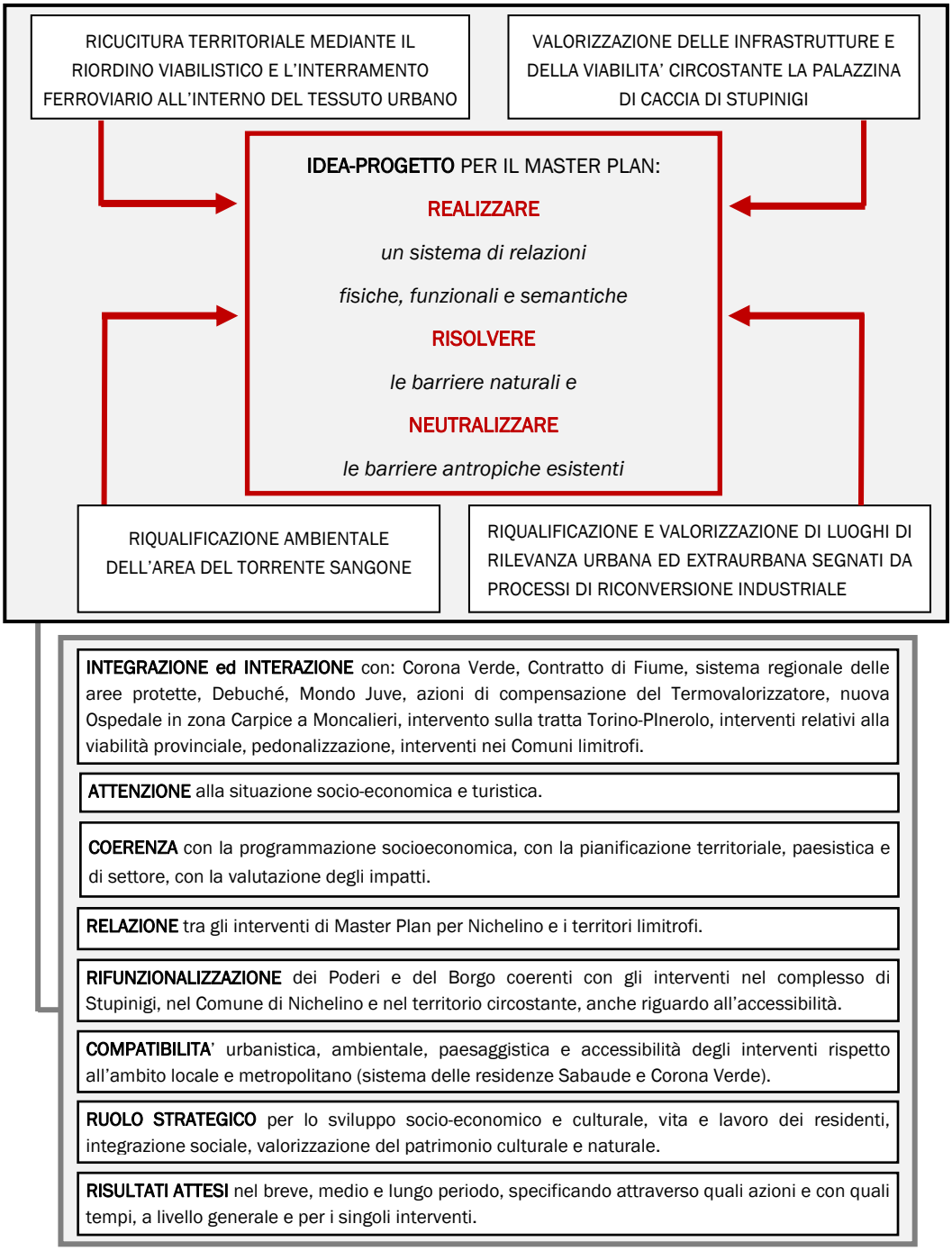
strategiche che qualificano le amministrazioni locali.
Il governo delle trasformazioni del territorio è competenza degli enti locali, nel rispetto delle prerogative degli organismi sovraordinati, secondo il principio di sussidiarietà. Il concorso mette delle idee al centro dell'attenzione e presuppone una successiva ampia partecipazione critica di tutti i soggetti presenti sul territorio. Il processo creativo concorsuale interpreta i fabbisogni e le vocazioni del territorio offrendo possibili percorsi evolutivi. La politica sceglie e detta gli indirizzi, ma la condivisione delle scelte con i soggetti interessati - cittadini, imprese, associazioni - garantisce la concreta attuabilità delle indicazioni progettuali.
La strada del concorso è stata scelta dall'Amministrazione comunale di Nichelino e dalla Regione Piemonte per la "riqualificazione, valorizzazione e riconnessione" del territorio di Nichelino con una serie di obiettivi interrelati che, in fase di redazione del Master Plan, sono stati specificati e finalizzati.
Il Master Plan è uno strumento di pianificazione e programmazione urbanistica che unisce la progettazione e la strategia per l'attuazione delle previsioni progettuali. Non definito da alcuna legge nazionale o regionale, il Master Plan è uno strumento interpretabile e flessibile che offre, alle amministrazioni locali e ai progettisti, l'opportunità di percorrere nuove strade innovative e creative per indirizzare le trasformazioni del territorio e rispondere ai bisogni delle comunità.
In taluni casi, il Master Plan è interpretato come un piano urbanistico in altri casi come un piano strategico, in altri ancora come un progetto urbano; nella cultura urbanistica anglosassone è un piano d'azione per lo sviluppo o la riqualificazione di un'area più o meno vasta e comprende aspetti urbanistici, economici e sociali.
La nostra proposta metodologica inquadra il Master Plan come piano-progetto che traccia un percorso possibile per lo sviluppo sostenibile del territorio. In questo approccio, le tre dimensioni della sostenibilità ambientale, economica e sociale si intrecciano e rafforzano reciprocamente. Il nostro Master Plan non è prescrittivo ma individua le criticità e le risorse del territorio, propone le azioni e gli interventi, delinea le strategie di attuazione.
L'**approccio** che si propone per il Master Plan è **territoriale, sistemico, olistico, semantico** e richiede la collaborazione di esperti con diverse competenze complementari che interagiscono nella costruzione di un equilibrio armonico tra città e natura. (Farr, 2007)
L'approccio territoriale suggerisce di analizzare i problemi e di individuare le possibili soluzioni alla scala del territorio. Il passaggio successivo avviene con la declinazione delle proposte nella dimensione attuativa, attraverso i progetti di distretto, ambito e luogo, fino alla scala architettonica.
L'**approccio sistemico** considera il territorio nella sua natura di sistema aperto, dinamico e complesso. Il sistema territorio è composto da elementi complessi legati da relazioni complesse. Gli elementi del territorio, a loro volta, possono essere considerati sub-sistemi del sistema territoriale.
L'**approccio olistico** consente di penetrare nella complessità del sistema territorio che non può essere ridotta nel tentativo, destinato a fallire, di isolarne gli elementi costitutivi. Sono difficili da discretizzare perché assolutamente complessi e, come si diceva sopra, ogni elemento può essere considerato a sua volta un sistema: ambiente naturale, ambiente costruito, popolazione, servizi, mobilità e così via.
L'**approccio semantico** intende penetrare l'essenza dei luoghi e la capacità di evocare significati e valori nella comunità di donne e uomini che vivranno quei luoghi. I luoghi naturali

e costruiti esprimono l'identità delle comunità, evocandone il senso di appartenenza al territorio.
Il Master Plan Nichelino 2010 ha il non facile compito di indirizzare il processo di riconversione e riqualificazione, urbana e ambientale, in ambiti di intervento strategici ma irrisolti del territorio comunale. La nostra **idea-progetto per il Master Plan** è la **realizzazione un sistema di relazioni fisiche, funzionali e semantiche** attraverso la **risoluzione delle barriere naturali** e la **neutralizzazione delle barriere antropiche** esistenti.
Il primo topic che emerge è la ricucitura territoriale da ottenersi attraverso il riordino della viabilità e l'interramento della linea ferroviaria. Il secondo topic è la riconversione dell'ex Viberti, area industriale dismessa, luogo di rilevanza urbana ed extraurbana segnato da un processo di recupero di capannoni in disuso. Il terzo topic è la valorizzazione di Stupinigi e, in particolare, delle aree agricole, delle infrastrutture storiche (poderi, rotte, rete irrigua) e della viabilità circostante la Palazzina di Caccia. La riqualificazione dell'area spondale del Sangone è il quarto topic ambientale che interessa il fiume e la sua riva.
In particolare, i quattro ambiti sono considerati come **sub-sistemi** di un più ampio sistema territoriale, costituito non solo dal Comune di Nichelino ma anche dai Comuni circostanti tra cui Torino, città capoluogo e polo metropolitano. All'interno degli ambiti, le proposte progettuali si proiettano fino alla scala architettonica, per poter effettivamente incidere sulla conformazione spaziale e sui modi di utilizzo funzionale.
Osservando gli ambiti oggetto del concorso, ci si accorge che essi sono caratterizzati dalla marcata presenza di **segni territoriali lineari** (antropici e naturali) come il fiume, la ferrovia, l'autostrada, i quali rappresentano soprattutto delle barriere, delle cesure il cui effetto è di separare in maniera netta i luoghi che attraversano. In tale prospettiva lo stesso Parco Stupinigi si presenta come un "recinto" isolato rispetto al contesto. Di conseguenza, l'insediamento di Nichelino si è sviluppato nelle aree interstiziali, addossandosi a queste tracce del territorio nel modo più casuale possibile, fino ad assumere un carattere disomogeneo e frammentato.
L'obiettivo è quello di voler **riscattare la natura** degradata dei luoghi, trasformando i suoi punti deboli in punti di forza. Il tema è connesso al progetto come "modificazione dell'esistente" (Secchi, 2000), intesa quale **azione sulle aree intermedie**, sugli interstizi, sulle connessure tra le parti "dure", re-interpretando le parti "molli". I termini di barriera, limite, margine, bordo, punto di confine, soglia, passaggio tra due parti eterogenee, con i quali oggi si identificano, in maniera negativa, queste strutture lineari, devono essere trasformati in **ricucitura**, **riconnessione** dei due fronti, **linea** come elemento **strutturante** capace di innescare un meccanismo virtuoso di trasformazione dell'intorno.
Il sistema insediativo di Nichelino si presenta disomogeneo e il tessuto urbano appare, a tratti, disgregato. Soprattutto, si rilevano diversi **elementi di discontinuità del continuum antropizzato**, alcuni sono **artificiali** ed altri **naturali**. Sono **risorse importanti** per il territorio in cui si trovano, seppur in modi diversi. Allo stesso tempo, però, sono veri e propri **margini**, nel senso Lynchiano del termine (Lynch, 1960), capaci di marginalizzare porzioni residuali di territori urbani e rurali. (de Azùa, 2004) (Segal e Verbakel, 2008)
Il primo elemento di **separazione** è la **linea ferroviaria** di cui si prevede l'interramento. A ben vedere, l'operazione del più o meno esteso interramento di per sé non è risolutiva. Infatti, l'interramento potrebbe generare un vuoto, ad andamento lineare, altrettanto "separante" anche se di minor impatto visivo e acustico.

La seconda barriera è costituita dalla rete stradale a scorrimento veloce e dagli svincoli che generano una profonda fascia di disturbo della continuità territoriale, sia fisica sia psico-percettiva. La **barriera stradale** cammina in alcuni punti su viadotto, con un impatto ancora maggiore.
La terza barriera è costituita dal **fiume Sangone** che separa Nichelino dal territorio comunale di Torino. Si tratta di una **barriera naturale**, gradevole e paesaggisticamente importante, ma pur sempre una barriera. Un ulteriore elemento di separazione, paradossalmente, è costituito dalla Palazzina di Stupinigi, dai Poderi Juvarriani e dal circostante Parco storico. **Stupinigi** non è integrata nel territorio nel quale **appare come un'isola**. Inoltre, al suo interno il complesso è frazionato dalla percorrenza automobilistica che ne pregiudica la fruizione da parte dei cittadini.
Sia il fiume Sangone sia il Complesso di Stupinigi sono **risorse** molto importanti del territorio ma, al momento, presentano **aspetti problematici** che il Master Plan deve affrontare e risolvere. Si devono fare emergere le potenzialità di questi due elementi primari del territorio di Nichelino, come meritano, rendendoli fattori di sviluppo sostenibile.
La valorizzazione dei quattro ambiti d'intervento – interramento ferrovia, ex Viberti, Stupinigi, sponda Sangone – passa per la **risoluzione di queste barriere**, non facile da realizzare ma necessaria per restituire continuità al territorio. La **linea come margine** di lynchiana memoria (Lynch, 1961) -schema della separazione di porzioni residuali di territori urbani e rurali -deve, oggi, assumere le potenzialità della **linea come taglio**, sequenza, secondo l'intuizione di Ignasi de Solà-Morales: "... all'opposto del frammento, che è un concetto di parte, il taglio è un'idea di sequenza, di esperienza, di **continuità temporale** sulla discontinuità spaziale ... La riduzione sequenziale, tagliata, della **forma urbana** è un meccanismo di descrizione, ma anche una **strategia di progetto** ... Lavorare sul taglio significa studiare gli effetti concreti sulla città dovuti al progetto di sistemi infrastrutturali". (Lotus, 2001)
Il taglio, dunque, si profila come metodologia decisiva del progetto inerente alla sezione longitudinale della città, capace di mostrarci differenti immagini di essa, nonché repentini cambiamenti di paesaggio.
Le barriere individuate non devono essere considerate solo per la loro problematicità ma, parallelamente, per il loro essere risorse fondamentali nel territorio di appartenenza. La **risorsa "ferrovia"** può essere valorizzata in un progetto complessivo di miglioramento dell'accessibilità a Nichelino, come linea metropolitana con possibilità di altre stazioni. Il potenziamento del collegamento su ferro, oltre a connettere meglio Nichelino con Torino, il territorio provinciale e regionale, può alleggerire significativamente il traffico su gomma.
La **risorsa "strade a scorrimento veloce"**, una volta sgravata del traffico proveniente da Torino, può fungere da rete di servizio locale. In questo modo, si diminuisce il traffico sulla rete stradale secondaria urbana e si potranno liberare i tracciati più sensibili, in primis nell'area del Parco di Stupinigi.
La terza **risorsa** è il **"fiume Sangone"** per il quale bisogna pensare ad una trasformazione dal ruolo separante a quello unificante, con azioni che siano rispettose degli equilibri ecologici. La sostenibilità, per il Sangone, va declinata privilegiando la dimensione ambientale rispetto a quella sociale e, ancor più, rispetto a quella economica. Ciò nondimeno bisogna prevedere interventi che colleghino fisicamente oltre che simbolicamente le due rive opposte del Sangone. Le risorse che si sono individuate, dopo avere eliminato i fattori negativi e segnatamente le caratterizzazioni di elementi di separazione del territorio, saranno disponibili

per essere collocate **in un sistema di relazioni spazio-funzionali di livello territoriale**.

MAPPA CONCETTUALE PER L'ELABORAZIONE DEL MASTER PLAN



L'approccio metodologico delineato ha richiesto la messa a sistema di **molteplici competenze disciplinari** per la redazione del Master Plan. In relazione a tale esigenza, emersa già in fase

concorsuale, il lavoro del gruppo è stato integrato e supportato, sia in fase di analisi sia in fase di elaborazione delle proposte, da esperti con competenze complementari.
Il **gruppo**, costituito da Massimo Clemente (capogruppo), Antonio Pelella, Mario Cicalese e Massimo Liparulo, è stato quindi affiancato da **consulenti** e **collaboratori** afferenti a discipline ritenute strategiche per il controllo dei diversi aspetti che caratterizzano le proposte del Master Plan. In particolare, il gruppo si è avvalso di consulenze per:

- gli aspetti urbanistici e procedurali;
- gli aspetti ambientali;
- le valutazioni ambientali;
- la metaprogettazione;
- il progetto di recupero dell'area dismessa;
- la fattibilità tecnico economica;
- la metodologia attuativa;
- gli aspetti artistici.

Ruoli, competenze e contributi dei singoli componenti nella redazione delle proposte del Master Plan Nichelino 2010 sono sintetizzati nella figura che segue.

IL GRUPPO DI LAVORO

Competenze e contributi

Capogruppo	Massimo Clemente	*Master Planner* *Coordinamento generale (scientifico, metodologico e operativo)* *Responsabile Ambito Stupinigi* *Sintesi progettuale dei 4 Ambiti nel Master Plan* *Verifica di sostenibilità socio-economica*
Progettista	Antonio Pelella	*Coordinamento per gli aspetti architettonici e la rappresentazione grafica* *Responsabile Ambiti Ferrovia e Sangone* *Sintesi delle strategie per l'attuazione del Master Plan*
Consulente per aspetti ambientali	Rocco Lafratta	*Coordinamento per gli aspetti ambientali, del verde, fluviali e idrogeologici* *Verifica della sostenibilità ambientale generale*
Progettista	Mario Cicalese	*Responsabile Ambito Viberti*
Progettista	Massimo Liparulo	*Assistente del Master Planner per il coordinamento generale* *Gruppo di lavoro Ambito Stupinigi*
Consulenti per aspetti urbanistici	Ferruccio Orioli Paola Lanni	*Inquadramento nella pianificazione vigente, aspetti urbanistici e procedurali, analisi dei rischi*
Consulente metaprogettuale	Fabrizia Costa Cimino	*Metaprogetto Ambito Ferrovia e Ambito Sangone*
Consulenti per il progetto di recupero dell'area dismessa	Salvatore Abbate Gianni Rastrelli	*Gruppo di lavoro Ambito Viberti*
Consulente per la fattibilità tecnico economica	Luca Ganguzza	*Aspetti economici, analisi di fattibilità tecnica ed economica*
Consulente scientifico per la metodologia attuativa	Stefania Oppido	*Assistente del Master planner per la Relazione metodologica*
Consulente artistico	Paola Margherita	*Indagine sulla realtà artistica del territorio*
Collaboratori/consulenti scientifici per le valutazioni ambientali	Maria Cerreta Pasquale De Toro	*Impostazione metodologica delle valutazioni e del Rapporto ambientale*
Collaboratori	Denise Barbareschi	*Gruppo di lavoro verifica di sostenibilità socio-economica*
	Eduardo Bassolino	*Gruppo di lavoro Ambito Stupinigi*
	Cesare Cascella	*Gruppo di lavoro Ambiti Ferrovia e Sangone*
	Gaia Daldanise	*Gruppo di lavoro Ambito Stupinigi*
	Alfonso Gallo	*Gruppo di lavoro Ambito Viberti*
	Emma Maglio	*Aspetti ambientali, del verde, fluviali e idrogeologici* *Verifica della sostenibilità ambientale generale*
	Antonello Vollono	*Gruppo di lavoro Ambito Viberti*

ELENCO DEGLI ELABORATI PROGETTUALI

- RELAZIONE METODOLOGICA

- RAPPORTO AMBIENTALE

- ELABORATI GRAFICI

LA PROPOSTA PROGETTUALE
1. La sintesi dei progetti d'ambito
2. La verifica di sostenibilità ambientale
3. La verifica di sostenibilità sociale ed economica
4. Le strategie per l'attuazione del Master Plan

AMBITO FERROVIA
1. L'interramento ferroviario e la ricucitura territoriale
2. Il Sottoambito Est
3. Il nuovo polo d'interscambio modale
4. Il Sottoambito Ovest e lo scavalco della Tangenziale
5. L'approfondimento progettuale e la nuova stazione

AMBITO VIBERTI
1. Il nuovo ruolo di cerniera territoriale
2. Il nuovo assetto spaziale e funzionale flessibile
3. L'approfondimento progettuale architettonico
4. L'approfondimento delle forme e della spazialità

AMBITO STUPINIGI
1. Il nuovo sistema delle relazioni territoriali
2. Il sistema delle relazioni ambientali
3. La ri-funzionalizzazione per la nuova fruizione
4. I nuovi luoghi per la rivitalizzazione del Parco

AMBITO SANGONE
1. L'inquadramento territoriale e le azioni di progetto
2. Il Nastro Verde: nuovo rapporto tra il Boschetto e l'abitato
3. Il Nastro Verde: profili e modellazione del suolo
4. L'approfondimento del progetto ambientale

2. IL PROTOCOLLO D'INTESA E LE SCELTE STRATEGICHE SOVRAORDINATE

Obiettivo è la messa a fuoco delle previsioni di area vasta espresse dai piani programmi e dai progetti che interessano Nichelino e i Comuni limitrofi: il recente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTC2, la Corona Verde, il Contratto di Fiume, il sistema regionale delle aree protette, la variante del Debouché, il nuovo ospedale in zona Carpice a Moncalieri, l'interramento ferroviario sulla tratta Torino-Pinerolo, gli interventi sulla viabilità provinciale, le pedonalizzazioni.

2.1 Iniziative previste dal Protocollo d'Intesa

Il 29/04/2009 la regione Piemonte, la Provincia di Torino, il Comune di Nichelino, l'Ente Parco di Stupinigi, l'Ente Parco Fluviale del Po e la Fondazione Ordine Mauriziano hanno stipulato un Protocollo d'Intesa per la riqualificazione e la valorizzazione architettonica, ambientale e paesaggistica relativa al progetto "Nichelino 2010" a sud dell'area metropolitana.
La Regione Piemonte e la Provincia di Torino si sono impegnate in una serie di interventi strategici finalizzati allo sviluppo policentrico dell'area metropolitana torinese, mediante progetti di riorganizzazione e potenziamento del sistema su ferro, nonché azioni dirette alla riqualificazione, riconversione e trasformazione del territorio. Detta progettualità valorizza le esperienze di programmazione integrata, ove viene evidenziata l'importanza delle varie forme di partenariato locale tra i vari livelli di governo per la promozione di sistemi economici locali e di area vasta, fondati sulle competenze radicate nel territorio, sulla tecnologia, sui servizi alle imprese e ai cittadini, sui vantaggi infrastrutturali, culturali e ambientali.
Il Protocollo d'Intesa rafforza le scelte strategiche messe in campo dalla Regione e dalla Provincia e nello stesso tempo promuove un'azione di coordinamento tra tutti gli attori del territorio, in primis il Comune di Nichelino che, avendo richiesto l'attivazione della procedura del Protocollo d'Intesa, si fa promotore del progetto "Nichelino 2010".
Bisogna, infatti, considerare che la Regione Piemonte e la Provincia di Torino, ritenendo di rilevanza strategica la programmazione e realizzazione di opportuni interventi volti ad ottimizzare il futuro assetto dell'area Stupinigi e del Comune di Nichelino, hanno già avviato azioni significative finalizzate alla realizzazione di infrastrutture viabilistiche e ferroviarie, alla riqualificazione e valorizzazione ambientale del bacino del torrente Sangone, alla valorizzazione del Parco di Stupinigi, della Palazzina di Caccia di Stupinigi e degli edifici rurali, alla riqualificazione del sistema ambientale dell'area metropolitana.
In particolare, sono già stati attivati:

A) Primo Atto Aggiuntivo dell'APQ "Reti Infrastrutturali di Trasporto" del 30/11/2007 e Primo Atto Aggiuntivo alla Intesa Generale Quadro tra il Governo e la Regione Piemonte del 23/1/2009, finalizzati agli interventi relativi all'interramento e al raddoppio dei binari della linea ferroviaria Torino-Pinerolo;

B) Contratto di Fiume del Bacino del Torrente Sangone del 11/3/2009, promosso dalla

Provincia di Torino e dall'Ente Parco Fluviale del Po – tratto Torinese, quale strumento di gestione per il recupero e la tutela del bacino idrico del torrente Sangone e del territorio circostante, da inserirsi nell'ambito dei progetti "Sangone per tutti", "Progetto 33 Torrente Sangone: un progetto integrato per la tutela e la riqualificazione", "Protocollo di sostenibilità ambientale" nell'ambito del processo di "Agenda 21", "Corona Verde", e discendente dal Protocollo di Intesa sottoscritto il 22/1/2007 dalla Provincia di Torino, Ente Parco Fluviale del Po – tratto Torinese, Comunità Montana Val Sangone e Agenzia per lo Sviluppo del Sud-ovest di Torino, con la partecipazione ed il coinvolgimento delle amministrazioni locali;

C) Attuazione degli impegni correlati alla acquisizione del complesso urbano e rurale di Stupinigi da parte della Regione Piemonte dalla Fondazione Ordine Mauriziano, oggetto della variante integrativa alle norme di attuazione del Piano Territoriale regionale approvata con DCR n. 3533752 del 2/11/2005, secondo gli impegni di conservazione unitaria dell'insieme immobiliare, sia dal punto di vista ambientale che da quello culturale, ed in particolare delle Cascine frontiste Viale Torino (Poderi Juvarriani sul viale di accesso alla Palazzina di Caccia di Stupinigi), anche ipotizzando un possibile bando di concorso di idee per l'ottimale utilizzo del complesso delle cascine stesse;

D) APQ sulle Politiche giovanili, ove è stato inserito un intervento di recupero della cascina Borgo Vecchio di Nichelino, nei cui spazi verrà realizzata una pluralità di attività artistiche culturali di alto profilo, ma capaci di dialogare con il territorio e valorizzarlo. Un centro, dunque, in grado di effettuare iniziative culturali, eventi artistici, attività aggregative, ludicocreative, incontri, meeting, seminari, videoconferenze, performance, mostre, e che sia un luogo di riferimento e d'identità giovanile. Il Comune di Nichelino, a tale proposito, sta valutando positivamente un progetto per la realizzazione in zona Vernea di un'ampia area spettacoli in grado di rispondere alle moderne esigenze del mondo giovanile;

E) Progetto "Corona Verde", mediante il quale, utilizzando le risorse derivanti dai fondi strutturali 2000-2006, sono state realizzate opere di riqualificazione del territorio interessato, nonché la ricerca redatta dal Politecnico di Torino relativa all'insieme territoriale ricadente nel citato progetto Corona Verde.

Inoltre, sono stati avviati significativi interventi sulle infrastrutture viarie, al fine di migliorare la mobilità tra l'area metropolitana ed i territori limitrofi, di rafforzare i collegamenti tra la rete viaria urbana e le grandi reti di trasporto, di creare un percorso tra i parchi delle Residenze Sabaude.
All'interno di questo scenario, il Protocollo d'Intesa individua ambiti interni al Comune di Nichelino per i quali si deve prevedere, sulla base degli indirizzi stabiliti in ambito territoriale, la riconversione e riqualificazione urbana. Gli ambiti d'intervento, già individuati dal PRG come luoghi strategici, di rilevanza urbana ed extra urbana segnati da processi di riconversione industriale, di ricucitura territoriale, di valorizzazione delle infrastrutture e di riqualificazione ambientale, sono specificati di seguito per i quattro ambiti interessati dal Master Plan.

1. RIQUALIFICAZIONE URBANA DI NICHELINO:
Interventi volti alla ricucitura territoriale urbana, al miglioramento del trasporto pubblico locale per consentire un ottimale pendolarismo, all'insediamento di servizi all'interno delle aree verdi, viali urbani e zone pedonali. Detti interventi sono correlati al progetto, che vede coinvolta Rete Ferroviaria Italiana (RFI), relativo all'interramento della linea ferroviaria Torino-Pinerolo all'interno del contesto urbano di Nichelino ed al riposizionamento del fabbricato viaggiatori, nonché al raddoppio dei binari della citata linea ferroviaria. Ambedue gli interventi, aventi ad oggetto la direttrice ferroviaria menzionata, costituiscono il necessario presupposto al fine di superare l'attuale taglio della maglia urbana, così come si evince dallo Studio di Fattibilità redatto da AI Studio e dagli architetti Picco, commissionato dal Comune di Nichelino. L'ipotesi progettuale contenuta nello studio, a suo tempo promosso dalla Provincia di Torino, delinea le possibili soluzioni inerenti le opere di interramento dei binari e i benefici discendenti da tale intervento, nonché la stima dei costi per la realizzazione delle opere con un importo variabile a seconda dell'ipotesi progettuale prescelta.

2. AREA VIBERTI:
Riconversione territoriale dell'area industriale "Viberti" a seguito della rilocalizzazione dell'attività produttiva in un'area destinata ad insediamenti produttivi (P.I.P. 4, sito tra via Vernea e via Buffa, area produttiva ricompresa nelle azioni di cui al Programma Territoriale Integrato "Porta Sud Metropolitana di cui alla delibera di Giunta regionale n. 25-10066 del 17/11/2008). Si intende realizzare il duplice obiettivo di mantenere in loco gli attuali livelli occupazionali e, nel contempo, riutilizzare l'area per lo sviluppo di nuove attività produttivo-terziarie con un mix di insediamenti di rango metropolitano (strutture residenziali e ricettive, aree destinate a verde e serre florovivaistiche), volti al rispetto dello sviluppo sostenibile ed eco-compatibile che vede la presenza di un parco fotovoltaico di circa 20.000 mq, così come si evince dal Masterplan Ideativo predisposto dallo Studio Riccato Virano del 25/2/2009. Tale riqualificazione territoriale consente altresì il miglioramento e il potenziamento della viabilità adiacente l'intervento, inerente anche l'accesso alla Tangenziale Sud, mediante il raddoppio dello svincolo del Debouché.

3. AREA STUPINIGI:
Riqualificazione ambientale e culturale del Complesso di Stupinigi, nell'ambito di un disegno strategico di rilancio di tutta l'area di contorno della Palazzina di Caccia, che insiste su diversi Comuni, gestita dall'Ente Parco di Stupinigi e comprendente interventi volti al miglioramento del sistema viario e trasportistico, alla valorizzazione delle Cascine e degli altri immobili di pregio disseminati nell'area del Parco, nonché dei Poderi Juvarriani, utilizzando gli spazi degli stessi o parte di essi quali luoghi ideali per la costituzione di un "borgo" per esposizioni, eventi, laboratori creativi, collezioni di moda, attività museali e ricettive.
A tale proposito la Regione Piemonte sta attivando uno studio per la predisposizione di un possibile bando di concorso di idee per l'ottimale utilizzo dei citati immobili. Una possibile destinazione parziale dei Poderi sarebbe ricompresa all'interno di un progetto più vasto di un Distretto della Moda, di cui al Progetto di prefattibilità predisposto dalla EBLA Center e Università di Torino dell'agosto 2007, commissionato dalla Regione Piemonte. Obiettivo è la valorizzazione della secolare tradizione piemontese del settore, con evidenti ricadute economiche ed occupazionali, nonché evidenti ricadute positive per ciò che concerne gli

aspetti turistici e di promozione culturale, tenuto conto ed in coordinamento con la loro accessorietà alla residenza sabauda di proprietà della Fondazione Ordine Mauriziano. L'iniziativa si colloca nel quadro del completamento delle opere di restauro e riapertura al pubblico anche con l'intervento della Fondazione Palazzina Mauriziana di Stupinigi, coinvolgendo i livelli amministrativi nazionali e locali competenti, tra i quali la Fondazione Ordine Mauriziano, costituita con la legge n. 4/2005. Tale progetto di offerta turistica qualificata comporta, altresì, idonei interventi di modifica alla rete viaria e al sistema di accessibilità e dei parcheggi, al fine di decongestionare il traffico veicolare e rendere possibile la chiusura dei tracciati storici, per ciò che concerne i viali d'accesso alla Palazzina, interventi oggetto di progetti già realizzati dalla Provincia di Torino e dall'ANAS, ex SS 23 e circonvallazione di Candiolo, o in corso di realizzazione come la circonvallazione di Borgaretto.

4. AREA SANGONE:
Riqualificazione e ridisegno dell'area spondale destra del Parco Fluviale del Sangone, mediante l'insediamento di spazi attrezzati per il recupero di aree di balneazione, elioterapia e sport di acquaticità, nel rispetto dell'ambiente e al fine ulteriore di promuovere la conoscenza e la commercializzazione dei prodotti agricoli di filiera corta. L'intervento ricomprende altresì la sistemazione degli ingressi al Parco del Boschetto (prospiciente il Mausoleo della Bela Rosin e delimitato dalla via XXV Aprile, via Belfiore e via Cacciatori) e la realizzazione di aree a parcheggio d'attestamento, così come si evince dallo Studio di Fattibilità redatto da Mellano Associati e approvato con D.G.C. n. 281 del 22/11/2005 e dallo Studio di Valorizzazione della fascia del Torrente Sangone predisposto dal Politecnico di Torino nel dicembre 2007 e commissionato dall'Ente Parco Fluviale del Po Torinese. Detti interventi risultano coerenti con le finalità e le azioni contenute nel Contratto di Fiume sottoscritto in data 11/3/2009 e, in particolare, con gli obiettivi della riqualificazione dei sistemi ambientali e paesistici afferenti ai corridoi fluviali, e del miglioramento della fruizione turistico/ambientale del torrente.

Il Protocollo si attua attraverso il Master Plan che ha il compito di mettere insieme le iniziative già promosse dalla Regione Piemonte e dalla Provincia di Torino, valutare i rischi e le opportunità, individuare le azioni e i progetti da prevedere, nonché i soggetti titolari delle competenze per la realizzazione delle iniziative prospettate, analizzare le ricadute ambientali e socio-economiche, valutando le connesse attività di compensazione e riqualificazione territoriale atte a garantire la sostenibilità ambientale e culturale dell'insieme degli interventi previsti.
Si devono, altresì, individuare: le possibili destinazioni urbanistiche delle aree interessate; il piano finanziario contenente le fonti e le modalità di finanziamento, i costi previsti per l'esecuzione degli interventi, nonché l'ammontare e provenienza delle risorse per la realizzazione degli stessi; il cronoprogramma delle azioni da attuare da parte dei diversi soggetti attuatori, con l'esplicita articolazione delle fasi temporali.
Il Protocollo, inoltre, individua gli adempimenti posti in capo a ciascun soggetto al fine di consentire il perseguimento degli obiettivi prefissati e la coordinata attuazione delle azioni. In particolare: il coordinamento è in capo alla Regione Piemonte che promuove e coordina l'iter procedurale e l'attività amministrativa di competenza delle Amministrazioni e finanzia il Master Plan; la Provincia di Torino partecipa, per quanto di propria competenza, agli iter

procedurali e operativi e completa gli interventi relativi alle residue modifiche della rete viaria afferente la Palazzina di Caccia di Stupinigi; il Comune di Nichelino ha il compito di predisporre il Master Plan; l'Ente Parco di Stupinigi, il Parco Fluviale del Po e la Fondazione Ordine Mauriziano devono, ognuno per le proprie competenze, contribuire alla realizzazione degli intenti promossi attraverso il Protocollo d'intesa sottoscritto; un Comitato Tecnico, composto dai dirigenti competenti per materia, ha il compito di coordinare la redazione del Master Plan; un Comitato di Pilotaggio, composto dai legali rappresentanti degli Enti sottoscrittori, ha il compito di supervisionare l'operato del Comitato Tecnico, nonché di promuovere le varie iniziative.
Il Protocollo d'Intesa, infine, stabilisce che gli Enti sottoscrittori dovranno valutare la modifica degli strumenti di pianificazione territoriale, urbanistica e di settore per adeguarne i contenuti ai risultati del lavoro.

2.2 Iniziative derivanti da scelte territoriali più ampie

Il Protocollo d'Intesa sottoscritto dalla Regione Piemonte, dalla Provincia di Torino, dal Comune di Nichelino, dall'Ente Parco di Stupinigi, dall'Ente Parco Fluviale del Po e dalla Fondazione Ordine Mauriziano, il cui contenuto è riportato nel precedente paragrafo 2.1, ha un duplice scopo: da una parte vuole promuovere la riqualificazione del Comune di Nichelino attraverso l'intervento negli ambiti individuati, dall'altra vuole che la riqualificazione sia coerente con la pianificazione e programmazione di area vasta. Pertanto si riporta di seguito l'elenco e la descrizione dei progetti e/o programmi già approvati e che hanno già innescato processi di trasformazione del territorio, all'interno dei quali si innesta il progetto proposto.

Corona Verde
La Carta di Corona Verde, sottoscritta alla fine del 2010 da parte degli enti locali, è un Accordo di programma che individua modalità di gestione integrate e strategie operative di medio lungo periodo, entro cui si devono inserire gli interventi del programma. Inoltre, nel novembre 2010 è stato approvato il Disciplinare per l'attuazione di interventi finalizzati al recupero, alla riqualificazione e alla valorizzazione del patrimonio culturale e naturale per la realizzazione del progetto strategico della Corona Verde.
Il territorio della Corona Verde interessa l'area metropolitana torinese; in particolare sono coinvolti 89 Comuni suddivisi, ai fini della progettazione degli interventi, in 6 ambiti territoriali coordinati da altrettanti Comuni capofila.
L'Ambito "Nichelino - area sud", con Nichelino come Comune capofila, è quello di nostro interesse per il quale è stato elaborato il Master Plan che definisce le linee strategiche degli interventi, compresi i progetti relativi a percorsi pedociclabili da recuperare e/o costruire, già finanziati e approvati.
Il Progetto incrocia l'idea della "corona di delitie" - proposta all'inizio del '600 dal Castellamonte con riferimento alla incipiente costellazione delle dimore sabaude attorno a Torino - con l'idea della "cintura verde". Se la prima idea trova riscontro in un patrimonio storico-culturale di riconosciuta rilevanza internazionale, la seconda fonda su un patrimonio naturale di grande pregio, che si struttura nel sistema dei parchi metropolitani, nel sistema delle fasce fluviali convergenti sul grande arco del Po ai piedi della collina e nella rilevanza

qualitativa e quantitativa delle aree rurali ancora poco alterate nell'hinterland delle città della cintura torinese. In tale scenario, i parchi storici delle Residenze Sabaude e delle relative Buffer Zones, inserite nella lista del patrimonio mondiale dell'Umanità dell'UNESCO si configurano, nella loro dimensione urbana e territoriale, come siti strategici per la strutturazione della rete degli spazi verdi in quanto elementi prioritari di connessione tra le residenze storiche e gli spazi verdi stessi.
Prendendo spunto da questo duplice sistema di risorse, il Progetto propone una strategia integrata di riorganizzazione e riqualificazione dell'area torinese, che punta congiuntamente: al riequilibrio ecologico, con la conservazione attiva degli spazi naturali e delle reti di connessione, la tutela del reticolo idrografico, la difesa dello spazio rurale anche nelle aree marginali e periurbane.
Il Progetto si propone, quindi, di dar corpo ad un grande sistema di spazi verdi per contribuire a dare soluzione alle problematiche che caratterizzano negativamente l'area metropolitana torinese legate alla grande frammentarietà, costante diminuzione e scadente qualità degli spazi aperti.
Nello specifico i progetti previsti dal Master Plan dell'ambito sud sono:

1) PROGRAMMA DI INTERVENTI D: Potenziamento della fascia fluviale del Chisola e valorizzazione del territorio agricolo circostante.

Il Programma di interventi D assume per la fascia del Chisola l'obiettivo di potenziare la fascia vegetata lungo il fiume e valorizzare le risorse naturalistiche presenti o ripristinabili; assicurare una possibilità di fruizione spondale sistematica, superando le discontinuità provocate dalle coltivazioni e dagli insediamenti poco accessibili.
A tali obiettivi si aggiunge in prospettiva, in considerazione del territorio agricolo circostante, una serie di azioni intese a trovare una collaborazione tra attività rurali e valorizzazione paesistico-ambientale del fiume, che nel medio periodo dovrebbe risultare di interesse per tutti gli attori in gioco (sulla base di analoghe esperienze europee): l'apertura al pubblico di una rete di cascine storiche, il reimpianto sistematico dei filari storici lungo le strade e i canali, l'utilizzo di marchi e brand per le produzioni locali;

2) PROGRAMMA DI INTERVENTI E: Ripristino ed integrazione delle connessioni storiche del compendio Stupinigi-Drosso con il Po e il Chisola.

Il Programma di interventi E assume, per il territorio rurale intorno a Stupinigi e per i suoi prolungamenti sino a Volvera a sud-ovest e Carignano a sud-est, l'obiettivo di restituire un telaio di strade quiete, percorribili prevalentemente in bici o a cavallo, che renda appetibile e accessibile la piana a sud del Parco e i territori rurali limitrofi, mettendo in rete i centri e i beni isolati ancora leggibili tra il Sangone e il Chisola.
A tali obiettivi si aggiunge in prospettiva, in considerazione del territorio agricolo circostante, una serie di azioni intese a trovare una collaborazione tra attività rurali e valorizzazione paesistico-ambientale, che nel medio periodo dovrebbe risultare di interesse per tutti gli attori in gioco (sulla base di analoghe esperienze europee): l'apertura al pubblico di una rete di cascine storiche, il reimpianto sistematico dei filari storici lungo le strade e i canali, l'utilizzo di marchi e brand per le produzioni locali e per le attività agrituristiche.
Il Programma si pone come sistema di relazioni, in particolare tra i Programmi che intervengono sulla fasce fluviali (A-Sangone, D-Chisola, F-Po). L'effetto di sistema della rete,

ottenibile anche in una sequenza progressiva di riscoperta di connessioni storiche abbandonate, dovrebbe incentivare la frequentazione di questi territori per *loisir* da parte dei cittadini metropolitani.

3) PROGRAMMA DI INTERVENTI F: Recupero e valorizzazione naturalistica e fruitiva della fascia del Po.

Il Programma di interventi F assume per la fascia dello Po obiettivi in parte diversi da quelli assunti per le altre aste fluviali coinvolte in Corona Verde: non solo potenziare la fascia vegetata lungo il fiume e valorizzare le risorse naturalistiche (in particolare recuperando le aree estrattive) o assicurare una possibilità di fruizione spondale sistematica, superando le discontinuità provocate dalle infrastrutture. Infatti, a tali obiettivi si deve aggiungere, in ragione della considerazione dello Po come separatore, quello del potenziamento delle connessioni trasversali. Gli interventi previsti sui ponti e sulle risalite alla Collina di Moncalieri, anche se in contesto urbanizzato, vanno appunto nella direzione di agevolare le relazioni tra ambienti diversi ed oggi completamente separati.

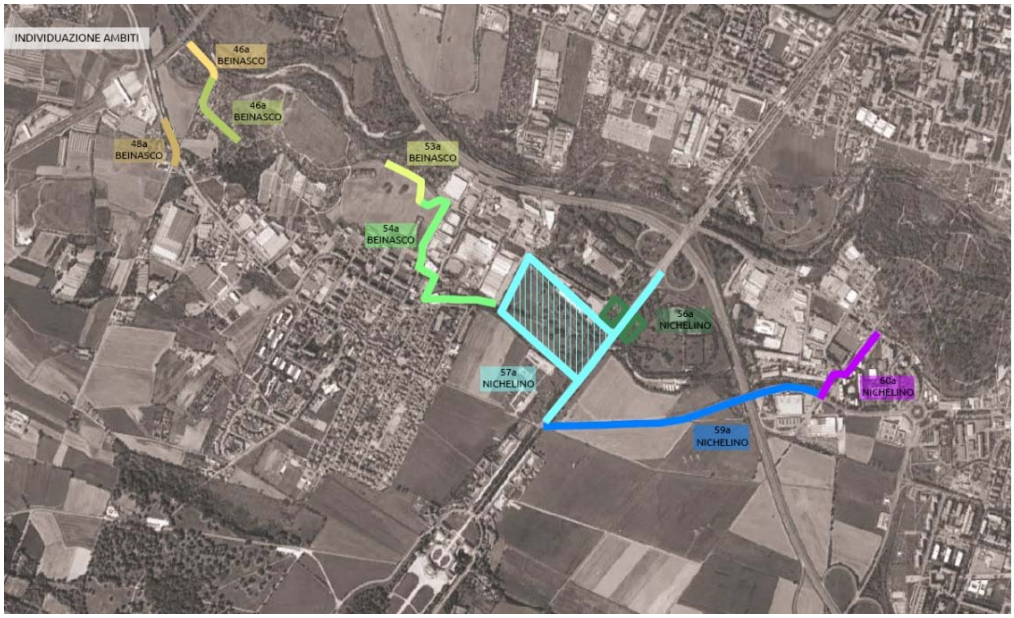
In relazione ai programmi D ed E, che riguardano direttamente il Comune di Nichelino e le aree oggetto del Master Plan Nichelino 2010, sono già stati finanziati e approvati i progetti NICHELINO 02, NICHELINO 03, NICHELINO 06.

Il progetto NICHELINO 02 riguarda il sistema di interventi per la sistemazione naturalistica spondale e la fruizione ciclopedonale del tratto intermedio del Sangone. Oggetto dell'intervento è la realizzazione di una pista ciclabile e di un percorso pedonale a completamento dei tracciati esistenti: gli interventi riguardano il territorio dei Comuni di Nichelino e Beinasco ove il tema dominante del progetto è la realizzazione di un nuovo tracciato di *greenway* a completamento dell'esistente.

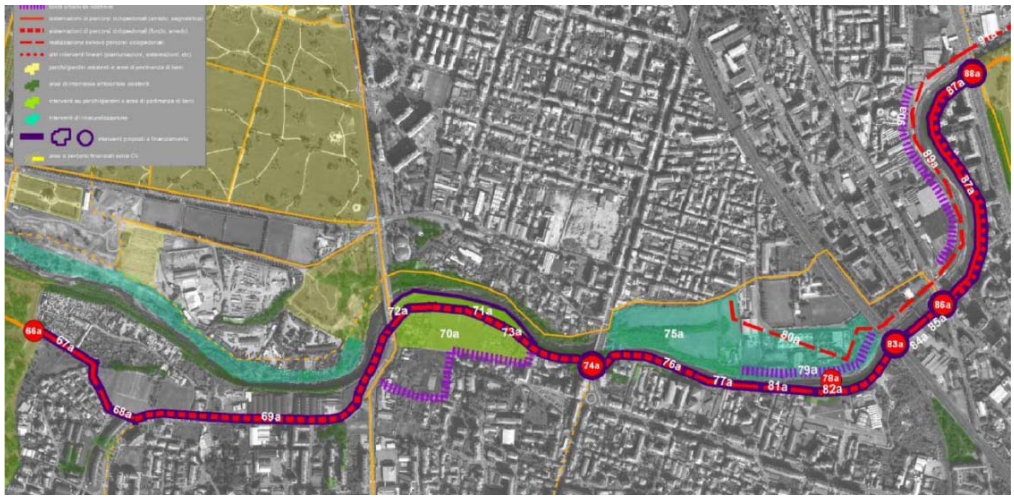
Il progetto, tuttavia, si propone di attuare la riqualificazione con la realizzazione di un parco lineare che estenda i propri confini ai territori vicini, oggi considerati spazi di margine; in questo modo il tracciato stesso assume il ruolo di elemento ecologico connettivo dell'intero sistema paesistico.

Nella figura che segue è riportato il tracciato relativo al percorso in oggetto, i diversi colori rappresentano i diversi tratti relativi a ciascun ambito di riferimento.

Il progetto NICHELINO 03 riguarda il sistema di interventi per la sistemazione naturalistica spondale e la fruizione ciclopedonale del tratto urbano del Sangone. Il tratto di fascia spondale del Sangone interessato dal progetto è compreso tra il Parco del Boschetto nel territorio del Comune di Nichelino e il Ponte di Corso Trieste nel territorio del Comune di Moncalieri. In particolare si occupa del recupero della sponda destra del torrente in relazione alla fruizione di un bene ambientale naturale da parte di tutte le persone interessate ad avvicinarsi e/o percorrere le sponde, a piedi o in bicicletta.



La pista ciclopedonale è il nastro conduttore degli interventi di riqualificazione inserirti nel progetto, è inoltre connessa alle aree dedicate allo sport e al tempo libero (Parco del Boschetto e Parco Vallere) e alla cultura (Teatro Stabile "Fonderie Limone") e all'area di riqualificazione sulla sponda frontale sinistra a cui sarà collegata con passerella sul Sangone. Nella figura di seguito è riportato il tracciato relativo al percorso in oggetto.



Il progetto NICHELINO 06 riguarda il ripristino ed integrazione delle connessioni storiche tra Sangone e Chisola attraverso Stupinigi.

L'obiettivo è quello di valorizzare il telaio delle connessioni storiche per strutturare un territorio ampio all'interno del compendio di Stupinigi in virtù del fatto stesso che il sistema storico di connessioni, in parte rotte di caccia e in parte tracciati di un'agricoltura pianificata da secoli, sono tutt'oggi leggibili nel loro ruolo ordinatore del territorio rurale.
I progetti di recupero, relativi al territorio interessato dal Master Plan Nichelino 2010, sono:

- IS 3e: Sistemazione Rotta 3 da None a cascina Parpaglia

Sistemazione Rotta 3 da None a cascina Parpaglia **IS 3e**

Soggetto: Regione Piemonte
Descrizione intervento:
Sistemazione di una tratta di circa 1100 m. di rotta di caccia, interna al Parco di Stupinigi, ad uso ciclopedonale, nel territorio comunale di Candiolo. La tratta connette la cascina Parpaglia verso la strada antica di None assicurando una maggiore accessibilità e fruizione del Parco naturale di Stupinigi e delle mete storico-culturali ivi presenti.

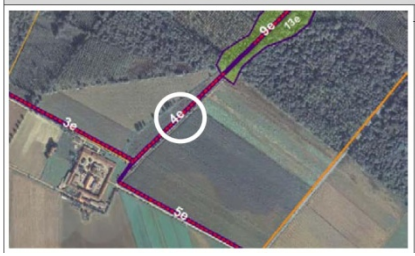
L'intervento comporta il rifacimento del fondo stradale e la sua riprofilatura oltre alla pulizia e sistemazione dei fossi adiacenti.

L'intervento ha carattere strutturale in quanto, oltre alla accessibilità a Stupinigi da sud, assicura la continuità del circuito di fruizione che si intende sviluppare tra il castello del Drosso ed il Chisola, ma per alcune tratte ancora mancante lungo l'itinerario della ciclopista Stupinigi-Pinerolo.

Il costo previsto rientra nello standard (70 €/m netti). L'intervento è cofinanziato dalla Regione, settore patrimonio, che amministra i beni dell'ex Mauriziano.

- IS 4e: Sistemazione Rotta 1 da cascina Parpaglia verso Palazzina di caccia

Sistemazione Rotta 1 da cascina Parpaglia verso Palazzina di caccia **IS 4e**



Soggetto: Regione Piemonte
Descrizione intervento:
Sistemazione di una tratta di circa 400 m. di rotta di caccia, interna al Parco di Stupinigi, ad uso ciclopedonale, nel territorio comunale di Candiolo. La tratta connette (con gli int. **9e 10e 12e)** la cascina Parpaglia alle rotte prossime alla Palazzina, già ripristinate.
L'intervento comporta il rifacimento del fondo stradale e la sua riprofilatura oltre alla pulizia e sistemazione dei fossi adiacenti e delle canalizzazioni, la manutenzione straoridnaria dei manufatti (staccionate piccoli ponti). Sui rondò si prevede la piantumazione di una doppia fila di carpini in concomitanza dei settori circolari.
L'intervento ha carattere strutturale in quanto, oltre alla accessibilità a Stupinigi da sud, assicura la continuità del circuito di fruizione che si intende sviluppare tra il castello del Drosso ed il Chisola, ma per alcune tratte ancora mancante lungo l'itinerario della ciclopista Stupinigi-Pinerolo
Il costo previsto rientra nello standard (70 €/m netti). L'intervento è cofinanziato dalla Regione, settore patrimonio, che amministra i beni dell'ex Mauriziano

- IS 5e: Sistemazione rotta 2 da cascina Parpaglia a cascina Pignere

Sistemazione rotta 2 da cascina Parpaglia a cascina Pignere **IS 5e**

Soggetto: Regione Piemonte
Descrizione intervento:
Sistemazione di una tratta di rotta di caccia, di circa 600 m. interna al Parco naturale di Stupinigi, ad uso ciclopedonale, nel territorio comunale di Candiolo. La tratta in questione completa la connessione tra la cascina Parpaglia e la cascina Pignere (con l'int.**14e**). Su tale asse, già utilizzato dai mezzi agricoli il progetto prevede il rifacimento del fondo stradale e la sua riprofilatura oltre alla pulizia e sistemazione dei fossi adiacenti.
L'intervento ha carattere strutturale in quanto, oltre ad una maggiore accessibilità e fruizione del Parco naturale di Stupinigi e delle mete storico-culturali, assicura (con l'int. **6e** e **14e**) un raccordo tra l'itinerario di fruizione Volvera - castello del Drosso ad ovest di Stupinigi, con quello che ad est connette Stupinigi a Carignano.

Il costo previsto rientra nello standard (70 €/m netti) L'intervento è cofinanziato dalla Regione, settore patrimonio, che amministra i beni dell'ex Mauriziano

- IS 9e: Sistemazione rotta 1 da Cascina Parpaglia a Comune di Nichelino

Sistemazione rotta 1 da Cascina Parpaglia a comune di Nichelino **IS 9e**

Soggetto: Regione Piemonte

Descrizione intervento: Sistemazione di una tratta di circa 360 m. di rotta di caccia, interna al Parco di Stupinigi, ad uso ciclopedonale, nel territorio comunale di Orbassano. La tratta connette (con gli int. **4e 10e 12e)** la cascina Parpaglia alle rotte prossime alla Palazzina, già ripristinate.
L'intervento comporta il rifacimento del fondo stradale e la sua riprofilatura oltre alla pulizia e sistemazione dei fossi adiacenti e delle canalizzazioni, la manutenzione straoridnaria dei manufatti (staccionate piccoli ponti). Sui rondò si prevede la piantumazione di una doppia fila di carpini in concomitanza dei settori circolari.
L'intervento ha carattere strutturale in quanto, oltre alla accessibilità a Stupinigi da sud, assicura la continuità del circuito di fruizione che si intende sviluppare tra il castello del Drosso ed il Chisola, ma per alcune tratte ancora mancante lungo l'itinerario della ciclopista Stupinigi-Pinerolo

Il costo previsto rientra nello standard (70 €/m netti). L'intervento è cofinanziato dalla Regione, settore patrimonio, che amministra i beni dell'ex Mauriziano

- IS 10e: Sistemazione rotta 1 da Cascina Parpaglia a Stupinigi

Sistemazione rotta 1 da Cascina Parpaglia a Stupinigi **IS 10e**

Soggetto: Regione Piemonte

Descrizione intervento: Sistemazione di una tratta di circa 350 m. di rotta di caccia, interna al Parco di Stupinigi, ad uso ciclopedonale, nel territorio comunale di Orbassano. La tratta connette (con gli int. **4e 9e 12e)** la cascina Parpaglia alle rotte prossime alla Palazzina, già ripristinate.
L'intervento comporta il rifacimento del fondo stradale e la sua riprofilatura oltre alla pulizia e sistemazione dei fossi adiacenti e delle canalizzazioni, la manutenzione straoridnaria dei manufatti (staccionate piccoli ponti). Sui rondò si prevede la piantumazione di una doppia fila di carpini in concomitanza dei settori circolari.
L'intervento ha carattere strutturale in quanto, oltre alla accessibilità a Stupinigi da sud, assicura la continuità del circuito di fruizione che si intende sviluppare tra il castello del Drosso ed il Chisola, ma per alcune tratte ancora mancante lungo l'itinerario della ciclopista Stupinigi-Pinerolo

Il costo previsto rientra nello standard (70 €/m netti). L'intervento è cofinanziato dalla Regione, settore patrimonio, che amministra i beni dell'ex Mauriziano.

- IS 12e: Sistemazione rotta 1 da Cascina Parpaglia a comune Orbassano

Sistemazione rotta 1 da Cascina Parpaglia a comune Orbassano **IS 12e**

Soggetto: Regione Piemonte

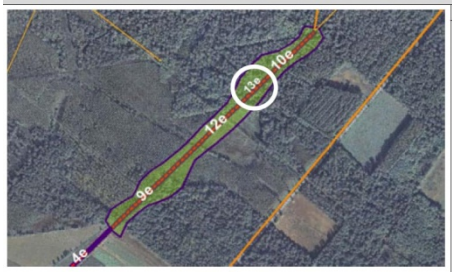
Descrizione intervento: Sistemazione di una tratta di circa 350 m. di rotta di caccia, interna al Parco di Stupinigi, ad uso ciclopedonale, nel territorio comunale di Nichelino. La tratta connette (con gli int. **4e 9e 10e)** la cascina Parpaglia alle rotte prossime alla Palazzina, già ripristinate.
L'intervento comporta il rifacimento del fondo stradale e la sua riprofilatura oltre alla pulizia e sistemazione dei fossi adiacenti e delle canalizzazioni, la manutenzione straordinaria dei manufatti (staccionate piccoli ponti). Sui rondò si prevede la piantumazione di una doppia fila di carpini in concomitanza dei settori circolari.

L'intervento ha carattere strutturale in quanto, oltre alla accessibilità a Stupinigi da sud, assicura la continuità del circuito di fruizione che si intende sviluppare tra il castello del Drosso ed il Chisola, ma per alcune tratte ancora mancante lungo l'itinerario della ciclopista Stupinigi-Pinerolo

Il costo previsto rientra nello standard (70 €/m netti)

- IS 13e: Manutenzione straordinaria del bosco su fascia laterale della rotta 1 di Stupinigi

Manutenzione straordinaria del bosco su fascia laterale della rotta 1 di Stupinigi **IS 13e**



Soggetto: Regione Piemonte

Descrizione intervento:
Riqualificazione di una fascia boscata laterale ad una rotta di caccia (rotta 1) interna al Parco naturale di Stupinigi, nel territorio comunale di Nichelino e Orbassano, per una superficie complessiva di 30.000 metri quadrati. L'intervento, contestuale alla riqualificazione del percorso della rotta (v. int.**9e, 10e, 12e**), comporta la spalcatura di branche e rami e/o rimozione del secco e la pulizia del sottobosco per una profondità di almeno 10 metri dall'asse, mentre, in presenza di zone a prato, si provvede al risarcimento del bosco attraverso la messa a dimora di alberi.
L'intervento ha carattere strutturale in quanto assicura il potenziamento ecologico e ambientale e la salvaguardia della biodiversità faunistica e floristica dell'area boscata di Stupinigi, censita come sito di interesse comunitario.

Il costo previsto rientra nello standard (4 €/mq netti)

- IS 14e: Sistemazione rotta 2 -4 da cascina Parpaglia a cascina Pignere

Sistemazione rotta 2 -4 da cascina Parpaglia a cascina Pignere **IS 14e**

Soggetto: Regione Piemonte

Descrizione intervento:
Sistemazione di una tratta di rotta di caccia, di circa 1000 m. interna al Parco naturale di Stupinigi, ad uso ciclopedonale, nel territorio comunale di Candiolo. La tratta in questione completa la connessione tra la cascina Parpaglia e la cascina Pignere (insieme all'int.**5e**). Su tale asse, già utilizzato dai mezzi agricoli il progetto prevede il rifacimento del fondo stradale e la sua riprofilatura oltre alla pulizia e sistemazione dei fossi adiacenti.
L'intervento ha carattere strutturale in quanto, oltre ad una maggiore accessibilità e fruizione del Parco naturale di Stupinigi e delle mete storico-culturali, assicura (con l'int. **5e** e **6e**) un raccordo tra l'itinerario di fruizione Volvera - castello del Drosso ad ovest di Stupinigi, con quello che ad est connette Stupinigi a Carignano.

Il costo previsto rientra nello standard (70 €/m netti)

Contratto di Fiume

Il Contratto di Fiume del bacino del Torrente Sangone, primo a livello piemontese e fra i primi a livello nazionale a raggiungere l'importante fase della sottoscrizione, è stato firmato l'11 marzo presso l'Auditorium della Provincia di Torino.

Il Contratto si configura come un accordo volontario fra soggetti pubblici e privati volto a definire obiettivi, strategie d'intervento, azioni da attivare e competenze. Tre gli assi strategici che hanno accompagnato il processo relativo al Sangone:

1. tutela, riqualificazione e qualità ambientale del torrente;
2. riqualificazione territoriale e paesaggistica delle aree perifluviali e del bacino;
3. promozione, fruizione e valorizzazione economica.

Su questi tre indirizzi si è sviluppato il Piano d'Azione del Contratto, comprendente 40 atti concertati nel corso dei lavori di cinque *focus group* tematici.

A partire dalla sottoscrizione del Contratto ha avuto inizio lo sviluppo operativo delle singole azioni del Piano: in linea di massima è stata data priorità temporale alle azioni ritenute immediatamente attuabili sul territorio. Parte delle attività può essere ricondotta ad obiettivi specifici, altre azioni possono invece essere considerate trasversali.

Per il territorio del Sangone, gli obiettivi da perseguire sono:

- riduzione dell'inquinamento delle acque;
- riduzione del rischio idraulico;
- riqualificazione dei sistemi ambientali e paesistici afferenti ai corridoi fluviali;
- miglioramento della fruizione turistico/ambientale del torrente e delle aree perifluviali;

- coordinamento delle politiche urbanistiche ed insediative dei territori comunali coinvolti;
- condivisione delle informazioni e diffusione della cultura dell'acqua attraverso percorsi di sensibilizzazione ed educazione in materia.

La metodologia di sviluppo del Contratto di Fiume comprende:

- costruzione ed aggiornamento di un quadro conoscitivo sia delle criticità sia dei valori ambientali, paesistici e territoriali, delle politiche e dei progetti locali su cui fondare la strategia d'intervento;
- definizione di uno scenario strategico di medio-lungo periodo;
- elaborazione e successiva applicazione di un modello di monitoraggio per la valutazione delle politiche in atto e previste;
- proposizione, integrazione e revisione di un programma d'azione dinamico per la realizzazione dello scenario strategico e per perseguire in modo integrato gli obiettivi dell'accordo; una prima proposta di tale programma è costituita dal "Piano d'Azione";
- valutazione degli effetti ambientali significativi del Piano d'Azione attraverso l'attivazione di un processo di VAS che accompagni tutto il processo di programmazione attivato con il Contratto;
- elaborazione e realizzazione di un adeguato piano di comunicazione, formazione e educazione;
- identificazione di un metodo/sistema organizzativo dedicato per individuare ed accedere alle linee di funzionamento per il sostegno al Piano d'Azione.

Gli strumenti per dare attuazione al Contratto sono:

- il Piano d'Azione, completo del documento di definizione del dettaglio operativo e delle responsabilità di attuazione per ognuna delle azioni previste;
- il Rapporto Ambientale;
- il Piano di Monitoraggio;
- il Piano della Comunicazione, della Formazione e della Partecipazione che dovrà garantire trasparenza e condivisione delle informazioni e delle decisioni.

La redazione del Piano d'Azione dovrà successivamente portare alla redazione di un Master Plan per il torrente Sangone che rappresenterà il riferimento per ogni soggetto e/o istituzione che intenda concorrere alla sua riqualificazione.

Allo stato attuale, è stato definito il Piano d'Azione che sostanzialmente individua tre obiettivi:

1) tutela, riqualificazione e qualità ambientale del torrente Sangone.

Tale obiettivo si concretizza attraverso il contenimento alla fonte dell'inquinante, il collettamento degli scarichi, controllo della portata idrica, recupero delle acque piovane, applicazione del DMV, recupero della naturalità dell'alveo e delle sponde, difesa spondale e controllo dei sedimenti fluviali in ambito di bacino, manutenzione ordinaria del territorio;

2) riqualificazione territoriale e paesaggistica delle aree perifluviali e del bacino del torrente Sangone.

Tale obiettivo si concretizza attraverso la riqualificazione degli ambiti perifluviali, il consolidamento della rete delle piste ciclabili e delle attrezzature per lo sport;

3) promozione, fruizione e valorizzazione economica dell'area del torrente Sangone.

Tale obiettivo si concretizza attraverso il coordinamento di eventi sul territorio del bacino.

Il Piano d'azione definisce tempi e modi di attuazione del Contratto; si tratta dell'applicazione di direttive già presenti nel PTA e nel Piano Paesistico e da attuarsi prevalentemente mediante la progettazione locale.
Relativamente agli obiettivi 1 e 2 sono in corso una serie di operazioni coordinate da tavoli tecnici, per il monitoraggio, la raccolta dei dati, l'analisi dello stato dei luoghi al fine di costituire una base conoscitiva valida in relazione alla quale predisporre interventi mirati e efficaci capaci di migliorare la condizione ambientale del torrente.

Sistema regionale delle Aree protette

Dal 1975 con legge regionale sono state istituite 63 Aree protette per una superficie complessiva di 210.625 ettari gestiti da 35 Enti.
Cinque Aree protette sono gestite dalla Provincia di Torino: Lago di Candia, Tre Denti di Cumiana e Freidour, Monte San Giorgio, Conca Cialancia, Lago Borello, Colle del Lys.
I Comuni complessivamente interessati e compresi in Area parco sono 274.
Oltre alle Aree protette regionali, la Regione Piemonte conta due Parchi Nazionali, Gran Paradiso istituito nel 1922 e Val Grande istituito nel 1992, che interessano complessivamente una superficie di 48.500 ettari.
Tra le Aree tutelate, particolare importanza riveste il Sistema della Fascia fluviale del Po istituito nel 1990 che interessa tutto il tratto piemontese del fiume lungo 235 km su una superficie di 35.515 ettari.
Del Sistema regionale delle Aree protette sono parte integrante sette "Sacri Monti" piemontesi (Crea, Varallo, Orta, Ghiffa, Belmonte, Domodossola e Oropa) inseriti nel 2003 nella Lista del Patrimonio Mondiale dell'UNESCO.
La conservazione del patrimonio naturale si esplica anche attraverso la costituzione della Rete Natura 2000, così come previsto dalle Direttive della Comunità Europea in materia di conservazione della biodiversità: in Piemonte vi sono 123 Siti di Importanza Comunitaria (SIC) e 51 Zone di Protezione Speciale (ZPS) per l'avifauna, parte delle quali sono anche classificate come SIC. Più della metà del territorio classificato come Siti d'Importanza Comunitaria è compreso nelle Aree Protette regionali. Il territorio interessato da Rete Natura 2000 è il 15,62% del totale regionale. Nell'ambito delle attività di ricerca del Settore Pianificazione Aree protette sono state inoltre censite 51 aree di pregio naturalistico e classificate come "Siti di Importanza Regionale".
Solo nella Provincia di Torino, oltre al Parco Nazionale Gran Paradiso, ci sono 10 Enti che gestiscono aree protette e parchi naturali, tra i quali l'Ente di Gestione del Parco Naturale di Stupinigi.

Debouché

Si tratta di una Variante Strutturale al PRGC che riguarda una porzione di territorio posta a nord-est rispetto allo svincolo della tangenziale est. L'intervento si propone di creare un ampio quartiere residenziale con relativo parco di quartiere e una nuova scuola pubblica. Il progetto urbanistico della variante è stato redatto sulla base di un studio di fattibilità dell'arch. M. Fuksas, che di fatto costituiva la base per la redazione di un Piano Particolareggiato.
Particolare attenzione è posta per garantire la formazione di una congrua fascia verde posta a corona dell'intervento, ove questo risulta prospiciente la viabilità; a tale riguardo si è

provveduto ad arretrare le aree edificabili da via Debouché e dal tracciato della bretella dello svincolo autostradale di progetto. Il PRG, nel caratterizzare gli indirizzi per le successive progettazioni, fa espressamente riferimento allo studio di fattibilità; ad esempio, per quanto riguarda la posizione degli edifici residenziali e la Promenade, ipotizzata come spina dorsale di tutto il progetto, dove si interseca il sistema delle rotte di caccia e dei viali alberati che devono essere assi direttori dei viali alberati. Allo stato attuale, il progetto risulta già in parte realizzato.

Intervento sulla tratta Torino-Pinerolo

L'intervento in oggetto è localizzato interamente nel Comune di Nichelino e prevede l'interramento della linea ferroviaria Torino-Pinerolo nel tratto in attraversamento del nucleo abitato di Nichelino, senza modifiche planimetriche del tracciato esistente.
Nel dettaglio, il tratto della linea ferroviaria interessato dal progetto è quello compreso tra il confine comunale con Torino e l'attraversamento della Tangenziale Sud del capoluogo.
Dal punto di vista del tracciato planimetrico o altimetrico non presenta particolari peculiarità; le pendenze massime utilizzate sono sempre (in tutte le quattro soluzioni prospettate) inferiori ai limiti stabiliti dai criteri di progettazione Rete Ferroviaria Italiana (RFI) ovvero 1,5%.
Sono state valutate 2 differenti ipotesi progettuali (Ipotesi A ed Ipotesi B), che si differenziano sostanzialmente per la lunghezza del tratto interrato, più o meno sviluppato in direzione Pinerolo, fermo restando il punto di inizio dell'opera sul lato Torino.
La prima soluzione prevede un interramento pari a 2.430 m, mentre per la seconda l'interramento arriva a raggiungere una lunghezza di 3.010 m; allo stato attuale si sta optando per l'ipotesi A, soprattutto per contenere i costi.

Interventi relativi alla viabilità provinciale, alla pedonalizzazione

Per quanto riguarda la rete stradale di riferimento si è concretizzato un complesso di opere, in fase di realizzazione, in progetto o previste dagli strumenti urbanistici sovraordinati e/o del Comune di Nichelino e di quelli confinanti, volte all'eliminazione del traffico che oggi, percorrendo la SS 23, attraversa il Parco di Stupinigi ed anche al miglioramento del collegamento con Pinerolo.
La pianificazione sovra-comunale e/o di Comuni limitrofi prevede infatti:

- il potenziamento della via Debouché dall'incrocio con la SP 143 all'incrocio con la SS 23 in corrispondenza del Centro Antitumori di Candiolo;
- il completamento dello svincolo Debouché della Tangenziale di Torino come previsto dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino, adottato con D.C.P. n. 621-71253 del 28/04/1999;
- la realizzazione della cosiddetta "Bretella Ambrogio" di collegamento tra la strada Debouché e la SP 140 (vedasi il PTCP della Provincia di Torino);
- a nord, la circonvallazione dell'abitato di Borgaretto;
- a sud, le nuove viabilità previste nel territorio del Comune di Candiolo.

La pianificazione di livello comunale prevede:

- la realizzazione del nuovo tratto di viabilità detta "complanare", quale collegamento della via Debouché con la SS 23 in corrispondenza di C.so Unione Sovietica;
- il potenziamento della via Debouché dall'incrocio con la SP 143 all'omonimo svincolo sulla tangenziale.

Il Parco di Stupinigi verrà riqualificato a seguito dei suddetti interventi che elimineranno dal suo interno una struttura viaria arrecante disturbo ed inquinamento per tutte le componenti ambientali. Ci si attende, pertanto, che la fruizione del parco stesso da parte dei visitatori ne troverà particolare giovamento e continuità migliorando e consolidando la caratterizzazione del parco e del suo intorno quale area per sport e tempo libero.
Inoltre, una forte attenzione viene posta alla realizzazione di "aree pedonali" e "percorsi pedonali", nonché di nuovi "percorsi ciclabili". Attualmente sono già presenti cinque piste ciclabili per una lunghezza complessiva di 18.971,42 m, che si intendono ampliare sia in estensione che nel numero (raggiungendo otto piste ciclabili di cui tre ex novo) per un lunghezza complessiva di 37.984,34 m di cui 19.012,92 m di nuova realizzazione.

Nuovo ospedale in zona Carpice a Moncalieri

In accordo con i Comuni limitrofi, nella logica dello sviluppo policentrico dell'area metropolitana torinese, si è deciso di promuovere la costruzione di un nuovo ospedale in zona Carpice a Moncalieri. Allo stato attuale è stata individuata l'area ed è stato predisposto un piano di fattibilità soprattutto per verificare la possibilità di collocare tale struttura in un'area che presenta non poche problematiche dal punto di vista geologico. L'esito dell'indagine dà il via libero alla costruzione sia dal punto di vista geologico sia sismico.

Mondo Juve

Il progetto Mondo Juve è oggetto di una variante al PRG di Nichelino: la Variante 5. La Variante nasce dalla necessità di creare le premesse per l'attuazione degli accordi contenuti nel Protocollo d'Intesa sottoscritto dai Comuni di Nichelino e Vinovo e la società Juventus FC spa. Il Protocollo di Intesa ha per oggetto la creazione di un parco commerciale e di un centro sportivo nell'area del galoppo degli ippodromi di Vinovo collocata in parte nel territorio di Vinovo ed in parte in quello di Nichelino
La Variante è finalizzata ad attribuire all'area in oggetto anche la destinazione del commercio al dettaglio (precedentemente era classificata come zona FGP) e le necessarie capacità edificatorie per la realizzazione di quanto già richiamato e contenuto nel Protocollo d'Intesa, nonché a potenziare il sistema delle infrastrutture viarie, adeguandolo alle esigenze generate dall'intervento commerciale.
In particolare, nel territorio di Nichelino e lungo i suoi confini, sono previsti:

- tre rotonde per l'intersezione di via Debouché con l'odierna via Scarrone, e per l'intersezione della suddetta via Scarrone con la nuova viabilità pubblica interna all'area oggetto di intervento, e un'altra su via Debouché, in parte ricadente nel territorio comunale di Vinovo, per l'accesso all'area di intervento da sud;
- l'ampliamento di via Debouché fra le due rotonde previste e nel tratto verso nord fino allo svincolo tangenziale;
- una nuovo tracciato, quasi parallelo a via Debouché ma più ad oriente;
- una viabilità di collegamento fra lo svincolo tangenziale e via Stupinigi.

3. IL MASTER PLAN NICHELINO 2010: OBIETTIVI E CONTENUTI

Il Master Plan deriva dalla necessità del Comune di Nichelino di attivare un processo di riqualificazione e valorizzazione che sia coerente con le scelte strategiche già in atto sul territorio e che derivano dalla pianificazione e dalla programmazione di area vasta. Pertanto, gli obiettivi principali del progetto riguardano il territorio nel suo complesso e da essi discendono gli obiettivi specifici relativi ai quattro ambiti di riqualificazione - individuati dal Protocollo d'Intesa - e le relative azioni progettuali.

3.1 Gli obiettivi del Master Plan

Gli obiettivi del Master Plan rappresentano la struttura portante del progetto e dai essi discendono le scelte alle diverse scale e nei diversi ambiti.

1) Neutralizzazione delle barriere antropiche e risoluzione delle barriere naturali

Il territorio oggetto del Master Plan, visto nel suo insieme è caratterizzato dalla presenza di numerose barriere sia antropiche sia naturali; la ferrovia, la Tangenziale Sud, il "recinto" del Parco di Stupinigi, il fiume con le sue sponde. Il tema del superamento delle barriere solleva due questioni: da una parte, l'esigenza della riconnessione fisica delle parti e, dall'altra, la necessità dell'inclusione delle parti. Ovvero, l'obiettivo della "ricucitura territoriale" evidentemente si realizza nel superamento delle barriere esistenti (interramento, sovrappassi, sottopassi, ponti), ma soprattutto il senso della "ricucitura" risiede nella possibilità reale di trasformare i luoghi residuali che gravitano lungo i margini delle barriere in "parti di città", in luoghi da vivere dove possano emergere i fattori di qualità fino ad oggi oscurati dalla condizione di marginalità che li caratterizza.

2) Valorizzazione delle risorse ambientali e culturali

Il progetto di riqualificazione di Nichelino deve prevedere la valorizzazione delle risorse esistenti, sia ambientali sia storico-architettoniche. Il Parco di Stupinigi e il torrente Sangone con le sue sponde, nonché tutte le aree verdi, sono parte di un più ampio sistema ambientale che garantisce l'equilibrio ecologico del territorio; "valorizzare le risorse" significa prima di tutto promuovere la tutela delle aree agricole e dei boschi, favorire la continuità dei corridoi ecologici, eliminare il più possibile i fattori di inquinamento dell'ambiente.

Fondamentale è la rifunzionalizzazione del Borgo, dei Poderi e delle Cascine, collegandone le attività al Parco e alla Palazzina di Caccia, oggi in restauro e destinata a diventare non solo un luogo da visitare ma sede di manifestazioni culturali e per il tempo libero.

La valorizzazione:

- preserva i luoghi dell'identità collettiva, siano essi boschi o monumenti, attraverso i quali la popolazione si riconosce;
- preserva l'equilibrio dell'ambiente;
- favorisce il turismo;
- produce ricchezza.

3) Creazione di nuove centralità sociali e funzionali

Le politiche territoriali regionali e provinciali degli ultimi anni stanno puntando molto sullo "sviluppo policentrico dell'area metropolitana torinese" reinterpretando il rapporto con il

capoluogo. Promuovere interventi di riqualificazione urbanistica - capaci di creare nuove centralità a scala provinciale - significa incentivare la progettazione e realizzazione di attrezzature pubbliche, soprattutto di carattere sovra-comunale e in accordo con i Comuni confinanti, di servizi e di housing sociale.
Se si vuole che Nichelino diventi un luogo dove stare, un luogo con una propria identità, bisogna immettere nella rete delle risorse intercomunali un nuovo pezzo di città che sia connesso sia con il Parco di Stupinigi sia con i centri abitati dei Comuni vicini, che abbia i servizi, il commercio e le attrezzature che servono a Nichelino per diventare autosufficiente e capace di attrarre anche altri interessi.
Gli obiettivi generali sopra delineati si articolano in obiettivi specifici relativi a ciascuno dei 4 ambiti del progetto:

AMBITO FERROVIA – Ricucitura territoriale della maglia urbana del Comune di Nichelino a seguito dell'interramento della linea ferroviaria Torino-Pinerolo.

1. *Eliminazione dell'inquinamento visivo ed acustico della ferrovia;*
2. *Inserimento di nuove funzioni a servizio degli abitanti;*
3. *Rafforzamento dell'interscambio modale dei trasporti gomma-ferro;*
4. *Accrescimento della ricchezza economica.*

AMBITO VIBERTI – Rifunzionalizzazione, rivitalizzazione e riconessione al territorio comunale e metropolitano dell'area industriale dismessa ex Viberti.

5. *Riconnettere il sito con le aree di Stupinigi e del centro urbano;*
6. *Cancellare i confini dell'area ex industriale attraverso le nuove attività;*
7. *Creare un nuovo luogo urbano ed una polarità di valenza territoriale.*

AMBITO STUPINIGI – Riqualificazione e rivitalizzazione del Parco di Stupinigi, della Palazzina di Caccia, dei Poderi e delle Cascine.

8. *Tutelare e valorizzare le aree verdi (naturali ed antropiche) ;*
9. *Tutelare le valenze storiche ed ambientali;*
10. *Accrescere la fruibilità pubblica di strutture ed infrastrutture;*
11. *Migliorare la competitività territoriale.*

AMBITO SANGONE – Riqualificazione ambientale del Parco Fluviale del Sangone e ridisegno urbano dell'area spondale.

12. *Riqualificare e valorizzare le sponde ed il corso d'acqua;*
13. *Migliorare, dal punto di vista ambientale, gli habitat degradati;*
14. *Ridurre l'inquinamento delle acque e migliorare la qualità della risorsa idrica;*
15. *Accrescere la salvaguardia ambientale delle aree agricole;*
16. *Attivare una fruizione compatibile del fiume;*
17. *Favorire nuovi flussi turistici integrando il fiume al tessuto urbano.*

Il perseguimento di tali obiettivi ha, quindi, orientato le scelte di intervento, conducendo all'elaborazione delle azioni progettuali proposte. Di seguito, per ciascun ambito, sono descritte le risposte progettuali del Master Plan, indicando azioni in grado di superare aspetti di criticità e valorizzare le risorse del territorio.

3.2 Proposte progettuali per l'Ambito Ferrovia

Il progetto d'interramento della ferrovia, come per gli altri ambiti, parte dalla visione sistemica degli elementi e delle relazioni, presenti e future. In questo caso, abbiamo individuato, quali **sub-sistemi esistenti**, le aree di sedime che il Master Plan rende disponibili per nuove funzioni e significati. Il primo sub-sistema è l'area attualmente occupata dalla **ferrovia** con la relativa fascia di rispetto, il secondo è l'area della **vecchia stazione** con il vuoto della stazione elettrica e il terzo sub-sistema esistente è il **tessuto urbano e rurale** di Nichelino attorno alla ferrovia.
Il Master Plan, nella nostra proposta, realizza **nuovi sub-sistemi** che innescano una serie di **relazioni complesse** attraverso un processo articolato di **ri-funzionalizzazione** e di **ri-semantizzazione**.
La dimensione della **sostenibilità ambientale** è perseguita, oltre che eliminando l'inquinamento visivo e acustico della ferrovia, anche attraverso la previsione di nuove **aree verdi** e la promozione di **tecnologie ecologiche** nel costruito e nelle attività previste.
La **sostenibilità sociale** è garantita dalle **nuove funzioni** a servizio degli **abitanti** di Nichelino e dintorni: residenze, attrezzature pubbliche, aree verdi, passeggiate, negozi. Inoltre, si prevede l'impatto positivo sull'**occupazione** grazie alle attività produttive promosse.
La realizzazione di nuove cubature polifunzionali e l'aumento dei valori fondiari garantiranno la **sostenibilità economica** unitamente alle numerose attività economiche promosse nei diversi settori produttivi. Per la **fattibilità**, il Master Plan dovrebbe prevedere, soprattutto in quest'ambito, ampio ricorso allo strumento del **project financing**.
L'obiettivo per l'ambito dell'interramento della ferrovia è la creazione di un **nuovo brano di città** che sia ben integrato nel racconto urbano e territoriale di Nichelino. L'operazione di interramento, infatti, lascia dietro di sé il problema della **riqualificazione del suolo** precedentemente occupato dai binari con le relative fasce di rispetto; al suo posto è prevista la realizzazione del "miglio solare", una infrastruttura complessa che comprende un percorso pedonale caratterizzato da una "pensilina con pannelli fotovoltaici", una strada carrabile sulla quale si affacciano nuove funzioni pubbliche e private. Alle spalle del fronte edilizio si sviluppa un'area a parco; tra le due è prevista una fascia di "pre-parco", destinata ad un attraversamento più lento rispetto a quello della strada principale, che comprende percorsi ciclopedonali e strutture a un piano per commercio e uffici.
Nel dettaglio, partendo da Moncalieri il **miglio solare** si sviluppa sopra la ferrovia interrata. Questo **percorso pedonale** è definito da una **pensilina** sulla cui copertura sono collocati pannelli **fotovoltaici** che accompagnano la passeggiata diventando relazione tra i luoghi. La passeggiata è l'asse che sostiene, in senso trasversale sui due lati, nuove **abitazioni**, **housing sociale**, **attrezzature**, **spazi pubblici** e **parco**, raccordando i retri smarginati dei fabbricati e controbilanciando la sezione stradale. Le nuove residenze, quindi, presentano un doppio fronte: "veloce" su strada e "lento" sul parco. In particolare, si prevedono il **viale-parco ludico** a servizio delle residenze esistenti, la pensilina sulla duna, la nuova strada alberata, l'edificio delle **nuove residenze** con zoccolo commerciale, il viale **pedonale tra le corti**, le **strutture di mediazione** tra viale delle corti e verde retrostante, il **parco**.
Proseguendo la passeggiata, in corrispondenza della nuova stazione si prevede una nuova forte **polarità** di livello territoriale. La stazione, infatti, viene spostata lungo il "miglio solare" all'altezza del municipio, in una posizione strategica per la città. Conseguita attraverso l'organizzazione **funzionale** e il disegno **spaziale**, la nuova centralità si relaziona direttamente

al centro di Nichelino, alla piazza e all'antica chiesa seicentesca, memoria della comunità. La **nuova stazione**, collocata a cavallo del sedime ferroviario, rappresenta l'unico elemento che interrompe il tracciato ed è pensata come **involucro libero**. Sollevato dal suolo, presenta sui due fronti più lunghi, due orologi/rosone. Il volume della stazione, ridisegnando i giardinetti esistenti, definisce la testata della strada che conduce alla piazza del centro di Nichelino. La funzione polarizzante è rafforzata dall'**interscambio** modale dei trasporti **gomma-ferro**.
Sulla rotonda della stazione è previsto il parcheggio interrato e, superiormente, un'architettura pubblica per lo **spettacolo** e l'**intrattenimento**. Nella parte centrale del miglio solare è prevista ulteriore **edilizia residenziale** ed **housing sociale**.
Dove termina il miglio solare, troviamo l'area della vecchia stazione che ospiterà attività produttive e commerciali, sia tradizionali sia innovative. In particolare, si promuoverà la **produzione locale** con vendita in situ a **km zero**. L'area verde anticipa e, reciprocamente, prosegue, il vicino Parco di Stupinigi che viene raggiunto superando l'asse autostradale. Infine, sull'area della sottostazione elettrica si prevede la realizzazione di nuove strutture ricettive.
Lo **scavalcamento** della tangenziale avviene con una piastra pedonale che consentirà di godere il territorio e i suoi **elementi primari** da una posizione e con una **visione sopraelevata**: Il Parco, la Palazzina di Caccia, i Poderi Juvarriani, l'area ex Viberti, il centro urbano e, in lontananza, il Boschetto, il Sangone, Torino e le Alpi sullo sfondo. Sulla piastra potranno essere costruiti **quattro edifici bassi**, ad andamento lineare che si proiettano con andamento divergente verso il Parco di Stupinigi, con scelta indubbiamente audace e forte. Queste **nuove architetture** potrebbero definire delle piazze irregolari, **nuovi luoghi urbani**, spazi di aggregazione e interazione, mediazione e **raccordo tra gli ambiti del Master Plan**. La piastra con le nuove architetture potrebbe essere una sorta di placca che **annulla la frattura** dell'autostrada e diventare un **segno simbolico** sul territorio, **riferimento** nel paesaggio, con una logica che reinterpreta l'approccio progettuale di Juvarra per la Palazzina di Caccia e l'asse viario verso Torino. Per garantire l'accessibilità si potrebbe prevedere una **fermata "Piastra-Viberti"** per la linea ferroviaria esistente. Il **bilancio economico** della piastra dalle **nuove cubature** potrebbe essere risolto attraverso il **project financing per le nuove funzioni**: residenza, commercio, ricerca e sviluppo, innovazione tecnologica, energie rinnovabili.
Per quanto concerne l'interramento della ferrovia, la proposta progettuale elaborata dal Master Plan adotta la soluzione più breve delle due ipotesi progettuali elaborate dalle amministrazioni competeneti. Precisamente riguarda il tratto da via Dei Mille fino alla stazione esistente ed include, al suo interno, due passaggi a livello. La proposta di progetto, per migliorare la permeabilità del centro abitato, prevede una parziale copertura delle rampe ferroviarie.
Lungo l'interramento si predilige una **sistemazione longitudinale** con attenzione ai collegamenti trasversali. La **ferrovia** si localizza a cavallo dei binari come **elemento baricentrico** visibile lungo l'intero tratto. Trasversalmente la stazione si ricongiunge, attraverso via Vittorio Veneto, con piazza di Vittorio.
Il polo della stazione, all'interno della quale sono previste istallazioni di opere d'arte contemporanea, comprende l'**interscambio su gomma** ed un'**area parcheggio** lungo la strada.
La fascia di rispetto dei 30 metri genera un **parco lineare** su cui si attestano le cortine continue con funzioni miste tra **residenziale**, **pubblico**, **commerciale** e **terziario**: il nuovo corso di Nichelino interrotto dal volume della ferrovia.

Le cortine sono previste sulle aree con destinazione a standards del PRG, le altre superfici intercettano le aree marginali della ferrovia, in gran parte private, per le quali si prevede una conversione a pubblica utilità.
Si può ipotizzare un sistema perequativo per l'acquisizione delle aree in cambio di un valore "energetico". La sponda a ridosso dell'esistente, quella meno significativa, il retro, nel progetto è caratterizzata dal posizionamento di una pensilina solare - miglio energetico – che, oltre a proteggere, riunifica e caratterizza i fronti. In prossimità delle porzioni di giardino privato acquisito ad uso pubblico l'impianto è ad uso dei vecchi proprietari.
Nella piena convinzione che per tutti gli interventi vada considerato il fattore energetico, nel caso dell'interramento la pensilina è la strategia all'interno di un intervento pubblico. Ancora in termini energetici le aree sono in gran parte permeabili ed a bassa manutenzione.

Abaco delle CRITICITA'–RISORSE–AZIONI per l'INTERRAMENTO FERROVIARIO E LO SCAVALCO TANGENZIALE

CRITICITA'	RISORSE	AZIONI
Degrado e abbandono del sedime ferroviario. **Degrado e abbandono dei retri urbani.**	Suolo connettivo urbano, valorizzazione delle aree perimetrali.	*Interramento ferrovia (progetto RFI) e rifunzionalizzazione del nuovo suolo.*
Frattura territoriale dell'area urbana di Nichelino.	Continuità urbana e rivalorizzazione dei luoghi.	*Progetto di ricucitura urbana e risemantizzazione dei luoghi.*
Debolezza delle attività di socializzazione per le aree lungo la ferrovia.	Aree verdi connettive ad uso pubblico e percorsi sostenibili.	*Creazione di un parco lineare e nuovi luoghi di aggregazione.*
Scarsa redditività delle aree.	Potenzialità economica di suoli e immobili.	*Nuovo asse urbano con zoccolo commerciale e mix funzionale, riqualificazione dei retri urbani privati.*
Difficile attraversamento dell'area urbana, presenza di passaggi a livello e di barriere del sedime ferroviario, stazione ferroviaria decentrata.	Sviluppo dell'area sud di Nichelino.	*Posizionamento baricentrico della stazione ferroviaria, eliminazione dei passaggi a livello, cucitura del tessuto viario, nuovo asse urbano a Sud.*
Inquinamento visivo e acustico.	Misure ulteriori di compensazione e mitigazione degli impatti.	*Copertura parziale delle rampe di salita/discesa.* *Barriere visive e acustiche.*
Presenza della sottostazione elettrica.	Progetto RFI di incapsulamento.	*Creazione di barriere visive.* *Valorizzazione delle aree che saranno liberate.*
Debolezza marginale delle aree a Sud della la ferrovia.	Aree libere di sviluppo.	*Nuovo asse urbano con mix funzionale sia pubblico che privato. Creazione di un parco lineare e nuovi luoghi di aggregazione.*
Barriera della tangenziale e relativa discontinuità territoriale.	Area ex Viberti, Parco di Stupinigi.	*Piastra urbana/scavalco tangenziale.*
Isolamento del Parco di Stupinigi rispetto al centro di Nichelino.	Aree di sviluppo culturale.	*Potenziamento, attraverso lo scavalco della tangenziale, dell'asse urbano interramento ferroviario.*
Isolamento della Viberti rispetto al centro di Nichelino.	Aree di sviluppo.	*Potenziamento, attraverso lo scavalco della tangenziale, dell'asse urbano interramento ferroviario.*

3.3 Proposte progettuali per l'Ambito Viberti

L'approccio all'ambito dell'area industriale dismessa Viberti considera lo stabilimento, oggi inattivo, nella sua **potenzialità di sub-sistema** nel territorio di Nichelino in virtù delle relazioni che il Master Plan sarà capace di innescare. L'area presenta forti **relazioni fisiche** con il territorio, da un lato, con il **Parco di Stupinigi** e, dall'altro lato, con il centro urbano di Nichelino. L'area della **ex Viberti** costituisce una sorta di **cerniera inerte** che aspetta di essere attivata **risolvendo le fratture** esistenti in questa parte del territorio a causa del forte impatto della **rete stradale**.

La nostra proposta, per l'ambito ex Viberti, si pone i seguenti obiettivi:

- **riconnessione delle aree** oggi separate di Stupinigi, dell'ex stabilimento e del centro urbano;
- **cancellazione dei confini** dell'area già industriale;
- realizzazione di un **nuovo luogo urbano** e di una polarità di richiamo territoriale.

La **sostenibilità ambientale** è ottenuta sia attraverso l'**interazione** dell'area dell'ex Viberti con l'area agricola del Parco di Stupinigi, sia attraverso la **riconversione** parziale delle strutture della fabbrica e riconvertendola a nuova funzione con gli innesti e gli adeguamenti necessari al fine, sia attraverso l'adozione di **tecnologie innovative** quali il fotovoltaico e la fitodepurazione.

La **sostenibilità sociale** deriva dall'insediamento di una **nuova polarità** che contiene **attività produttive**, **attrezzature pubbliche** e **residenze** ed offre **opportunità lavorative** per Nichelino e i comuni circostanti.

La **sostenibilità economica**, anche in questo caso, è garantita sia dall'insediamento di **nuove funzioni**, soprattutto quella produttiva, sia dall'aumento dei valori fondiari.

La strategia per la **riconnessione delle aree** punta al superamento delle barriere viarie, attraverso interventi fisici di scavalcamento della rete viaria, realizzando il ruolo dell'ambito Viberti quale **cerniera** tra centro urbano ed il Parco di Stupinigi.

La **cancellazione dei vecchi confini** netti del polo industriale si realizzerà eliminando le delimitazioni fisiche quali muri e recinzioni perimetrali che isolavano completamente l'area dal contesto.

La realizzazione del **nuovo polo autonomo** configura anche il **nuovo accesso dal Debouché** sia al nuovo parco agricolo sia alla Palazzina di Caccia e al Parco storico di Stupinigi.

Il recupero delle grandi aree dismesse è un tema ampiamente scandagliato, in Italia e in Europa, ed è stato oggetto di importanti sperimentazioni. Maggiori prospettive offre la **ricerca** e la **sperimentazione** sugli **stabilimenti minori** che oggi risultano totalmente inseriti in contesti urbani consolidati, qual è il caso studio in questione della Viberti. (Ronchetta e Trisciuoglio, 2008) Il recupero dell'ex area Viberti è la risposta progettuale ad un **vuoto urbano**, venutosi a creare dalla delocalizzazione delle attività produttive, dall'area in oggetto alle nuove aree destinate alle attività industriali dal nuovo PIP. Il progetto, anche intervenendo nello specifico dell'area, nasce da logiche di **scala maggiore** e si pone come risposta ad esigenze di carattere urbano e di riconnessione del territorio.

Il territorio, essendo ai margine dell'area urbana, si presenta **disomogeneo** e **sfrangiato**, ha carattere di periferia ma **separato** dal centro urbano dall'asse della tangenziale ed in stretta relazione con il Parco di Stupinigi dal quale è, analogamente, separato dall'asse viario Debouché. L'area, quindi, è **compressa** tra due assi viari: la tangenziale che la separa dal

tessuto urbano e l'asse Debouché, che la separa dal Parco di Stupinigi. Nonostante ciò o, forse, proprio per questo, si presta all'operazione di riconnessione che il progetto esalta rafforzando i principali **assi-cunei di penetrazione**. Da un lato, avremo Stupinigi con l'**avanzamento** del parco agricolo verso l'area Viberti, nuova centralità del territorio, dall'altro lato, il centro urbano con gli assi viari urbani e l'interramento della ferrovia con analoga **proiezione** verso il nuovo polo polifunzionale.
Reciprocamente, il Master Plan mira a far sì che il nuovo "**polo e cerniera**" Viberti si proietti verso il Parco di Stupinigi e verso l'interramento della ferrovia segnando il territorio, nello **spazio** e nelle **funzioni**. I tagli della tangenziale e della strada Debouché saranno ricomposti grazie allo **scavalcamento**, le nuove funzioni dialogheranno con gli altri ambiti, con la città di Nichelino e con il territorio.
La proposta progettuale vuole **salvaguardare** l'originaria funzione **agricola** di questa area limitrofa al Parco di Stupinigi ma, contemporaneamente, si vogliono **captare** le nuove iniziative **industriali** e di terziario **avanzato** dell'area, promuovere le attività commerciali, favorire l'espansione del centro urbano. Il Master Plan interpreta questo mix di funzioni, **sfumandole** e **sovrapponendole** (Branzi, 2006).
Inoltre la nostra proposta intende realizzare una nuova **"architettura-luogo urbano"** che funga da Porta del Parco agricolo di Stupinigi, scavalcando l'asse viario del Debouché e la tangenziale con un **attraversamento a placca** che collegherà il Parco, l'area Viberti, il centro urbano e la nuova centralità scaturita dall'interramento della ferrovia. Questa **riconnessione territoriale**, non puntuale, capterà assi di accesso locali nuovi o rinnovati: gli assi viari provenienti dal centro urbano, l'edificio ponte sulla tangenziale, il recuperato asse ferroviario interrato - e li riorganizzerà nell'area Viberti, dove il **mix di funzioni** esistenti sul territorio assume disegno urbano rinunciando ad un rigida zonizzazione, compenetrandosi e sovrapponendosi in un'area **polifunzionale** e **polisemantica**.
Il progetto si pone, quindi, come strumento per la **rivitalizzazione** del sito Viberti attraverso la riconnessione dell'area al territorio. **Riconnessione** che avviene eliminando i confini dell'area ed interpretando il sito **in continuità** con l'ambiente circostante.
Non più solo un polo a carattere metropolitano, per il vicino svincolo della tangenziale, ma urbano e di cerniera tra il centro di Nichelino e l'area del Parco di Stupinigi. Connessione potenziata con interventi sulla viabilità, ricostruendo un tessuto fluido e capillare.
Il sito è così inserito nel sistema più ampio dell'area comunale divenendo porta privilegiata del Comune di Nichelino al "Parco di Stupinigi".
La nuova vocazione urbana lo rende **nodo privilegiato** per la messa a regime del "sistema verde" dell'area Sud e **cerniera** tra il centro urbano ed il parco. Alla viabilità si affiancano "corridoi ecologici" che riconnettono il centro urbano al parco.
L'intervento, registrando la **vocazione agricola** del territorio, affianca all'**area produttiva/industriale**, a carattere metropolitano, l'**area produttiva/agricola intensiva**, con attenzione alle attività produttive locali, affiancandone a sostegno, attività di ricerca, promozione, vendita, trasformazione e logistica e direzionale.
La nuova accessibilità ed il recupero della qualità ambientale rendono l'area idonea anche ad insediamenti diversi da quelli produttivi industriali/agricoli, quali insediamenti commerciali, di servizi, residenze, direzionali e ricettivi.
Si pone particolare attenzione alla **mixitè funzionale** dell'area in modo da garantirne la continuità di utilizzo nelle 24 ore restituendole, non solo nelle caratteristiche costruttive e di

scala dell'edificato, il carattere urbano.
È proprio sulla flessibilità che il progetto struttura l'intervento. Rivitalizza l'area riconnettendola al territorio realizzando un maglia viaria e di percorsi pedonali verdi che risolve le fratture individuate. La rende fertile a recepire ed assecondare la localizzazione di più e diverse attività che possono rispondere a:

- precise e coraggiose scelte politiche d'intervento sul territorio equilibrando a più livelli di valutazione i fattori costi/benefici;
- istanze economiche e di sviluppo che rispondono ad una vocazione del territorio che lo interpreta ed utilizza con caratteristiche monofunzionali ed omogenee;
- una *mixitè* che equilibri i due aspetti su citati.

Nel dettaglio, la fabbrica Viberti, scarnificata della precedente funzione, è riconvertita in **struttura flessibile** composta da **cellule** variamente **assemblabili**, capace di modulare la propria dimensione di contenitore e la capacità di accogliere natura e dimensioni diverse delle nuove attività. Si tratta di una struttura flessibile che dispone di aree ampie, capaci di accogliere macro-funzioni omogenee o parcellizzarsi in medi e micro spazi con una mixitè di funzioni che ripropongono un carattere urbano. L'obiettivo è inglobare aree circostanti assecondando la necessità di **fabbisogno** di nuovi standard urbanistici, verde attrezzato, servizi.
Si propone, quindi, un **progetto flessibile**, aperto a scelte che possono essere calibrate nel tempo assecondando le esigenze della comunità, ma che parte dalla riconnessione e dalla riqualificazione ambientale e ripropone un **nuovo polo urbano cittadino** come punto fermo ed imprescindibile.
Alla cubatura esistente della fabbrica riconvertita si affianca quella dei corpi secondari demoliti e riutilizzata per la realizzazione di nuovi edifici a diversa destinazione d'uso.
Nel dettaglio, la proposta progettuale include:

- **Aree produttive non delocalizzate**.

Riconnessione della viabilità esistente a quella di progetto.
Riqualificazione ambientale, fasce tampone a verde ed assi verdi di attraversamento attrezzati.

- **Polo di Ricerca – Trasformazione – Commercializzazione e logistica del prodotto agricolo locale.**

Il progetto prevede la localizzazione di funzioni a supporto e sviluppo dell'attività agricola locale.

- **Polo mercato e mercato lineare a km 0.**

Il progetto prevede la localizzazione di funzioni di commercializzazione a supporto all'attività agricola locale. Struttura con box di media, grande e piccola dimensione e punti vendita individuali e tematici.
Il mercato lineare a km 0 è un percorso a margine degli orti giardino punteggiato da serre integrate da punti vendita. Strumento di promozione e didattica delle attività del parco agricolo.

- **Polo macrofunzione Commerciale.**

Il progetto prevede la localizzazione di attività commerciali di media grande dimensione e servizi multifunzionali.
La conformazione del lotto, la dimensione, l'accesso e le aree libere permettono la possibilità d'inserimento di macrofunzioni. Realizzazione di edifici contenitore flessibili e sezionabili

capaci di adattarsi al contenimento di funzioni dalle dimensione e caratteristica diverse.

- **Polo commerciale e direzionale.**

Concepito come un percorso coperto connettivo – piazza coperta – di spazi e moduli a diversa funzione. Contenitori commerciali, punti ristoro, piccole sale di proiezione espositive e congressi, edifici direzionale (cooperative agricole e di attività produttive, attività professionali) e servizi.

- **Polo direzionale, ricettivo e ricreativo.**

Concepito come un percorso coperto connettivo – piazza coperta – di spazi e moduli a diversa funzione. Piccoli contenitori commerciali, e punti ristoro, torre e piastra Hotel e direzionale, centri benessere, palestra piscina, multisala, aree espositive. Si persegue sempre la Mixitè funzionale.

- **Auditorium polo congressi.**

Sala auditorium e congressi di 2000 mq.

- **Area residenziale ed attività di servizi integrati.**

Edifici di tre/quattro piani distribuiti nell'area creano continuità ambientale con il contesto con un ordine apparentemente casuale ma che sottolineano le direttrici di attraversamento dell'area in senso trasversale.

- **Fermata Stazione treno metropolitano Torino-Pinerolo.**

Attraverso gli interventi proposti, l'area della ex Viberti viene liberata dal "recinto della proprietà" e trasformata in una vera e propria cerniera all'interno del sistema territoriale che include il Parco di Stupinigi e il tessuto urbano di Nichelino. Il progetto prevede il rafforzamento delle connessioni est-ovest, in maniera tale da consentire l'attraversamento "centro urbano di Nichelino - area dell'ex Viberti - Parco di Stupinigi". Due sono le connessioni in direzione est-ovest: la prima a nord consiste nella realizzazione ex novo di un sovrappasso che scavalca la tangenziale fino a raggiungere il Parco di Stupinigi; la seconda a sud consiste nella riqualificazione della fascia di terreno che passa sotto la tangenziale riconnettendosi anch'essa al parco. L'area viene completamente trasformata nel tentativo di costruire le premesse per l'insediamento di nuove funzioni produttive, legate anche alla produzione agricola locale, ricettive e commerciali; è prevista anche una quota di residenze e di attrezzature collettive. La riconversione dell'area della ex Viberti ha un ruolo chiave nel progetto di riqualificazione urbana di Nichelino, essa rappresenta il cuore dello sviluppo futuro del Comune sia come luogo ideale per l'insediamento di nuove attività, attrezzature, residenze, senza ulteriore consumo di suolo, sia per la posizione privilegiata nella quale si trova cioè a cavallo tra il centro urbano e il Parco di Stupinigi. Il rafforzamento del rapporto tra Nichelino e Stupinigi, con tutto quello che comporta in termini di qualità della vita, accrescimento delle risorse economiche e potenziamento delle risorse esistenti, è forse l'unica occasione di riscatto possibile.

Nella considerazione dell'ipotesi di una macrofunzione commerciale, l'intervento e la struttura di impianto del progetto sono stati previsti in una logica di ampia flessibilità dell'area. L'idea di un contenitore ampio e modulabile, il recupero della fabbrica Viberti, inserito in una maglia ben strutturata collegata al contesto e flessibile, la rete viaria ed i lotti, consente di inserire una macrofunzione, funzioni medio/grandi o più funzioni piccole e medio/piccole, variando la dimensione dei singoli contenitori/moduli, rendendo l'area ampiamente flessibile a scelte di indirizzo diverse o ad evoluzioni che il mercato impone o suggerisce.

ABACO delle CRITICITA'–RISORSE–AZIONI per l'ex Viberti

CRITICITA'	RISORSE	AZIONI
Isolamento dell'area Viberti dal contesto ambientale.	Ottima accessibilità all'area a scala metropolitana per la presenza dello svincolo della tangenziale.	*Miglioramento dell'accessibilità metropolitana al lotto con il potenziamento dello svincolo, della viabilità a scala comunale e di quartiere.*
Isolamento dell'area per esistenza di fratture antropiche. Asse ferrovia/Asse Debouché Asse tangenziale.	Potenzialità del sovrappasso a sud sulla ferrovia. Possibilità di attraversamento e sovrappasso dell'asse Debouché Potenzialità area sottopasso alla tangenziale.	*Realizzazione di viabilità di collegamento dell'area al sovrappasso sulla ferrovia.* *Tamponamento verde asse ferrovia.* *Attraversamenti e ponti pedonali sull'Asse Debouché.* *Potenziamento assi verde e viabilità del sottopasso alla Tangenziale.* *Realizzazione scavalco tangenziale - Ambito interramento ferrovia.*
La presenza di un muro alto e non valicabile, a recinzione della proprietà, crea la separazione dell'area dal contesto circostante, un'isola non accessibile.	Ampia area omogenea appartenente ad un'unica proprietà con assenza di altri vincoli di proprietà.	*Eliminazione della recinzione ed apertura dell'area al contesto.* *Rendere permeabile l'area tramite il ridisegno della viabilità carrabile e pedonale e la ricucitura alla viabilità di zona.*
Area a carattere monofunzionale per la presenza solo di attività a carattere produttivo.	Vicinanza a: Parco agricolo Stupinigi - area agricola coltivata - polo produttivo industriale - Mondo Juve. Cerniera/polo tra il parco ed il centro urbano di Nichelino. Presenza dello svincolo della tangenziale.	*Parcellizzazione del lotto.* *Localizzazione di nuove funzioni diversificate.* *Miglioramento della viabilità.* *Adeguamento al nuovo ruolo territoriale.*
Crisi dell'attività industriale Viberti. Degrado dell'area per le peculiari caratteristiche delle attività produttive.	Posizione strategica nell'Area Metropolitana.	*Realizzazione di edifici contenitore flessibili e sezionabili, capaci di adattarsi al contenimento di diverse funzioni o macrofunzioni.* *Integrazione nel contesto ambientale.* *Potenziamento della viabilità carrabile di connessione.*
Assenza di assi verdi di attraversamento e connessione tra il centro urbano ed il Parco di Stupinigi. **Scarsa sostenibilità ambientale.**	Assenza di ostacoli territoriali invalicabili per la connessione del Parco Agricolo di Stupinigi al centro urbano. Potenzialità di individuare canali verdi liberi.	*Potenziamento e riconnessione del sistema verde comunale con la realizzazione articolata di percorsi verdi attrezzati.* *Utilizzo di tecnologie alternative ecosostenibili per il fotovoltaico e la fitodepurazione.*

3.4 Proposte progettuali per l'Ambito Stupinigi

La proposta progettuale per l'ambito di Stupinigi è stata elaborata in congruenza con l'approccio delineato, considerando **il sistema costituito dalla Palazzina di Caccia, dal Parco e dai Poderi Juvarriani**. Questi elementi sono collegati tra loro da relazioni fisiche e culturali. Due importanti reti relazionali sottese al "sistema Stupinigi" sono quella delle **rotte di caccia** e quella della **rete irrigua**, entrambe di notevole valore storico e ambientale. In effetti, lo stesso **Parco**, nel suo insieme, può essere considerato come una **struttura relazionale** che collega i diversi elementi e, come tale, deve essere tutelato, restaurato e valorizzato. (Francalacci e Peano, 2002)

Nel caso di Stupinigi il rispetto della **sostenibilità ambientale** si consegue attraverso la tutela

e valorizzazione delle aree verdi, sia di quelle più naturali sia di quelle più modificate dall'azione antropica. Il Master Plan dovrà innescare un processo di **ri-naturalizzazione** che vada dal ripristino della rete irrigua a quello della permeabilità dei terreni.
La **dimensione sociale** della sostenibilità, a sua volta, si articola sul piano culturale e su quello della fruibilità pubblica di strutture e infrastrutture esistenti e a farsi. La comunità di Nichelino dovrà guadagnare la disponibilità di nuovi spazi e funzioni, luoghi di **aggregazione** e di **socializzazione**.
La **sostenibilità economica** è conseguita attraverso la promozione di attività agricole, artigianali, ricettive e per il tempo libero, con bacino d'utenza sovra-regionale, che miglioreranno decisamente la **competitività territoriale** di Nichelino.
In una prospettiva di sviluppo, il Complesso di Stupinigi rappresenta un'importante occasione per dotare il territorio di nuovi spazi e funzioni, realizzando luoghi di incontro e di socializzazione, ed incentivare la fruizione turistica dell'area.
Il Master Plan, pertanto, individua come primo obiettivo la **tutela** delle **valenze storiche e ambientali** delle singole parti e dell'unitarietà, del **sistema** e delle sue **relazioni interne ed esterne**. In particolare, si prevedono interventi di **restauro** e **recupero** delle **rotte di caccia storiche** in terra battuta, riattivando i rondò scomparsi, sulla base di ricerche filologiche di archivio e sul campo. I percorsi rivivono e diventano il principale modo di **percorrere** e **vivere** il Parco nella **contemporaneità**. La **rete irrigua,** altresì, è tutelata, recuperata e valorizzata, con appropriate tecniche di **restauro ambientale** e di **ingegneria naturalistica**. Si interviene sia sul sistema delle **acque naturali**, le risorgive e gli stagni, sia sulla **rete idraulica storica**, realizzata a partire dal XVIII secolo, di fossi, canali e bealere.
Analogo discorso di tutela, **recupero ambientale** e valorizzazione deve essere svolto per la **componente vegetazionale** esistente, sia per la parte **naturale**, le aree boscate e le aree umide, sia per la parte **antropica**, il giardino, i viali alberati e i rondò.
In termini di fruizione, per l'ambito di Stupinigi la proposta progettuale elaborata prevede la realizzazione di un **nuovo polo della cultura e del tempo libero** attraverso:

- interventi relativi alla viabilità esistente, per migliorare i livelli di accessibilità del sito in funzione degli obiettivi di valorizzazione e fruizione;
- progetto di mobilità interna al Parco;
- proposte di rifunzionalizzazione e fruizione del patrimonio edilizio del Parco e degli spazi all'aperto.

Infatti, premessa essenziale per ottenere quanto su descritto, nel Complesso di Stupinigi, è la **liberazione dal traffico automobilistico** che attualmente attraversa il Parco causando un forte impatto fisico, percettivo e di inquinamento. Per ottenere questo primo importante risultato, si è scelto di **deviare e riorganizzare tutti i flussi di traffico veicolare** che attualmente attraversano il Parco fin vicino alla Palazzina di Caccia, la grande rotonda e il viale alberato tra i Poderi Juvarriani, processo già avviato dalle amministrazioni interessate. In particolare, i veicoli che oggi attraversano il Parco saranno dirottati sulle strade esistenti, opportunamente migliorate ove necessario: Tangenziale Sud, diramazione Pinerolo S.P. 142, variante Stupinigi (ex ippodromo), variante Debouché. Il Parco sarà servito da parcheggi in corrispondenza di quattro accessi previsti:

- **Porta Torino** in corrispondenza dell'incrocio via Borgaretto, via Torino, via 25 Aprile;
- **Porta Sestriere** all'incrocio tra via Europa e la Strada Statale 23 del Sestriere;
- **Porta Orbassano** verso l'omonimo Comune sulla Strada Stupinigi;

- **Porta Debouché** in corrispondenza dell'incrocio tra via Giacomo Matteotti e via Debouché.

Il quinto accesso sarà costituito dalla **Porta Nichelino**.

La proposta elaborata, quindi, interviene sulla viabilità esistente liberando il Parco dal traffico veicolare e prevedendo all'interno dell'area un sistema di mobilità interna esclusivamente "dedicato" alla fruizione del Parco stesso. A supporto di tale scelta si prevede un sistema di **bus/navette a basso impatto ambientale** di collegamento tra il terminal della linea 4 del tram e la prevista Porta Torino a Stupinigi ed una **navetta circolare** a basso impatto ambientale all'interno del Parco.

Inoltre si prevede una **regolamentazione dell'accessibilità** nei giorni feriali/festivi (cfr. par. 6.2)

Il passaggio dalla viabilità esterna alla Zona a Traffico Limitato interna è segnata da Porte di accesso al Parco, intese come **nodi di interscambio**. Anche all'interno del Parco si prevede la realizzazione di **nodi di interscambio** e **funzionali**, destinati a:

- **infopoint**;
- **car sharing, bike sharing** e **segway sharing**;
- luoghi di sosta dei mezzi ecologici utilizzati dal **servizio di security** per la vigilanza nel Parco ed eventuali locali di servizio (servizi igienici, depositi ecc).

Il Parco sarà servito da **mezzi pubblici** mossi da motori **elettrici** che effettueranno percorrenze **circolari**, toccando le quattro Porte numerose fermate in modo tale che tutte le aree del Parco siano raggiungibili a piedi.

All'interno del Parco, si prevede l'allocazione di **poli per la fruizione** dal minimo impatto ambientale ma dal massimo beneficio in termini di servizi, ben **armonizzati al contesto**. La fruizione, come si è detto, avverrà a piedi o in bicicletta e sarà completata dalla presenza di questi piccoli poli di servizio che offriranno **acqua**, generi di **conforto**, **servizi** igienici, il tutto all'interno di piccole costruzioni a basso impatto visivo.

A tale scopo, per l'ambito di Stupinigi il Master Plan prevede:

- l'**estensione delle piste ciclabili** esistenti o già previste. In particolare si è scelto di far coincidere, ove possibile, i nuovi tracciati con quelli dei tratturi esistenti. Le superfici delle due carreggiate saranno realizzate in modo differente, non solo per differenziarne gli usi ma soprattutto per rispondere ai requisiti normativi previsti per le piste ciclabili;
- **il recupero dei percorsi storici**, **ripristino delle rotte di caccia** preesistenti e **realizzazione di percorsi attrezzati** che collegano i **nodi funzionali** alle Cascine del Parco.

Gli interventi di ripristino dei rondò sono finalizzati a realizzare in alcuni **aree attrezzate** e **rondò hotspot,** in altri a valorizzare **punti di vista** "privilegiati" per la percezione visiva del Parco.

Per quanto riguarda la rifunzionalizzazione del patrimonio costruito, il **progetto di rifunzionalizzazione** proposto fonda su un'organizzazione del territorio attraverso **polarità** e **connessioni**, individuando (cfr. cap. 6):

1. **polarità di prevalente interesse storico-artistico-scenografico**;
2. **polarità di tipo funzionale;**
3. **polarità di prevalente interesse urbano.**

In particolare, ai fini della rifunzionalizzazione del patrimonio costruito presente nel Parco, il Master Plan individua una combinazione di attività, prevalentemente riconducibili alle seguenti categorie:

- attività ricettive (alberghiera e di ristorazione);
- attività di promozione e commercializzazione di prodotti artigianali e agricoli della filiera

corta e Km 0 (vedi paragrafo attualizzazione attività agricola);
- attività culturali e museali;
- attività di allevamento zootecnico e di produzione cerealicola e commercializzazione dei relativi prodotti, localizzate all'interno del Parco, nelle **Cascine Parpaglia e Piniere** e nei locali dell'**ex fagianaia** e dell'**ex galoppatoio,** con la conservazione delle unità abitative;
- spazio polifunzionale per eventi di cultura popolare;
- spazio fieristico per eventi e manifestazioni.

Si prevede, inoltre, di insediare, nei locali dell'Ordine Mauriziano lungo il viale **l'osservatorio e cabina di regia** che manterrà le file di questa complessa organizzazione di attività differenti ma complementari, **coordinando** la vita nel Parco di **Stupinigi** con gli altri ambiti del Master Plan e con quanto accade sia a **Nichelino** sia nei **territori circostanti**, nelle Regge Sabaude, nella Corona Verde e così via.

Gli **spazi aperti** verranno utilizzati non solo per la fruizione del Parco, ma anche come spazi di servizio ed integrazione delle attività insediate negli edifici adiacenti, in particolare per la funzione museale e per le attività di ristorazione.

Inoltre, l'area esterna al Canile, in passato adibita a vivaio, ospiterà il "**Borgo artigiano**", destinato all'esposizione e commercializzazione di prodotti della tradizione artigianale locale. Sul lato opposto, l'area localizzata alle spalle dell'esedra di levante sarà destinata a spazio polifunzionale per accogliere eventi di cultura popolare.

L'ampio spazio aperto rappresentato dal lungo viale principale, luogo di interconnessione tra le diverse attività che su di esso affacciano, oltre alla funzione di percorso di collegamento tra i Poderi, diventerà il **viale dell'arte**, una grande strada centrale destinata ad accogliere, ad esempio, eventi musicali. La liberazione del viale dal traffico veicolare, infatti, consentirà l'utilizzo degli spazi all'aperto per l'allestimento di attrezzature connesse alle attività da ospitare.

Nei **Poderi Juvarriani** per i quali l'Ente Parco ha rinnovato il contratto d'affitto ai contadini, si ipotizza di integrare la permanenza della funzione originaria con attività di commercializzazione per la vendita diretta al consumatore, in spazi individuati all'interno dei poderi stessi ed un'attività di **front office** per la promozione e la vendita diretta produttore/consumatore, negli ex magazzini legnami.

Inoltre, si prevede la realizzazione di **orti pubblici** attraverso la creazione di fasce destinate a coltivazione di ortaggi da offrire alla comunità di Nichelino.

Per incrementare attività di tutela della **biodiversità**, delle **produzioni tipiche** e dell'**artigianato** locale connesse alla tradizione agricola del territorio, il Master Plan propone differenti **usi delle aree di verde** ricadenti nel Parco. Si prevede la tutela e conservazione delle aree agricole per la filiera corta e il mercato a km 0 così come la tutela e conservazione delle aree di arboricoltura, includendo l'insediamento di funzioni di promozione di prodotti agricoli locali anche a scopo commerciale.

Le **scelte funzionali** proposte dal Master Plan sono **creative** e **non preclusive**, nel senso che i Poderi potranno ospitare attività economiche d'interesse generale, sia per garantire la positività del bilancio costi/benefici sia per favorire la vitalità culturale dell'ambito anche nei giorni in cui i turisti saranno scarsi. (Florida, 2002) Si sottolinea che le superfici e cubature da recuperare sono notevoli, il che significa costi di restauro ma anche valori immobiliari rafforzati. I ricavi in parte potranno essere indotti dalle nuove destinazioni d'uso compatibili insediate, quali gallerie d'arte, negozi di merchandising per le attività espositivo-museali,

studi di industrial e fashion design, laboratori artigianali con vendita dei prodotti, punti per la vendita diretta a km zero dei prodotti agricoli del Parco, bar, ristoranti, strutture ricettive, spazi per eventi privati. Altri ricavi diretti potranno venire dalle tariffe dei parcheggi e dai biglietti delle mostre, mentre, indirettamente, concorreranno alla positività del bilancio sia il prevedibile incremento dei valori immobiliari sia il miglioramento della competitività territoriale di Nichelino e dintorni.

ABACO delle CRITICITA'–RISORSE–AZIONI per il Complesso di Stupinigi

CRITICITA'	RISORSE	AZIONI
Degrado e abbandono dei sentieri, delle aree agricole e boschive, della rete irrigua, delle rotte di caccia del Parco di Stupinigi.	Valore ambientale e paesaggistico.	*Riqualificazione e rivitalizzazione con la previsione di attività compatibili e finalizzate.*
Degrado e abbandono della Palazzina di Caccia, dei Poderi e delle Cascine.	Valore culturale, storico e architettonico.	*Conservazione integrata attraverso il restauro e le destinazioni d'uso compatibili e finalizzate.*
Debolezza delle attività di socializzazione.	Visitatori e fruitori del Parco, della Palazzina di Caccia, dei Poderi e delle Cascine.	*Incremento del numero di visitatori e fruitori.* *Creazione di nuovi luoghi di aggregazione.*
Scarsa redditività dell'area.	Potenzialità economica di suoli e immobili.	*Messa reddito in forme compatibili e finalizzate alla tutela*
Difficile accessibilità con mezzi pubblici.	Fermata Tram n. 4 in Corso Unione Sovietica. Metropolitana Torino fino a Piazza Bengasi (progetto ATM).	*Navetta di raccordo e linea circolare nel Parco a basso impatto ecologico.* *Prolungamento linea tranvaria n. 4 verso Stupinigi e i nuovi insediamenti residenziali.* *Prolungamento della Metropolitana di Torino oltre Piazza Bengasi verso il centro di Nichelino.*
Debolezza economico-produttiva.	Attività agricole esistenti. Potenzialità delle architetture storiche e del Parco per attività ricettive e del tempo libero.	*Qualificazione e finalizzazione delle attività agricole.* *Miglioramento dell'offerta. ricettiva, dei luoghi e degli spazi pubblici.*
Presenza invasiva nel Parco del trasporto su gomma con "effetto autostrada".	Rete stradale con varianti in corso di realizzazione e previste.	*Deviare il traffico eliminando gli attraversamenti veicolari.* *Creare aree di parcheggio in corrispondenza degli accessi al Parco.*
Isolamento culturale rispetto al territorio metropolitano.	Rete museale di Torino e dintorni Corona di delizie delle Regge Sabaude.	*Messa in rete con Musei di Torino, in particolare con il Lingotto.* *Messa in rete con le Regge Sabaude, in particolare con Venaria.*
Isolamento funzionale rispetto al territorio metropolitano.	Potenzialità come attrezzatura d'interesse di metropolitano.	*Valorizzazione del ruolo di polo culturale, ambientale e sociale.*
Presenza di attività illegali e degradanti come il vandalismo, la prostituzione, lo spaccio di droga.	Potenziale qualità e sicurezza dei luoghi.	*Messa in sicurezza del Parco attraverso la riqualificazione, maggiore frequentazione, sorveglianza e videosorveglianza.*
Mobilità interna al Parco difficile per la notevole lunghezza dei percorsi.	Rete stradale esistente. Rete delle rotte di caccia.	*Autobus circolare a basso impatto ecologico.* *Car, bike e segway sharing.*
Scarsa attrattività del Parco per adulti e famiglie.	Fruizione partecipativa.	*Orti pubblico-privati.* *Attività ludico-didattiche.*
Scarsa attrattività del Parco per giovani e ragazzi.	Innovazione tecnologica.	*Wi-fi gratuito nei luoghi di aggregazione.*

3.5 Proposte progettuali per l'Ambito Sangone

L'approccio sistemico è stato applicato anche all'ambito del torrente Sangone per il progetto di riqualificazione e valorizzazione delle sponde e del corso d'acqua. Il **sistema del fiume** è stato scomposto in sub-sistemi per i quali si sono analizzate le **criticità** e si sono messe a punto le possibili **soluzioni**. I sub-sistemi del fiume sono stati individuati partendo dal centro del corso d'acqua e allargandosi progressivamente sui due lati: l'**acqua**, le **rive**, le **golene**, gli **argini**, le **sponde**, la **campagna**. L'acqua, la vegetazione, la **vita del fiume** e delle sponde costituiscono la **struttura relazionale** naturale che tiene insieme i diversi elementi e sub-sistemi.
La **sostenibilità ambientale**, in questo caso, è intesa come **tutela** dell'ecosistema e **valorizzazione ecologica** del corridoio fluviale e dell'ambiente che lo delimita. Il fiume sarà inteso come parte di un ambiente naturale più ampio, da preservare e sviluppare.
La dimensione della **sostenibilità sociale** si ottiene attraverso la **fruizione compatibile** del fiume. Percorsi e aree attrezzate per il tempo libero garantiscono l'utilizzo nel rispetto dei delicati **equilibri ecologici** di acqua, terra e vita biologica nell'habitat fluviale.
La **sostenibilità economica** è perseguita attraverso la riqualificazione dell'area fluviale con l'azione polarizzante di richiamo dei **flussi turistici**, favorendo l'incremento dei valori fondiari delle aree limitrofe interessate.
Nella nostra idea, il Master Plan trasforma il Sangone da elemento di divisione in **raccordo** tra le due sponde. Per raggiungere questo risultato si è pensato, in particolare, ad un nuovo elemento di **bioarchitettura**, un ponte-piastra ecologico, in legno, poco impattante e attrezzato, che proietta Nichelino nel Parco Piemonte. Il ponte consente il passaggio sia pedonale sia ciclabile e, contemporaneamente, si propone quale luogo d'incontro, nella natura, della comunità di Nichelino. Le aree nei pressi del fiume, che attualmente presentano i caratteri della **marginalità**, **diventano luoghi** per la comunità di Nichelino e per quelle del territorio di appartenenza.
Il corso del torrente Sangone, nell'ambito in esame, presenta un assetto fortemente penalizzato dalla presenza di **pressioni antropiche** di varia natura, che ne hanno alterato in primis le caratteristiche idrogeomorfologiche e quindi quelle biologiche, tanto dal punto di vista strutturale quanto da quello funzionale. L'obiettivo preliminare è, quindi, il ripristino del **regime idrologico** seguito da misure di riqualificazione volte a potenziare la valenza del corridoio fluviale del Sangone e della rete di canali tributari.
Le azioni proposte mirano a ridurre l'inquinamento delle acque, incentivando i processi di **depurazione naturale** con l'incremento della vegetazione ovvero migliorare l'ambiente e il paesaggio agendo sulle qualità della risorsa idrica.
Il Master Plan prevede la **rimozione** delle artificializzazioni non più funzionali e il **recupero** delle opere danneggiate attraverso tecniche di **bio-architettura**, il miglioramento ambientale degli habitat degradati, la creazione di **corridoi ecologici** e di **rinaturalizzazione**. La **matrice agricola** del fondovalle del basso corso è reinterpreta secondo un moderno modello di approccio agro-ambientale, in cui l'uso del suolo viene compensato dalla creazione di forme di natura funzionali alle stesse **attività agricole** e **zootecniche**, in una logica di **salvaguardia ambientale**. Il fiume trova il suo spazio, proprio in quel tratto distale fortemente compromesso dalla canalizzazione e dall'urbanizzazione irrazionale, tramite una progettualità diffusa di **riqualificazione morfologica** delle aree golenali. Le connessioni ecologiche trasversali saranno

ricucite e saranno valorizzati diversi luoghi, fabbricati e manufatti, attualmente di scarso interesse se non detrattori di paesaggio.
Il tracciato del torrente Sangone si muove nella piana con una configurazione sinusoidale e sottile e si propone anche come occasione per **riequilibrare** paesaggi monofunzionalizzati delle città diffuse, dei distretti agricoli, delle aree delle valli interne. In queste aree di piana fluviale e del Sangone, in particolare, l'attenzione si orienta verso **ambiti concettuali** localizzativi e puntuali, individuando negli ambiti di **transizione**, tra dimensione **territoriale** e **urbana**, contesti nei quali proporre soluzioni e avviare inversioni di tendenza.
La **rigenerazione ecologica** dello spazio tra la città diffusa della piana del Sangone ed il Parco di Stupinigi costituisce un campo in cui declinare i temi del paesaggio rispetto alla possibilità di creare condizioni di **continuità compenetrante** tra lo spazio urbano e quello extra urbano. Ovvero stabilire **relazioni** previsionali di continuità e di vicinanza tra l'**armatura naturalistica** delle città (costituita dalle aree a verde attrezzato) e quella **territoriale** delle aree protette e del sistema minore di connessione tra queste ultime.
L'ipotesi delineata è quella di un **sistema di spazi aperti e di spazi verdi** che si configurano **in forma di rete**: una rete verde complessa, in grado di accogliere interpretazioni e compromessi. Questa rete arriva ad ospitare, al suo interno, più forme e con diverso gradiente di naturalità, ma sempre in continuità lungo un transetto rappresentativo che raccoglie il **sistema città**, **sistema locale di sviluppo produttivo** e **sistema rurale**, il **sistema della viabilità lenta**, contaminandosi delle funzioni dei territori attraversati Il senso della multifunzionalità delle rete ecologica in agricoltura individua un altro settore di investimento, strategicamente rilevante ed oggi assai promettente: quello della produzione non alimentare (no-food), con particolare enfasi all'ottenimento di **biomasse vegetali** utili ai fini della produzione di energia prodotte dal mantenimento e coltivazione delle bordure interpoderali.
Per quanto riguarda la **fruizione del Parco** da parte della comunità di Nichelino, si propone di localizzare **ingressi dedicati** ai margini dell'area del Boschetto e lungo l'estensione della riva destra come intervento di continuità con l'abitato, dove sarà possibile arrivare in primis con i mezzi pubblici e in bicicletta. Il progetto intende rafforzare, infatti, il rapporto tra il fiume, le aree verdi ed il tessuto urbano confinante e collegare il Parco del Boschetto con le aree parco oltre la riva e nel territorio di Nichelino.
Per le auto private, sono previsti **parcheggi** di attestamento e l'interscambio modale a piedi, in bicicletta e piccoli mezzi elettrici. La **circolazione interna** avverrà attraverso le percorrenze che dovranno essere messe in sicurezza e dotate dell'opportuna **segnaletica** sia informativa sia illustrativa al fine di favorire un **approccio didattico** ai luoghi attraversati; sono anche previsti poli attrezzati con funzione conoscitiva, ludica, educativa, sportiva e, contemporaneamente, di servizio all'utenza. I percorsi pedonali e ciclabili ricavati da sentieri o strade bianche esistenti saranno completati da piccole **infrastrutture in legno**. Questi piccoli poli per la **fruizione consapevole** avranno una funzione conoscitiva ed educativa e, contemporaneamente, di servizio all'utenza.
Come per l'ambito del Parco, anche per l'area del Sangone, la riorganizzazione della **mobilità** assume nella nostra idea di Master Plan un ruolo strategico, nello specifico le **percorrenze a piedi** per la fruizione del sito.
L'area spondale sarà costellata di luoghi di **sosta** e **informazione**, riposo e conoscenza, offrendosi agli abitanti di Nichelino e ai turisti che saranno richiamati. Nella rete tra questi nodi si compirà la **mobilità dolce** intesa come modalità consapevole di fruizione delle aree naturali.

L'impatto positivo va oltre l'ambito naturale del fiume e avvantaggia la **comunità urbana**. L'offerta generata da questo processo di riqualificazione e qualificazione produrrà il miglioramento della **qualità di vita** dei cittadini residenti a Nichelino e comuni limitrofi e, contemporaneamente, migliorerà l'**attrattività turistica**.

ABACO delle CRITICITA'–RISORSE–AZIONI per il fiume SANGONE

CRITICITA'	RISORSE	AZIONI
Il fiume risulta inaccessibile.	La frequentazione di fatto garantisce la tenuta.	*Riqualificazione fluviale volta anche alla fruizione del torrente.*
Il degrado delle sponde.	Il fiume come risorsa e non come discarica.	*Pulizia radicale e presenza delle GEV.*
La scarsa qualità delle acque.	La vita acquatica.	*Controllo degli scarichi e degli inquinanti con analisi in tempo reale.*
Presenza di specie vegetali alloctone invasive.	La diversità vegetale.	*Pulizia e controllo dello sviluppo delle specie infestanti.*
La scarsità di fauna acquatica.	La Biodiversità è un attrattore.	*Migliorare la qualità delle acque.*
Degrado e abbandono dei sentieri, della pista ciclabile.	Valore ambientale e paesaggistico.	*Riqualificazione e rivitalizzazione con la previsione di attività compatibili e finalizzate.*
Isolamento funzionale rispetto al territorio metropolitano.	Potenzialità come attrezzatura d'interesse.	*Valorizzazione del ruolo di attrattore ambientale e sociale.*
Presenza di abitazioni abusive a ridosso dell'argine del torrente.	Potenziale qualità e sicurezza dei luoghi.	*Abbattimento delle strutture abusive e delocalizzazione delle abitazioni su aree predisposte.*
Presenza di attività illegali e degradanti.	Potenziale qualità e sicurezza dei luoghi.	*Controllo del territorio da parte delle GEV.*
Presenza di occupazione di suolo abusivamente.	Fruizione partecipata e controllata.	*Orti pubblico-privati.*
Scarsa attrattività del Sangone per adulti e famiglie.	Fruizione partecipativa.	*Attività ludico-sportive. Centri di educazione ambientale.*

4. LA VERIFICA DELLA COERENZA, DELLA COMPATIBILITÀ E DEGLI IMPATTI

La volontà di contribuire ad uno sviluppo coerente del territorio, attraverso il Master Plan Nichelino 2010, impone la verifica di congruenza delle proposte progettuali con gli obiettivi e le linee di indirizzo fissate dagli strumenti di programmazione socioeconomica e di pianificazione territoriale, paesistica e di settore, valutando gli impatti derivanti dagli interventi previsti.

4.1 Coerenza con obiettivi e indirizzi degli strumenti di programmazione socioeconomica e di pianificazione territoriale

Relativamente agli obiettivi generali di Ricucitura del territorio, Valorizzazione delle risorse e Creazione di nuove centralità posti alla base del Master Plan, si ritiene essi siano coerenti con gli obiettivi e le linee di indirizzo definite degli strumenti di programmazione socioeconomica e di pianificazione territoriale. In particolare si evidenzia che:

- la Provincia ha avviato significativi interventi sulle infrastrutture viarie al fine di migliorare la mobilità, di rafforzare i collegamenti tra la rete viaria urbana e le grandi reti di trasporto attraverso la variante Debouché, la circonvallazione di Candiolo e quella di Borgaretto, l'interramento della linea ferroviaria Torino-Pinerolo. La riorganizzazione del sistema infrastrutturale impone necessariamente un ripensamento sui rapporti tra la rete e il contesto urbano attraversato, sulle relazioni tra trasporto veloce e lento, soprattutto se si considera l'importanza della rete della viabilità ciclopedonale. L'obiettivo di affrontare il tema della riconnessione delle parti e della riqualificazione dei margini non è altro che la conseguenza dell'attuazione degli interventi già previsti dalla pianificazione territoriale a scala sia provinciale sia regionale;
- l'obiettivo della valorizzazione delle risorse ambientali e storico-architettoniche è centrale in tutti gli atti di programmazione, soprattutto in quelli Regionali. Il restauro della Palazzina di Caccia di Stupinigi, l'istituzione dell'Ente del Parco di Stupinigi, il recupero già in corso delle rotte di caccia sono parte di un progetto più vasto che vede nel Parco di Stupinigi, insieme ai Poderi Juvarriani e alla Palazzina, un enorme potenziale per lo sviluppo del territorio, sia per la possibilità di attrarre flussi turistici sia per la possibilità di innescare processi di riqualificazione del territorio circostante con un notevole incremento della qualità della vita. Lo stesso vale per il torrente Sangone; il Piano d'Area del Parco Fluviale del Po, i progetti di "Corona Verde" e il Contratto di Fiume vertono tutti sulla necessità di ripristinare l'equilibrio eco-ambientale del sistema delle acque e della vegetazione lungo le sue sponde. Alla riqualificazione dei sistemi ambientali e paesistici afferenti ai corridoi fluviali si aggiunge il miglioramento della fruizione turistico/ambientale, come esplicitato nel Contratto di Fiume;
- l'obiettivo della creazione di nuove centralità è da intendersi come risposta alla richiesta da parte della Regione e della Provincia di promuovere lo sviluppo policentrico dei comuni intorno a Torino. Insieme al potenziamento e alla razionalizzazione della rete delle infrastrutture è necessario favorire lo sviluppo di nuove "polarità metropolitane", ovvero luoghi che possano accogliere soprattutto funzioni di livello sovra-comunale.

In coerenza con quanto detto in merito agli obiettivi generale, andando ad analizzare i 17

obiettivi specifici relativi ai 4 ambiti di progetto (cfr. par. 3.1), viene riconfermata la coerenza degli stessi alla programmazione territoriale, come indicato nella tabella che segue.

OBIETTIVI DEL MASTER PLAN	COERENZA CON GLI STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE
3. Rafforzamento dell'interscambio modale dei trasporti gomma-ferro. *5. Riconnettere il sito con le aree di Stupinigi e del centro urbano.* *6. Cancellare i confini dell'area ex industriale attraverso le nuove attività.* *10. Accrescere la fruibilità pubblica di strutture ed infrastrutture.*	Coerenza con gli interventi, previsti e/o in corso di realizzazione, relativi alla **viabilità di scorrimento**, alla **circolazione ciclopedonale** e all'**interramento delle linea ferroviaria Torino – Pinerolo.**
1. Eliminazione dell'inquinamento visivo ed acustico della ferrovia. *8. Tutelare e valorizzare le aree verdi (naturali ed antropiche).* *9. Tutelare le valenze storiche ed ambientali.* *12. Riqualificare e valorizzare le sponde ed il corso d'acqua.* *13. Migliorare, dal punto di vista ambientale, gli habitat degradati.* *14. Ridurre l'inquinamento delle acque e migliorare la qualità della risorsa idrica.* *15. Accrescere la salvaguardia ambientale delle aree agricole.* *16. Attivare una fruizione compatibile del fiume.* *17. Favorire nuovi flussi turistici integrando il fiume al tessuto urbano.*	Coerenza con gli indirizzi relativi alla **tutela ambientale** e alla **valorizzazione del Parco di Stupinigi** e del **torrente Sangone.**
2. Inserimento di nuove funzioni a servizio degli abitanti. *4. Accrescimento della ricchezza economica.* *7. Creare un nuovo luogo urbano ed una polarità di valenza territoriale.* *11. Migliorare la competitività territoriale.*	Coerenza con l'obiettivo di favorire la nascita di **nuove polarità metropolitane**.

Nel Rapporto Ambientale, allegato alla presente relazione, sono contenute nel dettaglio le analisi di coerenza degli obiettivi del Master Plan elencati rispetto alla pianificazione e programmazione sovraordinata.
I risultati generali mostrano che tutti obiettivi gli obiettivi del Master Plan sono caratterizzati da relazioni di coerenza; raggiungono un grado di coerenza particolarmente elevato gli obiettivi 1, 5, 8, 12, 13, 15. Sono state rilevate delle incoerenze relativamente agli obiettivi 2, 4, 6, 7 e 10 questo perché il loro soddisfacimento comporta trasformazioni del territorio che incidono sul consumo di suolo, sul consumo energetico e idrico, sulla qualità dell'aria,

sull'incremento della produzione dei rifiuti e degli scarichi nei corsi d'acqua.
Sostanzialmente i fattori di incoerenza risiedono soprattutto nel fatto che il Master Plan inserisce nel tessuto urbano nuove cubature che corrispondono a un mix funzionale che include residenza, produzione e commercio, ma anche housing sociale servizi e attrezzature pubbliche. È molto importante quindi, per mitigare gli impatti negativi sopra descritti, sostenere la qualità degli interventi dal punto di vista sia dei contenuti, ovvero delle funzioni che si andranno ad insediare, sia della forma, ovvero delle tipologie insediative ed edilizie nonché delle tecnologie da utilizzare.
Va detto che in merito alla questione del consumo di suolo, si pone soprattutto il problema della verifica del fabbisogno reale della popolazione dal quale dipende la quantità di residenza effettivamente realizzabile. In ogni caso le aree nelle quali il Master Plan prevede di insediare nuove cubature sono tutte aree già compromesse dalla linea ferroviarie e/o dall'attività industriale.

4.2 Compatibilità urbanistica, ambientale e paesaggistica

4.2.1 Compatibilità rispetto alla pianificazione regionale

La Regione Piemonte si è dotata di due strumenti di pianificazione, il Piano Territoriale Regionale e il Piano paesistico Regionale, strumenti complementari che, da una parte, forniscono un quadro conoscitivo dettagliato del territorio regionale, dall'altra parte, definiscono le scelte strategiche che devono guidare le azioni di tutti i Comuni della regione affinché tutti perseguano i medesimi obiettivi. IL PTR e il PPR individuano 5 strategie complementari:

1) riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio;
2) sostenibilità ambientale, efficienza energetica;
3) integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica;
4) ricerca, innovazione e transizione produttiva;
5) valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali.

Per ciascuna strategia i Piani in oggetto dettano disposizioni per gli strumenti della pianificazione territoriale; si tratta di indirizzi finalizzati ad orientare la pianificazione ai diversi livelli di governo e di direttive che devono essere recepite all'interno da tutti gli altri strumenti di pianificazione.
Gli indirizzi e le direttive devono evidentemente essere recepite sia dai Piani Provinciali sia dai Piani Regolatori Generali, come già in parte ha fatto il Comune di Nichelino attraverso l'aggiornamento continuo del PRG attraverso le varianti. Prima di tutto va detto che il Master Plan, poiché interessa solo una piccola parte del territorio regionale, va comunque visto come un tassello all'interno di una pianificazione che coinvolge non solo Nichelino ma anche i Comuni limitrofi appartenenti all'area metropolitana Torinese. Il progetto, seppure definito nei suoi confini territoriali, si proietta in maniera centrifuga verso i territori confinanti, nel senso che si è sempre lavorato prendendo in considerazione tutto il territorio della Provincia di Torino, in particolare dell'area sud; in questa logica, immaginando di far parte di un sistema più ampio in continua evoluzione, le strategie del PTR e del PPR sono state una guida durante tutto il processo progettuale.

Le strategie del PTR e del PPR contengono la strategia del Master Plan; molte delle soluzioni progettuali proposte sono un frammento del progetto più ampio che investe l'intera Regione.
L'analisi della compatibilità urbanistica, ambientale e paesaggistica del Master Plan rispetto ai Piani regionali può avere una duplice lettura: una più generica che riguarda l'impostazione delle scelte e che fa riferimento alle 5 strategie e una più specifica che si riferisce all'acquisizione delle direttive specifiche relative all'ambito di riferimento del quale fa parte anche il Comune di Nichelino.
Dal punto di vista delle strategie e quindi dell'impostazione generale del lavoro svolto, si riporta di seguito la verifica sintetica del progetto come risposta alle 5 strategie.

1) Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio.
La riqualificazione e la valorizzazione delle risorse è certamente uno dei temi centrali intorno ai quali ruota il progetto; la riqualificazione, infatti, avviene attraverso una serie di azioni che sono genericamente identificabili come azioni di recupero delle risorse esistenti (storico-architettoniche e ambientali) e di trasformazione urbanistica delle aree degradate. All'azione di valorizzazione del Parco di Stupinigi e del torrente Sangone, si affiancano tutta una serie di trasformazioni urbanistiche che hanno lo scopo di connettere il territorio, favorendo la mobilità, e di arginare i fenomeni di degrado. Le aree dismesse e/o degradate diventano i luoghi della trasformazione, all'interno dei quali si prevede la realizzazione di nuovi insediamenti, come la ex Viberti e le aree lungo la ferrovia; si vuole evitare, infatti, il consumo di altro suolo agricolo e si ritiene invece indispensabile mettere a reddito i suoli ormai compromessi ma che, per la loro condizione attuale, favoriscono la frammentazione e il degrado. Gli interventi proposti puntano ad una riorganizzazione della struttura urbana, attraverso interventi di completamento e densificazione dell'abitato, di stabilizzazione dei limiti urbani preesistenti, di qualificazione formale e funzionale dei margini e delle aree di frangia; si tratta degli interventi lungo le "linee di frattura" quali la ferrovia, la Tangenziale Sud, la fascia verde lungo le sponde del Sangone. Molta importanza, in questa azione di riorganizzazione del tessuto urbano, ha la riorganizzazione delle infrastrutture di trasporto; il progetto introduce nuovi elementi nella viabilità principale che consentono il superamento delle barriere, quali autostrada e ferrovia. La messa in rete delle risorse storico- ambientali, delle realtà produttive, dei centri di aggregazione e di sviluppo, garantisce la fruizione da parte di tutti, nel rispetto dei differenti mezzi che circolano sul territorio e delle caratteristiche dei luoghi attraversati. In particolare, è stata rafforzata la rete ciclopedonale, compresa l'individuazione di "porte del parco", accessi segnalati, punti di ristoro, aree di sosta opportunamente segnalate con lo scopo preciso di incrementare la circolazione dei turisti sul territorio, soprattutto per chi proviene da Torino. Sono state previste nuove strutture ricettive, così come luoghi per attività culturali legate soprattutto all'identità dei luoghi.
Il progetto non trascura mai gli aspetti ambientali, sia dal punto di vista della conoscenza, avendo infatti acquisito tutti i dati disponibili in merito a qualità dell'acqua, dell'aria, dei suoli, sia della risposta progettuale, avendo previsto numerosi interventi per il miglioramento del sistema ecologico come la fitodepurazione e la riconnessione dei corridoi ecologici.

2) Sostenibilità ambientale, efficienza energetica.
Le dimensioni della sostenibilità, sociale, economica e ambientale, sono ampiamente ricercate in ogni scelta progettuale e costituiscono lo strumento attraverso il quale si è

valutato l'impatto dell'intervento proposto sul territorio. La "sostenibilità ambientale" è interpretata attraverso due canali: il primo riguarda l'impatto sull'ambiente naturale di tutti gli interventi previsti; il secondo è relativo alla valorizzazione del Parco di Stupinigi, delle sponde del fiume Sangone e di tutte le altre aree verdi esistenti e previste.
Oltre alla tutela delle aree libere destinate all'agricoltura, il Master Plan promuove l'uso di energie rinnovabili sia negli edifici sia negli spazi pubblici, come ad esempio l'istallazione della pensilina fotovoltaica lungo il "miglio solare"; prevede lo spostamento e/o l'isolamento della sottostazione elettrica RFI, che è oggi molto vicina all'abitato, così come pure i cavi dell'alta tensione andrebbero interrati lungo il tratto adiacente la Tangenziale Sud. In merito alla tutela delle risorse idriche, il progetto intende preservare i canali di bonifica e i canali naturali, indispensabili per il corretto equilibrio ecologico, così come prevede interventi per la depurazione naturale del torrente Sangone e per il contenimento delle piene compresa la ricostituzione della fascia ripariale.

3) Integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica.
Il progetto della mobilità costituisce la rete che crea le relazioni territoriali, pertanto, in considerazione delle scelte strategiche già in atto sul territorio, il Master Plan rafforza le relazioni, intensifica i poli di interscambio, crea nuove opportunità di sviluppo legate al progetto delle reti infrastrutturali. Molto importante è il nodo della stazione ferroviaria che è anche un luogo di incontro, direttamente connesso alla piazza del Municipio, di interscambio tra vettori diversi (treno – auto – bus); così come il nodo di interscambio in corrispondenza dell'accesso al viale di Stupinigi, dove, lasciata la macchina, il tram o il Bus, si può accedere al Parco con bus elettrici o con la bicicletta. Il sistema della mobilità si sviluppa secondo tre modalità che si intersecano fra loro nei nodi di scambio: la viabilità carrabile, il sistema dei mezzi pubblici e la mobilità ciclopedonale.

4) Ricerca, innovazione e transizione produttiva.
Molte delle superfici disponibili, già compromesse da processi di edificazione pregressi, vengono riutilizzate con lo scopo di favorire l'insediamento di nuove attrezzature, soprattutto di carattere sovra-comunale; il progetto prevede l'insediamento di strutture da destinare alla ricerca e alla formazione, così come anche alla produzione e al commercio. In particolare l'area dell'ex Viberti deve diventare un nuovo polo urbano per la città, con attività legate sia alla realtà di Nichelino sia alla più vasta dimensione Torinese soprattutto in merito alla possibilità di creare nuove sedi universitarie e/o di ricerca. La realtà produttiva immaginata dovrebbe essere connessa alla realtà agricola del luogo con la valorizzare la filiera agroalimentare, con particolare riguardo alle produzioni tipiche e di qualità.

5) Valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali.
il Master Plan, proprio per la sua natura, deriva da un processo di collaborazione costante tra Regione, Provincia e Comune, pertanto è evidente che la sua approvazione e gestione dipenderà dalla capacità di interazione fra le parti. Durante la progettazione sono stati continui i confronti sia con le Amministrazione sia con gli altri enti coinvolti come l'Ordine Mauriziano, la Soprintendenza, RFI, ATIVA, ecc. Questa scelta deriva evidentemente dall'aver voluto sostenere sin dal principio la strategia della condivisione e della collaborazione.

Per valutare il Master Plan come risposta alle direttive specifiche che riguardano Nichelino è necessario un breve aggiornamento sul ruolo dato a questo comune nella realtà complessiva regionale.
Nichelino nel sistema policentrico regionale è considerato, nella gerarchia urbana, un polo di livello inferiore appartenente all'AIT (Ambito di Integrazione Territoriale) 9 – Torino, che comprende: Torino, Borgaro Torinese, Caselle Torinese, Collegno, Moncalieri, Trofarello e Venaria Reale.
Relativamente all'AIT 9 – Torino, la Regione individua gli obiettivi da perseguire:

1) VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO
"Per quanto riguarda la struttura urbanistica, la strategia fondamentale, risultante anche dal II piano strategico dell'area metropolitana e dai recenti studi dell'IRES, consiste nella riorganizzazione su base policentrica dell'area metropolitana. Essa dovrà essere rafforzata dalla ridistribuzione delle principali funzioni di livello metropolitano in modo da formare una rete di nuove polarità ed estesa agli spazi periferici della città e ai Comuni delle cinture. Nel breve medio periodo si prevede che questa nuova rete di polarità metropolitane possa riguardare: le sedi universitarie, gli ospedali (nuova città della salute) e i distretti tecnologici connessi con le attività di ricerca e di trasferimento tecnologico; alcuni uffici direzionali pubblici e privati; il sistema museale e delle residenze sabaude; la logistica; gli spazi espositivi.
Valorizzazione degli insediamenti produttivi attraverso attivazione di nuove APEA nell'area metropolitana torinese.
Insediamento di attività qualificate in spazi industriali dismessi (Mirafiori e altri).
Questa nuova struttura multipolare si basa su un ridisegno della mobilità, che richiede interventi infrastrutturali strettamente integrati con le trasformazioni urbanistiche. Tra i principali: il passante ferroviario con le nuove stazioni (P. Susa, Dora, ecc) di interconnessione delle reti sovralocali (TAV, treni a lunga percorrenza, aeroporto) con il sistema ferroviario regionale e metropolitano; l'estensione di quest'ultimo con attestamenti periferici a Ivrea, Rivarolo, Germagnano, Susa, Pinerolo, Carmagnola, Alpignano, Moncalieri e Chieri e rete periurbana di movicentri; nuova linea 2 della metropolitana torinese ed estensione della linea 1; l'asse plurimodale di Corso Marche e la connessione TAV/TAC alla piattaforma logistica di Orbassano; l'ampliamento della tangenziale ovest, la realizzazione della tangenziale est e della gronda esterna ovest; asse di scorrimento veloce N-S lungo il Po.
Il nuovo assetto policentrico richiede inoltre la promozione e il sostegno da parte della Regione e della Provincia di una cooperazione e co-pianificazione intercomunale, che assicuri un efficace e condiviso governo dell'intero territorio metropolitano e delle reti di servizi corrispondenti.
Patrimonio naturale ed architettonico, qualità ambientale, coesione, sicurezza:
tutela, gestione e fruizione allargata dei beni pubblici, in particolare di quanto costituisce il patrimonio naturale e paesaggistico (Colline di Torino e di Rivoli, parchi periurbani, fasce fluviali, corridoi ecologici, progetto Torino città delle acque), quello storico-architettonico (centro storico di Torino, Venaria Reale e altre residenze sabaude, ecc), museale e culturale (distretto culturale centrale e rete museale esterna).
Promozione della qualità architettonica e urbanistica dei nuovi interventi insediativi e riassetto dalla frangia di transizione urbano rurale (progetto Corona Verde, parco della collina,

quadrante nord, eventuale parco agricolo nel quadrante sud: interventi coordinati con gli AIT confinanti); misure a difesa dei suoli agricoli e a sostegno dell'agricoltura e della zootecnia periurbana; regolazione delle attività estrattive in terreni alluvionali e ripristino ambientale delle cave esaurite.
Programmi di edilizia pubblica (alloggi in locazione); rigenerazione urbana, strutture di accoglienza e integrazione degli immigrati; accesso ai servizi collettivi e ai beni pubblici da parte delle fasce deboli (bambini, anziani, fasce a basso reddito); eliminazione delle aree di segregazione sociale e degli spazi marginali degradati; sicurezza degli spazi pubblici. Promozione di una rete di servizi di formazione permanente per l'integrazione occupazionale e la riallocazione dei lavoratori meno qualificati.
Risparmio ed efficienza energetica (edifici, riscaldamento e climatizzazione, trasporti, teleriscaldamento, cogenerazione, campo fotovoltaico). Riduzione dell'inquinamento atmosferico, messa in sicurezza idraulica delle fasce fluviali, specie nei tratti urbani; gestione e controllo della qualità ambientale delle acque superficiali e sotterranee; bonifica dei siti contaminati e ricupero delle aree dismesse; predisposizione di strutture efficienti per la gestione dei rifiuti solidi urbani."
In risposta a tali obiettivi il Master Plan prevede la creazione di un'importante nuova centralità che coinvolge il territorio a cavallo della Tangenziale Sud, ovvero l'area ex Viberti, lo scavalco e l'area della sottostazione elettrica RFI, all'interno della quale sono previste attività di ricerca e formazione, nuove realtà commerciali e produttive nonché nuove attrezzature per la ricezione e per il tempo libero; altro polo importante, con vocazione più artistico-culturale, è l'insediamento dei Poderi Juvarriani con il grande viale di attraversamento.
Il progetto prevede anche di incrementare la quota della residenza pubblica di circa 40.000 mc; si è scelto di non isolare la residenza pubblica rispetto al resto dell'edificato, lasciandola ai margini o chiusa in un recinto, ma si è deciso di integrarla con la residenza privata, con il commercio e con gli uffici, così da favorire l'integrazione sociale ed evitare fenomeni di degrado e marginalizzazione. Il progetto promuove la qualità urbanistica e edilizia attraverso lo studio delle tipologie edilizie e della configurazione dello spazio pubblico; promuove l'uso delle fonti di energia rinnovabili attraverso l'integrazione nel progetto anche alla scala del Master Plan.
È previsto il recupero del sistema ecologico del torrente Sangone, come già illustrato precedentemente, così come la valorizzazione del Complesso di Stupinigi dal punto di vista sia ambientale sia storico – architettonico.

2) RISORSE E PRODUZIONI PRIMARIE
"produzioni cerealicole e foraggiere integrate nel sistema di produzione zootecnica locale e produzioni orticole."
Il progetto prevede la tutela delle aree agricole esistenti.

3) RICERCA, TECNOLOGIA, PRODUZIONI INDUSTRIALI
"Costruzione di una rete permanente di relazioni tra università, centri di ricerca, PST, ospedali, imprese innovative, istituti finanziari, fondazioni bancarie e istituzioni pubbliche. Piano di (ri)localizzazione delle sedi dell'Università di Torino, del Politecnico, dei grandi ospedali e di altri istituti di formazione superiore e ricerca; localizzazione in spazi ad essi adiacenti di laboratori di ricerca applicata, PST, servizi di trasferimento tecnologico e

incubatori di imprese innovative.
Sviluppo di programmi di cooperazione e scambi in campo di ricerca e formazione con università e istituti superiori delle regioni vicine, in particolare con Piemonte Orientale, Milano, Pavia, Genova, Nizza, Grenoble, Savoia, Lione, Ginevra, Losanna, Lugano.
Realizzazione di condizioni insediative e di contesto (infrastrutturali, relazionali, culturali, ricreative ecc) favorevoli all'attrazione di nuove imprese e allo sviluppo di cluster innovativi a partire da nuclei già esistenti (automotive, robotica, disegno industriale, aerospazio, ICT-elettronica-informatica, biotecnologie e biomeccanica, nanotecnologie, ambiente ed energie alternative, restauro e gestione dei beni culturali, multimedia, editoria, finanza, public utilities). A tal scopo: istituzione di distretti tecnologici e di APEA in posizioni di buona accessibilità metropolitana e internazionale, di qualità ambientale elevata, di facile accesso a servizi specializzati e alle attività complementari localizzate nello spazio metropolitano."
Come già detto al punto 1), il progetto prevede nuove centralità che, per come sono state concepite, possono accogliere sicuramente nuove attività sia di ricerca sia produttive, finanziarie, editoriali, ecc. In più le aree individuate nel progetto sono valorizzate dal sistema di accessibilità che le coinvolge; un sistema che tiene in considerazione tutti i vettori dello spostamento, garantendo condizioni più che accettabili di benessere ambientale per i fruitori che si spostano a piedi o in bicicletta.

4) TURISMO
"L'AIT è chiamato a svolgere una duplice veste: (a) di attrattore di flussi turistici (valorizzando la mobilità per affari, fiere e congressi e le sue dotazioni paesaggistico ambientali, storico-architettoniche, museali, commerciali, gastronomiche, sportive e ricreative, devozionali, formative), (b) di punto di coordinamento, di appoggio e di interconnessione di circuiti turistici più ampi che interessano soprattutto l'arco alpino e pedemontano occidentale e l'area collinare del Monferrato-Astigiano-Roero-Langhe. A entrambe queste funzioni si connettono le attività fieristiche, congressuali e le manifestazioni culturali (festival, spettacoli, concerti ecc), che devono trovare spazi fisici e localizzazioni adeguate al loro sviluppo. Lo stesso per quanto riguarda le attrezzature ricettive e il sistema dell'accoglienza turistica in generale (informazione, assistenza, servizi specializzati)."
Il progetto punta molto sulla reale possibilità di innescare nuovi flussi turistici, soprattutto intorno alle nuove centralità che si è inteso sviluppare e valorizzare; grazie anche al potenziamento delle reti della mobilità. Soprattutto il Complesso di Stupinigi si offre come luogo per attività fieristiche, congressuali e manifestazioni culturali, legate anche a Torino e/o ai Comuni limitrofi. Sono infatti previste strutture ricettive per l'accoglienza turistica.
È anche vero che oltre agli strumenti di pianificazione ordinari (PTR e PPR), la Regione in accordo con Province e Comuni, si è dotata di altri strumenti di pianificazione, che rientrano nella "programmazione negoziata" e che si concretizzano attraverso l'Accordo di Programma. A questa categoria appartengono il progetto di Corona Verde e il Contratto di fiume, già decritti.
Relativamente agli interventi previsti nell'ambito del progetto Corona Verde e già finanziati, il Master Plan li ha praticamente inglobati, in particolare: per la pista ciclabile lungo la sponda destra del Sangone, il tracciato viene riportato nel progetto e integrato con gli altri interventi previsti; per quanto riguarda la riqualificazione delle rotte di caccia e dei rondò all'interno del Parco di Stupinigi, il progetto non solo ne tiene conto, ma estende gli interventi di recupero e

valorizzazione a tutta la rete.
Per quanto riguarda il contratto di Fiume, che come abbiamo visto è per ora un documento di indirizzo, il Master Plan, attraverso le azioni progettuali proposte ha mirato a perseguire gli obiettivi di riequilibrio del sistema ecologico del Sangone, per quanto possibile visto che il progetto riguarda solo una porzione limitata dello stesso.

4.2.2 Compatibilità rispetto alla pianificazione provinciale

Lo strumento per la gestione della Pianificazione alla scala provinciale è il PTCP2 che evidentemente, in continuità con le scelte e le strategie predisposte del PTR e dal PPR, guida la pianificazione relativa al territorio della provincia di Torino.
Il Piano contiene una serie di norme generali che devono essere rispettate su tutto il territorio provinciale, come le norme sul consumo di suolo, sulla tutela delle aree agricole, i limiti sulla capacità insediativa dei PRG, e così via, definendo le scelte progettuali che investono il territorio e che devono essere acquisite nella pianificazione locale.
In particolare si tratta di progetti che investono la trasformazione delle reti, sia infrastrutturali sia ambientali, ovvero di quei sistemi la cui trasformazione ha senso solo nella logica dell'area vasta.
Nichelino fa parte dell'ambito 3 (Nichelino, Moncalieri, Trofarello, La Loggia, Vinovo, Candiolo, parte sud-est di Torino) ed è un polo intermedio. Le azioni progettuali, stabilite dal Piano Provinciale, che investono il territorio comunale sono:

- valorizzazione del Complesso di Stupinigi in qualità di area SIC;
- tutela delle risorse ambientali, in particolare dei sistemi ambientali afferenti al Parco di Stupinigi e al torrente Sangone;
- raddoppio dei binari e interramento della linea ferroviaria Torino–Pinerolo;
- realizzazione del corridoio verde lungo la Tangenziale Sud;
- incremento della quantità di edilizia residenziale pubblica.

Il progetto proposto è in linea con le azioni progettuali sopra riportate. In particolare, la valorizzazione e la tutela delle risorse esistenti è uno degli obiettivi principali del Master Plan e si concretizza nelle scelte progettuali ampiamente descritte nei paragrafi precedenti; il progetto di interramento della linea ferroviaria redatto da RFI è stato recepito dal Master Plan ad eccezione del posizionamento della stazione ferroviaria; la realizzazione del corridoio verde lungo la tangenziale è sempre perseguita, anche in corrispondenza dello scavalco, avendo previsto la realizzazione di fasce verdi lungo i suoi bordi; si prevede la realizzazione di circa 40.000 mc da destinare a residenza pubblica.
Rispetto agli indirizzi generali, che riguardano le prescrizioni da rispettare in tutti gli strumenti della pianificazione locale, il Master Plan è stato elaborato nel rispetto delle stesse. Si riportano di seguito le scelte progettuali coerenti con le prescrizioni, contenute nelle NTA del PTCP2, che esigono attuazione.

- Sistema insediativo

Il progetto, al fine di contenere il consumo di suolo e lo sprawling, promuove il recupero e l'uso delle costruzioni esistenti non utilizzate o sottoutilizzate; prevedere interventi di rafforzamento della struttura urbana con la necessaria dotazione di servizi; esclude nuovi ambiti urbanistici di espansione dispersi sul territorio libero; persegue l'obiettivo di realizzare forme compatte degli insediamenti e impedire l'uso del suolo libero, soprattutto le aree

destinate all'attività agricola che viene sempre preservata.
L'incremento dell'edilizia residenziale è inferiore al 7,5 % della capacità insediativa attuale.

- Sistema del verde e delle aree libere

Il progetto persegue la tutela di tutte le are verdi urbane e periurbane, nonché il potenziamento delle stesse al fine di ricostituire i corridoi ecologici compromessi; prevede azioni di contenimento dei fattori di inquinamento dell'ambiente (suoli, aria e acqua); predilige l'uso delle specie autoctone negli interventi di rinaturalizzazione.

- Sistema dei collegamenti materiali e immateriali

Il progetto favorisce la mobilità tra il centro del Comune di Nichelino e il Parco di Stupinigi, attraverso le nuove aree interessate dal progetto di riqualificazione, creando una nuova connessione in direzione est-ovest che oltrepassa la barriera della Tangenziale Sud; crea nuove connessioni in direzione nord-sud mettendo in relazione le due parti di Nichelino oggi separate dal passaggio della linea ferroviaria; prevede l'inserimento di parcheggi in corrispondenza dei nodi intermodali; potenzia il sistema della rete delle piste ciclabili integrandolo, nei casi in cui si prevede lo scambio con altri mezzi di trasporto, alle altre reti infrastrutturali.
Si prevede inoltre la progettazione di punti di ristoro e servizi, soprattutto nelle aree a parco e destinate al tempo libero, di punti di accesso alla rete wi-fi.

- Pressioni ambientali e difesa del suolo

Il progetto, in corrispondenza dei corpi idrici, prevede la conservazione della vegetazione spontanea, la riattivazione e ricostituzione di ambienti umidi e il ripristino della vegetazione con specie autoctone al fine di favorirne la funzione di corridoio ecologico; non prevede nuovi insediamenti.

4.2.3 Verifica rispetto alla pianificazione comunale vigente

Rispetto al PRG vigente, il progetto risulta completamente in linea per quanto riguarda le azioni di tutela sia delle aree interne al Parco di Stupinigi sia per il Sangone e le sue sponde, mentre introduce fattori di cambiamento per le aree che interessano la ferrovia e la Viberti, proponendo modifiche riguardanti le destinazione d'uso delle aree e alcuni tratti della viabilità esistente. In particolare, il progetto trasforma aree destinate a standard nella zonizzazione attuale in aree di completamento, quindi edificabili, determinando un aumento del carico urbanistico con la conseguente diminuzione, seppure di poco, delle aree individuate dal piano per soddisfare il fabbisogno di attrezzature, e un aumento del fabbisogno proporzionale alla cubatura prevista; in variante al PRG sono anche gli interventi sulla viabilità derivanti dalla previsione di nuovi sovrappassi in corrispondenza della tangenziale (il cosiddetto scavalco), della via Debouché per raggiungere il Parco di Stupinigi e sul Sangone. Di seguito vengono descritte nello specifico le variazioni proposte con una opportuna verifica rispetto ai contenuti del PRG.

- Capacità insediativa e previsioni del Master Plan

Poiché il Master Plan prevede l'aggiunta di cubatura destinata a residenza è opportuna una verifica della stessa in ragione sia di quanto previsto dal PRG vigente sia della capacità insediativa futura, il cui calcolo è stata ipotizzato sulla base di quanto previsto dalla normativa vigente.

La capacità insediativa prevista dall'attuale PRG è pari a **62.878 abitanti**; il dato è ottenuto dalla somma:

1) degli abitanti stimati al 1989 (45.449);
2) delle stanze in abitazioni non occupate (1.202);
3) dalle stanze che si otterrebbero dalla realizzazione degli interventi sia in zona B sia in zona C previsti dal PRG (16.227) (considerando 100 mc/ab).

Da una recente verifica, a cura dell'Ufficio Tecnico del Comune di Nichelino, risulta che sono state realizzate 12.961 stanze (considerando 100 mc/ab).

Al 2001 (dati ISTAT), il comune di Nichelino disponeva di 59.138 stanze per una popolazione complessiva di 47.791 abitanti residenti.

Allo stato attuale, la popolazione si aggira intorno ai 48.950 (dati Comuni Italiani) per 59.612 stanze (capacità insediativa del piano meno stanze non edificate rispetto alle previsioni del piano).

È evidente che il rapporto tra abitanti e numero di stanze non è più di uno a uno, il che significa che a fronte di una quasi totale realizzazione delle previsioni del piano in termini di espansione edilizia non corrisponde un proporzionale incremento della popolazione.

Per il futuro, in linea con le previsioni del PTCP2, si può immaginare, per interventi di nuovo impianto, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica (che generano nuovo peso insediativo), un incremento massimo della capacità insediativa del 7,5%, dove evidentemente per capacità insediativa si intende la popolazione residente.

Se la popolazione residente è pari a 48.950, si potrà immaginare un incremento massimo della stessa di 3.671 ab, pari 367.100 mc di nuova edilizia residenziale.

Il progetto prevede un incremento di circa 219.000 mc per un incremento di circa 2.190 abitanti (considerando 100 mc/ab), di cui:

- AMBITO 1 Ferrovia: 1.390 ab
- AMBITO 2 Viberti: 800 ab
- AMBITO 3 Stupinigi: 0
- AMBITO 4 Sangone: 0

L'edilizia residenziale prevista è inferiore al valore massimo consentito calcolato; è comunque necessaria una verifica della legittimità di tale incremento in relazione alle disposizioni del PTCP2 relativamente alla necessità di soddisfare bisogni pregressi, verificare la reale domanda aggiuntiva e contenere il consumo di suolo.

In ogni caso la maggior parte della residenza che viene aggiunta ex-novo, ovvero del nuovo carico urbanistico, interessa l'ambito 1, in particolare le fasce che lambiscono il sedime della ferrovia attuale; in sostanza si tratta di un intervento di ricucitura che investe aree già compromesse.

- **Zonizzazione e standard**

Come già detto, il Master Plan, in alcune parti, prevalentemente negli ambiti 1 e 2, non rispetta le norme previste dal PRG. Di seguito si riporta, ambito per ambito, l'analisi della zonizzazione esistente, nonché delle modifiche previste in merito alle destinazioni d'uso, alla relativa capacità edificatoria e al nuovo fabbisogno di standard.

L'**AMBITO 1** investe una superficie territoriale di circa 500.000 mq, che comprende le aree della Ferrovia, compresa la sottostazione elettrica RFI e la stazione, alcune aree libere lungo i margini della linea ferroviaria e le aree a sud dello svincolo della Tangenziale Sud.

Il PRG, che non prevede l'interramento della linea ferroviaria, classifica le aree interessate dal passaggio dei binari e dalle relative attrezzature come zone FF "destinate a sedimi ed impianti ferroviari e ad impianti pubblici e di uso pubblico intermodali per il trasporto urbano e metropolitano"; si tratta di circa 60.000 mq di superficie che, in seguito all'interramento della linea ferroviaria, saranno investiti da processi di trasformazione urbana. Le altre aree incluse nel perimetro dell'Ambito sono aree destinate a servizi (SP, SRP, ecc.), ad eccezione di due piccoli frammenti lungo il tracciato della ferrovia, che sono aree BR2 "a preminente destinazione abitativa, classificabili come zone di recupero, di trasformazione e completamento, dotate di opere di urbanizzazione primaria collegata funzionalmente con la rete comunale", e di un'area a sud-ovest dello svincolo che apparterrebbe al distretto industriale DI3, classificata come zona BP3 "a preminente uso produttivo di carattere industriale, artigianale, commerciale, classificate come ambiti di trasformazione e recupero".
Il progetto ruota tutto intorno all'interramento della linea ferroviaria e alla successiva riorganizzazione del soprassuolo della ferrovia, compreso lo spostamento della stazione e la ricollocazione della sottostazione elettrica RFI; è prevista la riorganizzazione della viabilità principale con la realizzazione ex-novo del parco lineare, l'individuazione di nuove aree edificabili lungo il fronte stradale e l'organizzazione delle aree da destinare a standard e a attrezzature di carattere sovra-comunale.
Le aree edificabili da destinare a residenza, housing sociale, uffici e commercio e ricettivo sono quattro: l'area della sottostazione elettrica RFI, due aree poste a sud della nuova strada (al posto dei binari) e stralciate da due grandi aree destinate a servizi, un lotto a sud-est dello svincolo, per un totale di 62.000 mq di superficie fondiaria sulla quale insistono 260.000 mc. L'indice di fabbricazione fondiaria risulta pari a 4,2 mc/mq, valore inferiore a quello massimo previsto dalla Legge Regionale (5 mc/mq).
Il resto dell'area, che corrisponde a 438.000 mq circa, è destinato a urbanizzazioni (primarie e secondarie) e attrezzature sovra-comunali.
In particolare, le aree a standard sono pari a circa 320.000 mq, di cui 250.000 relativi ad aree già destinate dal PRG a servizi; il che significa che il riuso delle aree della ferrovia produce una quantità di nuovi standard pari a circa 70.000 mq.
Il nuovo insediamento porterà alla realizzazione di:

- 140.000 mc di residenza con un relativo incremento della popolazione di 1.400 abitanti, il che comporta un fabbisogno di standard pari a 35.000 mq (25 mq/ab);
- 160.000 mc di terziario che corrisponde, ipotizzando un'altezza media di 4 m, a circa 40.000 mq di SLP il che significa altri 32.000 mq di standard.

Pertanto, sono necessari 68.000 mq di standard, da aggiungere a quelli previsti dal PRG; questa quantità corrisponde all'incirca alla superficie derivante dall'utilizzo delle aree oggi occupate dalla ferrovia (esclusa l'area della sottostazione elettrica RFI); se così fosse, il bilancio si concluderebbe in pari. Tuttavia, le nuove superfici fondiarie vengono in parte ricavate da superfici destinate a servizi, in particolare si tratta di 39.600 mq che vengono sottratti al bilancio complessivo del PRG, il che significa che, tolti i 2.000 mq residui dal bilancio sopra descritto, il Master Plan produce un deficit di circa 37.600 mq da reperire in altre aree.
È anche vero però, che il calcolo degli standard era stato fatto in relazione alla capacità edificatoria prevista, cioè 62.878 abitanti; poiché la popolazione attuale non ha raggiunto i livelli attesi e, partendo dai dati attuali, non è possibile in questa sede stabilire né quale sarà

la popolazione futura né i relativi standard, il bilancio degli standard va verificato in relazione a tutto il Comune di Nichelino.
Per quanto riguarda le attrezzature di interesse comune, il Piano calcola una quantità di 24 mq/ab che è di gran lunga superiore al dato previsto dalla Legge Regionale (17 mq/ab), calcolato sempre sulla popolazione prevista; è ragionevole immaginare, che poiché il Master Plan non interferisce con queste quantità, anzi realizza nuove attrezzature di interesse comune in molti ambiti del progetto, nulla viene modificato. Anzi, le aree al di sopra dello scavalco per una quantità pari a circa 19.000 mq, sono destinate a attrezzature di carattere generale (centro di ricerca, formazione, ecc.) che si vanno ad aggiungere a quelle già previste dal PRG.
Alla luce di quanto fin qui detto, è indispensabile un riequilibro, in termini qualitativi e quantitativi, sia degli standard sia delle attrezzature di interesse comune in funzione sia del fabbisogno della popolazione residente e di quella che, sulla base del reale trend demografico, si ritiene possa insediarsi nei prossimi 10 anni sia dei progetti in corso e/o previsti nel Comune di Nichelino e che non erano previsti nel PRG vigente.
L'**AMBITO 2** interessa una superficie territoriale pari a 216.000 corrispondenti all'area dell'ex Viberti.
L'area occupata dall'ex Viberti è classifica nel PRG come zona BP3 "a preminente uso produttivo di carattere industriale, artigianale, commerciale, classificate come ambiti di trasformazione e recupero" .
Già nel 1990, per il 40% delle aree industriali era stato chiesto il trasferimento in altre parti del territorio per risolvere problemi connessi ad interferenze con funzioni residenziali, per il 30% si ponevano problemi di ampliamento; il Piano individua 30 ha di superficie territoriale per nuove aree industriali destinate alla rilocalizzazione di attività produttive presenti in aree di trasformazione BP2 e BP3. Nelle aree BP sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione urbanistica con un indice territoriale massimo di 1,2 mc/mq, indice fondiario massimo di 1,4 mc/mq e servizi pari a 33 mq/ab e/o 33 mq/add. Le funzioni consentite sono: residenza, produzione di beni e servizi, direzionale, turistico-ricettive, culturali, sanitarie e socio assistenziali, tempo libero, editoriali, autorimesse.
Sostanzialmente, il progetto condivide la scelta del PRG dal punto di vista della delocalizzazione della funzione produttiva, ritenendo l'area dell'ex Viberti un luogo di grande importanza per la riconnessione del Comune con il Parco di Stupinigi e con la Palazzina di Caccia. Quello che viene modificato rispetto al PRG è l'entità dell'intervento dal punto di vista delle cubature da realizzare, questo perché si ritiene che l'area debba diventare un pezzo di città con un mix funzionale complesso e un'adeguata densità edilizia seppure valorizzando le connessioni ecologiche soprattutto con le aree agricole a sud.
La quantità relativa alla proprietà privata viene presa in considerazione solo in relazione alla sua capacità di generare diritti edificatori, nel senso della cubatura realizzabile da parte del privato coinvolto nell'intervento, ma è completamente messa in discussione dal punto di vista delle superfici, nel senso che si prevede un aumento delle aree da destinare a servizi, sia per rispondere all'esigenza di reperire nuove aree per standard in conseguenza all'incremento della capacità insediativa sia per conseguire l'obiettivo della trasformazione della fabbrica – recinto in un luogo urbano connesso al resto del territorio comunale.
Dal punto di vista quantitativo, il progetto prevede di realizzare nell'area BP3 (ex Viberti) una cubatura pari alla cubatura esistente, seppure con destinazioni d'uso differenti; si tratta di

circa 515.000 mc di cubatura da destinare a residenza (20%), produzione di beni e servizi (20%), terziario (60%), il che significa che l'indice territoriale che ne deriva è pari a 2,4 mc/mq, quindi il doppio dell'indice previsto dal PRG.
Per il calcolo degli standard, il PRG impone che si debbano considerare minimo 25 mq di standard indistintamente sia per gli abitanti, in relazione alla residenza, sia per gli addetti, quando si parla di produzione e terziario. Gli addetti, come gli abitanti, vengono calcolati considerando 100 mc/ab e/o mq/add, pertanto gi abitanti/addetti sono pari a 4.400 il che significa prevedere minimo 110.000 mq di servizi, cioè una superficie pari circa alla metà dell'area in oggetto.
La superficie fondiaria prevista ammonta a circa 106.000 mq, pertanto l'indice di fabbricazione fondiario è pari a 4,9 mc/mq, ovvero minore di 5 mc/mq come previsto dalla L.R. 56/77.
L'**AMBITO 3** coinvolge le aree interne al perimetro del Parco di Stupinigi; nel PRG, relativamente alle aree interne al Comune di Nichelino, sono incluse nel perimetro del Parco:

- le aree agricole interne al DE1 (distretto agricolo 1) classificate come zone EEX "come EE, ma di rilevante interesse, classificabili come aree a parco ai sensi della L.R. 1/92 istitutiva del Parco naturale di Stupinigi". Tali zone sono sottoposte alle indicazioni contenute nel "Piano d'Area", predisposto dalla Giunta Regionale; in assenza di tale Piano, sono consentite opere di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e piccoli ampliamenti per miglioramenti igienico edilizi necessari al mantenimento dell'attività agricola;
- la Palazzina di Caccia e le aree di sua pertinenza di proprietà dell'Ordine Maurziano, e all'area a sud dello svincolo della tangenziale est le aree classificate come zona FGP " destinate ad attrezzature ed aree insediative di carattere privato", che corrispondono alla. Le funzioni consentite sono: residenza, commercio, ricettivo, attività culturali, attività per lo spettacolo e per il tempo libero; per quanto riguarda la residenza, sono consentiti interventi solo su edifici esistenti;
- un'area, posta in prossimità della Palazzina, classificata come zone SRP "destinate a parcheggi pubblici a servizio degli insediamenti residenziali pubblici";
- le aree e gli edifici interni al DR2 bis che comprendono i Poderi, l'Esedra e il viale centrale; l'esedra, il granaio e l'osteria sono classificati come zone BR4 "edifici facenti parte del Complesso di Stupinigi classificabili come ambiti di recupero", i Poderi come zone EET "occupate da edifici e annucleamenti rurali, classificabili ai sensi e per i fini dell'art. 35 della L.R. 56/77", il viale centrale come servizi. Per le zone BR4 le funzioni consentite sono: residenza, commercio, ricettivo, attività culturali, attività per lo spettacolo e per il tempo libero; per le zone EET: commercio, ricettivo, attività culturali, attività per lo spettacolo e per il tempo libero, socio-asssistenziali, sanitarie, per l'istruzione, per il culto, per attività agricole e forestali.

Il progetto rispetta la zonizzazione del PRG ad eccezione delle aree individuate come parcheggi pubblici a sevizio delle residenze che vengono eliminati; il che significa aver ridotto la quantità di aree per standard di circa 19.000 mq.
L'AMBITO 4 comprende l'area interna al perimetro del Piano d'Area: Sistema delle aree protette della fascia fluviale del Po, classificata nel PRG vigente come zona FV "prevalentemente destinate a parco pubblico od assoggettate ad uso pubblico di livello urbano e comprensoriale ai sensi e per i fini di cui all'art. 22 della L.R. 56/77 e all'art. 4 della

L.R. 43/75". All'interno di quest'area, ci sono due superfici destinate a servizi, classificate come zone SRV "destinate prevalentemente a spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, al servizio degli insediamenti residenziali".
Il progetto include anche le strade di accesso al parco dalle zone residenziali, un'area ad ovest del Boschetto, di circa 25.000 mq, classificata come zona BP1 "a preminente destinazione produttiva, di carattere industriale, artigianale, commerciale classificate come ambiti consolidati" e un'area posta fra il torrente Sangone e via Torricelli, attualmente occupata abusivamente, e classificata per la maggior parte come zona FV e per una piccola parte come zona BP1.
Il progetto rispetta la zonizzazione del PRG, ovvero secondo quanto contenuto nelle NTA, si tratta di interventi di sistemazione delle aree libere, non sono previsti interventi di edilizia residenziale, è prevista "la riqualificazione ambientale infrastrutturale e naturalistica con l'obiettivo di ricostruire la continuità dell'area a parco, consentendo la percezione visiva e la fruibilità della fascia spondale".
Il progetto, come anche previsto dal PRG, riutilizza i capannoni esistenti per attrezzature di pubblico interesse collegate alla fruibilità del parco.
Nell'area destinata a servizi sono previsti anche edifici da destinare ad attrezzature pubbliche. Unica variazione rispetto alla zonizzazione di Piano è l'uso di un frammento di superficie destinata a produzione che viene utilizzata come zona di parcheggio, ma che comunque è esterna al perimetro del piano d'area.

- Viabilità e scavalco

Lo schema della viabilità previsto dal PRG è stato di gran lunga superato dalla pianificazione alla scala provinciale; infatti, già con alcune varianti l'Amministrazione Comunale ha impostato nuove scelte soprattutto in merito alla viabilità di raccordo con la tangenziale est e con i flussi provenienti da e verso via Debuché.
È anche vero che le previsioni del Piano hanno trovato già ampia realizzazione sul territorio per quel che riguarda l'alleggerimento della viabilità interna e il potenziamento della rete dei percorsi ciclopedonali.
Il progetto proposto si muove in continuità con le scelte del PRG prima e della Provincia poi, anzi osa molto di più nel tentativo di farsi promotore di una vera e propria ricucitura del territorio attraverso la realizzazione di nuove connessioni stradali fra le parti separate del territorio. Lo scavalco, la sistemazione di via Giacomo Matteotti e di via Scarnone consentono di mettere in relazione diretta il centro di Nichelino, l'area della Viberti e il Parco di Stupinigi. Questi interventi non sono previsti nel PRG né nelle sue successive varianti, ma si ritiene siano indispensabili per lo sviluppo futuro di Nichelino.
In aggiunta al ponte già realizzato sul Sangone, previsto dal PRG, il progetto prevede la realizzazione di un altro ponte pedonale di connessione fra le due sponde.

4.3 Valutazione degli impatti derivanti dagli interventi

La valutazione degli impatti significativi del progetto sul territorio viene affrontata nella logica dello sviluppo sostenibile, ovvero attraverso la capacità degli interventi proposti di innescare processi di cambiamento che garantiscano nello stesso tempo la valorizzazione

dell'ambiente, l'equità sociale e la produzione di ricchezza.
La "sostenibilità ambientale" è interpretata attraverso due canali: il primo riguarda l'impatto sull'ambiente naturale di tutti gli interventi previsti; il secondo è relativo alla valorizzazione del Parco di Stupinigi, delle sponde del fiume Sangone e di tutte le altre aree verdi esistenti e che si realizzeranno.
La "sostenibilità sociale" è interpretata in termini di fruizione di luoghi, nuovi o rinnovati, che si offrono alla comunità dei cittadini per favorire gli incontri, l'aggregazione, l'inclusione ed il godimento del patrimonio naturale e culturale di Nichelino.
La "sostenibilità economica" è interpretata come produzione di ricchezza attraverso interventi il cui ritorno sia superiore alle risorse investite per la capacità di mettere in moto attività produttive in campo turistico, artigianale, agricolo, culturale e commerciale.
Lo scenario futuro, derivante dalla realizzazione degli interventi proposti, tende al raggiungimento dell'equilibrio tra le tre dimensioni sopra descritte, il che significa prendere in considerazione la complessità del territorio, all'interno del quale devono convivere più sistemi che spesso sono in conflitto tra loro nel senso che lo sviluppo di uno può determinare la distruzione dell'altro. Pertanto, lo sforzo è stato quello di prendere in considerazione tutti i sistemi e agire sulle loro relazioni, cercando di mitigare gli impatti negativi.
Complessivamente, gli interventi proposti: garantiscono la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali e storico-architettoniche; generano nuove connessioni sia fisiche, attraverso la riorganizzazione della mobilità, sia ecologiche, attraverso ricostituzione dei corridoi ecologici; creano nuovi luoghi di aggregazione, incontro e conoscenza il che significa costruire nuove identità per la popolazione; innescano fenomeni economici nuovi legati alla possibilità sia di realizzare nuove cubature sia di insediare nuove attività siano esse legate alla produzione o alla cultura.
Rispetto alla situazione attuale, il progetto proposto innesta sul territorio molti fattori di positività che non solo vanno a cancellare i fattori di degrado e marginalità che caratterizzano i territori in oggetto, ma costituiscono un programma importante sul quale il Comune di Nichelino può costruire il suo sviluppo, inteso come riqualificazione e valorizzazione delle proprie risorse, nel lungo periodo.
Si riporta di seguito la verifica degli impatti degli interventi previsti all'interno di ciascun ambito in relazione alle dimensioni della sostenibilità.

AMBITO FERROVIA - Ricucitura territoriale della maglia urbana del comune di Nichelino a seguito dell'interramento della linea ferroviaria Torino-Pinerolo.

- La **sostenibilità ambientale** è garantita sia dall'eliminazione dell'inquinamento visivo e acustico della ferrovia sia dall'inserimento di nuove aree verdi e dall'uso di tecnologie innovative più rispettose delle istanze ambientali rispetto a quelle tradizionali;
- La **sostenibilità sociale** è garantita dall'insediamento di nuove funzioni a servizio degli abitanti di Nichelino e dintorni: residenze, attrezzature pubbliche, aree verdi, percorsi pedonali, negozi. In particolare la presenza di nuove attività produttive dovrebbe garantire un incremento notevole dell'occupazione;
- La **sostenibilità economica** è garantita sia dall'insediamento di nuove funzioni sia dall'aumento dei valori fondiari.

AMBITO VIBERTI - Rifunzionalizzazione, rivitalizzazione e riconnessione al territorio comunale e metropolitano dell'area industriale dismessa ex Viberti.

- La **sostenibilità ambientale** è ottenuta sia attraverso l'interazione dell'area dell'ex Viberti con l'area agricola del Parco di Stupinigi sia attraverso l'adozione di tecnologie innovative quali il fotovoltaico e la fitodepurazione;
- La **sostenibilità sociale** deriva dall'insediamento di una nuova polarità che contiene attività produttive, attrezzature pubbliche e residenze;
- La **sostenibilità economica**, anche in questo caso, è garantita sia dall'insediamento di nuove funzioni, soprattutto quella produttiva, sia dall'aumento dei valori fondiari.

AMBITO STUPINIGI – Riqualificazione e rivitalizzazione del Parco di Stupinigi, della Palazzina di Caccia, dei Poderi e delle Cascine.

- La **sostenibilità ambientale** si consegue attraverso la tutela e valorizzazione del sistema vegetazionale nel suo complesso, sia che esso derivi da processi spontanei sia che derivi da azioni antropiche, nonché attraverso la rinaturalizzazione dei paesaggi compromessi comprese le operazioni di ripristino della rete irrigua e di miglioramento della permeabilità dei terreni;
- La **sostenibilità sociale** è favorita dal miglioramento delle condizioni di fruibilità da parte dell'utenza delle strutture e infrastrutture sia esistenti sia di progetto. La comunità di Nichelino acquisisce la disponibilità di nuovi spazi e funzioni, luoghi di aggregazione e di socializzazione;
- La **sostenibilità economica** è conseguita attraverso la promozione di attività agricole, artigianali, ricettive e per il tempo libero, con bacino d'utenza sovra-regionale, nonché dall'incremento dei flussi turistici.

AMBITO SANGONE - Riqualificazione ambientale del Parco Fluviale del Sangone e ridisegno urbano dell'area spondale.

- La **sostenibilità ambientale** è garantita dalla tutela dell'ecosistema e dalla valorizzazione ecologica del corridoio fluviale e dell'ambiente che lo delimita. Il fiume è, infatti, inteso come parte di un ambiente naturale più ampio, da preservare e sviluppare;
- La dimensione della **sostenibilità sociale** si raggiunge attraverso la fruizione compatibile del fiume, percorsi e aree attrezzate per il tempo libero garantiscono l'utilizzo dello spazio disponibile nel rispetto dei delicati equilibri ecologici di acqua, terra e vita biologica nell'habitat fluviale;
- La **sostenibilità economica** è garantita sia dall'incremento dei flussi turistici sia dall'incremento dei valori fondiari delle aree limitrofe.

Si delinea la metodologia adottata in fase concorsuale e sviluppata più compiutamente nel Rapporto Ambientale del Master Plan. Per ciascuno degli Ambiti oggetto degli interventi proposti, è stata costruita una "**matrice di sostenibilità**", cioè un sistema di supporto alle decisioni in cui sono riportati **obiettivi**, **azioni** ed **impatti**, esplicitati da dati di tipo qualitativo. In particolare, sono stati individuati gli impatti potenzialmente positivi, nulli o negativi, sulle diverse **componenti ambientali** significative selezionate rispetto alle **dimensioni della sostenibilità** (ambientale, sociale ed economica).

Ambito 1: L'interramento della ferrovia e la ricucitura			Impatti					
Sostenibilità	**Obiettivi**	**Azioni**	Popolazione e salute umana	Biodiversità, flora e fauna	Aria e fattori climatici	Acqua	Suolo	Patrimonio culturale e paesaggio
Ambientale	Eliminare l'inquinamento visivo ed acustico della ferrovia	Interramento della ferrovia e realizzazione del Miglio Solare (percorso pedonale con copertura della pensilina costituita da pannelli fotovoltaici)	●	●	⊙	⊙	●	●
		Realizzazione di nuove aree verdi (parco)	●	●	⊙	⊙	●	●
		Utilizzo di tecnologie ecologiche nel costruito	●	⊙	●	⊙	⊙	⊙
Sociale	Inserire nuove funzione a servizio degli abitanti	Realizzazione di nuove residenze	●	⊙	⊙	⊙	○	⊙
		Realizzazione di un insediamento di housing sociale, con specifica vocazione interculturale	●	⊙	⊙	⊙	○	⊙
		Realizzazione di attrezzature (per lo spettacolo e l'intrattenimento) e spazi pubblici (viale-parco ludico, strada alberata, viale pedonale)	●	⊙	⊙	⊙	○	⊙
		Realizzazione di spazi e volumi da destinare ad attività commerciali	●	⊙	⊙	⊙	○	⊙
	Rafforzare l'interscambio modale dei trasporti gomma-ferro	Realizzazione della nuova stazione, collocata a cavallo del sedime ferroviario	●	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙
		Realizzazione di un parcheggio interrato	●	⊙	●	⊙	⊙	⊙
Economica	Accrescere la ricchezza economica	Promozione di attività economiche nei diversi settori produttivi (commercio, ricerca e sviluppo, innovazione tecnologica, energie rinnovabili)	●	⊙	⊙	⊙	○	⊙

Impatto potenzialmente positivo (●), Impatto potenzialmente nullo (⊙), Impatto potenzialmente negativo (○)

Ambito 2: L'area dismessa delle fabbrica Viberti			Impatti					
Sostenibilità	**Obiettivi**	**Azioni**	Popolazione e salute umana	Biodiversità, flora e fauna	Aria e fattori climatici	Acqua	Suolo	Patrimonio culturale e paesaggio
Ambientale	Riconnettere il sito con le aree di Stupingi e del centro urbano	Recupero dell'area dismessa (con interventi fisici di scavalcamento della rete viaria, adottando anche tecnologie ecologiche quali il fotovoltaico e la fitodepuraione) e nuova interazione con l'area agricola del Parco di Stupingi	●	●	●	●	●	●
Sociale	Cancellare i confini dell'area ex industriale	Realizzazione di attrezzature pubbliche e residenze, eliminando le delimitazioni fisiche quali muri e ricenzioni perimetrali	●	●	⊙	⊙	●	●
		Realizzazione di una nuova piazza pedonale coperta-scoperta con attività di tipo misto	●	⊙	⊙	⊙	○	⊙
		Riorganizzazione della viabilità con riconnessione alla rete viaria esistente e realizzazione di assi di penetrazione nelle aree residenziali	●	⊙	●	⊙	⊙	●
Economica	Creare un nuovo luogo urbano ed una polarità di richiamo territoriale	Realizzazione di un nuovo polo autonomo, attraverso l'insediamento di nuove attività produttive nei settori dell'agricoltura, della ricerca, dell'innovazione, del commercio, del tempo libero, della ricettività e delle costruzioni	●	⊙	⊙	⊙	○	⊙

Impatto potenzialmente positivo (●), Impatto potenzialmente nullo (⊙), Impatto potenzialmente negativo (○)

Ambito 1: si riscontrano diversi **impatti positivi** su quasi tutte le componenti ambientali relativamente alle azioni proposte ed, in particolare, con riferimento a quelle connesse alla **tutela ambientale**. Gli impatti potenzialmente **negativi** si riferiscono al **consumo di suolo**

dovuto alle nuove costruzioni. In ogni caso, la realizzazione di **vaste aree verdi** costituisce una importante misura di **compensazione ambientale**.

Ambito 2: numerosi sono gli **impatti positivi** su tutte le componenti ambientali che, d'altra parte, il **recupero** di un'area dismessa comporta, tenuto conto anche dell'uso di **nuove tecnologie energetiche** o del **disinquinamento delle acque**. Gli unici impatti **potenzialmente negativi** potrebbero essere connessi al **consumo di suolo** che viene, comunque, **compensato** non solo dalle nuove aree verdi di progetto ma anche dal fatto che si stanno **riqualificando** terreni precedentemente destinati ad attività industriali.

Ambito 3: Il Parco di Stupingi e i Poderi Juvarriani			Impatti					
Sostenibilità	**Obiettivi**	**Azioni**	Popolazione e salute umana	Biodiversità, flora e fauna	Aria e fattori climatici	Acqua	Suolo	Patrimonio culturale e paesaggio
Ambientale	Tutelare e valorizzare le aree verdi (naturali ed antropiche)	Recupero ambientale e valorizzazione della componente vegetazionale delle aree naturali (aree boscate ed aree umide)	⊙	●	⊙	⊙	●	●
		Recupero ambientale e valorizzazione della componente vegetazionale delle aree antropiche (giardini, viali alberati, rondò)	⊙	●	⊙	⊙	●	●
		Recupero e valorizzazione della rete irrigua (acque naturali e rete idraulica storica) con appropriate tecniche di restauro ambientale ed di ingegneria naturalistica	⊙	●	⊙	●	●	●
		Ripristino della permeabilità dei terreni	⊙	●	⊙	●	●	⊙
	Tutelare le valenze storiche ed ambientali	Restauro e recupero delle rotte di caccia storiche in terra battuta	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	●
		Liberazione del traffico automobilistico che attraversa il Parco, con deviazione e riorganizzazione dei flussi di traffico veicolare	●	⊙	●	⊙	⊙	●
Sociale	Accrescere la fruibilità pubblica di strutture ed infrastrutture	Recupero di strutture ed infrastrutture esistenti da destinarsi a luoghi e spazi per l'aggregazione e la socializzazione (viale dell'arte, cascine della memoria, borgo creativo, casa del parco agricolo, osservatorio e cabina di regia)	●	⊙	⊙	⊙	⊙	●
		Realizzazione di poli di servizio (acqua, generi di conforto, servizi igienici)	●	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙
		Realizzazione di un nuovo parcheggio per circa 700 auto	●	⊙	●	⊙	○	⊙
Economica	Migliorare la competitività territoriale	Promozione di attività, agricole, artigianali, ricreative e per il tempo libero	●	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙

Impatto potenzialmente positivo (●), Impatto potenzialmente nullo (⊙), Impatto potenzialmente negativo (○)

Ambito 3: gli impatti positivi su tutte le componenti ambientali sono dovuti alle diverse azioni previste, ma soprattutto è possibile notare come quelle connesse agli obiettivi di **tutela ambientale** presentano notevoli benefici per la **biodiversità**, la **flora**, la **fauna**, **l'acqua**, il **suolo** ed il **paesaggio**. Il **consumo di suolo** dovuto alla realizzazione del nuovo parcheggio è **compensato** dagli interventi di **ripristino della permeabilità** dei terreni.

Ambito 4: considerata la natura della diverse azioni previste non si riscontano, per questo ambito, effetti potenzialmente negativi. I principali effetti positivi riguardano, invece, **tutte le**

componenti ambientali ad eccezione dell'atmosfera. Nelle successive fasi di progettazione sarà possibile **arricchire le matrici di sostenibilità** proposte in modo tale che, in accordo con le maggiori **specificazioni progettuali**, si possano considerare dati anche di tipo quantitativo che possono essere anche utilizzati per la fase ex post di **monitoraggio ambientale**.

Ambito 4: L'area sensibile del fiume Sangone			Impatti					
Sostenibilità	**Obiettivi**	**Azioni**	Popolazione e salute umana	Biodiversità, flora e fauna	Aria e fattori climatici	Acqua	Suolo	Patrimonio culturale e paesaggio
Ambientale	Riqualificare e valorizzare le sponde ed il corso d'acqua	Riqualificazione ecologica del corridoio fluviale e della rete di canali tributari	⊙	●	⊙	●	●	●
		Ripristino del regime idrologico del fiume	⊙	⊙	⊙	●	⊙	⊙
		Riqualificazione morfologica delle golene	⊙	●	⊙	⊙	●	●
		Rimozione delle artificializzazioni non più funzionali	⊙	●	⊙	⊙	●	●
		Recupero delle opere danneggiate attraverso tecniche di bio-architettura	⊙	⊙	⊙	⊙	●	●
	Migliorare, dal punto di vista ambientale, gli habitat degradati	Realizzazione di corridoi ecologici e ritanuralizzazione di specifiche aree	⊙	●	⊙	⊙	●	●
		Ricucitura delle connessioni ecologiche trasversali con eliminazione degli elementi detrattori dl paesaggio	⊙	●	⊙	⊙	●	●
	Ridurre l'inquinamento delle acque e migliorare la qualità della risorsa idrica	Attivazione di un sistema di depurazione naturale e vegetale	●	●	⊙	●	⊙	⊙
	Accrescere la salvaguardia ambientale delle aree agricole	Insediamento di attività agricole e zootecniche compatibili, secondo un modello di sviluppo agro-ambientale	●	●	⊙	⊙	●	●
Sociale	Attivare una fruizione compatibile del fiume	Realizzazione di percorsi ed aree attrezzate per il tempo libero tali da garantire l'utilizzo nel rispetto dei delicati equilibri biologici dell'ecosistema fluviale	●	⊙	⊙	⊙	⊙	●
		Realizzazione di un ponte-piastra ecologico, quale elemento di bio-architettura che raccordi le due sponde	●	⊙	⊙	⊙	⊙	●
		Realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili	●	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙
Economica	Favorire nuovi flussi turistici	Riqualificazione dell'area fluviale e delle aree circostanti (acqua, rive, golene, argini, sponde, campagna)	●	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙
		Realizzazione di luoghi di sosta ed informazione	●	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙

Impatto potenzialmente positivo (●), Impatto potenzialmente nullo (⊙), Impatto potenzialmente negativo (○)

5. LE STRATEGIE PER L'ATTUAZIONE DEL MASTER PLAN

Obiettivo è la definizione di strategie per l'attuazione delle proposte progettuali del Master Plan coerenti con i principi della sostenibilità, con particolare attenzione agli aspetti di valorizzazione culturale e ambientale e alle prospettive di sviluppo socioeconomico e turistico dell'area.

L'approccio sistemico proposto dal Master Plan Nichelino 2010 mira ad uno sviluppo sostenibile, armonico e coerente dell'intero territorio attraverso la riqualificazione e la messa a sistema delle risorse ambientali e culturali ed il collegamento con i circuiti dell'area metropolitana ed in generale della Provincia di Torino, perseguendo l'obiettivo, indicato dal PTC2 per l'area metropolitana, di passare dalla "città dispersa" alla "città"diffusa".
La filosofia della **sostenibilità** (Bruntland, 1987) è, quindi, interpretata **nelle tre dimensioni ambientale, sociale ed economica**. Per sostenibilità, nello specifico, si intende la valorizzazione delle risorse presenti nel territorio di Nichelino senza penalizzarne, in alcun modo, la disponibilità per le generazioni future.

5.1 La messa a sistema delle risorse per lo sviluppo sostenibile

La nostra proposta progettuale si pone l'obiettivo di valorizzare le potenzialità del territorio oggetto del Master Plan e di cogliere le opportunità offerte dai quattro ambiti intervenendo in modo coordinato alle **diverse scale**: **(sovra)comunale**, di **ambito** e **architettonico**.
Nel dettaglio, le scelte progettuali definite dal Master Plan intendono attivare sul territorio azioni in grado di determinare:

- la **riqualificazione, valorizzazione e messa a sistema delle risorse naturali e costruite**;
- la **rivitalizzazione del territorio** attraverso la localizzazione di attività culturali e sociali in grado di accrescere la **competitività territoriale**;
- l'inserimento delle emergenze architettoniche e naturali del territorio in **circuiti turistici** già consolidati;
- **il miglioramento dell'offerta turistica** e della **capacità ricettiva** ed il conseguente **incremento dei flussi turistici**;
- l'incentivazione della **fruizione pubblica** di strutture ed infrastrutture, attraverso la realizzazione di luoghi per l'**aggregazione** e la **socializzazione**;
- importanti **ricadute occupazionali**, connesse alla scelta di mix funzionali ed all'insediamento di **attività economiche nei diversi settori produttivi** (commercio, ricerca e sviluppo, innovazione tecnologica, energie rinnovabili), soprattutto in relazione alla creazione del polo della cultura e del tempo libero a Stupinigi ed alla rifunzionalizzazione dell'ex Viberti;
- la **realizzazione di luoghi pubblici di qualità** e di **servizi per i residenti**, tesi ad ottenere nel territorio di Nichelino un "effetto città", anche attraverso il **miglioramento dell'offerta abitativa**.

L'approccio sistemico consente di considerare i quattro progetti di ambito come sub-sistemi del più ampio progetto-sistema di Master Plan per Nichelino e i territori circostanti. La messa a sistema degli ambiti avviene attraverso le nuove relazioni che il Master Plan intende innescare o, se già esistenti, rafforzare.

La prima rete che il Master Plan si propone di attivare è la **rete della mobilità** e cioè i collegamenti degli ambiti tra loro e con gli altri elementi del territorio. I collegamenti su gomma saranno razionalizzati liberando le aree verdi da tutelare e gli spazi aperti da pedonalizzare. L'accesso in auto si fermerà alle Porte del Parco di Stupinigi, dotate di **parcheggi** di interscambio, dove saranno disponibili **gli autobus elettrici** circolari. La riorganizzazione della viabilità realizzerà una **circumvallazione** del Parco utilizzando le strade esistenti o previste dalle amministrazioni locali. All'interno del Parco e degli altri ambiti sarà possibile utilizzare le **biciclette** nelle apposite piste ciclabili esistenti o di progetto e, soprattutto, sarà possibile girare **a piedi**, vivendo lo spazio pubblico, all'aperto e all'interno degli edifici storici.
Cruciale, nella nostra proposta per il Master Plan, è la **rete dei luoghi urbani** che saranno attivati o riattivati negli ambiti di progetto, trasformando anche i vuoti le barriere in luoghi seguendo l'insegnamento di Koolhaas. (Obrist, 2010) Il **Parco** di Stupinigi dovrà trasformarsi da isola in luogo così come luoghi saranno i **Poderi** Juvarriani grazie alle nuove funzioni. Il **viale dell'arte**, poi si propone come re-intepretazione contemporanea dell'asse Juvarriano.
La strategia è nella realizzazione di **nuove polarità** e **luoghi urbani**, spazi e funzioni capaci di "fare città" (Carr et al., 1992) lavorando sul "vuoto" lasciato in superficie dal sedime della linea ferrata. Lungo il tratto di interrato della ferrovia si susseguono il **miglio solare**, la piazza della **nuova stazione** e la **piastra-piazza** che scavalca la Tangenziale Sud.
Il **ri-disegno di linee nel paesaggio** su segni preesistenti si trasforma sovente in un progetto di "strada", come per le circumvallazioni costruite dopo lo smantellamento delle cinte murarie nella città europea del XIX secolo. Il progetto dei ring pose, però, il problema di pensare ad una nuova tipologia di infrastruttura, "svincolata dai rigidi allineamenti ottocenteschi, che diventa struttura portante di un sistema urbano più complesso fatto di insediamenti, aree verdi, grandi recinti" (De Seta, 1989). Allo stesso modo l'ipotesi di trasformare la linea della ferrovia in una nuova infrastruttura ci fa approdare ad una **definizione contemporanea di strada**, non già come allineamento di case ma come "forma mentale della città marcata da taluni punti di riferimento ottico e d'uso. Alcune architetture abilmente disposte lungo di essa ne renderanno visibili **il carattere e l'immagine**" (de Solà- Morales, 1988). In entrambi i casi, si tratta di re-interpretare un segno, lasciato dal superamento di una funzione, di **riutilizzare uno spazio** rimasto vuoto con un altro "vuoto" capace di stabilire un nuovo rapporto con l'intorno, di **conciliare mobilità veloce e lenta**, di "ibridare" i diversi linguaggi presenti sul territorio.
Si tratta di un vuoto di particolare natura, che, da segno di barriera di confine, dove si accostano situazioni eterogenee e prive di una forma urbana, diventa una libera striscia di terra che dovrebbe porsi come elemento di nuova centralità in grado di modificare e ri-qualificare il territorio che attraversa.
Nell'Ambito Ferrovia il Master Plan si configura innanzitutto come il progetto del "miglio solare": un'infrastruttura complessa, dotata di una sezione trasversale (improntata al tentativo di **ricucire**, di volta in volta, i due **bordi sfrangiati**, riequilibrando il costruito esistente e i vuoti rurali) e di una sezione longitudinale (il cui ruolo di percorso-promenade pone, invece, l'istanza di **tenere insieme brani diversi di città**, modulando nello stesso tempo, e in maniera strategica, il posizionamento di edifici quali stazione, residenze, istituti culturali ecc.).
Nella stessa logica, il complesso industriale dismesso ex Viberti diventa una **piazza pedonale** coperta-scoperta con attività miste, il cuore del quartiere dove la funzione **residenziale** sarà residuale a vantaggio di attività collettive e d'interesse generale.

La **sponda** del Sangone e il **ponte-piastra** che scavalca il fiume completano la rete dei nuovi luoghi, messi a sistema dalla proposta complessiva del Master Plan.
La **rete funzionale** consiste nell'interazione delle attività collocate nei quattro ambiti, apportando ulteriore unitarietà. I valori identitari e il linguaggio comune contribuiranno alla **rete semantica** che, nei significati sottesi alle architetture e ai luoghi, unirà gli ambiti e il territorio.
Infine, particolare attenzione è rivolta alla **rete ecologica** su cui si ritiene utile un approfondimento. Il progetto di **connessione** ecologica è uno strumento innovativo per creare le condizioni di **equilibrio** tra presenza **antropica** e **naturalità** attraverso la realizzazione di una **continuità ecologica** nel territorio. Essa è intesa come uno strumento atto ad aumentare la permeabilità continua tra le sue parti in termini di politiche di tutela e di sviluppo, riportando naturalità nelle zone di interstizio.
Partendo da una valutazione strategica, la rete ecologica è da intendersi come elemento del paesaggio applicabile ad un territorio non divisibile in colline e pianura, parchi e non parchi, ma che vi si **muove attraverso**. Essa si sgancia dalla dorsale appenninica ed entra nelle piane, passando da valli interne a territori che finiscono per assomigliare a città diffuse.
Se l'innovazione culturale include nel **paesaggio** l'intero territorio – e tutte le **relazioni sociali, culturali ed economiche** presenti – l'istanza progettuale della rete coinvolge sistematicamente attori e progetti, a qualunque scala essi appartengano. (Cassatella e Peano, 2009) Sempre più chiaramente, la rete ecologica si configura come un concetto semplice e comprensibile, che porta con sé aspetti dinamici, di relazionalità, ramificazione e di **continuità naturale** tra parti isolate, sia alla grande scala che a quella locale.
In questa visione, la rete ecologica va intesa quasi come una politica di **rinaturalizzazione estesa** alla intera Valle del Sangone, consapevolmente orientata ad accettare l'idea di una **ibridazione** tra le parti, **contaminazioni** inedite tra i fruitori della rete, in cui i confini diventano frontiere ed i sistemi diventano aperti: il sistema del torrente si lega a quello del Parco di Stupinigi, della grande piana del fiume, al bacino dell'area ex cave (Comune di Orbassano), fino alla confluenza al Po. Intrecciando l'infrastruttura verde con la **rete di connettività economica** è possibile dar vita ad una identità forte che origini i presupposti per la **governance sostenibile** di un distretto territoriale complesso qual è **Nichelino**, considerata nel **contesto territoriale** di appartenenza.
Il sapiente intreccio tra **rete ecologica** e **rete economica** è il nostro percorso concettuale, nel quale orientare le scelte e predisporre il piano: un'orditura nella quale riconoscere **flussi di naturalità, di beni e servizi** lungo linee direttrici e nodi, ma anche il veicolo più efficace **per ribadire ruoli e funzioni, valorizzando le vocazioni**.

5.2 La riqualificazione ambientale dell'area

La proposta del Master Plan è quella di intervenire nei quattro ambiti identificati dal Protocollo "Nichelino 2010", anche attraverso un progetto unitario di sviluppo sostenibile territoriale. La strategia di fondo è comunque quella di mettere a sistema gli interventi previsti nei quattro ambiti: Ferrovia, Viberti, Stupinigi e Sangone.
Il progetto del sistema ambientale è stato impostato su una valutazione complessiva del territorio in quanto suolo, acqua, paesaggio, flora e fauna, ambiente, inquinamento, ecc, che

sono strettamente legati tra loro e gli interventi progettuali tengono conto di questa caratteristica.
Prima di tutto si è fatta una valutazione sulle principali problematiche fisiche legate al territorio: presenza di infrastrutture lineari (autostrade, tangenziale, linee ferrate, strade, ecc), frammentazione delle connessioni ecologiche, alterazione e alto sfruttamento della componente agricola, introduzione di fauna e flora non autoctona, eliminazione delle aree umide naturali, interventi sul fiume con arginature, alterazione della componente arbustiva-arborea, ecc,
Si sono poi analizzati i piani, gli studi, i progetti, effettuati a vario titolo sull'area: Corona Verde, PTCP2 provinciale, Contratto di fiume del Sangone, Protocollo d'Intesa Nichelino 2010, studi IPLA, progetti di Corona Verde Ambito sud-Nichelino, ecc, che ci hanno permesso di completare le conoscenze del territorio facendo emergere le problematiche ambientali sia di area vasta che puntuali.
Da questa attenta analisi si è ampliata l'attenzione dai quattro ambiti specifici al territorio di area vasta compreso tra il torrente Sangone a nord ed il torrente Chisola a sud ed est, sino al Fiume Po e, a ovest, tutto il territorio ed oltre del Parco di Stupinigi.
Il territorio del Comune di Nichelino è stato ed è ancora oggi fortemente condizionato dalla posizione geografica territoriale a sud di Torino da cui è separato dal torrente Sangone, e dallo sviluppo antropico degli ultimi decenni, dal dopoguerra ad oggi.
La forte richiesta di alloggi ha condizionato l'espansione edilizia del comune, cresciuta in maniera disorganizzata, arginata dalla sola presenza della Palazzina di Caccia di Stupinigi e dal parco che la circonda e dal parco del Boschetto. È evidente la netta separazione del territorio comunale, il costruito dal non costruito, rappresentata da via Debouché, che parte dal Boschetto di Nichelino, a nord, e prosegue verso Candiolo, in direzione sud ovest.
Via Debouché segna la netta separazione della zona orientale, con alta-media urbanizzazione, dalla zona occidentale caratterizzata dal parco naturalistico e dal parco agricolo del territorio che circonda la Palazzina di Stupinigi. All'interno del tessuto urbano sono rimasti lembi di territorio liberi destinati a spazi verdi urbani e a terreni agricoli strettamente collegati ad aziende agricole (Cascina Colombetto, C. Pallavicino, C. Sotti, C. Vernea).
La presenza dei torrenti Sangone e Chisola, infine, rappresentano le vie principali per una riconnessione ecologica del territorio sopratutto da est verso ovest sino al fiume Po, ed il Parco di Stupinigi rappresenta un anello fondamentale di connessione tra i due torrenti.
Partendo da queste considerazioni di macroarea ci si è calati nel contesto urbano individuando, come già detto, gli impatti e le pressioni dovute agli interventi antropici che hanno causato l'alta frammentazione ecologica del territorio.
Si è proceduto alla individuazione degli interventi di ricostruzione, ricucitura e mitigazione degli impatti e delle pressioni, lungo le linee di frattura, l'autostrada e la tangenziale, la ferrovia, le strade periurbane e urbane, la rete dei canali, gli stradelli interpoderali, gli spazi marginali e le aree intercluse.
La ricostruzione della rete di connessione ecologica è necessaria per il riammagliamento del territorio naturale che permetta la ricostituzione di:

- ambienti idonei all'aumento della biodiversità;
- ambienti adatti alla vita e alla mobilità della micro e macro fauna terrestre;
- ambienti validi per il trattamento naturale delle acque con processi di autodepurazione;
- ambienti rinaturalizzati che permettono la valorizzazione del territorio urbano ed

extraurbano;
- ambienti naturali che migliorano la qualità del paesaggio e della vita, anche attraverso la conoscenza e la frequentazione.

Gli interventi previsti a scala extra comunale vedono il Parco della Palazzina di Stupinigi quale luogo con boschi naturaliformi (**core areas**), i torrenti Sangone e Chisola e la rete idrica minore, quali **corridoi ecologici fluviali naturali**, gli assi infrastrutturali, autostrada, superstrada e linea ferrata, come potenziali grandi **assi di collegamento,** lungo le fasce di rispetto, se opportunamente rivestiti di vegetazione di più ampio spessore, la rete stradale minore e le interpoderali come **corridoi ecologici minori,** anch'esse rivestite di vegetazione di più ridotto spessore, di raccordo tra il bosco, i grandi corridoi, gli assi e le micro aree umide costruite nelle aree intercluse.

Per l'autostrada E55 Torino-Pinerolo e la Tangenziale Sud è da prevedere la realizzazione di una fascia tampone boscata trifilare, di altezza variabile in funzione del paesaggio circostante e della geometria del percorso (a raso, con scarpata, viadotto, ecc), possibilmente strutturata, partendo dal lato strada, con un filare di cespugli sempreverde (altezza media 4 metri soggetto adulto), un filare centrale con piante di seconda e terza grandezza (8-10 metri soggetto maturo) spogliante, e, in ultimo, con arbusti o con piccoli alberi spoglianti/sempreverdi (da 4 a 6-8 metri) in funzione della vicinanza dei campi coltivati e dei possibili coni d'ombra. La fascia boscata matura risulterà di ampiezza di 10-15 metri.

Sono da inserire arbusti e alberi idonei alla alimentazione della fauna, specialmente per il periodo invernale. All'interno della stessa viene realizzata una trincea per il drenaggio e filtrazione, che funge da recettore delle acque piovane e permette il trattamento delle stesse (micro area umida lineare). Tale barriera è necessaria per la realizzazione di un corridoio ecologico con funzione di abbattimento del rumore e delle polveri, per la migrazione della fauna terrestre, per la nidificazione, riparo e alimentazione, per la raccolta delle acqua di pioggia, trattamento del carico inquinante, filtrazione e trattamento.

Per la linea ferrata è da prevedere la realizzazione di una fascia tampone boscata monofilare, di altezza variabile, con un filare di piante di prima o seconda grandezza (10-15 metri e più a soggetto maturo) spogliante, inframezzata da cespugli bassi a formare siepi campestri lineari. La fascia boscata matura risulterà di ampiezza di 8-10 metri.

Tale barriera è necessaria per la realizzazione di un corridoio ecologico con funzione di abbattimento del rumore e delle polveri, per la migrazione della fauna terrestre, riparo e alimentazione.

Per le strade di media percorrenza è da prevedere la realizzazione di una fascia tampone boscata monofilare, di altezza variabile, con un filare di piante di prima o seconda grandezza (10-15 metri e più a soggetto maturo) spogliante, inframezzata da cespugli bassi a formare siepi campestri lineari. La fascia boscata matura risulterà di ampiezza di 8-10 metri.

Tra la strada e la FTB viene realizzata una trincea per il drenaggio e filtrazione, che funge da recettore delle acque piovane e permette il trattamento delle stesse (micro area umida lineare). Tale barriera è necessaria per la realizzazione di un corridoio ecologico con funzione di abbattimento del rumore e delle polveri, per la migrazione della fauna terrestre, per la nidificazione, riparo e alimentazione, per la raccolta delle acqua di pioggia, trattamento del carico inquinante, filtrazione e trattamento.

Per gli stradelli interpoderali, i canali di bonifica e canali naturali è da prevedere la realizzazione di una fascia tampone boscata monofilare, di altezza variabile, con un filare di

piante di seconda o terza grandezza (6-8 metri a soggetto maturo) spogliante, inframezzata da cespugli bassi a formare siepi campestri lineari. La fascia boscata matura risulterà di ampiezza di 3-6 metri.
Tra gli stradelli e la FTB viene realizzata una trincea per il drenaggio e filtrazione, che funge da recettore delle acque piovane e permette il trattamento delle stesse (micro area umida lineare).
I canali di bonifica e i canali naturali rappresentano invece una rete importantissima per le connessioni ecologiche (**greenways**) a scala comunale e extracomunale, in quanto già svolgono di fatto da rete di connessione, essendo presenti in maniera capillare sul territorio, di enorme importanza ai fini della riqualificazione paesaggistica. Occorre preservare, non canalizzandoli, e rafforzando il loro ruolo nel contesto della rete ecologica territoriale.
Tale barriera è necessaria per la realizzazione di un corridoio ecologico con funzione di abbattimento delle polveri, per la migrazione della fauna terrestre, per la nidificazione, riparo e alimentazione, per la raccolta delle acqua di pioggia, trattamento del carico inquinante, filtrazione e trattamento.
Le aree intercluse, ovvero quelle di limitata estensione racchiuse all'interno degli assi viari, svincoli, ferrovie, ecc. generalmente abbandonate, ben si prestano per la realizzazione di interventi di miglioramento ecologico, creando ambienti consoni allo sviluppo ecosistemico (aree umide, boschi planiziali, boschi di pregio, ecc.) finalizzate all'aumento della biodiversità.
È necessario, infine, per le aree intercluse, creare dei sottopassi o degli ecodotti (attraversamenti aerei) per permettere la migrazione della fauna terrestre.
Per la realizzazione di ecodotti possono essere sfruttati i viadotti a scavalco esistenti, sia autostradali che stradali, o ricavando uno spazio o ancorando su ambo i lati dei ponti una struttura a vasca unica pensile, strutturata con riserva d'acqua e riempita con materiale idoneo a basso peso specifico, di larghezza necessaria per permettere la piantagione e la crescita di una siepe tipo campestre.
La rete di riconnessione verde, i corridoi ecologici, la rete dei canali di bonifica e naturali, le aree umide e le aree umide lineari, ecc, permettono un riammagliamento del territorio dal punto di vista ambientale molto importante per le riconnessioni ecologiche, per il mantenimento e la crescità della biodiversità, per gli abbattimenti delle componenti inquinanti, nitrati, fosfati, solidi sospesi, ecc, sia essi trasportati dalle acque di dilavamento verso i corpi idrici superficiali recettori sia per infiltrazione nella falda idrica superficiale.
Recenti studi indicano abbattimenti, con processi naturali di autodepurazione, di percentuali maggiori del 70% per i composti azotati, per il 40% per i composti del fosforo e del potassio e oltre il 90% per i solidi sospesi. Inoltre questo "sistema ambientale" influisce anche sui metalli pesanti, sugli idrocarburi policiclici aromatici (IPA), ecc.

5.3 Le prospettive di sviluppo socioeconomico e turistico

L'**attrattività economico-sociale** (cfr. Rapporto Ambientale del Master Plan) di un territorio è funzione della vitalità di diversi settori economici nonché della sua dotazione infrastrutturale.
Al fine di prefigurare e strutturare azioni strategiche di valorizzazione e promozione del territorio, coerentemente con l'approccio adottato nel Rapporto Ambientale, redatto per il presente Master Plan, si ritiene opportuno approfondire l'attuale situazione relativa

all'attrattività economico-sociale ed al turismo.
L'attenzione alla situazione socio-economica del territorio rappresenta il punto di partenza affinché il Master Plan possa contribuire alla definizione di scelte finalizzate a sostenere lo sviluppo locale, a migliorare la vita e il lavoro dei residenti, a favorire l'integrazione sociale, a valorizzare e promuovere il patrimonio culturale e naturale.
Nell'ambito della nuova gerarchia dei centri individuata dal PTC2 - che ridefinisce le specificità e le relazioni dei centri urbani, individuando un nuovo sistema di poli strutturati - il Piano prevede per la Conurbazione Torinese un'articolazione in sei sottosistemi. Torino, al di là del suo ambito centrale (Capitale regionale), si relazione ed appartiene a tutti questi sotto sistemi:

- Nord–Est-Caselle-Borgaro-Settimo-S.Mauro;
- Nord Ovest-Venaria;
- Ovest–Rivoli-Collegno;
- Sud–Ovest–Orbassano-Rivalta;
- Sud–Est–Moncalieri-Nichelino;
- Est-Chierese.

Promuovendo la realizzazione di una *Città diffusa* attraverso "(...) uno sviluppo delle aree periferiche che alla polarizzazione sul Capoluogo torinese affianchi e intrecci una **multipolarità di riferimenti attrattivi di livello provinciale**, con funzioni e servizi specializzati secondo le vocazioni dei diversi poli", il PTC2 individua le nuove gerarchie nel territorio considerando:
- la popolazione gravitante (intesa come popolazione residente più gli spostamenti in entrata);
- la dotazione di servizi (istruzione, sanità, cultura, commercio, giustizia, sicurezza, servizi amministrativi, accessibilità materiale e immateriale).

In questa nuova classificazione, il Comune di Nichelino è riconosciuto come "polo intermedio".
La Provincia di Torino è quella con il maggior numero di Comuni in Italia, anche se una ampia parte di questi è di dimensioni demografiche molto contenute. Infatti, la popolazione residente è concentrata in prevalenza (74%) in pochi Comuni di dimensioni, ricadenti prevalentemente sul territorio di pianura, dove si registra la densità abitativa più elevata (910 ab./kmq). Seguono la collina con il 20% (314 ab./kmq) e la montagna con circa il 6% (40 ab./kmq). Nei 13 comuni con più di 20.000 abitanti risiede il 62,20% della popolazione provinciale.[1]
In termini di **dati demografici**, dopo il picco raggiunto nel 1978, la popolazione della Provincia si è contratta e, solo negli ultimi anni, si è registrata una ripresa della crescita, dovuta principalmente all'effetto migratorio. In particolare, alla fine del 2001 il territorio provinciale ha assistito ad un decremento della popolazione residente dell'1,58%, pari a 35.519 abitanti, rispetto all'anno 1991, confermando una tendenza - già rilevata nel decennio 1981-1991 - che aveva fatto registrare un saldo negativo del 4,2%.
Andamento decrescente si rileva sino all'anno 2004, mentre a partire dal 1° gennaio 2005, si registra un'inversione di tendenza con un incremento di residenti, rispetto al 2001, dell' 1,16 %. Il dato positivo è in larga parte dovuto alle iscrizioni anagrafiche successive alla regolarizzazione degli stranieri presenti nella provincia di Torino e alle correzioni statistiche post-censuarie.

---

[1] Fonte: PTC2.

In particolare, il tasso di incremento degli stranieri fra il 2001 e il 2008 è stato molto consistente: oggi gli stranieri residenti rappresentano più dell'8% del totale (valore superiore alla media nazionale).[2]
Il Comune di Nichelino, collocato nella corona a Sud di Torino, su cui gravita dal punto di vista dei servizi e delle attività economiche, conferma alcune tendenze del territorio provinciale.
La crescita demografica si è registrata nel decennio 1961-71 passando da 14.907 a 44.837 abitanti per rimanere stabile nei trent'anni successivi e registrare una lieve crescita sino ad oggi. Nel dettaglio (cfr. Rapporto Ambientale del Master Plan) nell'anno 2001 dell'ultimo Censimento la popolazione residente nel Comune di Nichelino era costituita da 47.791 unità (il 2,2% della popolazione della provincia di Torino), di cui il 14,0% minore di 15 anni ed il 14,2% maggiore di 64 anni. Il numero di componenti per famiglia è pari a 2,59, più elevato della media della provincia di Torino (2,32) e della regione Piemonte (2,32).
Il numero di stranieri per 100 residenti è pari a 1,55, più basso sia della media provinciale (2,49) che regionale (2,62). Con riferimento al periodo intercensuario 1991-2001 si nota che la popolazione residente ha registrato un incremento dell'8,4% (passando da 44.069 residenti del 1991 ai 47.791 del 2001), che costituisce un incremento demografico decisamente superiore alla media provinciale (–3,2%) ed alla media regionale (–2,0%).
Per quanto concerne gli anni successivi al 2001 si sono registrati i seguenti dati relativi alla popolazione residente:

- 1° gennaio 2002: 47.889 abitanti;
- 1° gennaio 2003: 47.950 abitanti;
- 1° gennaio 2004: 48.187 abitanti;
- 1° gennaio 2005: 48.297 abitanti;
- 1° gennaio 2006: 48.414 abitanti;
- 1° gennaio 2007: 48.231 abitanti;
- 1° gennaio 2008: 48.864 abitanti;
- 1° gennaio 2009: 49.060 abitanti;
- 1° gennaio 2010: 48.982 abitanti.

I dati evidenziano un ulteriore incremento demografico del 2,1% nel periodo 2001-2010. Nel contempo a livello provinciale si è registrato un incremento demografico del 6,1% ed a livello regionale del 5,5%.
Dal 2001 al 2010 gli stranieri residenti sono passati da 741 a 2.658 unità.[3] La popolazione attuale[4] è di 48.946 residenti, composta da 20.356 famiglie, con una densità di 2.371 abitanti/km$^{2.}$
La situazione demografica descritta colloca il Comune di Nichelino al 9° in Piemonte per numero di abitanti.[5]
Per quanto concerne gli **aspetti economici** (cfr. Rapporto Ambientale del Master Plan), relativamente all'anno 2007 (ultimi dati disponibili), nel Comune di Nichelino è stato registrato un **valore del reddito per contribuente** pari a 16.025 €, con un incremento del

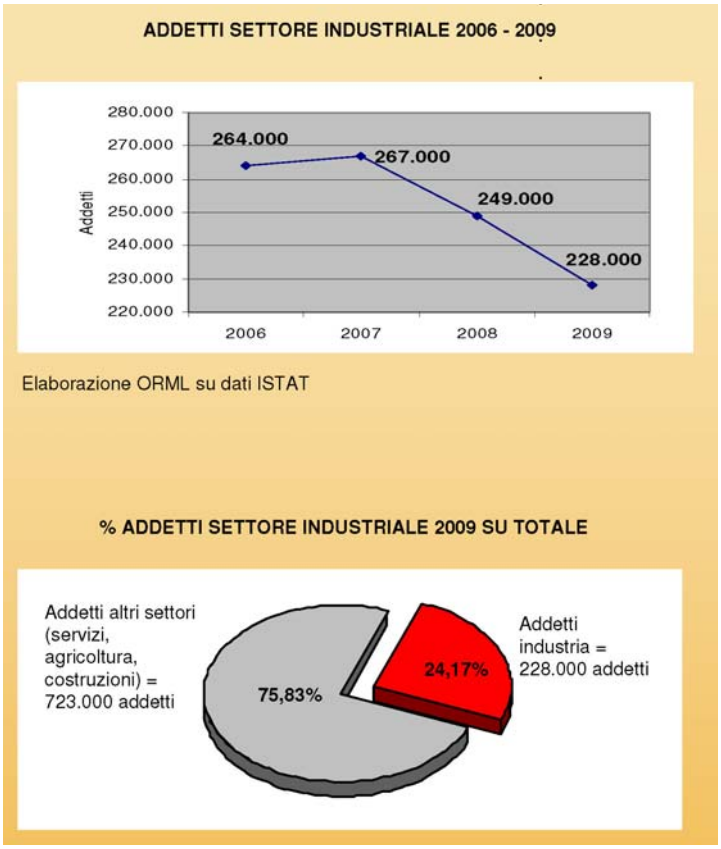
[2] Fonti: PTC2 e "Quadro socio-economico allegato al Programma di Attuazione Provinciale della legge regionale 1/2000 in materia di trasporto pubblico locale per il periodo 2007-2009".
[3] Fonti: ISTAT, Censimento generale della popolazione e delle abitazioni 2001; ISTAT, Demografia in cifre, Sito Internet, 2002-2010
[4] Aggiornamento ISTAT 1/1/2011, Fonte: http://www.comuni-italiani.it/001/164/statistiche/ http://www.demo.istat.it/bilmens2011gen/index02.html
[5] http://www.tuttitalia.it/piemonte/46-comuni/popolazione/

20,5% nel periodo 1999-2007. Se si considera, invece, il reddito per abitante si riscontra un valore di 11.402 € (con un incremento del 24,5% nello stesso periodo) e se ci si riferisce al reddito per famiglia si ottiene un valore di 27.700 € (con un incremento del 18,3%).
La Provincia di Torino, che mediamente fa registrare un valore di 19.025 €/contribuente (con un incremento del 5,5% nel periodo 1999-2007) risulta essere la prima provincia del Piemonte, la quale ha un valore medio di 17.871 €/contribuente (con un incremento del 5,2% nello stesso periodo). La media nazionale è pari a 16.249 €/contribuente, con un incremento del reddito del 2,0% nel periodo 1999-2007, dovuto sostanzialmente alle regioni del Centro-Nord[6].

Livello locale del reddito (Pressione, anno 2007)	
Reddito annuo per contribuente	16.025 €
Reddito annuo per abitante	11.402 €
Reddito annuo per famiglia	27.700 €

Per quanto riguarda la **situazione occupazionale**, le conseguenze della crisi economica degli ultimi anni hanno investito anche il territorio piemontese facendo registrare, già dalla fine del 2007, gli effetti della recessione, imputabili sia alla debolezza strutturale delle proprie imprese, sia alle crescenti difficoltà dei mercati internazionali. Dall'inizio del 2009 la crisi è cresciuta rapidamente, come dimostrano i dati dell'Osservatorio regionale del mercato del lavoro che hanno registrato nel mese di Febbraio un aumento della **Cassa Integrazione Guadagni** (CIG) ordinaria del 160 % rispetto al mese di Gennaio dello stesso anno (che era già più del 416% rispetto al mese di Gennaio 2008). Su base annua, l'aumento della CIG è stato del 1240%.
Il mutamento socioeconomico ha determinato, quindi, la conseguente diversificazione della struttura economica ed occupazionale: accanto alla vocazione tradizionale manifatturiera si combinano nuove realtà terziarie (strettamente integrate con dinamiche industriali) e imprenditoriali (ad esempio, le biotecnologie o la meccatronica).
Nella figura che segue, allegata al PTC2, è stato graficizzato l'andamento decrescente del numero di addetti al settore industriale nella Provincia di Torino nel periodo 2006-2009.

[6] Fonti: ISTAT, *Censimento dell'industria 2001*; Il Sole24Ore, *La ricchezza dei comuni*, 2007.



La crisi del settore industriale nella Provincia di Torino nel periodo 2006-2009. (Fonte Allegato 2 PTC2 – Quaderno analisi degli insediamenti produttivi di rilevanza sovra-comunale. Sintesi provinciale. Osservatorio regionale Mercato del lavoro-dati Istat)

Nel corso del 2010 il territorio Piemontese registra una ripresa della produzione industriale, e buone performance in tutte le Province, con +10,3% in quella torinese.[7] In particolare (cfr. Rapporto Ambientale), nel territorio comunale di Nichelino si registra un tasso di attività del 55,3%, con un 54,6% degli occupati impiegato in "altre attività", cioè in attività diverse dall'agricoltura (1,2%) e dall'industria (44,2%). La maggior parte degli occupati (68,3%) appartiene alla classe di età compresa tra i 30 ed i 54 anni.
Il tasso di occupazione è del 50,7%, maggiore della media della provincia di Torino (47,3%) e della regione Piemonte (47,3%). Il tasso di disoccupazione è pari all'8,3%, maggiore della media provinciale (7,2%) e regionale (6,3%).
Il tasso di disoccupazione giovanile è del 23,9%, sostanzialmente in linea con la media provinciale (23,1%) ma maggiore della media regionale (19,6%). Si tratta di un tasso maggiore di quello dell'Italia Nord Occidentale (pari al 16,8%) che, però, risulta essere minore della media nazionale (pari al 33,3%).[8]

---

[7] Fonte: PTC2.

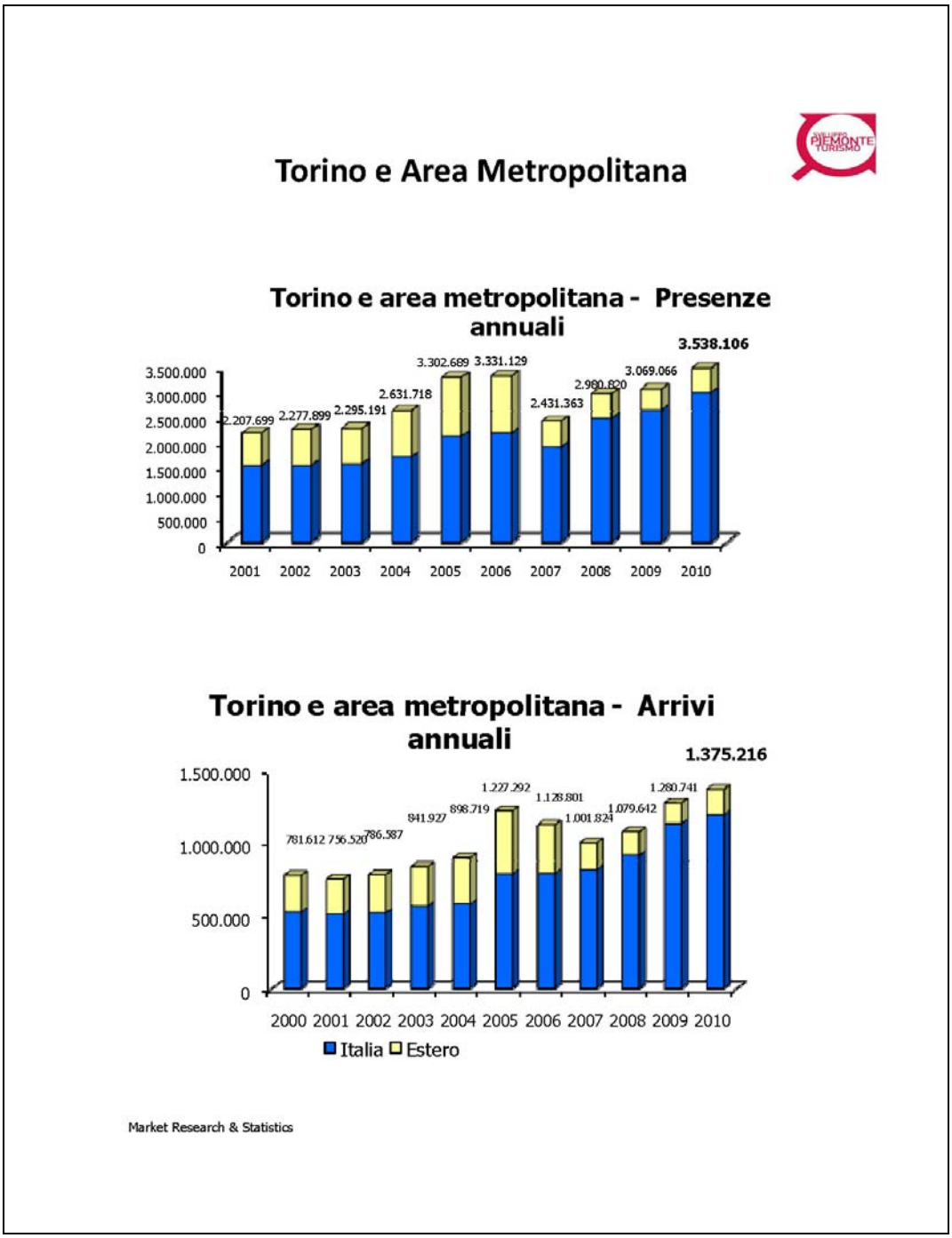
[8] Fonte: ISTAT, *Censimento generale della popolazione e delle abitazioni 2001.*

In relazione agli obiettivi di sviluppo locale e di ripresa economica, il **mercato turistico** può rappresentare un importante settore per il futuro del territorio di Nichelino, soprattutto se si costruiscono strategie capaci di mettere a sistema le diverse risorse dell'area metropolitana.
Negli ultimi dieci anni, la Regione Piemonte ha visto l'industria turistica acquisire sempre più importanza e prospettarsi come uno dei comparti più vivaci dell'economia locale. In questo contesto, Torino, soprattutto grazie all'evento olimpico del 2006, ha registrato un notevole aumento del numero dei turisti e si è affermata come destinazione *leisure*. In particolare, le residenze reali, i musei, il patrimonio culturale e religioso e quello naturalistico richiamano turisti nazionali ed internazionali.[9]
Il Piano Territoriale Regionale individua cartograficamente, oltre ai comprensori sciistici, i centri turistici principali e i centri turistici di rilievo, – e con l'art. 29 delle norme di attuazione definisce come aree di turismo diffuso di grande rilievo regionale i rilievi collinari – e l'area **metropolitana torinese**.
Nonostante la crisi economica globale si sia manifestata drammaticamente anche nel territorio torinese, l'analisi dell'evoluzione dei flussi turistici, italiani e stranieri, mostra un andamento in crescita. Nel 2010 Torino e l'area metropolitana hanno registrato il 28,6% degli arrivi complessivi nel territorio regionale, con una crescita, rispetto al 2009 di +7,4% degli arrivi e +15,3% delle presenze.
La **provenienza** dei turisti è soprattutto nazionale, l'87% degli **arrivi** e l'85% delle **presenze**; seguono la Francia, la Germania, USA e Spagna. In flessione, invece, gli arrivi dal Regno Unito.
Il **trend di spesa dei turisti** nella provincia di Torino risulta il maggiore nel territorio regionale ma ha, tuttavia, subito un calo passando da 780 a 567 mln di € nel periodo compreso tra il 2006 ed il 2010.[10]
Nel PTC2 l'analisi della **domanda turistica** evidenzia una prevalenza di arrivi (dati riferiti al 2008) nel Comune di Torino, nell'area metropolitana torinese e nelle Valli olimpiche. In particolare, l'**area metropolitana torinese** attrae circa il 70% di arrivi e, quindi, rappresenta un importante bacino da cui attingere per intercettare flussi turistici e costruire nuove offerte.

---

[9] Fonte: Regione Piemonte, Piano Tecnico di Promozione Turistica 2011.
Il "Piano Tecnico di Promozione Turistica – Anno 2011" è stato predisposto dalla Giunta regionale del Piemonte, coerentemente con la legge regionale n. 75 del 22 ottobre 1996 "Organizzazione dell'attività di promozione, accoglienza e informazione turistica in Piemonte", e approvato con D.G.R. n. 41-1612 del 28/02/2011.
Il Piano individua le azioni e i progetti di promozione turistica da realizzare nel corso del 2011 in Italia e all'estero in relazione ai mercati e ai prodotti turistici della regione.
Il Piano stabilisce inoltre ruoli e competenze dei partner che collaborano con la Regione per l'attuazione delle azioni promozionali.
(http://www.regione.piemonte.it/turismo/pianistrategici/pianostrategico.htm)

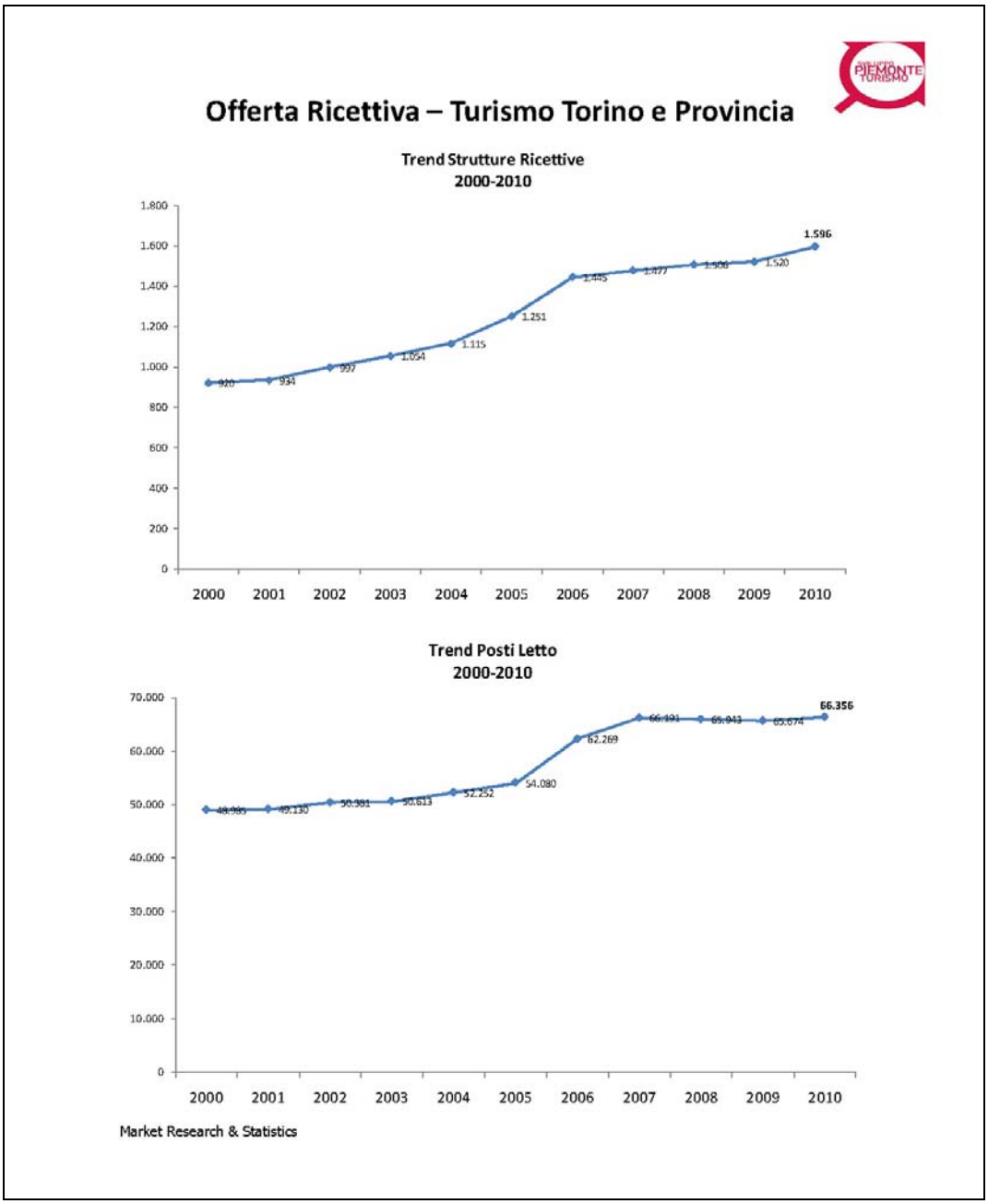
[10] Fonte: Regione Piemonte, *Flussi turistici 2010: il consuntivo*, 30 marzo 2011.



Andamento di presenze ed arrivi a Torino e nell'area metropolitana nel periodo 2000-2010.
(Fonte: http://www.regione.piemonte.it/turismo/osservatorio/flussi.htm)

La capacità di ospitalità e, quindi, l'offerta in termini di strutture ricettive assumono rilevanza strategica in relazione agli obiettivi di valorizzazione e promozione diffusa del territorio,
Nell'ultimo decennio, anche l'offerta ricettiva mostra un trend in crescita nel territorio

provinciale. Dai dati riportati nel Rapporto della Regione Piemonte *Flussi turistici 2010: il consuntivo*, nel territorio regionale la ricettività alberghiera risulta preferita a quella extra-alberghiera e registra una permanenza media di 2,43 giorni mentre la ricettività extra-alberghiera registra una buona permanenza media, pari a 4,88 giorni, superiore alla media (dati riferiti al 2009).



L'offerta ricettiva nella Provincia di Torino nel periodo 2000-2010.
(Fonte: http://www.regione.piemonte.it/turismo/osservatorio/flussi.htm)

Nel comune di Nichelino, tuttavia, sono stati rilevati solo alberghi di media categoria, per circa

500 posti letto. Ciò evidenzia la necessità di incrementare la capacità ricettiva del territorio, sia in termini quantitativi che qualitativi, coerentemente con le prospettive di sviluppo delineate dal Master Plan, in particolare considerando le nuove attività previste e la valorizzazione delle risorse ambientali e culturali.
Dal punto di vista delle caratteristiche dell'**offerta turistica**, come si legge nella Relazione illustrativa del PTC2, tra i sistemi turistici dominanti, il Piano strategico regionale per il turismo[11] riconosce la **città di Torino e l'area metropolitana** come un territorio caratterizzato da un'offerta incentrata soprattutto su attività culturali e congressuali e sul sistema/circuito delle **Residenze Sabaude**.
Inoltre, lo studio affidato all'Università Bocconi in vista della definizione del Piano strategico del Turismo Provinciale ha individuato 11 aree relativamente omogenee per "caratteristiche socio-economiche, specificità culturali ed enogastronomiche, vicende storiche, caratteristiche fisiche del territorio, offerta turistica, tipi di flussi turistici attratti". (Relazione illustrativa PTC2, p. 122) In tale suddivisione per aree, il Comune di Nichelino appartiene all'area della **Corona torinese**, caratterizzata dalla presenza delle **Residenze Sabaude** e da **ristorazione** e **ricettività di eccellenza**.
Attualmente, la Provincia di Torino presenta un'offerta turistica molto articolata che include settori quali il turismo culturale urbano, il turismo rurale, il turismo naturalistico, quello relativo agli sport invernali.
Ciò ha indotto a considerare l'opportunità di pianificare e razionalizzare la promozione del territorio. Il PTC2, al fine di mettere a sistema le molteplici risorse presenti ed orientare i visitatori, ha individuato alcuni "fili rossi" attraverso i quali costruire un'offerta turistica articolata per tematismi.
In particolare, per la Provincia di Torino sono stati individuati alcuni circuiti, ovvero percorsi storico-culturali da valorizzare per lo sviluppo turistico del territorio:

- la "Corona delle delitie" delle **Residenze Sabaude;**
- i luoghi di strada della Via Francigena (il percorso delle Gallie);
- la seconda cintura del Torinese e la riproposta del Medioevo;
- un territorio tipico della città-stato medievale: il Chierese;
- incastellamento e luoghi religiosi del Canavese;
- la strada dell'Autaret;
- la Serra di Ivrea e l'antico territorio dei Valperga di Masino;
- le Valli Valdesi e il sistema delle fortificazioni sabaude;
- la strada e i luoghi del Barocco piemontese;
- le zone della proto-industria.

In particolare, la "Corona delle delitie" è costituita da un circuito anulare intorno a Torino che, seguendo un percorso sia cronologico sia topografico, collega il Castello del Valentino e Villa della Regina (Torino) con Venaria Reale, Rivoli, Stupinigi e Moncalieri.
Il PTC2 evidenzia le potenzialità di questo sistema di residenze storiche, in termini di promozione del territorio e della sua identità, sottolineando che esso "può rappresentare una formidabile opportunità di sviluppo purché la fruizione delle Residenze Sabaude segua, almeno in parte, un modello a circuito; in questo modo si potrà ottenere un reale sviluppo delle aree periferiche" (Relazione illustrativa PTC2, p.137)

[11] Trasmesso al Consiglio regionale nell'Aprile 2008.

È necessario, quindi, attivare progetti, interventi e azioni finalizzati ad intercettare i flussi turistici delle circuito delle Residenze Sabaude e di eventi che si svolgono in grandi attrattori della Provincia – come il Lingotto, il Museo del Cinema, ecc. – ipotizzando eventi connessi in una logica di **messa a sistema dell'offerta turistica e culturale**, come più ampiamente delineato nel capitolo successivo.
Infine, si vuole sottolineare l'opportunità costituita dal Lingotto rispetto al quale il sistema turistico-culturale di Nichelino deve porsi non in competizione ma in **complementarità**.

6. IL COMPLESSO DI STUPINIGI: POTENZIALITÀ E IPOTESI DI SVILUPPO

Obiettivo è l'approfondimento delle proposte del Master Plan per il Complesso di Stupinigi (Parco, Palazzina di Caccia, Poderi Juvarriani e Cascine) mettendole in relazione con gli interventi in atto o previsti per il territorio di Nichelino e le aree limitrofe, anche rispetto al possibile concorso di idee da programmare da parte della Regione Piemonte, del Comune di Nichelino e degli altri soggetti interessati.

6.1 La risorsa Stupinigi per la rivitalizzazione e lo sviluppo locale del territorio

Come analizzato anche nel Rapporto Ambientale elaborato per il presente Master Plan, il Parco di Stupinigi rappresenta una risorsa rilevante e caratterizzante per Nichelino, se si considera che la superficie ricadente nel territorio comunale comprende 924,10 ettari, di cui 803,47 ettari come Parco Naturale e 120,63 ettari come Zona di Salvaguardia. A tali superfici si aggiungono 95,30,63 ettari, classificati come Zona di Salvaguardia, appartenenti al Parco Fluviale del Po – tratto Torinese, appartenenti al territorio di Nichelino. Ciò implica che il 50,0% della superficie del territorio comunale è compresa nei due Parchi Regionali. Inoltre il 45,1% della superficie del Sito di Interesse Comunitario "Stupinigi" (codice IT111) ricade nei confini comunali di Nichelino.

Questo patrimonio rappresenta una risorsa, anche in termini economici e di sviluppo, in grado di "intercettare" l'interesse di un **turismo ambientale** sempre in crescita. In tale settore, infatti, il Piemonte risulta al secondo posto, a pari merito con l'Emilia-Romagna e preceduto dalla Toscana, per l'assegnazione della *Bandiera arancione*, il marchio di qualità turistica e ambientale assegnato dal Touring Club Italiano e riconosciuto dall'Organizzazione Mondiale del Turismo come unica esperienza italiana di successo nel campo del turismo sostenibile. Nel 2008, la Bandiera arancione ha ricevuto il premio internazionale Skal Ecotourism Awards[12].

Emerge, pertanto, la necessità di una messa a **sistema delle risorse naturali e costruite**, in una **visione unitaria e coerente di sviluppo** del territorio in grado di valorizzarne potenzialità e vocazioni. Tale approccio segue le direttive e le indicazioni comunitarie in tema di salvaguardia e valorizzazione, in particolare gli orientamenti forniti dalla Convenzione Europea del Paesaggio (2000).

Le azione previste dal Master Plan Nichelino 2010, quindi, intendono supportare la costruzione di una promozione sostenibile del territorio, articolata in una **logica di network**, di rete in grado di mettere in relazione il **patrimonio naturale e culturale** del territorio per una **fruizione integrata** delle sue risorse. In questa prospettiva, gli edifici disponibili per la rifunzionalizzazione rappresentano nodi strategici del network e le nuove attività insediate potranno contribuire alla conoscenza ed alla promozione del territorio. Attività di educazione

[12] SKAL International Association of Travel and Tourism Professionals, fondata nel 1934, promuove i valori del turismo sostenibile e dell'Ecoturismo. http://skalnet20.skal.org

ambientale, esposizioni temporanee e permanenti, attività didattiche intendono supportare le iniziative già messe in campo dagli enti locali (Ente Parco, Comuni, ecc.).
Inoltre, le nuove attività, previste dal Master Plan per l'area di Stupinigi, risultano coerenti con gli orientamenti forniti dal Piano Turistico Provinciale della Provincia di Torino. In particolare, gli studi preliminari hanno individuato nel passato Sabaudo un elemento unificante del territorio provinciale. Per la Corona Torinese, infatti, il PTP riconosce come elementi identitari da tutelare e promuovere: le Residenze Sabaude, le attrattive culturali e le eccellenze nella ristorazione e nella ricettività (cfr. par. 5.3).
Il Master Plan, quindi, mira ad inserire il Parco di Stupinigi nell'ambito di un sistema di "attrattori" presenti nel territorio e nei comuni limitrofi. La Palazzina di Caccia, in particolare, è inclusa tra gli edifici storici della "**Corona delle delitie**", un circuito di Residenze Sabaude dichiarate Patrimonio Mondiale dell'Unesco nel 1997 per il quale, nel mese di settembre del 2010, è stato firmato un Protocollo d'Intesa per promuovere la redazione di un Piano di Gestione, come richiesto a tutti i siti iscritti nella Lista del Patrimonio Mondiale.
A tale circuito appartengono emergenze architettoniche come il Castello di Rivoli e la Venaria Reale, già interessate da processi di recupero e valorizzazione, che posseggono un proprio bacino d'utenza derivante dalle attività insediate (vedi Museo d'arte contemporanea nel Castello di Rivoli).
L'analisi della relazione "fisica" tra il Complesso di Stupinigi ed i beni architettonici e culturali presenti nell'area provinciale e nella Corona dei Comuni torinesi – accessibilità, viabilità e mobilità pubblica esistente – e le proposte progettuali del Master Plan – accessibilità, viabilità e mobilità di progetto – hanno inteso, quindi, rafforzare la "**connessione**" tra queste **emergenze**, ipotizzando un **sistema integrato di fruizione**. Tale strategia di marketing territoriale appare coerente con le iniziative già in corso (vedi Torino+Piemonte card), finalizzate alla valorizzazione e promozione turistica del territorio attraverso "pacchetti".
Si può ipotizzare, pertanto, l'ideazione di un'offerta ancora più integrata che includa accessi alle strutture (musei, allestimenti temporanei, attività didattiche, ecc.), ai servizi ed ai mezzi di trasporto pubblico presenti nel circuito (esistenti e di progetto).
L'opportunità di investire nel settore dell'industria turistica è confortata dai dati relativi al decennio 2000-2010 che mostrano un trend di arrivi in forte crescita, con una **prevalenza del mercato nazionale** (8,1 milioni di presenze e +5%) ma con una crescita anche del mercato estero (4,2 milioni di presenze e +11%) (cfr. par. 5.3).
In questo scenario, il Complesso di Stupinigi, simbolo del passato sabaudo, oggi rappresenta per il territorio un grande attrattore che, se opportunamente interpretato e valorizzato, può assumere un ruolo trainante nello sviluppo del Comune di Nichelino e dei altri Comuni limitrofi in cui ricade il Parco, enfatizzando il suo valore gerarchico di polo.
Le proposte progettuali definite dal Master Plan Nichelino 2010 per l'ambito di Stupinigi fondano sull'interpretazione di tale area come sistema costituito dalla Palazzina di Caccia, dai Poderi Juvarriani e dal Parco con le Cascine. Ciò ha determinato la conseguente scelta di fornire indicazioni per l'intera estensione del Parco, incluse le aree ricadenti nei Comuni di Candiolo e Orbassano, con l'obiettivo di inquadrare gli interventi nell'ambito di una visione unitaria e coerente. Tale approccio è stato anche il frutto del confronto con l'Ordine Mauriziano, al fine di accoglierne ed interpretarne le aspettative e le richieste. È stata, quindi, adottata una perimetrazione del Parco coerente con quella proposta dal Piano d'Area.
Scelte di intervento ed azioni strategiche sono finalizzate al recupero dell'**identità storica** e

delle **specificità** di questo luogo, reinterpretate in funzione di nuove **aspettative** di sviluppo locale, coerentemente con gli obiettivi di "**riqualificazione e valorizzazione**" del Concorso indetto per il presente Master Plan. Il progetto proposto, quindi, mira a superare la logica del "recinto", di "isola", che oggi caratterizza il Complesso, per aprirsi verso il territorio e mettere in moto dinamiche di sviluppo, valorizzando un continuum **natura-cultura** che ha una forte valenza **identitaria** per la **comunità** di Nichelino. Ciò appare coerente anche con il terzo obiettivo del Master Plan, ossia la "**riconnessone**" delle parti del territorio.
Gli indirizzi forniti per la rifunzionalizzazione del Complesso di Stupinigi non si limitano alla scelta delle nuove attività da insediare, ma mirano a configurare nuove modalità di fruizione delle risorse del territorio, fondate su principi di sostenibilità e su strategie di valorizzazione dell'esistente. L'obiettivo è contribuire ad innescare nuove dinamiche di sviluppo locale, attraverso l'insediamento di **nuove attività culturali** capaci di migliorare la competitività territoriale di Nichelino, mirando ad un **bacino d'utenza** sovra-regionale attraverso un'offerta integrata di usi.
Pertanto, le scelte di progetto del Master Plan si fondano, da un lato, sulla valutazione delle dinamiche - economiche, sociali, culturali - (cfr. par. 5.3) in atto nell'area e, dall'altro, sulle potenzialità (espresse ed inespresse) riconosciute alle risorse esistenti, per costruire nuove ipotesi di sviluppo territoriale. Attraverso tale approccio, il progetto di **rifunzionalizzazione** si configura come **elemento strategico** finalizzato ad innescare un processo di **rivitalizzazione** dell'area. Le nuove destinazioni d'uso, infatti, possono contribuire in modo determinante alla valorizzazione di vecchie e **nuove vocazionalità** del territorio.
Le attività da insediare nei Poderi dell'area di Stupinigi, in particolare, mirano ad uno sviluppo turistico in grado di incentivare una **nuova redditività** del patrimonio esistente. La vicinanza del Comune di Torino costituisce un punto di forza in tal senso, inducendo a valutare l'opportunità di "intercettare" il crescente flusso di turisti che negli ultimi anni ha interessato il capoluogo. Il trend positivo di presenze di visitatori nella vicina Torino, infatti, costituisce un importante bacino dal quale attingere attraverso criteri di **complementarietà dell'offerta turistica e culturale** (cfr. par. 5.3).
In particolare, la vicinanza di un grande attrattore quale il Lingotto consente di ipotizzare la possibilità di ospitare anche eventi connessi a quelli in calendario per tale attrattore. In questo modo, nelle strutture del Complesso di Stupinigi potranno, ad esempio, essere realizzati eventi minori collegati al "grande evento" ospitato nel grande attrattore, costruendo una relazione di **complementarietà e reciprocità**. Su tali criteri si fondano esperienze di successo, come il Fuorisalone Milanese, organizzato in occasione del Salone del Mobile di Milano attraverso una serie di eventi ospitati in diverse location, che arricchiscono l'offerta della settimana milanese.
Inoltre, per garantire la fattibilità del progetto di rifunzionalizzazione è opportuno mirare non alla sporadicità di grandi eventi episodici quanto, piuttosto ad una continuità di eventi e di attività temporanee attraverso la dotazione di attrezzature permanenti ma, al tempo stesso, in grado di garantire un **uso flessibile** degli spazi disponibili.

6.2 La realizzazione di un nuovo polo per la cultura e il tempo libero

Le valutazioni relative al contesto territoriale affrontate nel paragrafo precedente e la complessità e le dimensioni del sito hanno orientato il Master Plan Nichelino 2010 verso la definizione di un **sistema di funzioni** finalizzato alla realizzazione di un **polo della cultura e del tempo libero** di rilevanza sovra-comunale. Tale obiettivo ha determinato la conseguente necessità di definire scelte di intervento finalizzate a "connettere" il nuovo polo al territorio, incrementando e migliorando le attuali condizioni di accessibilità dell'area e di viabilità locale.
In tale ottica, nell'ambito del Master Plan Nichelino 2010 ha assunto rilevanza strategica la formulazione di un'ipotesi di riorganizzazione dell'accessibilità e della viabilità finalizzata a:

- incrementare e migliorare **i livelli di accessibilità** dell'area ed i collegamenti con le aree limitrofe, con le emergenze e gli attrattori presenti nel territorio;
- liberare il Parco dal frazionamento attuale, determinato dalla percorrenza automobilistica, per consentire una nuova fruizione degli spazi e migliori **condizioni di vivibilità** dell'area di Stupinigi.

In primo luogo, è stato necessario prevedere interventi relativi alla viabilità esistente, in funzione di una migliore accessibilità del sito che consenta di supportare gli obiettivi di valorizzazione e fruizione che sottendono le scelte del Master Plan. La proposta elaborata dimostra come sia possibile, intervenendo sulla viabilità esistente, liberare il Parco dal traffico veicolare e progettare un nuovo sistema di **mobilità sostenibile** interna, esclusivamente "dedicato" alla fruizione del Parco stesso.
Infatti, la viabilità carrabile prevista, integrando la **viabilità principale** esistente ed in corso di realizzazione e coerentemente con quanto previsto dal PTCP, tocca solo perimetralmente l'area.
Le previste **Porte** di accesso al Parco segnalano, anche visivamente, questo passaggio dalla mobilità carrabile esterna alla "nuova" fruizione sostenibile che caratterizza il Complesso, supportata dalla dotazione di **parcheggi** distribuiti in corrispondenza di quattro delle cinque Porte. Le Porte, quindi, rappresentano non solo gli accessi al Complesso ma dei veri e propri **nodi di interscambio**, laddove la viabilità principale si interrompe ed inizia la Zona a Traffico Limitato (ZTL). In particolare, in corrispondenza degli accessi al Parco, il Master Plan prevede la realizzazione di "steli" segnaletiche che indichino la presenza delle Porte, concepiti come **landmarks** nel territorio, oggetti di design la cui progettazione può essere rinviata a concorsi di idee.
In termini di livelli di accessibilità dell'area, inoltre, il previsto prolungamento della linea metropolitana dal Lingotto sino a Piazza Bengasi contribuirà in futuro al miglioramento delle attuali condizioni di accesso. Il Master Plan, poi, ipotizza l'ulteriore prolungamento fino al centro di Nichelino. Intanto, si è ritenuto opportuno fornire indicazioni in merito, che possano essere attuate nel breve periodo. La valutazione della mobilità esistente, infatti, ha condotto ad ipotizzare un prolungamento della linea del tram n. 4 che attualmente parte da Porta Nuova e termina a Corso Unione Sovietica, ma, in considerazione di tempi e costi necessari per concretizzare tale ipotesi, il Master Plan prevede una soluzione di più rapida attuazione.
In particolare, il progetto integra la linea tranviaria con un sistema di **bus/navette a basso impatto ambientale** che consenta di raggiunge la prevista Porta Torino a Stupinigi. Tale sistema di mobilità alternativa, inoltre, percorrerà i viali della ZTL proposta all'interno dell'area del Parco, per la fruizione del Parco stesso e l'accesso ai Poderi. In corrispondenza di quattro

delle cinque Porte previste, gli utenti giunti in automobile potranno, quindi, usufruire delle **aree di parcheggio** indicate dal progetto e proseguire all'interno del Parco a piedi, in navetta, oppure usufruendo di un servizio di **car sharing**, **bike sharing** e **segway sharing**. Si ipotizza, infatti l'estensione dei **percorsi ciclabili** esistenti ed in corso di realizzazione (Corona verde), integrandoli con quelli di progetto e realizzando in tal modo un vero e proprio circuito completo.

I percorsi destinati alla piste ciclabili sono principalmente, ove possibile, tracciati in corrispondenza di **tratturi esistenti** che manterranno la propria funzione, per consentire ai mezzi agricoli l'accessibilità ai Poderi. Le superfici delle due carreggiate saranno realizzate in modo differente, non solo per differenziarne gli usi ma soprattutto per rispondere ai requisiti specifici previsti per le piste ciclabili.

In funzione degli obiettivi di recupero e valorizzazione dell'identità storica del sito - e in coerenza con i piani in itinere e vigenti -, il progetto della viabilità include:

- il **recupero dei percorsi storici e delle rotte di caccia**;
- la **realizzazione di percorsi attrezzati** che collegano i **nodi funzionali** alle Cascine del Parco.

La deviazione del traffico veicolare si configura come un'azione preliminare e necessaria per gli obiettivi di rifunzionalizzazione e fruizione del Parco, dei Poderi e delle Cascine. Ciò consentirà, infatti, di trasformare gli spazi all'aperto in **luoghi di aggregazione e di socializzazione**, contribuendo alla realizzazione di un nuovo "polo"per la rivitalizzazione del territorio.

Una strategia proposta per mitigare l'impatto della ZTL prevista dal Master Plan è rappresentata dalla **regolamentazione dell'accessibilità** in funzione delle previsioni di flusso di utenti, in considerazione dei giorni festivi/feriali e degli eventi ospitati, incentivando l'uso. Si ipotizza infatti, un'apertura ai mezzi carrabili inversamente proporzionale alla portata del flusso di visitatori prevista. Quindi, nei giorni feriali sarà consentito di avvicinarsi o entrare alla ZTL con i mezzi carrabili (tranne in occasione di eventi temporanei) in modo da agevolare il carico/scarico merci; al contrario, nei giorni festivi sarà necessario usufruire dei nodi di interscambio ed utilizzare mezzi ecologici messi a disposizione degli utenti del Parco.

La proposta del Master Plan Nichelino 2010 di realizzare un nuovo **polo della cultura e del tempo libero** intende contribuire alla costruzione di nuovi scenari per il territorio, attraverso nuovi spazi e funzioni per la comunità locale e nuove attività culturali che possano **determinare e qualificare la fruizione turistica** dell'area.

In primo luogo, ragionando in una logica sistemica di lettura e di organizzazione del territorio attraverso **polarità e connessioni**, Il Master Plan ha individuato:

1. **polarità di prevalente interesse storico-artistico-scenografico**, differenziate in termini di valenza storica, capacità dimensionale e capacità di attrazione
   - Palazzina e Concentrico;
   - Poderi Juvarriani, Cascine di valore storico-architetonico come Parpaglia e Gorgia, Castel del Dosso;
   - Chiese e cappelle sparse;
2. **polarità di tipo funzionale**
   - Rondò storici principali;
   - Rondò storici secondari;
   - Nodi funzionali;
3. **polarità di prevalente interesse urbano**

- Istituto per la Ricerca e la Cura del Cancro (IRCC), Cascine di Impianto storico;
- Fabbricati di recente costruzione, fabbricati d'epoca, cimitero, fabbricato industriale;
- Fabbricato in abbandono.

L'individuazione di destinazioni d'uso ammissibili nell'ambito del Piano d'Area ha rappresentato il riferimento del Master Plan per la definizione delle attività da insediare che sono state calibrate in funzione degli obiettivi di sviluppo e rivitalizzazione dell'area. Inoltre, per quanto concerne gli immobili gestiti dall'Ordine Mauriziano - ovvero la Palazzina, l'Esedra di Ponente, l'Esedra di Levante, il Castelvecchio, il Podere di Catelvecchio, il Podere d'Orto Dassano ed il Fabbricato della Segheria – le attività sono state esaminate con rappresentanti dell'Ordine, cercando di recepirne le istanze.

Il sistema di attività individuato per il Complesso di Stupinigi fonda sull'analisi della **domanda emergente**, delle **potenzialità** e delle **dinamiche in atto**, coerentemente con gli obiettivi di **valorizzazione dell'identità storica.** La scelta di nuove attività, inoltre, richiede una valutazione di massima delle **caratteristiche** e delle **prestazioni** offerte dagli **edifici esistenti** al fine di verificare preliminarmente la compatibilità con le nuove destinazioni d'uso.

La formulazione dell'ipotesi di rifunzionalizzazione degli spazi compresi nel sistema Parco, quindi, è stata supportata da una attenta lettura delle preesistenze, individuando tutti gli aspetti che ne definiscono l'**identità** e le **potenzialità d'uso**: la tipologia, la morfologia, la concezione strutturale, le caratteristiche dimensionali, il sistema distributivo e dei percorsi che lo caratterizza, le relazioni con il contesto e gli accessi nonché i caratteri storici, culturali ed ambientali.

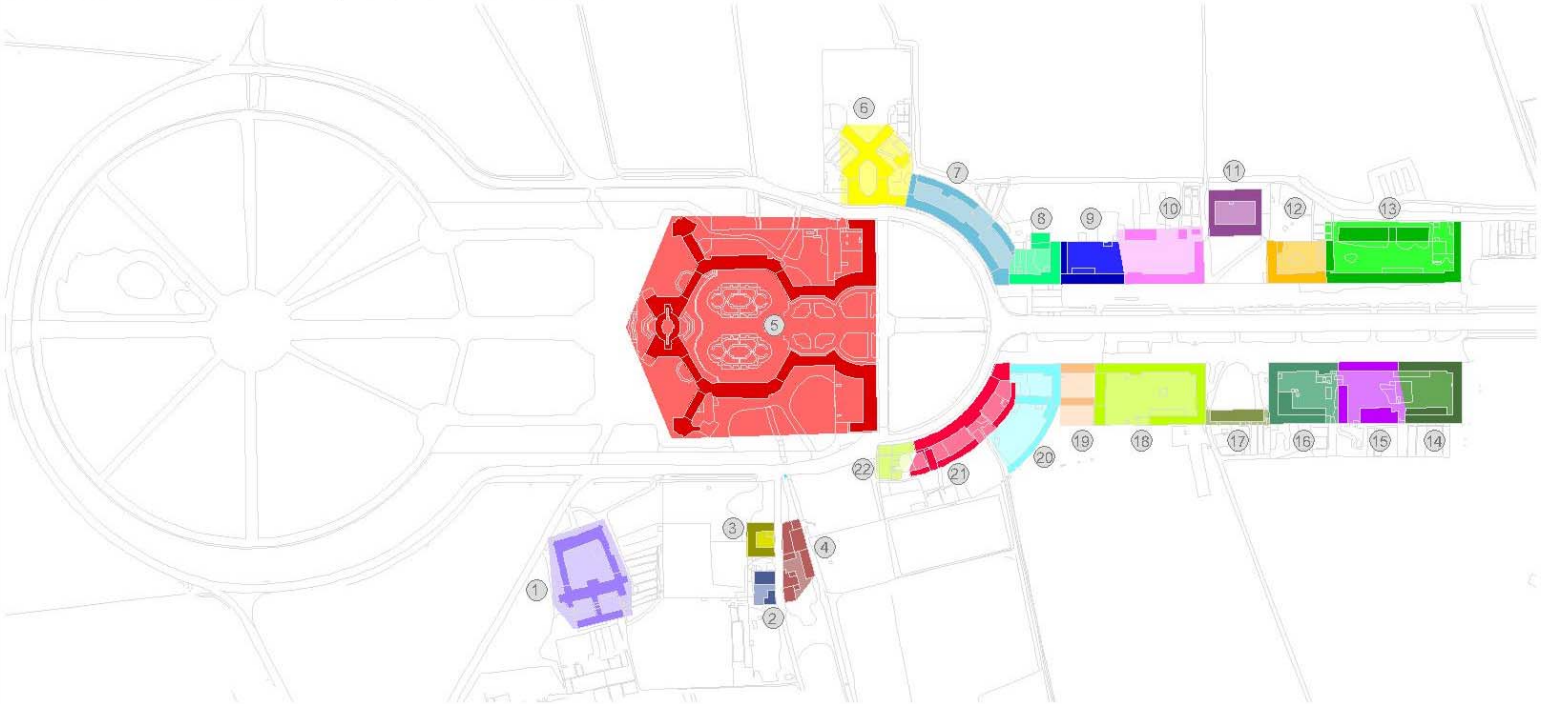
A tale scopo sono state redatte **schede anagrafiche** dei singoli edifici che hanno consentito di valutarne l'attitudine ad accogliere nuove destinazioni d'uso connesse agli obiettivi di promozione e valorizzazione del territorio, confrontando le caratteristiche dell'edificio e i requisiti richiesti dalle nuova funzione in fase di progettazione preliminare.

La fase di conoscenza ha supportato la successiva fase di definizione del progetto di rifunzionalizzazione garantendo scelte finalizzate a **limitare gli interventi** necessari per l'**adeguamento degli edifici** alle esigenze determinate dalle funzioni da insediare. In particolare, la verifica preventiva di compatibilità tra edificio e nuova destinazione d'uso ha consentito di orientare il progetto verso la conservazione e la valorizzazione dell'esistente e di garantire il corretto funzionamento dell'attività.

Si riportano in **Allegato** le **schede anagrafiche** redatte che potranno fornire un ulteriore supporto in previsione del bando di concorso per la rifunzionalizzazione dei Poderi e del Borgo. Di seguito la Scheda di insieme elaborata in coerenza con il Piano d'Area.

Scheda di insieme - I PODERI E GLI EDIFICI DEL CONCENTRICO

cfr. Piano d' area - Volume III - Progetti operativi - Unità omogenee



N° podere	*Destinazione attuale*	*Destinazione privilegiata*	*Destinazione ammessa*
1. Castelvecchio	abitativa; commerciale	alberghiera	abitativa; di servizio
2. Podere Orto Dassano	abitativa; commerciale	agricola	alberghiera; commerciale
3. Albergo Castelvecchio	alberghiera	alberghiera	abitativa; di servizio
4. Fabbricato Segheria	sede di una S.T.A.	"orangerie"	museale; artigianale; commerciale
5. Palazzina	museale; didattico-ricettiva; presidi abitativi e di servizio	museale; didattico-ricettiva; presidi abitativi e di servizio	museale; didattico-ricettiva; presidi abitativi e di servizio
6. Il Canile	abitativa; commerciale	alberghiera	abitativa; museale
7. Esedra di ponente	abitativa; artigianale	didattica	artigianale; museale
8. Podere San Raffaele	deposito	ricettiva; commerciale; di servizio	artigianale
9. Podere San Giovanni B	abitativa; commerciale	agricola	didattica; artigianale
10. Podere San Giovanni A	abitativa; commerciale	di servizio	ricettiva; commerciale
11. Albergo Osteria	ricettiva	ricettiva	di servizio; artigianale; commerciale

N° podere	*Destinazione attuale*	*Destinazione privilegiata*	*Destinazione ammessa*
12. Ghiacciaia - locali ex Commenda	sede dell' Ordine Mauriziano	museale	ricettiva
13. Podere San Luigi	abitativa; commerciale	archivio storico Ordine Mauriziano	museale
14. Podere San Giuseppe	abitativa; commerciale	abitativa	commerciale; di servizio
15. Podere Santa Margherita	abitativa; agricola	abitativa	museale; commerciale
16. Podere San Umberto	abitativa; deposito	agricola; abitativa	commerciale
17. Granaio	locale libero	alberghiera; museale	ricettiva
18. Podere San Ippolito	abitativa; deposito	commerciale; artigianale	didattica
19. Magazzino legnami	commerciale	artigianale; museale; didattica	commerciale
20. Podere San Carlo	commerciale	commerciale; ricettiva	di servizio
21. Esedra di levante	abitativa	di servizio	artigianale; didattica
22. Chiesa	abitativa	religiosa	

La *mixitè* funzionale proposta dal Master Plan configura il polo per la cultura e il tempo libero come un luogo polifunzionale che, attraverso un'offerta integrata di attività – museali, culturali, ricettive, fieristiche, di promozione e vendita di prodotti artigianali ed agricoli – e di spazi destinati al tempo libero – piste ciclabili, rondò hotspot, ecc. - mira ad una fruizione continua dell'area. L'obiettivo è promuovere la frequentazione del Parco non esclusivamente in occasione di eventi straordinari ma anche nell'ordinaria fruizione. Questa articolata e complessa attività sarà coordinata e monitorata dall'**osservatorio e cabina di regia**.
Le nuove attività affiancano e, in alcuni casi, integrano quelle preesistenti, ad esempio nei Poderi Juvarriani per i quali, essendo stato rinnovato il contratto d'affitto ai contadini, la permanenza dell'attività produttiva potrà essere integrata con quella di commercializzazione per la vendita diretta al consumatore.
Le nuove modalità di fruizione del Parco, inoltre, saranno supportate dai **nodi di interscambio e funzionali**, che potranno avere funzioni diversificate: in alcuni casi, potrà trattarsi di semplici pensiline per la sosta dei mezzi ecologici, in altri casi, se in corrispondenza di edifici esistenti, essi potranno ospitare più funzioni attraverso interventi di adeguamento dell'esistente. Tale soluzione ha l'obiettivo di minimizzare gli interventi, escludendo la necessità di realizzare nuovi volumetrie nel Parco.
Al progetto di fruizione del Parco proposto dal Master Plan contribuisce il ripristino dei rondò, alcuni destinati ad aree attrezzate e **rondò hotspot** (che consentano una connessione wireless ai visitatori per ricevere informazioni riguardanti il sito, la programmazione di eventi ....), altri interpretati come punti di vista "privilegiati" che orientino la percezione visiva dei visitatori.
Il progetto propone, quindi, l'integrazione tra **modalità tradizionali ed innovative di fruizione** del Parco e delle strutture presenti, prevedendo sia attività didattiche, visite alle strutture museali e ad esposizioni ed eventi temporanei, sia il supporto delle attuali tecnologie per la valorizzazione del Parco.
Infine, la proposta del Master Plan mira ad un'**attualizzazione delle attività agricole** nel Parco.
Gli obiettivi di rafforzamento dell'identità del territorio, infatti, impongono la valutazione di opportune modalità per la valorizzazione delle attività agricole all'interno del Parco, al tempo stesso coerenti con i nuovi obiettivi di fruizione turistica del Complesso.
Si ritiene, quindi, opportuno incrementare attività di **tutela della biodiversità**, delle **produzioni tipiche** e dell'**artigianato locale** connesse alla tradizione agricola del territorio. In tale ottica è stata già istituita nell'area l'associazione "Stupinigi è" costituita dagli eredi dei Poderi, operatori agricoli e commerciali, e finalizzata alla valorizzazione ed al rilancio del Parco e dell'Antico Borgo di Stupinigi, soprattutto attraverso la promozione di attività legate all'artigianato e all'agricoltura biologica, con particolare attenzione alla diffusione di prodotti "a chilometro zero". L'iniziativa è fortemente condivisa dalla Regione, dall'Ente Parco naturale di Stupinigi e dalla Fondazione Ordine Mauriziano attualmente proprietaria della Palazzina, delle Esedre e del Parco. Le proposte del Master Plan si inquadrano in maniera coerente con tale iniziativa, prevedendo, tra l'altro, la realizzazione di **orti pubblici** attraverso la creazione di fasce destinate a coltivazione di ortaggi da offrire alla comunità di Nichelino.
La volontà di valorizzare l'identità agricola del territorio di Nichelino ha orientato alla conservazione di superfici ad uso agricolo, attività supportata dalle nuove attività previste nell'ambito del progetto di rifunzionalizzazione delle preesistenze del Complesso di Stupinigi, includendo l'insediamento di funzioni di promozione di prodotti agricoli locali anche a scopo commerciale.

7. FATTIBILITÀ TECNICO AMMINISTRATIVA E SOSTENIBILITÀ FINANZIARIA

Obiettivo è l'individuazione di modalità e tempi di attuazione degli interventi previsti dal Master Plan, verificandone la fattibilità in termini tecnici, amministrativi ed economici.

7.1 Fattibilità tecnica

L'analisi di fattibilità tecnica, necessaria e preliminare per le valutazioni sulla sostenibilità finanziaria ed economica, è stata condotta in riferimento agli interventi edilizi e ambientali previsti per i quattro ambiti. Nell'ottica della programmazione pluriennale che caratterizza il Master Plan, passibile di evoluzioni normative e vincolistiche degli strumenti urbanistici vigenti, gli interventi contemplati si suddividono in:

- interventi finalizzati alla **conservazione e riqualificazione** del patrimonio immobiliare, infrastrutturale e naturalistico. In questa categoria rientrano interventi direttamente realizzabili con lo strumento urbanistico vigente, quali:
  - riqualificazione ambientale
  - adeguamento delle infrastrutture esistenti
  - restauro degli immobili di pregio
  - riqualificazione edilizia del patrimonio storico esistente
- interventi finalizzati allo sviluppo e al completamento delle risorse del territorio, mediante interventi di **trasformazione dei beni immobiliari**, e il completamento e integrazione delle infrastrutture. In questa categoria rientrano interventi che necessitano di ulteriori procedure urbanistico-attuative, quali:
  - infrastrutture di nuova realizzazione
  - rifunzionalizzazione complessi produttivi dismessi.

Più in dettaglio, per gli interventi di conservazione, in ragione del regime di godimento e dello stato di conservazione di gran parte degli immobili (prevalentemente quelli rientranti nel perimetro del Parco di Stupinigi, la Palazzina di Caccia e i Poderi Juvarriani) si è ritenuto di prevedere interventi sulle parti comuni e pertinenze ad uso comune degli edifici (facciate, strutture esterne, coperture, impianti comuni, cortili, ecc.), finalizzati alla conservazione e al risanamento del bene e all'adeguamento normativo degli immobili che prevedono usi pubblici.

In riferimento al programma di interventi individuati dal Master Plan, la valutazione della fattibilità tecnica include la stima dei **costi da sostenere** per la realizzazione degli interventi e l'individuazione di **fattori di ostacolo** e **rischi** di natura normativa, progettuale, economica e commerciale che potrebbero costituire un impedimento alla realizzazione del programma.

La **stima del costo degli interventi**, in considerazione del livello programmatico del presente lavoro (da inquadrarsi a livello sovraordinato a quello di pianificazione attuativa), è elaborata contemplando il costo di costruzione degli interventi, le spese tecniche e l'Iva. Si ritiene che in questa fase non sia possibile invece stimare l'ammontare di imposte, contributi, oneri, e indennizzi, troppo strettamente dipendenti da componenti esecutive delle opere.

Dato per assunto, quindi, che la disponibilità di dati, quantitativi e qualitativi, degli interventi non può ancora fornire costi dettagliati, il costo di costruzione viene determinato per mezzo di tecniche di modellazione che fanno riferimento a progetti analoghi già realizzati. Del resto la natura approssimativa di questo genere di previsioni, essenzialmente finalizzate alla valutazione dell'ordine di grandezza dei costi da affrontare, induce a considerare che il valore individuato in questa fase possa fluttuare all'interno di un *range* più o meno esteso, a seconda anche delle categorie di opere previste nei diversi ambiti.
Le spese tecniche e accessorie sono quantificate in percentuale sul costo di costruzione predeterminato, tenendo conto anche di eventuali imprevisti commisurati alla natura delle opere. Nel computo delle spese tecniche (indagini tecniche preliminari, progettazione, direzione lavori, collaudi, ecc.) si indica anche l'ammontare dei contributi previdenziali prevedibili.
Il caso particolare delle presenti previsioni di fattibilità finanziaria, relative in parte a interventi di recupero o di riqualificazione urbanistica ed edilizia e in parte a interventi di riqualificazione ambientale, impone diversi livelli di affinamento degli output previsionali, in base alla tipologia di intervento prevista nei singoli ambiti.
In dettaglio, per le previste opere manutentive ordinarie e straordinarie del patrimonio storico, noti i dati dimensionali e tipologici degli immobili, è possibile prevedere il costo di realizzazione in riferimento ai costi medi di mercato parametrizzati per interventi analoghi.
Gli interventi previsti sono stati parametrizzati, quindi, mediante la classificazione dei singoli complessi immobiliari in tipi edilizi campione, individuati attraverso analisi documentale e riscontri in situ. Successivamente si è proceduto alla scomposizione dei tipi edilizi in elementi funzionali (componenti costruttive), per ognuno dei quali si sono individuate le lavorazioni ricorrenti. Dette lavorazioni sono state accorpate in classi di elementi tecnici, con le relative voci di costo parametrico. Detti costi fanno riferimento ai soli costi di costruzione, per manufatti in stato di conservazione dovuto alla sola vetustà, senza considerare quindi anomalie particolari (es. cedimenti strutturali).
Per le nuove costruzioni si è utilizzata invece una tecnica di valutazione per analogia, basata sulla definizione e sull'analisi dei gradi di somiglianza tra una nuova costruzione ed una già realizzata.
Comunemente i parametri utilizzati per determinare i valori di costo parametrico sono i seguenti:

- il volume, generalmente si considera quello fuori terra valutato "vuoto per pieno", con misure a filo esterno delle murature escludendo i piani interrati non abitabili;
- la superficie lorda di piano, ovvero la superficie lorda misurata ai fili esterni delle murature perimetrali di tutti i piani abitabili; eventuali piani interrati di servizio possono essere computati con opportuni coefficienti di ragguaglio;
- la superficie utile, ossia la somma delle superfici utili dei singoli piani (superficie utile dei pavimenti);
- la definizione della tipologia costruttiva e delle caratteristiche tecnologiche.

Tale procedura di stima per costo parametrico di realizzazione non può certo essere considerata indipendente dalla destinazione d'uso dell'edificio.
Una volta definiti i suddetti parametri, viene fissato il costo unitario, stimato in base ai dati statistici ricavati da costi di realizzazione di opere simili, tenendo conto inoltre:

- dell'epoca di realizzazione;

- della località alla quale si riferiscono i dati noti;
- delle condizioni ambientali e climatiche in cui si ipotizza la realizzazione;
- della rispondenza dell'opera alle norme vigenti;
- dell'assenza di provvedimenti di sospensione o proroga dei lavori per eventi eccezionali;
- della realizzazione dell'opera conformemente a quanto indicato negli elaborati progettuali e assenza di varianti significative in corso d'opera.

Infine, nella stima del costo complessivo di realizzazione non si può prescindere dal considerare anche i costi derivanti dalla urbanizzazione delle aree oggetto di intervento, in particolare le aree dismesse o le aree riconvertite.

Nelle pagine che seguono si riportano la stima del costo complessivo di realizzazione ed i costi degli interventi previsti nei quattro ambiti di progetto.

RIEPILOGO COSTI COMPLESSIVI DI INTERVENTO				
AMBITO	**Intervento previsto**	**Costo delle opere**	**Spese tecniche e amministrative**	**Costo totale di intervento per ambito**
AMBITO 1				
Urbanizzazioni e sistemazioni suoli	Nuova realizzazione	€ 5.918.220,00	€ 1.421.793,17	€ 7.340.013,17
Residenze / Housing sociale	Nuova realizzazione	€ 64.975.680,00	€ 15.609.757,36	€ 80.585.437,36
Terziario	Nuova realizzazione	€ 63.155.400,00	€ 15.172.453,30	€ 78.327.853,30
Standard e attrezzature	Nuova realizzazione	€ 106.214.955,00	€ 25.517.080,79	€ 131.732.035,79
			TOTALE	**€ 297.985.339,62**
AMBITO 2				
Viabilità	Nuova realizzazione	€ 1.155.000,00	€ 277.477,20	€ 1.432.477,20
Residenze	Nuova realizzazione	€ 34.526.184,00	€ 8.294.570,44	€ 42.820.754,44
Terziario / Ricettivo	Nuova realizzazione	€ 62.626.271,40	€ 15.045.335,44	€ 77.671.606,84
Produttivo / Commerciale	Nuova realizzazione	€ 42.701.355,40	€ 10.258.573,62	€ 52.959.929,02
Attrezzature interesse colelttivo	Nuova realizzazione	€ 7.392.000,00	€ 1.775.854,08	€ 9.167.854,08
			TOTALE	**€ 184.052.621,59**
AMBITO 3				
Poderi Juvarriani	Recupero	€ 20.181.625,20	€ 4.848.433,64	€ 25.030.058,84
Cascine del parco	Recupero	€ 3.403.620,00	€ 817.685,67	€ 4.221.305,67
Viabilità e sistemazioni verde	Recupero	€ 10.839.675,00	€ 2.557.877,32	€ 13.397.552,32
			TOTALE	**€ 42.648.916,83**
AMBITO 4				
Opere in alveo	Riqualificazione	€ 2.541.000,00	€ 610.449,84	€ 3.151.449,84
Opere extra alveo	Riqualificazione	€ 11.740.575,00	€ 2.820.555,74	€ 14.561.130,74
			TOTALE	**€ 17.712.580,58**
			TOTALE GENERALE	**€ 542.399.458,61**

AMBITO 1 - RIQUALIFICAZIONE URBANA SCAVALCO TANGENZIALE	Azioni / interventi previsti	U.M.	quantità lavori (mq, mc, Ha, ...)				costo unitario (€/U.M.)	costo per categoria di opera	totale costo interventi edili (€) - N.B. le economie derivanti da ribassi d'asta (20% circa) compensano gli accantonamenti art 133 D. Lgs 163/06	imprevisti: (recupero 8%)	imprevisti: (nuova costruzione 5%)	iva su lavori 10%	spese tecniche progettazione, d.l., sicurezza, rilievi topografici, indagini geologiche e collaudi (21%)	contributi previdenziali 4%	iva su spese tecniche 21%	COSTO TOTALE INTERVENTO
			l	l	h	totale										
urbanizzazione area post interramento ferrovia						28200	€ 70,00	€ 1.974.000,00								
arredo urbano aree attrezzate preparco						15000	€ 200,00	€ 3.000.000,00								
sistemazione verde e attrezzature parco stazione		a corpo						€ 150.000,00								
									€ 5.124.000,00		**€ 256.200,00**	**€ 538.020,00**	**€ 1.129.842,00**	**€ 45.193,68**	**€ 246.757,49**	**€ 7.340.013,17**
TERZIARIO																
Commercio	nuova realizzzione	mc		20000	3,5	70000	€ 300,00	€ 21.000.000,00								
Ricettivo (Sottostazione elettrica)	nuova realizzzione	mc		5400	12	64800	€ 250,00	€ 16.200.000,00								
Studio e Formazione (galleria verde)	nuova realizzzione	mc		3600	3,5	12600	€ 200,00	€ 2.520.000,00								
Parcheggi n. posti interrati	nuova realizzzione	n. posti		18700		748	€ 20.000,00	€ 14.960.000,00								
									€ 54.680.000,00		**€ 2.734.000,00**	**€ 5.741.400,00**	**€ 12.056.940,00**	**€ 482.277,60**	**€ 2.633.235,70**	**€ 78.327.853,30**
STANDARD																
Ed. sulla Piazza d'ingresso al parco agricolo (est)	nuova realizzzione	mc		1050	12	12600	€ 200,00	€ 2.520.000,00								
Ed. testata (est)	nuova realizzzione	mc		2800	15	42000	€ 200,00	€ 8.400.000,00								
Attrezzatura Parco lineare (est)	nuova realizzzione			350	7	2450		€ 0,00								
"pensilina con pannelli fotovoltaici"	nuova realizzzione	ml				1400	€ 1.500,00	€ 2.100.000,00								
Parcheggi a raso	nuova realizzzione	mq		3480		3480	€ 50,00	€ 174.000,00								
									€ 13.194.000,00		**€ 659.700,00**	**€ 1.385.370,00**	**€ 2.909.277,00**	**€ 116.371,08**	**€ 635.386,10**	**€ 18.900.104,18**
RESIDENZE																
Housing Sociale	nuova realizzzione			3000	12	36000	250	€ 9.000.000,00								
Residenze private	nuova realizzzione			8600	12	103200	350	€ 36.120.000,00								
Parcheggi n. posti interrati	nuova realizzzione	n. posti		13920		556,8	€ 20.000,00	€ 11.136.000,00								
									€ 56.256.000,00		**€ 2.812.800,00**	**€ 5.906.880,00**	**€ 12.404.448,00**	**€ 496.177,92**	**€ 2.709.131,44**	**€ 80.585.437,36**
ATTREZZATURE sovraordinate																
infrastruttura scavalco	nuova realizzzione	mq		150	50	7500	€ 2.000,00	€ 15.000.000,00								
movimenti terra fianchi		mc	50	400	4	80000	€ 5,00	€ 400.000,00								
urbanizzazione area (scavalco)		mq	150	600		80000	€ 70,00	€ 5.600.000,00								
adeguamento reti tecnologiche		a c,						€ 500.000,00								
Studio e Formazione (Scavalco)				4400	9	39600	200	€ 7.920.000,00								
Ricerca e Sviluppo (Scavalco)				15000	11	165000	200	€ 33.000.000,00								
									€ 62.420.000,00		**€ 3.121.000,00**	**€ 6.554.100,00**	**€ 13.763.610,00**	**€ 550.544,40**	**€ 3.005.972,42**	**€ 89.415.226,82**
Formazione (agronica est)	nuova realizzzione			1210	3,5	4235	200	€ 847.000,00								
Multisala	nuova realizzzione			2350	15	35250		€ 10.000.000,00								
Stazione (stime inclusive dei costi di realizzazioe dei parcheggi)	nuova realizzzione			1100	10	11000	500	€ 5.500.000,00								
									€ 16.347.000,00		**€ 817.350,00**	**€ 1.716.435,00**	**€ 3.604.513,50**	**€ 144.180,54**	**€ 787.225,75**	**€ 23.416.704,79**
								TOTALE COSTI INTERVENTI AMBITO	**€ 208.021.000,00**					**TOTALE GENERALE AMBITO**		**€ 297.985.339,62**

	Azioni / interventi previsti	U.M.	quantità lavori				costo unitario	costo per categoria di opera	totale costo interventi edili	imprevisti:		iva su lavori 10%	spese tecniche	contributi previdenziali 4%	iva su spese tecniche 21%	COSTO TOTALE INTERVENTO
AMBITO 2 - VIBERTI			(mq, mc, Ha, …)				(€/U.M.)		(€) - N.B. le economie derivanti da ribassi d'asta (20% circa) compensano gli accantonamenti art 133 D. Lgs 163/06	(recupero 8%)	(nuova costruzione 5%)		progettazione, d.l., sicurezza, rilievi topografici, indagini geologiche e collaudi (21%)			
		MQ	**n. piani**	**UNITA PIANO**	**H**	**tot**										
VOLUMETRIA VIBERTI ESISTENTE																
CAPANNONI A	parziale demolizione / scarnificazione	22.300,00	1,00		10,00	**223.000,00**	€ 20,00	€ 4.460.000,00								
CAPANNONI B	manutenzione straordinaria	17.765,00	1,00		10,00	**177.650,00**	€ 20,00	€ 3.553.000,00								
CAPANNINE C	manutenzione straordinaria	6.000,00	1,00		10,00	**60.000,00**	€ 20,00	€ 1.200.000,00								
CAPANNONE	demolizione	1.514,00	1,00		8,00	12.112,00										
CAPANNONE	demolizione	595,00	1,00		8,00	4.760,00										
DEPOSITO	demolizione	1.171,00	1,00		8,00	9.368,00										
CAPANNONE	demolizione	456,00	1,00		8,00	3.648,00										
TETTOIA	demolizione	424,00	1,00			424,00										
TETTOIA	demolizione	1.300,00	1,00			1.300,00										
DEPOSITO	demolizione	426,00	1,00		4,00	1.704,00										
DEPOSITO	demolizione	539,00	1,00		4,00	2.156,00										
CAPANNONE	demolizione	740,00	1,00		10,00	7.400,00										
PALAZZINA B	demolizione	917,00	6,50		3,00	2.751,00										
PALAZZINA B	demolizione	1.000,00	3,00		3,00	3.000,00										
					subtot.	**48.623,00**	€ 40,00	€ 1.944.920,00								
					TOTALE	**509.273,00**			**€ 11.157.920,00**			**€ 1.115.792,00**	**€ 2.343.163,20**	**€ 93.726,53**	**€ 511.746,84**	**€ 15.222.348,57**
VOLUMETRIA DI PROGETTO																
MACROFUNZIONE																
MACROFUNZIONE	urbanizzazioni lotto (sup non edificata LOTTO)	8.292,00	1,00				€ 70,00	€ 580.440,00								
MACROFUNZIONE 1 - COMMERCIALE MISTO - GRANDE DISTRIBUZIONE	COMMERCIALE	4.037,00	1,00		18,00	72.666,00	€ 950,00	€ 3.835.150,00								
CONNETTIVO - SERVIZI RISTORO COMMERCIALE	COMMERCIALE	2.600,00	1,00		10,00	26.000,00	€ 950,00	€ 2.470.000,00								
MACROFUNZIONE 2	PARCHEGGIO MULTIPIANO	1.971,00	5,00	9.855,00 n. posti		394,20	**€ 10.000,00**	**€ 3.942.000,00**								
									€ 10.827.590,00		**€ 541.379,50**	**€ 1.136.896,95**	**€ 2.387.483,60**	**€ 95.499,34**	**€ 521.426,42**	**€ 15.510.275,81**
PRODUTTIVO - RICERCA																
LOTTO	urbanizzazioni lotto (sup non edificata LOTTO)	15.249,00				15.249,00	€ 70,00	€ 1.067.430,00								
TRASFORMAZIONE	PRODUTTIVO	2.850,00	1,00		10,00	28.500,00										
PRODUTTIVO	PRODUTTIVO	1.496,00	1,00		9,00	13.464,00										
LOGISTICA	PRODUTTIVO	2.200,00	1,00		6,00	13.200,00										
RICERCA	PRODUTTIVO	1.297,00	1,00		9,00	11.673,00										
FORMAZIONE - DIREZIONALE AMMINISTRATIVO	PRODUTTIVO	1.578,00	1,00		6,00	9.468,00										
SERVIZI	TERZIARIO	630,00	1,00		6,00	3.780,00										
	totale	**10.051,00**				**80.085,00**	**€ 650,00**	**€ 6.533.150,00**								
									€ 7.600.580,00		**€ 380.029,00**	**€ 798.060,90**	**€ 1.675.927,89**	**€ 67.037,12**	**€ 366.022,65**	**€ 10.887.657,56**

	Azioni / interventi previsti	U.M.	quantità lavori				costo unitario	costo per categoria di opera	totale costo interventi edili	imprevisti:		iva su lavori 10%	spese tecniche	contributi previdenziali 4%	iva su spese tecniche 21%	COSTO TOTALE INTERVENTO
AMBITO 2 - VIBERTI			(mq, mc, Ha, …)				(€/U.M.)		(€) - N.B. le economie derivanti da ribassi d'asta (20% circa) compensano gli accantonamenti art 133 D. Lgs 163/06	(recupero 8%)	(nuova costruzione 5%)		progettazione, d.l., sicurezza, rilievi topografici, indagini geologiche e collaudi (21%)			
		MQ	n. piani	UNITA PIANO	H	tot										
MERCATO - PRODUTTIVO																
MERCATO ORTO-BOTANICO	urbanizzazioni lotto (sup non edificata LOTTO)	5.373,00				5.373,00	€ 70,00	€ 376.110,00								
CONNETTIVO E SERVIZI	PRODUTTIVO	2.600,00	1,00		10,00	26.000,00	€ 950,00	€ 2.470.000,00								
MERCATO	PRODUTTIVO	6.000,00				23.400,00	€ 200,00	€ 4.680.000,00								
MERCATO LINEARE A KM 0	PRODUTTIVO	200,00	1,00		3,00	600,00	€ 950,00	€ 190.000,00								
									€ 7.716.110,00		**€ 385.805,50**	**€ 810.191,55**	**€ 1.701.402,26**	**€ 68.056,09**	**€ 371.586,25**	**€ 11.053.151,65**
DIREZIONALE- COMMERCIALE																
CONNETTIVI E SERVIZI	urbanizzazioni lotto (sup non edificata LOTTO)	5.749,00				5.749,00	€ 70,00	€ 402.430,00								
COMMERCIALE	TERZIARIO	3.400,00	1,00		10,00	34.000,00	€ 950,00	€ 3.230.000,00								
TORRI DIREZIONALI	COMMERCIALE	1,00	1,00		21.000,00	21.000,00	€ 950,00	€ 19.950.000,00								
TORRI DIREZIONALI	TERZIARIO	300,00	7,00		3,50	7.350,00	€ 300,00	€ 2.205.000,00								
	TERZIARIO	300,00	5,00		3,50	5.250,00	€ 300,00	€ 1.575.000,00								
									€ 27.362.430,00		**€ 1.368.121,50**	**€ 2.873.055,15**	**€ 6.033.415,82**	**€ 241.336,63**	**€ 1.317.698,01**	**€ 39.196.057,11**
RICETTIVO RICREATIVO																
CONNETTIVO GALLERIA E SERVIZI	urbanizzazioni lotto (sup non edificata LOTTO)	8.335,00				8.335,00	€ 70,00	€ 583.450,00								
PIATTAFORMA FUNZIONALE - CENTRO BENESSERE SERVIZI	SERVIZI	2.800,00	1,00		10,00	28.000,00	€ 950,00	€ 2.660.000,00								
UFFICI DIREZIONALI - ASSOCIAZIONI COPERATIVE	SERVIZI	2.000,00	5,00		3,50	35.000,00	€ 300,00	€ 10.500.000,00								
TORRE - HOTEL - RICETTIVO	TERZIARIO	2.000,00	1,00		3,50	7.000,00	€ 300,00	€ 2.100.000,00								
TORRE - UFFICI - DIREZIONALE	TERZIARIO	600,00	6,00		4,50	16.200,00	€ 250,00	€ 4.050.000,00								
ASSOCIAZIONI POLI SPORTIVE	TERZIARIO	600,00	2,00		5,50	6.600,00	€ 300,00	€ 1.980.000,00								
ASSOCIAZIONI CULTURALI - ESPOSIZIONE - MULTISALA	SERVIZI	480,00	2,00		5,00	4.800,00	€ 300,00	€ 1.440.000,00								
	SERVIZI	985,00	2,00		6,00	11.820,00	€ 300,00	€ 3.546.000,00								
									€ 26.859.450,00		**€ 1.342.972,50**	**€ 2.820.242,25**	**€ 5.922.508,73**	**€ 236.900,35**	**€ 1.293.475,91**	**€ 38.475.549,73**

	Azioni / interventi previsti	U.M.	quantità lavori				costo unitario	costo per categoria di opera	totale costo interventi edili	imprevisti:		iva su lavori 10%	spese tecniche	contributi previdenziali 4%	iva su spese tecniche 21%	COSTO TOTALE INTERVENTO
AMBITO 2 - VIBERTI			(mq, mc, Ha, …)				(€/U.M.)		(€) - N.B. le economie derivanti da ribassi d'asta (20% circa) compensano gli accantonamenti art 133 D. Lgs 163/06	(recupero 8%)	(nuova costruzione 5%)		progettazione, d.l., sicurezza, rilievi topografici, indagini geologiche e collaudi (21%)			
		MQ	**n. piani**	**UNITA PIANO**	**H**	**tot**										
EDIFICI NUOVA REALIZZAZIONE																
	urbanizzazioni lotto (sup non edificata LOTTO)	31.040,00				31.040,00	€ 70,00	€ 2.172.800,00								
RESIDENZA	RESIDENZA	400,00	4,00	6,00	3,00	28.800,00	€ 350,00	€ 10.080.000,00								
RESIDENZA	RESIDENZA	300,00	4,00	4,00	3,00	14.400,00	€ 350,00	€ 5.040.000,00								
RESIDENZA	RESIDENZA	400,00	3,00	6,00	3,00	21.600,00	€ 350,00	€ 7.560.000,00								
RESIDENZA	RESIDENZA	300,00	3,00	4,00	3,00	10.800,00	€ 350,00	€ 3.780.000,00								
COMMERCIO DIFFUSO	COMMERCIO	60,00	1,00	20,00	3,50	4.200,00	€ 300,00	€ 1.260.000,00								
									€ 29.892.800,00		**€ 1.494.640,00**	**€ 3.138.744,00**	**€ 6.591.362,40**	**€ 263.654,50**	**€ 1.439.553,55**	**€ 42.820.754,44**
AUDITORIOUM AUDITORIUM - SALA CONGRESSI.	TERZIARIO	2.000,00	1,00		12,00	24.000,00	€ 3.200,00	€ 6.400.000,00								
									€ 6.400.000,00		**€ 320.000,00**	**€ 672.000,00**	**€ 1.411.200,00**	**€ 56.448,00**	**€ 308.206,08**	**€ 9.167.854,08**
ATTIVITA AGRICOLA INTENSIVA BIOLOGICA																
SERRE CON PUNTO VENDITA	PRODUTTIVO	2.000,00	1,00		3,00	6.000,00	€ 100,00	€ 200.000,00								
									€ 200.000,00		**€ 10.000,00**	**€ 21.000,00**	**€ 44.100,00**	**€ 1.764,00**	**€ 9.631,44**	**€ 286.495,44**
VIABILITA'																
attraversamenti pedonali e corridoi ecologici		a corpo				5,00	€ 200.000,00	€ 1.000.000,00								
									€ 1.000.000,00		**€ 50.000,00**	**€ 105.000,00**	**€ 220.500,00**	**€ 8.820,00**	**€ 48.157,20**	**€ 1.432.477,20**
															TOTALE GENERALE AMBITO	**€ 184.052.621,59**

			Azioni / interventi previsti	U.M.	quantità lavori	costo unitario	costo per categoria di opera	totale costo interventi edili	imprevisti:		iva su lavori 10%	spese tecniche	contributi previdenziali 4%	iva su spese tecniche 21%	COSTO TOTALE INTERVENTO
						(€/U.M.)		(€) - N.B. le economie derivanti da ribassi d'asta (20% circa) compensano gli accantonamenti art 133 D. Lgs 163/06	(recupero 8%)	(nuova costruzione 5%)		progettazione, d.l., sicurezza, rilievi topografici, indagini geologiche e collaudi (21%)			
AMBITO 3 - STUPINIGI															
Cfr. relazione Piano d'area					**tot**										
Poderi															
1		**castelvecchio**		restauro in corso											
	2.a/b	abitazione/stalle	tetto	manutenzione	mq	110,00	€ 110,00	€ 12.100,00							
	2.a/b	abitazione/stalle	facciate	manutenzione	mq	46,00	€ 90,00	€ 4.140,00							
	2.c	tettoia	tetto	manutenzione	mq	216,00	€ 80,00	€ 17.280,00							
	2.d	magazzini	tetto	manutenzione	mq	15,00	€ 80,00	€ 1.200,00							
	2.d	magazzini	facciate	manutenzione	mq	64,00	€ 90,00	€ 5.760,00							
	2.e	depositi/legnaia	tetto	manutenzione	mq	48,00	€ 110,00	€ 5.280,00							
	2.e	depositi/legnaia	facciate	manutenzione	mq	80,00	€ 90,00	€ 7.200,00							
2		**podere orto dassano**		manutenzione	**mq**	**579,00**			**€ 52.960,00**	**€ 4.236,80**	**€ 5.719,68**	**€ 12.011,33**	**€ 480,45**	**€ 2.623,27**	**€ 78.031,54**
	3,a		facciate	manutenzione	mq	1120,00	€ 90,00	€ 100.800,00							
	3,a		tetti	manutenzione	mq	500,00	€ 110,00	€ 55.000,00							
	3.a		cortile	manutenzione	mq	390,00	€ 40,00	€ 15.600,00							
3		**albergo castelvecchio**		recupero		**2010,00**			**€ 171.400,00**	**€ 13.712,00**	**€ 18.511,20**	**€ 38.873,52**	**€ 1.554,94**	**€ 8.489,98**	**€ 252.541,64**
	4,a		tetto	manutenzione	mq	1063,00	€ 110,00	€ 116.930,00							
	4.a		facciate	manutenzione	mq	1950,00	€ 90,00	€ 175.500,00							
	4a-c		cortile	manutenzione	mq	400,00	€ 40,00	€ 16.000,00							
4		**fabbricato segheria**		recupero		**3413,00**			**€ 308.430,00**	**€ 24.674,40**	**€ 33.310,44**	**€ 69.951,92**	**€ 2.798,08**	**€ 15.277,50**	**€ 454.442,34**
5		**palazzina di caccia**		restauro in corso											
	6,e		facciate	manutenzione	mq	3200,00	€ 90,00	€ 288.000,00							
	6,e		tetto	manutenzione	mq	2869,00	€ 110,00	€ 315.590,00							
	6,e		parti comuni inteni	manutenzione	a corpo			€ 50.000,00							
	6-	a-b-c-d-	cortile	manutenzione	mq	400,00	€ 20.000,00	€ 8.000.000,00							
6		**il canile**		recupero		**6469,00**			**€ 8.653.590,00**	**€ 692.287,20**	**€ 934.587,72**	**€ 1.962.634,21**	**€ 78.505,37**	**€ 428.639,31**	**€ 12.750.243,81**
	7,e		facciate	manutenzione	mq	1920,00	€ 90,00	€ 172.800,00							
			facciate corpo angolo	manutenzione	mq	456,00	€ 40,00	€ 18.240,00							
	7e		tetti	manutenzione	mq	1185,00	€ 110,00	€ 130.350,00							
	7,c		tettoia	man ordianria	mq	350,00	€ 80,00	€ 28.000,00							
	7,d		tettoia	man ordianria	mq	200,00	€ 80,00	€ 16.000,00							
	7,a,1-2		cortili	man ordianria	mq	1700,00	€ 40,00	€ 68.000,00							
7		**esedra di ponente**		recupero		**5811,00**			**€ 433.390,00**	**€ 34.671,20**	**€ 46.806,12**	**€ 98.292,85**	**€ 3.931,71**	**€ 21.467,16**	**€ 638.559,04**
	8,a		facciate strada e interna	manutenzione	mq	540,00	€ 90,00	€ 48.600,00							
	8,a		tetti	manutenzione	mq	450,00	€ 110,00	€ 49.500,00							
	8,b-c		tettoie	man ordianria	mq	510,00	€ 80,00	€ 40.800,00							
8		**podere san raffaele**		recupero		**9211,00**			**€ 138.900,00**	**€ 11.112,00**	**€ 15.001,20**	**€ 31.502,52**	**€ 1.260,10**	**€ 6.880,15**	**€ 204.655,97**
	9,a-a1-b-c		facciate	manutenzione	mq	560,00	€ 90,00	€ 50.400,00							
	9.a		tetti	manutenzione	mq	150,00	€ 110,00	€ 16.500,00							
	9,a,1		facciate interne		mq	72,00	€ 90,00	€ 6.480,00							
	9,a,1		tetti	manutenzione	mq	81,00	€ 110,00	€ 8.910,00							
	9.c-b		tettoia	manutenzione	mq	500,00	€ 80,00	€ 40.000,00							
	9,b1-d-e		tettoie	manutenzione	mq	200,00	€ 80,00	€ 16.000,00							
	9		spazi esterni	manutenzione	mq	1900,00	€ 40,00	€ 76.000,00							
9		**podere san giovanni B**		recupero		**3463,00**			**€ 214.290,00**	**€ 17.143,20**	**€ 23.143,32**	**€ 48.600,97**	**€ 1.944,04**	**€ 10.614,45**	**€ 315.735,98**
	10,a	abitazione	tetto	manutenzione	mq	190,00	€ 110,00	€ 20.900,00							
	10,a	abitazione	tetto	manutenzione	mq	50,00	€ 110,00	€ 5.500,00							
	10	facciata su strada	facciata	manutenzione	mq	800,00	€ 90,00	€ 72.000,00							
		facciate interne	facciata	manutenzione	mq	320,00	€ 90,00	€ 28.800,00							
	10,c-c1	tettoia	tetto	man ordianria	mq	520,00	€ 80,00	€ 41.600,00							
	10B1	stalla	tetto	man ordianria	mq	140,00	€ 80,00	€ 11.200,00							
	10,b1	stalla	facciate	manutenzione	mq	228,00	€ 90,00	€ 20.520,00							
	10	spazi esterni	cortile	manutenzione	mq	1600,00	€ 40,00	€ 64.000,00							
10		**podere san giovanni A**		recupero		**3848,00**			**€ 264.520,00**	**€ 21.161,60**	**€ 28.568,16**	**€ 59.993,14**	**€ 2.399,73**	**€ 13.102,50**	**€ 389.745,12**
	11	complesso	facciate esterne	manutenzione	mq	2160,00	€ 90,00	€ 194.400,00							
		complesso	facciate interne	manutenzione	mq	1320,00	€ 90,00	€ 118.800,00							
		complesso	tetto	manutenzione	mq	1230,00	€ 110,00	€ 135.300,00							
		spazi esterni	cortile	manutenzione	mq	700,00	€ 40,00	€ 28.000,00							
11		**albergo osteria**		recupero		**5410,00**			**€ 476.500,00**	**€ 38.120,00**	**€ 51.462,00**	**€ 108.070,20**	**€ 4.322,81**	**€ 23.602,53**	**€ 702.077,54**

		Azioni / interventi previsti		U.M.	quantità lavori	costo unitario	costo per categoria di opera	totale costo interventi edili	imprevisti:		iva su lavori 10%	spese tecniche	contributi previdenziali 4%	iva su spese tecniche 21%	COSTO TOTALE INTERVENTO
						(€/U.M.)		(€) - N.B. le economie derivanti da ribassi d'asta (20% circa) compensano gli accantonamenti art 133 D. Lgs 163/06	(recupero 8%)	(nuova costruzione 5%)		progettazione, d.l., sicurezza, rilievi topografici, indagini geologiche e collaudi (21%)			
AMBITO 3 - STUPINIGI															
12	facciate esterne	facciate	manutenzione	mq	880,00	€ 90,00	€ 79.200,00								
		tetto	man ordianria	mq	780,00	€ 80,00	€ 62.400,00								
	spazi esterni	cortile	manutenzione	mq	900,00	€ 40,00	€ 36.000,00								
12	**ghiacciaia - locali ex commenda**		recupero		**2560,00**			**€ 177.600,00**	**€ 14.208,00**		**€ 19.180,80**	**€ 40.279,68**	**€ 1.611,19**	**€ 8.797,08**	**€ 261.676,75**
13	complesso	facciata esterna	manutenzione	mq	1440,00	€ 90,00	€ 129.600,00								
13,a_a1_b2		facciata interna	manutenzione	mq	720,00	€ 90,00	€ 64.800,00								
13,a_a1_b3	coperture	tetto	manutenzione	mq	430,00	€ 110,00	€ 47.300,00								
13_b1_C_c1_d1		tettoie	man ordianria	mq	840,00	€ 80,00	€ 67.200,00								
	spazi esterni	cortile	manutenzione	mq	2800,00	€ 40,00	€ 112.000,00								
13,b	complesso		riqualificazione edilizia	mc	10800,00	€ 300,00	€ 3.240.000,00								
13	**podere san luigi**		recupero		**17030,00**			**€ 3.660.900,00**	**€ 292.872,00**		**€ 395.377,20**	**€ 830.292,12**	**€ 33.211,68**	**€ 181.335,80**	**€ 5.393.988,80**
14	complesso	facciate esterne	manutenzione	mq	1280,00	€ 90,00	€ 115.200,00								
	complesso	facciate interne	manutenzione	mq	800,00	€ 90,00	€ 72.000,00								
14,a	abitazione	tetto	manutenzione	mq	260,00	€ 110,00	€ 28.600,00								
14,b_c_d	depositi/tettoie	tetto	man ordianria	mq	1200,00	€ 80,00	€ 96.000,00								
	spazi esterni	cortile	manutenzione	mq	1300,00	€ 40,00	€ 52.000,00								
14	**podere san giuseppe**		recupero		**4840,00**			**€ 363.800,00**	**€ 29.104,00**		**€ 39.290,40**	**€ 82.509,84**	**€ 3.300,39**	**€ 18.020,15**	**€ 536.024,78**
15	complesso	facciata esterna	manutenzione	mq	416,00	€ 90,00	€ 37.440,00								
		facciate interne	manutenzione	mq	320,00	€ 90,00	€ 28.800,00								
15,a	abitazione	tetto	manutenzione	mq	208,00	€ 110,00	€ 22.880,00								
15,b_c	depositi etc	tettoie	manutenzione	mq	1000,00	€ 80,00	€ 80.000,00								
	spazi esterni	cortile	manutenzione	mq	1600,00	€ 40,00	€ 64.000,00								
15	**podere santa margherita**		recupero		**3544,00**			**€ 233.120,00**	**€ 18.649,60**		**€ 25.176,96**	**€ 52.871,62**	**€ 2.114,86**	**€ 11.547,16**	**€ 343.480,20**
16	complesso	facciate esterne	manutenzione	mq	1360,00	€ 90,00	€ 122.400,00								
		facciate interne	manutenzione	mq	400,00	€ 90,00	€ 36.000,00								
16,a_a1	abitazioni	tetti	manutenzione	mq	260,00	€ 110,00	€ 28.600,00								
16b_c_d_e	depositi etc	tettoie	manutenzione	mq	1400,00	€ 80,00	€ 112.000,00								
	spazi esterni	cortile	manutenzione	mq	1600,00	€ 40,00	€ 64.000,00								
16	**podere san umberto**		recupero		**5020,00**			**€ 363.000,00**	**€ 29.040,00**		**€ 39.204,00**	**€ 82.328,40**	**€ 3.293,14**	**€ 17.980,52**	**€ 534.846,06**
		facciate	manutenzione	mq	1150,00	€ 90,00	€ 103.500,00								
		tetto	rifaciemnto	mq	490,00	€ 180,00	€ 88.200,00								
	parti comuni	interno	manutenzione	mq	490,00	€ 90,00	€ 44.100,00								
17	**granaio**		recupero		**8750,00**			**€ 299.800,00**	**€ 23.984,00**		**€ 32.378,40**	**€ 67.994,64**	**€ 2.719,79**	**€ 14.850,03**	**€ 441.726,85**
	complesso	facciate esterne	manutenzione	mq	2000,00	€ 90,00	€ 180.000,00								
18,a_a1	abitazioni	tetti	manutenzione	mq	390,00	€ 110,00	€ 42.900,00								
18,b_c_d_e	depositi etc	tettoie	manutenzione	mq	1560,00	€ 80,00	€ 124.800,00								
	spazi esterni	coritle	manutenzione	mq	3200,00	€ 40,00	€ 128.000,00								
18	**podere san ippolito**		recupero		**7150,00**			**€ 475.700,00**	**€ 38.056,00**		**€ 51.375,60**	**€ 107.888,76**	**€ 4.315,55**	**€ 23.562,91**	**€ 700.898,82**
		facciate	manutenzione	mq	320,00	€ 90,00	€ 28.800,00								
		tettoie	man ordianria	mq	340,00	€ 110,00	€ 37.400,00								
19	**magazzino legnami**		recupero		**7810,00**			**€ 66.200,00**	**€ 5.296,00**		**€ 7.149,60**	**€ 15.014,16**	**€ 600,57**	**€ 3.279,09**	**€ 97.539,42**
20,a		facciate strada	manutenzione	mq	420,00	€ 90,00	€ 37.800,00								
20,a_c		facciate interne	manutenzione	mq	960,00	€ 90,00	€ 86.400,00								
20,a_c		tetti	manutenzione	mq	1520,00	€ 110,00	€ 167.200,00								
20b		facciate	manutenzine	mq	480,00	€ 90,00	€ 43.200,00								
20,a	spazi esterni	cortili	manutenzione	mq	700,00	€ 40,00	€ 28.000,00								
20	**podere san carlo**		recupero		**4080,00**			**€ 362.600,00**	**€ 29.008,00**		**€ 39.160,80**	**€ 82.237,68**	**€ 3.289,51**	**€ 17.960,71**	**€ 534.256,70**
		facciate	manutenzione	mq	1760,00	€ 90,00	€ 158.400,00								
		tetti	manutenzione	mq	1930,00	€ 80,00	€ 154.400,00								
		facciata corpi retro	man ordianria	mq	240,00	€ 80,00	€ 19.200,00								
		cortili	man ordianria	mq	1300,00	€ 40,00	€ 52.000,00								
21	**esedra di levante**		recupero		**1540,00**			**€ 71.200,00**	**€ 5.696,00**		**€ 7.689,60**	**€ 16.148,16**	**€ 645,93**	**€ 3.526,76**	**€ 104.906,44**
22	**chiesa**		risanamento conservativo			a corpo	€ 200.000,00	**€ 200.000,00**	**€ 16.000,00**		**€ 21.600,00**	**€ 45.360,00**	**€ 1.814,40**	**€ 9.906,62**	**€ 294.681,02**
							costo totale opere edili	**€ 16.987.900,00**	**€ 1.359.032,00**		**€ 1.834.693,20**	**€ 3.852.855,72**	**€ 154.114,23**	**€ 841.463,69**	
											€ 20.181.625,20			**TOTALE COSTI DI INTERVENTO**	**€ 25.030.058,84**

		Azioni / interventi previsti		U.M.	quantità lavori	costo unitario	costo per categoria di opera	totale costo interventi edili	imprevisti:		iva su lavori 10%	spese tecniche	contributi previdenziali 4%	iva su spese tecniche 21%	COSTO TOTALE INTERVENTO
						(€/U.M.)		(€) - N.B. le economie derivanti da ribassi d'asta (20% circa) compensano gli accantonamenti art 133 D. Lgs 163/06	(recupero 8%)	(nuova costruzione 5%)		progettazione, d.l., sicurezza, rilievi topografici, indagini geologiche e collaudi (21%)			
AMBITO 3 - STUPINIGI															
23	**viale poderi juvarriani**	pedonalizzazione	arredo urbano	mq	17500,00	€ 200,00	€ 3.500.000,00	**€ 3.500.000,00**		**€ 175.000,00**	**€ 367.500,00**	**€ 735.000,00**	**€ 29.400,00**	**€ 160.524,00**	**€ 4.967.424,00**
														totale	**€ 29.997.482,84**
cascine piano d'area	fagianaia		recupero		1400,00	€ 150,00	€ 210.000,00								
	ex galoppatoio		recupero		4500,00	€ 150,00	€ 675.000,00								
	vicomanino		recupero		13200,00	€ 150,00	€ 1.980.000,00								
								€ 2.865.000,00	**€ 229.200,00**		**€ 309.420,00**	**€ 649.782,00**	**€ 25.991,28**	**€ 141.912,39**	**€ 4.221.305,67**
viabilità	percorsi attrezzati / aree sosta			a corpo			€ 100.000,00								
	rondò attrezzati			n	13,00	€ 20.000,00	€ 260.000,00								
	ripristino rotte di caccia e percorsi			km	18,00	€ 20.000,00	€ 360.000,00								
	piste ciclabili interno parco			km	10,00	€ 45.000,00	€ 450.000,00								
	nuova viabilità di penetrazione			km	3,00	€ 30.000,00	€ 90.000,00								
								€ 1.260.000,00		**€ 63.000,00**	**€ 132.300,00**	**€ 277.830,00**	**€ 11.113,20**	**€ 60.678,07**	**€ 1.804.921,27**
parcheggi accessi al parco															
P 1	ai lati delle testate est dei poderi		nuova realizzazione		3600,00	€ 50,00	€ 180.000,00								
P 2	ai lati delle testate est dei poderi		nuova realizzazione		7000,00	€ 50,00	€ 350.000,00								
P 3	ingresso parco sud / vicomanino		nuova realizzazione		7000,00	€ 50,00	€ 350.000,00								
								€ 880.000,00		**€ 44.000,00**	**€ 92.400,00**	**€ 194.040,00**	**€ 7.761,60**	**€ 42.378,34**	**€ 1.260.579,94**
ingegneria naturalistica															
	facia tampone boscata 1 - trifilari	su strade scorrimento veloce		km	12,00	€ 60.000,00	€ 720.000,00								
	facia tampone boscata 2 - monofilare	a) piste ciclabili / strade													
		2) strade / campi coltivati		km	43,00	€ 19.000,00	€ 817.000,00								
	facia tampone boscata 3 -siepe			km	16,00	€ 13.000,00	€ 208.000,00								
	aree umide		totale	ha	20,00	€ 100.000,00	€ 2.000.000,00								
								€ 3.745.000,00		**€ 187.250,00**	**€ 393.225,00**	**€ 825.772,50**	**€ 33.030,90**	**€ 180.348,71**	**€ 5.364.627,11**
							TOTALE COSTI INTERVENTI AMBITO	**€ 8.750.000,00**						**TOTALE GENERALE AMBITO**	**€ 42.648.916,83**

AMBITO 4 - SANGONE	Azioni / interventi previsti	U.M.	quantità lavori				costo unitario	costo per categoria di opera	totale costo interventi edili	imprevisti:		iva su lavori 10%	spese tecniche	contributi previdenziali 4%	iva su spese tecniche 21%	COSTO TOTALE INTERVENTO
			(mq, mc, Ha, …)				(€/U.M.)		(€) - N.B. le economie derivanti da ribassi d'asta (20% circa) compensano gli accantonamenti art 133 D. Lgs 163/06	(recupero 8%)	(nuova costruzione 5%)		progettazione, d.l., sicurezza, rilievi topografici, indagini geologiche e collaudi (21%)			
			l	l	h	totale										
aree umide extra alveo																
nastro verde attrezzato	sistemazioni a verde	mq				40000	€ 20,00	€ 800.000,00								
passerella pedonale scavalco torrente		a corpo						€ 500.000,00								
aree parcheggio	a raso	mq				8000	€ 50,00	€ 400.000,00								
attrezzature e servizi collettivi		a corpo						€ 500.000,00								
							subtotale		**€ 2.200.000,00**		**€ 110.000,00**	**€ 231.000,00**	**€ 485.100,00**	**€ 19.404,00**	**€ 105.945,84**	**€ 3.151.449,84**
aree umide in alveo																
aree di espansione fluviale controllata	movimenti di terra e trasporto	mc				200000	€ 50,00	€ 10.000.000,00								
opere di ingegneria naturalistica		ml	200	3	strutture	600	€ 250,00	€ 150.000,00								
sistemazioni varie		a corpo						€ 15.000,00								
							subtotale		**€ 10.165.000,00**		**€ 508.250,00**	**€ 1.067.325,00**	**€ 2.241.382,50**	**€ 89.655,30**	**€ 489.517,94**	**€ 14.561.130,74**
							TOTALE COSTI INTERVENTI AMBITO		**€ 12.365.000,00**					**TOTALE GENERALE AMBITO**		**€ 17.712.580,58**

La fattibilità tecnica del progetto è connessa non solo alla realizzabilità delle scelte di progetto ma può essere fortemente condizionata da **fattori di ostacolo derivanti dal contesto**, dipendenti dalla situazione ambientale, economica, sociale, amministrativa. In particolare, in riferimento agli ambiti interessati dal Master Plan, sono già state individuate le principali criticità sulla base delle sono state proposte strategie per il superamento di tali fattori di ostacolo (cfr. Abaco *Criticità-Risorse-Azioni* elaborato per ciascun ambito nel cap. 3).
In particolare, emerge la necessità di porre particolare attenzione ad alcuni aspetti, quali:
- le scelte di intervento proposte dal Master Plan per migliorare il sistema dell'accessibilità e della viabilità necessitano del coinvolgimento, per la loro attuazione, dei Comini limitrofi. È necessario, pertanto, dimostrare l'efficacia della strategia proposta dal Master Plan, in termini di capacità di produrre benefici a scala sovra-comunale;
- l'eventuale non realizzazione dell'intervento di interramento della linea ferroviaria, già ridimensionato, può rappresentare un limite reale, fisico, per l'attuazione del progetto;
- la quantità di nuovi alloggi previsti dal progetto, che potrebbe non corrispondere alla reale domanda di abitazioni nel contesto. Ciò sarà influenzato molto dal futuro sviluppo del Comune di Nichelino, dalla dotazione di servizi, dalla capacità di trasformare il territorio realizzando luoghi di socializzazione, di aggregazione, di cultura, dalla capacità di generare "l'effetto città" e non esclusivamente quartieri residenziali;
- i costi notevoli dello scavalcamento previsto dal Master Plan avranno un ritorno a lunga scadenza, determinando tuttavia ricadute positive sul territorio;
- per l'area ex Viberti è necessario valutare la compensazione dei posti di lavoro che l'impresa offriva al contesto sociale. Inoltre la permanenza di altre attività nelle aree limitrofe (zona ASI) può rappresentare un ostacolo alla riqualificazione dell'area. Inoltre, l'eventuale destinazione dell'area a macrofunzioni, se da un alto può creare indotto economico, dall'altro può rappresentare un elemento di discontinuità nel territorio;
- la rifunzionalizzazione dei Poderi del Complesso di Stupinigi richiede risorse economiche considerevoli per gli interventi di restauro e adeguamento funzionale, a causa delle condizioni di degrado degli edifici ed il recupero di tale investimento è da considerarsi a lunga scadenza.
A tale impegno economico si aggiungono i costi necessari per la realizzazione degli spazi pubblici lungo il viale principale, difficoltà parzialmente superabile prevedendo la partecipazione economica dei privati coinvolti nelle attività insediate negli immobili lungo il viale.
- per l'ambito del fiume Sangone, gli elevati livelli di inquinamento, il diffuso abusivismo edilizio ed il generale stato di degrado della fascia urbana potrebbero inficiare la realizzazione degli obiettivi del progetto.
Si rende necessaria, pertanto, la preventiva individuazione dei possibili rischi che potrebbero ostacolare l'esito del progetto, al fine di identificare strategie da attivare per il loro superamento.

Rischi normativi e autorizzativi

La procedura di attuazione del Master Plan e il fatto che il progetto modifica quasi completamente la zonizzazione del PRG e propone, in alcuni casi, soluzioni che sono in contrasto con i vincoli stabiliti dalle norme vigenti, sono certamente fattori di rischio da prendere in considerazione soprattutto perché la loro risoluzione potrebbe dilatare di molto i

tempi previsti per l'approvazione e realizzazione delle opere. In particolare:
1) Il Master Plan non è uno strumento urbanistico a tutti gli effetti, ma è un atto di indirizzo che può, attraverso l'Accordo di Programma, diventare una variante al PRG. Tale acquisizione da parte del Comune può avvenire solo dopo l'approvazione in Conferenza di Servizi e la ratifica da parte del Consiglio Comunale. Ciò significa che se il Consiglio Comunale non approva il Master Plan, l'Accordo di Programma decade, rendendo inefficace lo strumento in oggetto; a questo punto il master Plan resterebbe semplicemente un atto di indirizzo che però non ha nessun valore normativo.
Al fine di evitare rallentamenti in sede di Consiglio Comunale, successivamente all'atto in capo al Presidente della Giunta Regionale, si potrebbe ipotizzare un passaggio preliminare del medesimo Consiglio Comunale, anche con una eventuale delibera di indirizzi che confermi i contenuti del Master Plan e vincoli il rappresentante dell'Amministrazione.
2) I tempi di Approvazione dell'Accordo di Programma non sono stabiliti dalla norma, pertanto sfuggono a qualsiasi controllo a priori e dipendono soprattutto dalla volontà degli enti promotori.
3) La realizzazione degli interventi previsti in corrispondenza della linea ferroviaria dipende dai tempi di approvazione e attuazione del progetto di interramento della ferrovia; allo stato attuale esiste un piano di fattibilità e sicuramente sono disponibili i fondi per la realizzazione di un primo tratto (fino all'area della sottostazione elettrica) ma ancora non è stato approvato il progetto definitivo.
4) Il sovrappasso, che di per sé non genera alcun conflitto con la normativa vigente, essendo strutturato come una porzione di città e quindi occupato da edifici destinati alla ricerca e sviluppo, a residenza (in piccola parte) e commercio, di fatto è in conflitto sia con la normativa nazionale relativa ai vincoli di edificabilità all'interno delle fasce di rispetto delle linee infrastrutturali (40 m; DM 1404/68) sia con il PTC2 che, probabilmente allineandosi alla legge nazionale, individua un "Corridoio Sistema Autostradale Tang. Torinese".
La strada possibile è la richiesta di una deroga che dovrà essere concessa dal titolare della strada, dal servizio responsabile e dagli altri soggetti coinvolti; il rischio è duplice, nel senso che sussistono molte incertezze sia sui tempi per l'ottenimento della deroga sia sulla reale possibilità di ottenerla. Una strada da perseguire potrebbe essere quella di coinvolgere all'interno dell'Accordo di Programma che approva il Master Plan gli enti pubblici che dovrebbero concedere la deroga e approvare il progetto.
5) All'indomani dell'Approvazione del Master Plan, si ipotizza che l'attuazione degli interventi degli AMBITI 1 e 2 possa avvenire attraverso S.U.E. (Strumenti Urbanistici Esecutivi) di iniziativa privata che consentirebbero di realizzare le opere senza alcun costo per il Comune. Tale procedura si concretizza attraverso convenzioni tra pubblico e privato; la gestione dei rapporti con il privato genera molti rischi in merito al controllo dei progetti delle opere pubbliche, della qualità della loro realizzazione, del rispetto dei tempi e della tutela dell'interesse pubblico in generale. D'altra parte questa procedura è l'unica che può garantire la realizzazione di progetti di ristrutturazione urbanistica che coinvolgono aree private senza costi per l'amministrazione né per espropri né per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie relative alle cubature da realizzare.

Rischi progettuali e operativi

La realizzazione degli interventi proposti, aldilà delle tempistiche e delle procedure necessarie per la loro approvazione, deve anche confrontarsi con le problematiche direttamente connesse con la progettazione e quindi con gli ostacoli che si potrebbero incontrare nella fase esecutiva. In particolare, sono fattori di rischio che andranno opportunamente valutati:

- la presenza dei tralicci che corrono parallelamente alla tangenziale sul lato est, zona Viberti, costituisce un ostacolo, in termini di benessere sia ambientale sia fisico sia visivo;
- l'eventuale inquinamento dei suoli occupati attualmente dalla ferrovia e dalla centralina elettrica potrebbe comportare la bonifica dei suoli;
- in generale, molti sono i siti inquinati identificati dal PRG il che implica le opportune verifiche e azioni per la tutela ambientale;
- la presenza della falda acquifera ad una quota superficiale potrebbe creare problemi sia per la realizzazione dei parcheggi interrati sia delle fondazioni degli edifici;
- in relazione agli interventi da realizzare sul soprassuolo della linea ferroviaria Torino-Pinerolo, alcuni rischi potranno derivare dalla sovrapposizione del progetto della linea ferroviaria interrata, a cura di RFI, con i progetti edilizi e di sistemazione esterna; si tratta ad esempio dei sistemi di aereazione delle gallerie sotterranee, di eventuali accessi per la manutenzione della linea, ecc.;
- attuale capacità delle reti fognarie e idriche, rispetto alla quale il progetto, con la realizzazione di nuove cubature, immette una quantità non banale di nuovi scarichi che andranno a gravare sui recapiti esistenti, così come richiederanno una maggiore portata d'acqua per il soddisfacimento del nuovo fabbisogno d'acqua.

Rischi commerciali e finanziari

I rischi finanziari e i correlati rischi commerciali degli interventi previsti, sotto il profilo generale, sono strettamente legati alle attuali incertezze della finanza globale. Se nel passato l'andamento della finanza e quello immobiliare sono stati caratterizzati da un certo grado di indipendenza, se non per certi versi in antitesi, negli ultimi anni si registrano tentativi di "finanziarizzazione" immobiliare, cioè di operazioni immobiliari attuate mediante fondi "immobiliari" legati alla finanza. L'andamento poco fortunato della finanza ha quindi determinato grandi difficoltà, che hanno causato in molti casi la ricontrattazione dei mutui e la conseguente rivisitazione delle relative previsioni di rientro degli investimenti.

In generale quindi, i rischi finanziari di un intervento esteso come quello del Master Plan Nichelino sono riconducibili a due diversi livelli:

- *rischio sistematico*, dipendente da inflazione, variazioni di mutui, cambiamenti della fiscalità.

  È evidente infatti che nella situazione attuale, l'indebitamento costituisce, relativamente ai diversi tipi di prestito, un forte elemento di insicurezza dell'investimento, perché strettamente collegato alla incerta fluttuazione dei tassi di interesse o alla conseguente incertezza del rendimento dell'investimento per effetti dell'inflazione. La minaccia di contenimento del credito bancario può, quindi, comportare richieste di rientro o di riprogrammazione del debito e razionamento delle linee di credito precedentemente

accordate o concesse;

- ***rischio locale***, collegato all'andamento demografico o al trend della base occupazionale e alla conseguente diffusa mancanza di liquidità, dovuta in particolare al più difficile accesso ai finanziamenti di medio e lungo periodo.
  In questo contesto, forti restrizioni per l'accesso al credito possono essere determinate dalla richiesta di maggiori garanzie per l'ottenimento di mutui e prestiti, l'inasprimento delle condizioni di indebitamento, la debolezza patrimoniale delle imprese.

La situazione così delineata potrebbe determinare il rischio commerciale della stagnazione delle transazioni sul mercato immobiliare.
Tuttavia, a favore di una previsione ottimistica gioca la forte differenziazione di offerta immobiliare ed economica prevista dal Piano, e la stretta relazione tra gli interventi da attuare con investimenti privati e le opere preliminari o di completamento da realizzarsi a spese pubbliche, con la relativa maggiore disponibilità di garanzie finanziarie.
In questo quadro congiunturale dell'economia si profila infatti la necessità da parte degli investitori e delle imprese di essere sostenute nell'accesso al credito da parte delle istituzioni e degli enti pubblici territoriali.
Per quanto concerne i singoli ambiti, si possono delineare alcune **categorie di rischio**, a seconda delle **tipologie di intervento** e di **gestione delle opere**:

Ambito 1 - Housing sociale

Date per assunte le generiche incognite dell'intervento immobiliare, sebbene in considerazione delle agevolazioni di cui beneficiano tali tipi di interventi, i rischi finanziari e commerciali dell'housing sociale sono più strettamente derivanti della gestione delle fasi temporali.
Nel processo di gestione della struttura, basato sulla locazione, possono essere individuate quindi quattro diverse fasi temporali, a ciascuna delle quali corrisponde infatti una serie di specifiche attenzioni e rischi per il soggetto promotore dell'iniziativa:

1. Selezione dell'utenza:
   a. Assegnazione degli alloggi ad errato target: nel processo di selezione degli utenti è necessario porre attenzione ai criteri utilizzati, per evitare l'assegnazione degli alloggi a soggetti non idonei per livello di reddito (troppo basso o troppo alto) o per le tipologie e livelli di criticità presentati (nel caso l'individuo o la famiglia sia portatrice di problematiche multiple, non compatibili con un intervento di Housing Sociale).
2. Primo inserimento abitativo:
   a. Inidoneità del canone d'affitto: la definizione di un canone d'affitto non bilanciato in fase di stipula del contratto può causare rilevanti problemi per il Fondo. Nel caso il canone sia troppo elevato sorgeranno in futuro problemi di morosità, acuendo la condizione di precarietà dell'inquilino. Nel caso il canone sia troppo basso vi sarà un mancato introito a danno della sostenibilità economico-finanziaria della struttura.
   b. Legale/amministrativo: nel caso non vengano correttamente rispettate le norme legali vigenti si incorre in rischi di carattere legale e fiscale (predisposizione del contratto di locazione, registrazione dello stesso, ecc.).
   c. Patrimoniale: rischio di svalutazione del valore del bene. Si incorre in questo rischio se le persone inserite non hanno le conoscenze adeguate per il corretto uso della struttura.

3. Gestione della struttura:
   a. Morosità: mancato pagamento dei canoni da parte degli inquilini.
   b. Legale/amministrativo: nel caso non vengano correttamente rispettate le norme legali vigenti si incorre in rischi di carattere legale e fiscale.
   c. Patrimoniale: rischio di svalutazione del valore del bene immobile nel caso l'uso dello stesso non sia adeguato e non venga monitorato.
   d. Mancata integrazione sociale degli inquilini: trattandosi di interventi di Housing Sociale, una situazione di isolamento sociale e mancata integrazione nella comunità comporterebbero un fallimento dell'iniziativa.
4. Fase finale di definizione di una "exit strategy" (cessazione del rapporto di locazione e l'eventuale dismissione del bene):
   a. Sottostima del prezzo di vendita: al momento della valorizzazione finale del bene esiste il rischio di una errata valutazione del controvalore monetario.
   b. Scarsa domanda di acquisto: a fronte della volontà di dismissione del bene si potrebbe manifestare una ridotta domanda.
   c. Legale/amministrativo: il processo di dismissione prevede l'adempimento di una serie di norme legali per evitare di incorrere in problematiche di carattere legale e fiscale.
   d. Patrimoniale: lo stato dell'immobile al momento della dismissione influenza la valutazione del controvalore economico dello stesso.
   e. Tempistica: diverse procedure di dismissione prevedono diverse tempistiche. L'errato calcolo delle stesse o il mancato rispetto possono portare ad un'impossibilità a procedere.

I rischi finanziari legati alla gestione dovuti alla mancanza di liquidità, possono essere attenuati mediante attuazione di misure a sostegno delle famiglie, attraverso accesso agevolato a specifici prodotti di microcredito o mediante attivazione di fondi di garanzia a copertura del rischio di morosità può avvenire mediante accantonamento sui canoni di locazione (nel caso siano gestiti un numero elevato di alloggi, in modo da poter effettuare su ciascun canone un prelievo ridotto) o mediante raccolta di erogazioni/contributi da parte di soggetti terzi rispetto al gestore e agli inquilini.

Ambiti 1-2-3 - Project Financing

Il ricorso al project financing per la realizzazione delle previste opere di pubblica utilità dovrà essere attentamente valutato in fase di programmazione, attraverso specifici studi di fattibilità finalizzati alla verifica dell'opportunità dell'intervento, della sostenibilità economico finanziaria, della fattibilità economico sociale del progetto.

Il successo di un'operazione di project finance è infatti legato alla ripartizione dei rischi tra operatore pubblico e privato sulla base delle migliori competenze a gestirli garantendo il massimo livello di efficienza complessivo del prospetto.

I principali rischi connessi ad un'operazione di project financing, sono articolati in:

- *rischi di "pre-completamento":* relativi alla prima fase, quella dell'impostazione e della realizzazione dell'operazione, con tutte le implicazioni amministrative (permessi, concessioni), tecniche (lavori) e, soprattutto, economiche, in quanto il progetto non produce ancora utili;
- *rischi di "post-completamento"*, relativi alle fasi di avviamento e di mantenimento della gestione su livelli tali da consentire utili sufficienti alla remunerazione degli investimenti,

alla restituzione dei finanziamenti ed all'autosufficienza finanziaria,
- ***rischi generali,*** presenti in ogni singola fase, cioè: rischi tecnologici, politici, commerciali, finanziari relativi ai tassi di cambio e di interesse.

L'attenuazione dei suddetti rischi può essere perseguita attraverso:
- ampliamento degli ambiti del progetto, che determina la redistribuzione degli oneri e dei rischi di attuazione tra diverse figure componenti il soggetto promotore;
- garanzia della l'invariabilità progettuale attraverso l'attribuzione degli oneri di progettazione al soggetto promotore;
- previsione di adeguate forme di tutela della componente privata del soggetto promotore nel caso di revoca o inadempimento dell'ente concedente;
- giusto equilibrio nella previsione di opere fredde e opere calde.

Con riferimento agli ambiti di intervento, si riscontra un probabile rischio commerciale legato all'intervento di urbanizzazione dei suoli ai lati del progettato scavalco della tangenziale; mentre, infatti, il basso costo di eventuale esproprio ovvero di acquisizione del terreno agricolo rappresenta un'opportunità, gli alti costi di realizzazione dell'infrastruttura dello scavalco potrebbe comportare una scarsa convenienza finanziaria rispetto al prevedibile valore fondiario derivante dal cambio di destinazione dei suoli. La proprietà delle nuove superfici ricavate al di sopra della piastra vanno, inoltre, contrattate con una concessione che sia sufficientemente lunga da ammortizzarne il costo di realizzazione.
Una strategia di attenuazione del rischio finanziario in questo caso potrebbe dunque prevedere una rivisitazione del progetto che mantenendo l'infrastruttura di scavalco, possa rendere remunerativa la sua realizzazione (es. utilizzo commerciale delle cubature sottostanti o circostanti la piastra, riduzione del costo di costruzione della piastra, ecc.).

7.2 Fattibilità amministrativa

Il Master Plan, poiché non è disciplinato da norme né statali né regionali, non può essere considerato *tout-court* uno strumento urbanistico soprattutto dal punto di vista attuativo. È certamente, nel corso della sua definizione e prima dell'inizio della procedura di validazione, uno strumento di indirizzo importante in quanto consente di mettere a fuoco problematiche complesse, di natura vastamente territoriale e non solo di natura urbanistica in senso stretto, di avviare contatti con una pluralità di soggetti pubblici e privati coinvolti nella trasformazione di parti significative ma anche limitate del territorio, di mettere a fuoco interessi di varia natura (culturali, sociali, economici, ambientali, ecc.).
Secondo quanto previsto dal Protocollo d'Intesa del 29/04/2009, il Master Plan potrà essere adottato mediante Accordo di Programma; nello stesso tempo, il Protocollo d'Intesa stabilisce che "gli enti sottoscrittori si impegnano sin d'ora, per quanto di rispettiva competenza, a valutare la modifica degli strumenti di pianificazione territoriale, urbanistica e di settore per adeguarne i contenuti ai risultati del lavoro, se condiviso".
"L'accordo, consistente nel consenso unanime del presidente della regione, del presidente della provincia, dei sindaci e delle altre amministrazioni interessate, è approvato con atto formale del presidente della regione o del presidente della provincia o del sindaco ed è pubblicato nel bollettino ufficiale della regione. L'accordo, qualora adottato con decreto

del presidente della regione, produce gli effetti della intesa di cui all'articolo 81 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, determinando le eventuali e conseguenti variazioni degli strumenti urbanistici e sostituendo le concessioni edilizie, sempre che vi sia l'assenso del comune interessato."

L'Accordo di Programma una volta ratificato dal Consiglio Comunale, entro 60 giorni dalla emanazione del provvedimento da parte del Presidente della Giunta regionale, di fatto trasforma il Master Plan in un progetto in variante al PRG.

Questo passaggio è cruciale per tutelare il percorso procedurale che va dall'ideazione del Master Plan alla realizzazione delle opere ivi previste.

In caso contrario, cioè in caso di mancata ratifica da parte del Consiglio Comunale, gli obiettivi del Master Plan potrebbero essere ancora perseguiti utilizzando la procedura normale della Variante Generale al PRG con tempi molto più lunghi; l'iter procedurale di una Variante Generale può infatti durare anni.

Una volta che le prescrizioni del Master Plan hanno acquisito un valore urbanistico-normativo, attraverso l'Accordo di Programma o la Variante Generale al PRG, è possibile procedere alla fase attuativa; gli strumenti urbanistici attuativi utilizzabili per la realizzazione delle opere, sono: P.P.(Piani Particolareggiati), S.U.E. (Strumenti Urbanistici Esecutivi), *project financing* e permessi di costruire per interventi diretti.

"La predisposizione di strumenti urbanistici esecutivi (SUE) è obbligatoria se si presentano contestualmente le seguenti condizioni:

a) "qualora, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, sia prevista la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici tale da rendere necessaria la predisposizione su scala urbana delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dell'insediamento, diverse dai semplici allacciamenti alle reti principali esistenti;

b) qualora la strada esistente di accesso alle aree, su cui si intende edificare, non possegga i requisiti – specificati in altra parte delle NTA – richiesti per dare conveniente accesso alle aree di pertinenza dei singoli edifici. In tal caso il SUE deve estendersi alle aree relative alla strada di accesso o ad altra la cui sistemazione consente la formazione di un conveniente accesso;

c) qualora l'allacciamento dell'area, su cui si intende edificare, alla rete dei pubblici servizi di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 L.R. 56/77 interessi altre aree edificabili, nel qual caso il SUE deve estendersi anche a queste ultime;

d) qualora l'insediamento interessi aree destinate a complessi insediativi di carattere residenziale, produttivo o terziario di nuovo impianto oppure aree di ristrutturazione urbanistica.

In ogni caso è obbligatorio per interventi di nuova costruzione, ampliamento, cambio di destinazione d'uso, per volumi superiori a 1000 mc di classe **r** e per superfici utili superiori a 500 mq per le classi **e**."

Gli interventi previsti nel Master Plan, con la probabile esclusione dell'area del Sangone e degli immobili del Parco Stupinigi per i quali il Piano del Parco prevede esplicitamente la redazione di un Piano di Recupero, poiché si configurano come interventi di "ristrutturazione urbanistica" sono da attuarsi mediante SUE.

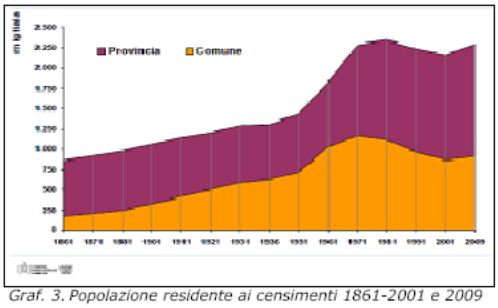
Per velocizzare la realizzazione degli interventi sarebbe opportuno che all'interno dei SUE fossero individuate delle u.m.i (unità minime d'intervento) per le quali siano redatti, fin da subito, i progetti definitivi da approvare contestualmente al S.U.E..
Per quanto riguarda il Sangone, trattandosi di aree pubbliche prevalentemente destinate ad attrezzature di carattere sovra-comunale, gli interventi previsti possano essere realizzati mediante interventi diretti, secondo quanto previsto dalla Legge n. 109/94 "legge quadro in materia di lavori pubblici". Le attrezzature pubbliche potranno essere date in gestione a privati ai quali, tramite concessione, potrà essere affidata anche la realizzazione delle stesse.
Per quanto riguarda il Parco Stupinigi gli interventi relativi ai Poderi Juvarriani dovranno attuarsi mediante Piano di Recupero.
Per quanto riguarda gli AMBITI 1 e 2, si prevede che gli interventi possano essere attuati mediante tre SUE:
1) relativo all'area dell'ex Viberti;
2) relativo allo scavalco;
3) relativo al "Miglio solare" e alle aree adiacenti interessate dal progetto relativo all'AMBITO 1.
L'Amministrazione, poiché non possiede i suoli né ha le risorse economiche per entrare in azioni di partenariato con gli altri soggetti coinvolti, può solo assumere il ruolo di regista degli interventi. Il Comune dovrà fissare:
– gli obiettivi;
– i tempi, alla scadenza dei quali si attribuisce il potere sostitutivo rispetto all'inerzia dei diversi soggetti coinvolti;
– il ritorno economico, alla fine dell'intervento, in termini di oneri di concessione, trasferimenti di urbanizzazioni primarie e secondarie e dei relativi suoli.
In sostanza è indispensabile procedere alla stesura di diverse convenzioni in funzione dei soggetti coinvolti e dei contenuti dei diversi SUE; va definito il ruolo dell'Amministrazione e degli altri soggetti contraenti garantendo loro la gestione delle conferenze di servizio quale strumento di accelerazione della definizione dei SUE stessi.
La procedura del *project financing* che potrebbe essere presa in considerazione come alternativa ai SUE, è di fatto poco praticabile, in quanto presuppone che i suoli siano di proprietà pubblica o che in alternativa vengano espropriati.
Alla ratifica dell'Accordo di Programma corrisponde un tempo variabile dai 4 ai 6 mesi da utilizzare per la messa a punto delle convenzioni da sottoscrivere con i soggetti interessati e per predisporre tutti gli elementi conoscitivi (rilievi di varia natura, indagini statistiche, ecc.) in possesso dell'Amministrazione e di altre amministrazioni pubbliche. Dai 9 ai 15 mesi dovrebbero essere sufficienti per la redazione dei SUE eventualmente integrati da alcuni progetti definitivi da portare in approvazione contestualmente allo strumento urbanistico.
I tempi tecnici per l'approvazione dei SUE si aggirano intorno ai 7/9 mesi.
Complessivamente, a partire dalla ratifica dell'Accordo di Programma, si potranno cominciare i lavori per la realizzazione delle opere dopo circa 30 mesi (due anni e mezzo).

7.3 Sostenibilità finanziaria

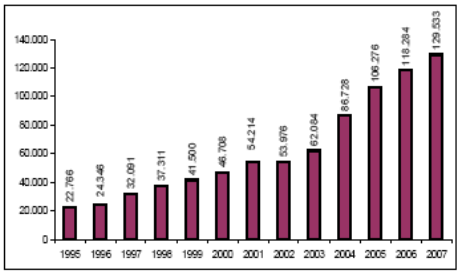
L'impostazione metodologica del presente documento richiama in ogni suo ambito i tre aspetti della sostenibilità: sociale, ambientale, economica. Sulla scorta della visione scaturita dal Vertice Mondiale sullo Sviluppo Sostenibile Johannesburg del 2002, si ritiene che la crescita economica in sé non è la base dello sviluppo. Lo sviluppo è da ritenersi infatti prioritario rispetto alla semplice crescita economica, rispetto alla quale è necessario valutare i costi sociali ed ambientali delle politiche.
È infatti evidente che le azioni di rilancio territoriale di vasto ambito, promosse ed attuate dalla Pubblica Amministrazione, potranno trovare garanzia di sostenibilità finanziaria solo attraverso l'intervento pubblico, a fronte del quale si dovranno valutare e monetizzare (come previsto dalle procedure europee di finanziamento) i relativi effetti sociali e ambientali indotti dalle iniziative stesse.
Se ne desume quindi che la sostenibilità finanziaria si perseguirà in modo diverso nei singoli ambiti, sulla base della relativa scelta dell'ente promotore, attuatore e gestore, degli interventi previsti, e secondo le scelte politiche e territoriali che saranno assunte. In questa fase è utile tuttavia poter definire degli ambiti di pertinenza delle analisi che dovranno essere approfondite con successiva procedura di Studio di Fattibilità, che richiederanno dettagliate analisi costi benefici delle singole azioni.

L'**analisi del bacino di utenza attuale e previsionale** del presente Master Plan non può trascurare di considerare Nichelino come parte di un insieme costituito dalla conurbazione formata da Torino, capoluogo provinciale e principale centro urbano piemontese, e Moncalieri, unitamente agli altri Comuni siti nella fascia sud dell'area metropolitana torinese.
In quest'ottica i dati relativi all'andamento demografico, di attività economiche, di presenza turistica, e più in generale di risposta alle esigenze sociali del Comune di Nichelino risultano utili unicamente ai fini della rilevazione a scala urbana, intesa nei limiti amministrativi, delle strutture legate all'attuale attrattività socioeconomica del Comune.
Le previsioni di domanda legate invece all'attuazione del Master Plan, che contempla, da un lato, la programmazione di azioni strategiche di rilancio del territorio e, dall'altro lato, la previsione di interventi di pubblica utilità dimensionati su scala intercomunale, necessitano di uno scenario di più ampio respiro rispetto a quello comunale.
Questo orientamento è ben supportato dallo studio delle dinamiche demografiche, nonché delle caratteristiche socio-economiche del territorio a scala provinciale, come di seguito richiamati, nonché nelle previsioni strategiche del PTC2, della Provincia di Torino.
La cinta urbana di Torino, costituita da 53 che ospitano da soli circa il 76% della popolazione dell'intera provincia, accoglie 1,7 milioni di abitanti. Di questi il 62% risiede in soli 13 comuni, tra cui Nichelino, con popolazione superiore ai 20.000 abitanti, e il 52% risiede nella sola città di Torino.
L'**area metropolitana di Torino,** che si sviluppa su una superficie di 1.127 km², è di fatto un unico agglomerato urbano che si estende fisicamente a tutta la prima cintura e caratterizzato dalla forte interazione sociale ed economica dei Comuni della Provincia più prossimi a questa - seconda cintura.
In quest'area nell'ultimo decennio si registra una complessiva crescita progressiva della

popolazione, contraddistinta da un incremento di oltre 60.000 unità, di cui buona parte di nazionalità straniera. Detto ultimo incremento è dovuto principalmente alla avvenuta regolarizzazione di lavoratori immigrati.
L'andamento della popolazione residente nella provincia invece è alquanto irregolare: dopo una costante crescita che vede una accelerazione nel dopoguerra, si registra un decremento a partire dagli anni '80 del secolo scorso, cui segue una ripresa nel 2004 tende poi ad appiattirsi. Su questa oscillazione influisce la diversa struttura della popolazione e del fabbisogno abitativo, dovuto alla diminuzione dei componenti di ciascuna famiglia e all'incremento incremento del numero dei nuclei familiari con conseguente tendenza al decentramento abitativo.



Graf. 3. Popolazione residente ai censimenti 1861-2001 e 2009 nel Comune e nella Provincia di Torino



Graf. 4. Stranieri residenti in Provincia di Torino (elab.: Ufficio Statistica, Prov. TO su dati ISTAT - Regione Piemonte, 2007)

Fonte: PTC2 Provincia di Torino.

Il **sistema insediativo residenziale**, come analizzato nel PTC2, limitatamente all'area metropolitana di Torino si articola in:
- aree residenziali esistenti (tessuto storico, aree sature e aree di completamento), che coprono una superficie di 10.188 ettari;
- aree residenziali previste (aree di espansione, aree di trasformazione, altro), che coprono 996 ettari, pari al 9,78% dell'esistente.

Nella sola area metropolitana, in proporzione alla concentrazione della popolazione, ricade complessivamente il 63,7% del patrimonio abitativo totale provinciale. La forma d'uso degli immobili residenziali esistente è fortemente caratterizzato dalla detenzione in regime di proprietà, relegando gli affitti residenziali al 26,9% (basso in termini assoluti, ma il più alto rispetto alle altre province), con un'offerta di abitazioni di dimensioni medie più basse della media regionale. La media di abitazioni vuote (fenomeno delle seconde case prevalente nei comuni turistici montani della provincia, oppure inutilizzate o in abbandono negli altri), si attesta solo al 5,4%.
La dotazione di edilizia residenziale pubblica risulta invece scarsa nell'intera provincia.
La **domanda di edilizia sociale** infatti, secondo i dati prodotti dall'Osservatorio provinciale sul sistema insediativo residenziale, consiste nel fabbisogno abitativo nei "comuni che hanno 100 o più famiglie in fabbisogno abitativo sociale in termini assoluti ed un indice di fabbisogno ponderato sulle famiglie superiore al 4%"). La quota di fabbisogno abitativo di edilizia sociale della quasi totalità dell'area metropolitana ammontava nel 2008 a 47.000 abitazioni e rappresentava la maggior parte del fabbisogno provinciale complessivo, pari a

circa 58.000 unità.
La richiesta di abitazioni accessibili a fasce di popolazione che non riescono a soddisfare il proprio bisogno abitativo sul mercato (per ragioni economiche o per assenza di un offerta adeguata), "ha assunto ormai i connotati dell'emergenza sociale. Sono in aumento le famiglie che vivono al di sotto della soglia di povertà alle quali non è consentito di soddisfare il bisogno primario di vivere, a costi sostenibili, in abitazioni dignitose inserite in ambiti sociali rassicuranti".
Interesse da questo punto di vista destano alcuni interventi innovativi di social housing, sperimentati nei Comuni della Provincia, trai i quali Druento, Grugliasco, Moncalieri e Pinerolo per un totale di 40 alloggi individuali e 4 residenze collettive. Tali interventi si affiancano alla tradizionale attività edilizia residenziale pubblica (ERP) e sono destinati prevalentemente alla vendita con modalità e tempistiche agevolate.
I questo quadro si inserisce la prospettiva di **incremento della popolazione e di residenze** individuata dal Master Plan, che prevede incremento massimo stimato di circa 180.000 mc per un accrescimento della popolazione di circa 1.800 abitanti (considerando 100 mc/ab), concentrati prevalentemente nell'ambito 1 e solo in parte nell'ambito 2. Gli ambiti 3 e 4 non prevedono incrementi significativi di popolazione essendo essi caratterizzati fortemente da azioni di sviluppo turistico-culturale e di recupero ambientale.
La vicinanza della città con **attrattori culturali** e con i **centri d'affari** spinge a considerare di interesse anche l'andamento dei flussi turistici per entrambe le tipologie. Nell'ultimo decennio il settore ha, infatti, mostrato di essere in grado di contribuire fortemente allo sviluppo socio-economico dell'area. Il settimo rapporto sul turismo in Piemonte (Osservatorio Turistico Regionale, 2007), mostra infatti un andamento di lieve, ma costante aumento delle presenze tra il 2000 e il 2004, con un picco nel periodo olimpico, tra il 2005 e 2006, sia per la Città di Torino, sia negli altri Comuni con oltre 20.000 abitanti.
Il lieve calo di arrivi e presenze turistiche, verificatosi dopo il 2006, ha visto dal 2008 una nuova crescita dovuta ad altri eventi di dimensioni regionali che hanno riportato nella città di Torino flussi rilevanti di turisti, in maggioranza italiani (80%).
Nell'area metropolitana torinese nel 2008 si registrano 2.980.820 presenze, pari al 55% delle presenze complessive nella Provincia.
Nell'intera Provincia le strutture ricettive censite nel 2009 sono state 1992, con prevalenza di alberghi e bed & breakfast. Nella sola area metropolitana torinese trova inoltre impiego il 72% degli addetti occupati in strutture ricettive nel 2008.
La previsione di medio e lungo termine per il settore dovrebbe prospettare dunque un positivo quadro di crescita, dovuto alla messa a sistema dei principali poli di attrazione. In particolare il sistema delle Dimore Sabaude dovrebbe garantire un flusso maggiore di visitatori anche per Stupinigi, oggetto attualmente di restauri finalizzati alla migliore e più competitiva fruizione. Nella scia della crescita del turismo culturale si dovrà quindi innestare il sistema del turismo d'affari, che troverà nell'attuazione del Master Plan nuove location per l'attività congressuale e fieristica, in particolare con lo sviluppo del settore del sistema moda (collegato al museo della Palazzina di Caccia) e agricolo (collegato al recupero delle Cascine e dei Poderi).
Tale attività potrà poi trovare completamento nella riconversione delle aree dismesse della Viberti.

L'ampiezza e l'eterogeneità delle azioni del Master Plan impongono un approccio analitico che tenga conto delle relazioni socio-economiche e funzionali esistenti tra i diversi ambiti e degli effetti reciprocamente indotti dalle previsioni attuative del piano nella loro articolazione nel lungo termine. Ne discende che l'**arco temporale di riferimento** va dimensionato sulla base dell'identificazione di un fabbisogno e della conseguente costruzione di una proposta per rispondere a tale fabbisogno, articolandolo su due distinti ordini di grandezza:

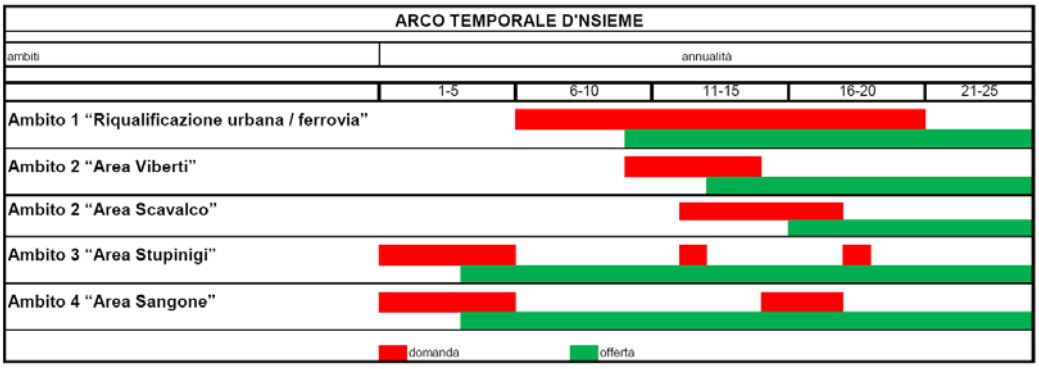
- *arco temporale d'insieme*, ispirato dal criterio delle priorità attuative e condizionato sia dall'urgenza di richiesta che dalla situazione congiunturale dell'economia. Esso regola la distribuzione in un ampio arco temporale delle macro azioni di ambito, sulla base delle possibilità di avviamento degli interventi: chiaramente nel breve termine vengono collocate le azioni ritenute attuabili da subito con gli strumenti urbanistici vigenti e con le risorse finanziarie pubbliche già allocate; queste opere, cariche di funzione strategica, faranno inoltre da traino per le iniziative conseguenti che pertanto saranno collocate nel medio e lungo termine. Le azioni strategiche hanno infatti il compito di "costruire" la domanda in quanto rappresentano un aspetto qualitativo che rende l'offerta maggiormente competitiva rispetto al circostante territorio in cui ricade il bacino d'utenza metropolitano.
- *arco temporale di dettaglio,* dimensionato sul numero di anni per i quali è possibile fornire previsioni relative a domanda e offerta di ciascun ambito. In ognuno di essi il periodo di riferimento è commisurato alla "vita utile" economica dei beni prodotti o trasformati e si estende per una durata sufficientemente lunga da poterne cogliere il probabile impatto nel medio-lungo termine.

È evidente che in questa fase la scelta di collocare gli interventi in una determinata fase dell'arco temporale potrà influire sulla sostenibilità finanziaria dell'operazione e sulla relativa convenienza economico-sociale, da verificare poi attraverso l'individuazione di indicatori nella successiva analisi costi-benefici, mentre le specifiche valutazioni inerenti le priorità e i collegamenti tra gli interventi derivano dall'analisi della vita utile di un opera, strettamente legate alla tipologia settoriale dell'investimento.

Nel caso delle reti infrastrutturali per esempio, l'orizzonte temporale viene fissato in un *range* tra i 20 anni e i 40 anni, a seconda della dotazione di apparati tecnologici; in certi specifici casi infatti, benché la durata delle risorse fisiche può essere molto più lunga, il riferimento dovrà essere comunque legato alla necessità di adeguamento tecnologico o di rimpiazzo delle infrastrutture (es. impianto di reti per le telecomunicazioni). Per gli investimenti produttivi, indicativamente, la vita utile dovrà essere stimata in di circa 10/12 anni e in ogni caso l'orizzonte temporale non dovrà essere così lungo da eccedere la vita economica utile del progetto, onde evitare che, al termine del periodo, il valore residuo (che riflette il valore potenziale di liquidazione o il valore dell'uso continuato) possa essere pari a zero. In altri casi, infine, il ciclo di vita può essere determinato da considerazioni legate alla natura legale o amministrativa dell'opera: per esempio la durata di una concessione.

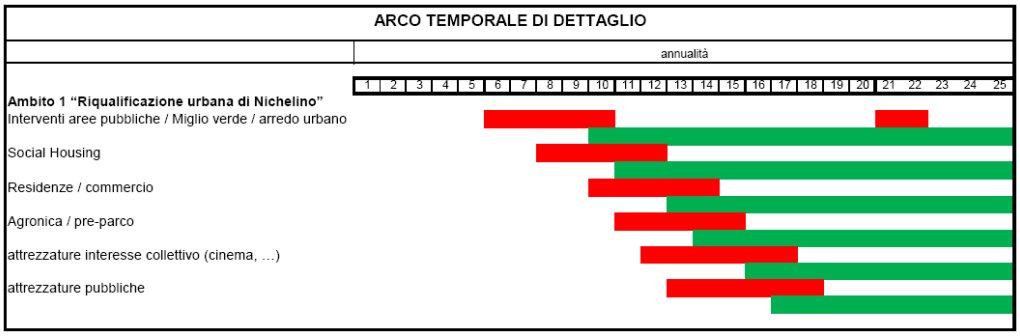
Nello schema costruito rappresentando sinotticamente i quattro ambiti di intervento si riportano le voci aggregate di domanda e offerta. Alle annualità relative alla domanda si potranno considerare associati i costi totali di investimento per la realizzazione delle

opere. Alle annualità relative all'offerta corrisponderanno invece flussi di cassa che dovranno risultare positivi al netto delle voci di spesa corrente, costi di gestione e ammortamenti.



Nella complementare definizione dell'arco temporale di dettaglio dei singoli ambiti, si dovrà tener conto di alcuni parametri anch'essi influenti sulla fattibilità.
Si riporta di seguito il dettaglio degli ambiti, con le relative considerazioni sulla connessione cronologica tra gli interventi:

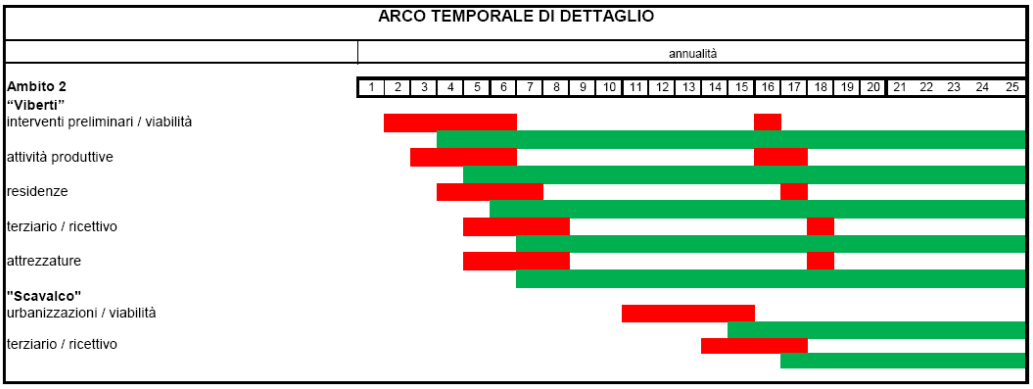
1) AREA RIQUALIFICAZIONE URBANA: Interventi post interramento ferrovia.
L'ambito si presenta con variegate articolazioni normative e finanziarie. In primis si evidenzia che la realizzazione degli interventi è correlata all'esecuzione del primo stralcio dell'opera di interramento della linea ferroviaria e la nuova stazione. Ultimati questi sarà possibile procedere con la necessaria urbanizzazione delle recuperate aree soprastanti (percorsi attrezzati con pensiline e fotovoltaico), ai margini delle quali successivamente si realizzeranno le programmate cubature residenziali (di iniziativa privata e housing sociale) e terziario (agronica), delle attrezzature (edifici pubblici in testata – parcheggi - multisala) e la sistemazione degli spazi verdi.



2.a) AREA RIQUALIFICAZIONE URBANA: Viberti
L'intervento di riconversione del sito "VIberti" rappresenta un ulteriore polo attrattivo di investimenti, grazie alla posizione strategica, sotto il profilo della logistica (ottica commerciale/produttiva), e alla pluri-settorialità dell'intervento (residenziale/produttivo/

terziario). Gli interventi sulla viabilità e i “corridoi ecologici” rappresentano l’aspetto qualitativo del progetto.
La celere fattibilità dell’operazione dipende dalla definizione delle procedure attuative e dalla disponibilità finanziaria di natura privata.

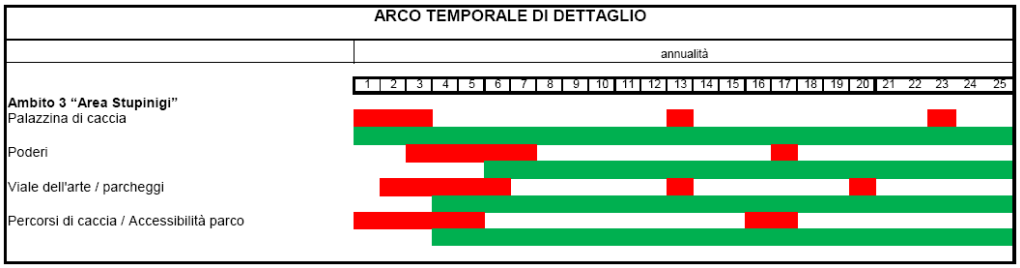
2.b) AREA RIQUALIFICAZIONE URBANA: piastra scavalco.
La realizzazione dell’opera è legata alla tempistica delle procedure normative ed attuative; sia per questioni appunto procedurali che per tempistica legata al reperimento delle necessarie risorse finanziarie, risulta necessario programmare l’intervento successivamente alla realizzazione dello scavalco stradale, funzionale alla riconnessione urbana dell’area, cerniera tra le recuperate aree “ex-ferrovia” e il sito VIberti.



3.a) AREA STUPINIGI: Museo Palazzina di Caccia – Poderi e Viale dell’arte
Gli interventi previsti nell’area di Stupinigi sono direttamente realizzabili con gli strumenti urbanistici in vigore e con le risorse finanziarie in dotazione alla Fondazione Ordine Mauriziano e all’Ente Parco.
Parallelamente al restauro della Palazzina di Caccia, va programmato il recupero e la riqualificazione degli spazi comuni dei Poderi e del viale, che hanno funzione di attrattore economico e funzionale dell’ambito. Il parametro di riferimento per l’analisi di domanda é rappresentato dai potenziali utenti del complesso, disaggregati per tipologia (Museo – Poderi).

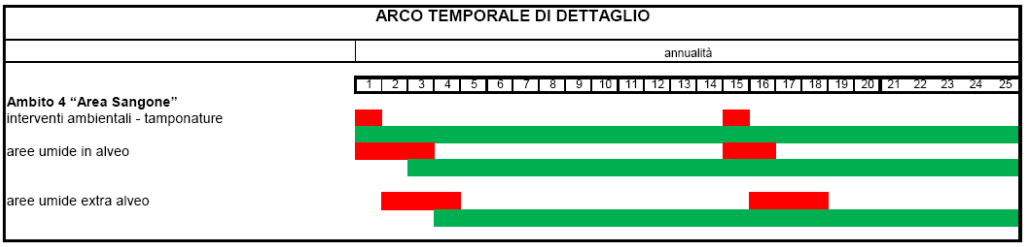
3.b) AREA STUPINIGI: Il Parco – le Cascine – i parcheggi
L’intervento già avviato di recupero delle rotte di caccia sarà completato con l’adeguamento dei vecchi parcheggi e con la realizzazione dei nuovi parcheggi di accesso al sito, a perfezionamento della riorganizzazione della mobilità dovuta alla rinaturalizzazione del parco (piste ciclabili, aree si sosta, accessi, ecc.).
I benefici di carattere turistico-ricreativo possono essere quantificati e valorizzati attraverso il metodo della “disponibilità a pagare” dei visitatori oppure attraverso una stima quantitativa del prodotto turistico realizzato. A questi occorre aggiungere, se prevedibili, gli incrementi di reddito nel settore turistico e nelle attività collegate nelle aree adiacenti e connesse con il Parco a seguito dell’intervento di recupero (Cascine, ecc.).
La realizzazione degli interventi su richiamati per l’intera area di Stupinigi genererà

indubbiamente occasioni di sviluppo territoriale, le cui effettive ricadute potranno essere determinate solo con opportuna analisi multicriterio che dimostri la sostenibilità dell'intervento e degli impatti anche sotto il profilo sociale e ambientale. Nella analisi economica saranno valutati, quindi, in termini di costi per la società (esempio classico è la perdita subita dalla società in seguito alla diversione dei fattori dal loro migliore impiego alternativo: il costo-opportunità sociale del personale impiegato nella gestione della struttura pari al prodotto di tali persone in occupazioni alternative). Nondimeno andranno verificate esternalità quali: consumo del suolo, di inerti e di altre materie prime; eventuale congestione di mobilità o edilizia provocata dall'insediamento della infrastruttura, ecc.
Tra i benefici saranno valutati l'aumento di reddito nel settore turistico (correlato sia all'aumento del flusso sia all'incremento del periodo di permanenza medio per turista) e l'aumento del reddito aggiuntivo dovuto ad eventuali attività indotte, direttamente correlate alla presenza della nuova struttura (attività commerciali, ristoranti, attività ricreative, ecc).



4) AREA SANGONE

Il beneficio dovuto alla tutela idrogeologica può essere valutato sulla base dei costi dovuti alle inondazioni, frane e simili eventi evitati per effetto degli interventi e, se dimostrabile, al più elevato valore aggiunto delle produzioni boschive, rispetto alla situazione senza intervento.



Il **costo degli interventi a carico pubblico** è dato dai costi di investimento (terreni, fabbricati, licenze, ecc.) a cui vanno sommati i costi operativi (personale, materie prime, forniture di energia, ecc.), la cui esatta definizione deve essere valutata sul progetto definitivo.
In questa fase sono ipotizzabili i soli **costi realizzativi** (costruzione e spese tecniche), che andranno poi attualizzati in fase di studio di fattibilità. A seconda del modello di *governance* scelto per gli interventi, sarà possibile per alcuni ambiti ipotizzare soluzioni

che consentono di contenere i costi di realizzazione degli interventi pubblici. Per esempio in caso di attuazione di un PUA, si può prevedere una convenzione con cessione delle urbanizzazioni primarie e/o secondarie (a seconda della dimensione e localizzazione dell'intervento); analogamente, in caso di interventi in *project financing,* per le nuove costruzioni su suoli pubblici, sarà possibile prevedere la cessione degli standard.
Per gli altri interventi, in particolare quelli di recupero edilizio, è ipotizzabile la realizzazione in regime di partenariato pubblico privato (es. per il recupero dei Poderi Juvarriani), prevedendo che gli interventi straordinari siano finanziati e attuati dall'ente pubblico, mentre quelli di manutenzione ordinaria dai privati detentori o gestori dei beni; in tal caso è realistico ipotizzare un intervento pubblico (in conto capitale o in conto interessi) commisurato nel 40% del totale di intervento.
Infine gli interventi di protezione ambientale sono considerati tutti a carico dell'amministrazione pubblica.

Nella tabella che segue si rappresentano sinteticamente i costi complessivi a carico degli enti pubblici:

STIMA COSTI DEGLI INTERVENTI PUBBLICI				
Riepilogo interventi	modalità intevento	quota partecipazione pubblica	totale intervento	totale costi interventi pubblici
AMBITO 1 RIQUALIFICAZIONE URBANA				
Urbanizzazioni - verde - arredo urbano	diretta	100%	€ 7.340.013,17	€ 7.340.013,17
Standard	diretta	100%	€ 18.900.104,18	€ 18.900.104,18
Housing sociale	diretta	100%	€ 12.892.294,80	€ 12.892.294,80
Stazione	diretta	100%	€ 7.878.624,60	€ 7.878.624,60
SCAVALCO TANGENZIALE				
Urbanizzazione	diretta	100%	€ 30.225.268,92	€ 30.225.268,92
			TOTALE	**€ 77.236.305,67**
AMBITO 2				
VIBERTI - Urbanizzazioni	diretta	100%	€ 7.424.042,29	€ 7.424.042,29
Viabilità	diretta	100%	€ 1.432.477,20	€ 1.432.477,20
			TOTALE	**€ 8.856.519,49**
AMBITO 3				
STUPINIGI - Contributo recupero poderi	partenariato pubblico privato	40%	€ 25.030.058,84	€ 10.012.023,54
STUPINIGI - Rifunzionalizzazione viale	diretto	100%	€ 4.967.424,00	€ 4.967.424,00
PARCO - Cascine piano d'area	partenariato pubblico privato	40%	€ 4.221.305,67	€ 1.688.522,27
PARCO - Viabilità e parcheggi	diretto	100%	€ 3.065.501,21	€ 3.065.501,21
PARCO - Recupero ambientale	diretto	100%	€ 5.364.627,11	€ 5.364.627,11
			TOTALE	**€ 25.098.098,12**
AMBITO 4				
OPERE DI PROTEZIONE ALVEO	diretto	100%	€ 14.561.130,74	€ 14.561.130,74
OPERE EXTRA ALVEO	diretto	100%	€ 3.151.449,84	€ 3.151.449,84
			TOTALE	**€ 17.712.580,58**
			TOTALE GENERALE	**€ 128.903.503,86**

Al fine di valutare la **sostenibilità degli interventi pubblici** - in particolare quelli di rinaturalizzazione, di protezione ambientale, di miglioramento della viabilità, di recupero del patrimonio storico culturale - dovranno essere considerati i costi a carico delle amministrazioni al netto delle "**correzioni per esternalità**", valutando cioè i costi e i benefici esterni non inclusi nell'analisi finanziaria (per esempio quelli derivanti da impatti ambientali, tempo di percorrenza risparmiato per gli investimenti nel settore dei trasporti, vite umane salvate grazie alla protezione del territorio, alla conservazione del patrimonio immobiliare, ecc.). Tale valutazione, sebbene l'identificazione delle esternalità sia semplice, può essere di difficile concretizzazione (es. difficoltà di quantificazione dei danni ecologici, i cui effetti combinati con altri fattori si manifesteranno nel lungo periodo). Alcune esternalità sono infatti non quantificabili, in quanto non hanno un corrispettivo espresso da un tasso di rendimento economico, ma sono rappresentabili solo attraverso indici qualitativi. Nel caso per esempio degli interventi infrastrutturali che non godranno di remunerazione dell'investimento, da un lato si registreranno le ripercussioni benefiche (spill-over) a favore dei cittadini, cui si forniranno indubbi vantaggi (riduzione dei rischi in aree congestionate o dei tempi di trasporto), dall'altro i costi sociali corrispondenti alle perdite (diminuzione della produzione agricola a causa di differenti usi dei terreni, ecc).
L'insieme degli interventi previsti nei quattro ambiti e la complessa natura degli ambiti stessi denotano la necessità che, trasversalmente alle azioni previste nei singoli ambiti, si attui una forte interazione tra pubblico e privato per la realizzazione degli obiettivi prefissati. Il concetto di sostenibilità, ambientale-sociale-economica, implica che ogni intervento, solo apparentemente riconducibile ad uno dei vertici del triangolo della sostenibilità, sia strettamente correlato agli altri due, determinandone il posizionamento in termini di costi, benefici, opportunità, rischi, ecc.
La logica stessa del Master Plan, di riconnessione dei quattro ambiti anche attraverso azioni reciprocamente compensative, induce inoltre a considerare i costi delle amministrazioni, non solo in termini finanziari, ma anche dal punto di vista meno tangibile dell'utilizzo/sfruttamento delle risorse comuni e dei beni pubblici, quindi dei costi sociali e ambientali.

La sostenibilità dei **costi finanziari** per le amministrazioni sottoscrittrici il Protocollo Nichelino 2010 (Regione Piemonte - Provincia di Torino - Comune di Nichelino - Ente Parco di Stupinigi - Ente Parco fluviale del Po tratto torinese - Fondazione ordine Mauriziano) non può prescindere dalla verifica della programmazione dei fondi strutturali europei che caratterizzerà la fase successiva allo scadere del periodo 2007/2013, di cui al momento non è possibile prevedere gli sviluppi, derivanti anche evidentemente dall'andamento dell'economia europea nei prossimi mesi.
La stessa congiuntura economica internazionale, che vede l'Italia al centro di tormentate previsioni, non lascia intravedere quale potrà essere a lungo termine la disponibilità dei trasferimenti da parte dello Stato agli Enti Locali, nonché delle disponibilità di intervento diretto dello Stato negli ambiti strategici di propria competenza a livello regionale.
Per le amministrazioni sarà dunque necessario in primo luogo garantire il coordinamento degli interventi attuati con le risorse finanziarie appostate dai programmi già in atto sul territorio:

- Progetto Strategico "Corona Verde", attivato con Protocollo d'intesa tra Enti firmato il 28 ottobre 2010;
- D.G. Regione Piemonte n. 89-12010 del 4/08/2009, con stanziamento di €10.000.000, 00 per la seconda fase "Corona Verde", reperibili nell'ambito del PRO FESR 2007/2013 – Attività 111.11.1;
- Piano d'Area del Parco Fluviale del Po – Area stralcio torrente Sangone, approvato dal Consiglio Regionale del Piemonte con D.C.R. 243-17401 del 30 maggio 2002;
- Contratto di Fiume del torrente Sangone, attivato con Protocollo d'intesa tra Enti firmato il 22 gennaio 2007;
- Master Plan dell'Ambito di Integrazione "Area Sud", approvato con D.G.C. n. 22 del 09/02/2011 e n. 27 del 21/02/2011, che prevede diverse azioni progettuali tra cui l'intervento denominato "Nichelino 02 - Sistema di interventi per la sistemazione naturalistica spondale e la fruizione ciclopedonale del Sangone - Tratto intermedio", che ricomprende e collega aree del Comune di Nichelino e del Comune di Beinasco.

Sono inoltre da considerare ad oggi ancora accessibili le provvidenze derivanti dal quadro di misure strutturali attualmente operative, quali:

- Programma di Sviluppo Rurale 2007-2013 (PSR), approvato dalla Commissione Europea con Decisione C(2010)1161 del 7 marzo 2010;
- Programma Operativo Regionale – Fondo Europeo di Sviluppo Regionale 2007-2013 (POR FESR), approvato dalla Commissione Europea con Decisione C(2007)3809 del 2 agosto 2007;
- Fondo Europeo Agricolo per lo Sviluppo Rurale (FEASR), istituito dal regolamento (CE) n. 1290/2005, mira a rafforzare la politica di sviluppo rurale dell'Unione e a semplificarne l'attuazione - Asse 2: miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale / Asse 3: qualità della vita in ambiente rurale e diversificazione dell'economia rurale.

Più in dettaglio, alcuni interventi diretti che sono specificamente a opera della PA possono attingere alle seguenti misure per POR/FESR 2007-2013:

- Asse II – obiettivo 1: "*Ridurre l'uso intensivo delle fonti energetiche tradizionali attraverso l'incremento della produzione energetica da fonti rinnovabili e promuovere l'efficienza ed il risparmio energetico nella produzione e consumo di energia*" / Attività 2.1.1 *"Produzione di energie rinnovabili"* (miglio solare);
- Asse III – obiettivo 1: "*Promuovere e rafforzare le sinergie potenziali tra tutela, valorizzazione dell'ambiente e dei beni naturali e crescita del sistema produttivo*" / Attività 3.1.1 *"Valorizzazione dei beni ambientali e culturali"* (Sangone – Parco di Stupinigi);
- Asse III – obiettivo 1: "*Promuovere e rafforzare le sinergie potenziali tra tutela, valorizzazione dell'ambiente e dei beni naturali e crescita del sistema produttivo*" / Attività 3.1.2 *"Imprenditorialità e valorizzazione culturale"* (Poderi Juvarriani);
- Asse III – obiettivo 2: "*Promuovere la riqualificazione urbana in un'ottica di sviluppo sostenibile e realizzare una più elevata competitività territoriale*" / Attività 3.2.1 "*Riqualificazione delle aree dismesse".*

In aggiunta alle provvidenze in conto capitale derivanti dai fondi europei, le amministrazioni potranno beneficiare nel lungo termine di maggiori di entrate di bilancio provenienti da:

- aumento entrate ICI (Comune di Nichelino), dovuto all'aumento dei valori immobiliari e ai cambi di destinazione d'uso,
- aumento del gettito IRAP (Regione Piemonte), derivante da nuove attività produttive da insediare negli ambiti 1, 2 e 3,
- aumento degli introiti derivanti dal maggior flusso turistico, quali: biglietteria del Museo della Palazzina di Caccia (Ente Parco Stupinigi/Fondazione Ordine Mauriziano), biglietteria trasporto pubblico (Provincia di Torino)
- maggiori introiti diretti o indiretti derivanti dalle tariffe di sosta dei nuovi parcheggi da realizzare (Stupinigi), da ridistribuire tra gli enti gestori che saranno definiti con successivo studio di fattibilità,
- maggiori introiti derivanti dalla ricontrattazione/aumento dei canoni di locazione dei poderi, a seguito dell'aumento del valore fondiario determinato dagli interventi di recupero previsti (Regione Piemonte, Fondazione Ordine Mauriziano, Ente Parco Stupinigi)
- introiti derivanti dalla utilizzo di spazi pubblici per manifestazioni temporanee (soggetti gestori da individuare tra: Regione Piemonte, Fondazione Ordine Mauriziano, Ente Parco Stupinigi).

Ulteriore strumento a garanzia della sostenibilità dei costi finanziari per l'attuazione degli interventi della Pubblica Amministrazione è il ricorso all'istituto del **project financing**, ovvero il ricorso a capitali privati in alternativa all'esecuzione a spese dell'amministrazione pubblica, per la realizzazione e la gestione di opere pubbliche o di opere di pubblica utilità. Il ricorso a questa formula garantisce l'abbattimento dei costi della pubblica amministrazione, potendo vincolare il soggetto promotore a sopportare anche i costi delle urbanizzazioni primarie.

I **costi sociali** saranno idoneamente ridistribuiti e compensati attraverso forme di perequazione urbanistica "pura" o mediante monetizzazione, ovvero con il versamento degli oneri di urbanizzazione relativi agli interventi edilizi realizzati. Tali contributi dovranno essere destinati alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse generale ricadenti nell'ambito di intervento, perseguendo così una equa giustizia distributiva. Il ricorso infatti alla monetizzazione dei diritti edificatori compensa le disparità di valore nelle rendite fondiarie derivanti dalla pianificazione, con l'obiettivo di conseguire l'equità "catturando" il plusvalore fondiario legato alle possibilità di trasformazione urbanistica indotte dalle scelte pianificatorie e redistribuendolo alla collettività. In tal modo viene riequilibrato il costo sociale della trasformazione, non solo tra i diversi proprietari immobiliari, ma anche tra questi e la comunità.
La riconnessione urbana, ottenuta a seguito della rimozione della frattura determinata dalla linea ferroviaria, determinerà in primo luogo la riqualificazione urbana dell'ambito, con conseguente aumento dei valori fondiari, sia per gli immboili direttamente prospettanti sulla linea ferroviaria, che per gli isolati limitrofi. La realizzazione del miglio solare consentirà inoltre la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, che sarà impiegata per alimentare infrastrutture pubbliche (pubblica illuminazione, edifici pubblici da realizzarsi nell'ambito, ecc.)

In particolare questo progetto, riservando al Social Housing una quota della volumetria prevista nell'ambito 1, persegue una politica edilizia d'interesse pubblico, che contribuisce in maniera sostanziale alla sostenibilità sociale dei costi complessivi.
A questo scopo la Regione Piemonte, con la Cassa Depositi e Prestiti e nove fondazioni bancarie (Compagnia di San Paolo, Fondazione CR Cuneo, CR Asti, CR Torino, CR Biella, CR Fossano, CR Alessandria, Cr Saluzzo, Cr Vercelli), ha promosso il Fondo immobiliare "Abitare sostenibile in Piemonte", con un investimento iniziale di 45 milioni di euro, al quale la Regione contribuisce con 2,5 milioni. Il fondo prevede ulteriori finanziamenti per una durata ipotizzata di 25 anni.
La sostenibilità dei costi sociali dovrà essere poi incrementata attraverso il miglioramento della qualità della vita, lo sviluppo economico del territorio, la creazione di opportunità di lavoro, il consolidamento delle attività produttive attive. A tal fine è necessaria una messa a sistema dell'insieme di agevolazioni finanziarie previste dalla Regione Piemonte per l'avvio e la stabilizzazione delle attività imprenditoriali e produttive, rinnovando ed estendendo i progetti quali la L.R. 23/2004 "Interventi per lo sviluppo e la promozione della cooperazione" con cui a partire da settembre 2011 si persegue l'obiettivo di promuovere programmi di investimento di cooperative a mutualità prevalente e di favorirne l'incremento della capitalizzazione.
In quest'ottica vanno considerati anche gli interventi che la Regione Piemonte ha previsto in materia di sostegno alle famiglie a all'impresa, quali:

- Fondo di conciliazione dei tempi di vita e di lavoro, instituito in conferenza unificata Governo – Regioni - Enti locali, il 29 aprile 2010 prevede una serie di interventi quali:
  - realizzazione e prima attivazione di nidi o micro-nidi aziendali, anche in ambito rurale;
  - azioni finalizzate all'aggiornamento continuo delle donne assenti dal lavoro per periodi medio/lunghi legate ad esigenze di conciliazione e alla facilitazione del rientro al lavoro;
  - sostegno a modalita' flessibili di organizzazione del lavoro;
- Fondo di garanzia per l'imprenditoria femminile e giovanile, approvato dalla Regione Piemonte, con determinazione dirigenziale n. 18 del 27 gennaio 2011, che prevede nuove modalità per la concessione di garanzie a favore dell'imprenditoria femminile e giovanile;
- POR FESR 2007/2013 - Attività I.4.1 – "Smobilizzo crediti": con l'obiettivo di fornire liquidità immediata e aggiuntiva alle imprese, attraverso lo smobilizzo dei crediti commerciali nei confronti di Enti locali del Piemonte (Regione, Province, Comuni), a partire da marzo 2011 – di cui è auspicabile la reiterazione;
- "Piano straordinario per l'occupazione", approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 2 -230 del 29 giugno 2010;
- L.R. 18/99 – "Fondo Rotativo Turismo", modificata con D.G.R. n. 22-738 del 7.10.2010 con cui la Giunta Regionale ha rideterminato il "Programma annuale degli interventi".

8. CONCLUSIONI

Il Master Plan Nichelino 2010 è stato elaborato prevedendo risultati di **riqualificazione** e **sviluppo** non solo nei quattro ambiti ma nell'intero **territorio comunale** con **impatto positivo** sul **territorio circostante**.
Infatti, si attendono risultati in termini di riqualificazione sia degli ambiti direttamente interessati dagli interventi sia, con un effetto moltiplicatore, verso il contesto territoriale di appartenenza, attraverso la messa in moto di un ciclo virtuoso e sostenibile.
La riqualificazione attesa è di tipo fisico, sull'edilizia pubblica privata, sulle attrezzature d'interesse generale e sulle infrastrutture. Congiuntamente, si realizzerà la riqualificazione sociale attraverso il **miglioramento della vivibilità dei luoghi** e **la riqualificazione economica** grazie alla messa in moto di nuove attività e la valorizzazione di attività attualmente poco produttive.
Il Master Plan prevede interventi strutturali e infrastrutturali che richiederanno tempi medio lunghi per la realizzazione e, conseguentemente, per il conseguimento dei risultati.
Si tratta delle operazioni di interramento della Ferrovia, dello scavalcamento e della nuova infrastrutturazione dell'area ex Viberti, sia nell'ipotesi di una *mixitè* funzionale spinta che nell'ipotesi di una macrofunzione. Analogamente, tempo medio lunghi richiederanno le opere di nuova edificazione residenziale, del terziario e per attrezzature d'interesse generale, per cui gli impatti non saranno immediati.
Consapevoli della necessità di avviare in tempi rapidi il processo di riqualificazione e riconnessione del territorio, il Master Plan prevede una serie di interventi a basso costo e di facile realizzazione, centrati sulla **rifunzionalizzazione delle risorse esistenti**.
Ad esempio, per quanto riguarda la mobilità - nelle more del prolungamento della Linea Tram n. 4 e della Linea Metropolitana da Torino a Nichelino - si otterranno risultati rapidi con l'attivazione della navetta di collegamento tra Corso Unione Sovietica e il Parco di Stupinigi.
In effetti, nei quattro ambiti, si sono previsti dei cambi delle fasi iniziali di rifunzionalizzazione parziale ma da realizzarsi praticamente subito e a costo zero ovvero rapidamente compensati dal ritorno economico conseguibile. Questo approccio strategico consentirà di mettere in moto il processo di **incremento valoriale** nelle tre dimensioni della sostenibilità: economico, ambientale, sociale.
Il maggior valore economico rapidamente conseguito, seppur limitato, motiverà l'amministrazione e la comunità a perseverare nell'attuazione delle proposte del Master Plan, forti, ad esempio, di una primo tangibile incremento dei valori fondiari ed immobiliari.
Sul piano sociale, i benefici iniziale si manifesteranno nella **migliore fruibilità di beni comuni** già oggi disponibili ma, di fatto, di non facile accessibilità e godibilità a causa di fattori d'ostacolo in parte rimuovibili rapidamente come, ad esempio, i cattivi collegamenti pubblici e l'insicurezza percepita nel Parco di Stupinigi.
Infine, i primi risultati perseguiti sul piano ambientale, eliminando i fattori inquinanti macroscopici a vantaggio della popolazione tutta, attraverso l'informazione mirata, consentiranno di coinvolgere le associazioni e i singoli cittadini in un **processo virtuoso di monitoraggio dal basso**, per il riequilibrio ecologico del territorio.
Si sottolinea l'importanza della **riconnessione** e della **ricucitura territoriale** come risultato prioritario e qualificante il complessivo progetto di Master Plan, in termini di neutralizzazione delle barriere antropiche e risoluzione delle barriere naturali.

Il secondo macro risultato che si attende è la **valorizzazione delle risorse ambientali e culturali** che, nella logica su esposta, avverrà in fasi successive. Inizialmente, per una razionalizzazione nella gestione e fruizione della risorsa ambiente, in tempi medio lunghi attraverso gli interventi strutturali e infrastrutturali previsti.
Il terzo macro risultato atteso è l'**attivazione delle nuove centralità sociali e funzionali** tra le quali Stupinigi potrà rapidamente garantire un effetto positivo, via via da potenziare, mentre per il nuovo polo nella ex Viberi i tempi saranno necessariamente più lunghi per le ingenti opere a farsi, quali che siano le scelte politiche definitive.
I tre macro risultati territoriali implicano i risultati conseguibili, con tempi differenziati, nei quattro ambiti, come di seguito schematizzato.
I risultati per l'**Ambito Ferrovia** avverranno in termini di ricucitura del tessuto urbano che consentirà:

- l'eliminazione dell'inquinamento visivo ed acustico della ferrovia,
- la disponibilità di nuove funzioni a servizio degli abitanti,
- il miglioramento dell'interscambio modale dei trasporti gomma-ferro,
- l'accrescimento della ricchezza economica.

I risultati per l'**Ambito Viberti** saranno in termini di rifunzionalizzazione, rivitalizzazione e riconnessione al territorio comunale e metropolitano dell'area industriale dismessa ex Viberti ottenendo:

- la riconnessione del sito con le aree di Stupinigi e del centro urbano,
- il dissolvimento dei confini dell'area ex industriale attraverso le nuove attività,
- la realizzazione e attivazione di un nuovo luogo urbano ed una polarità di valenza territoriale.

Per l'**Ambito Stupinigi** i risultati saranno di riqualificazione e rivitalizzazione del Parco di Stupinigi, della Palazzina di Caccia, dei Poderi e delle Cascine, realizzando:

- la tutela e valorizzazione delle aree verdi (naturali ed antropiche),
- la tutela delle valenze storiche ed ambientali,
- l'innalzamento della competitività territoriale.

Infine, per l'**Ambito Sangone** l'importante risultato della riqualificazione ambientale del Parco Fluviale del Sangone si coniuga con la restituzione alla città dell'area urbana spondale e realizza:

- la riqualificazione e valorizzazione le sponde ed il corso d'acqua,
- il miglioramento ambientale degli habitat degradati,
- la riduzione dell'inquinamento delle acque migliorando la qualità della risorsa idrica,
- la maggiore salvaguardia ambientale delle aree agricole,
- la futura fruizione compatibile del fiume,
- i nuovi flussi turistici integrando il fiume al tessuto urbano.

L'ottenimento dei risultati su esposti non si esaurisce in sé, nel senso che il Master Plan è stato pensato per **massimizzare risultati alla scala comunale e sovra-comunale**, in una logica di sistema territoriale di cui i quattro ambiti costituiscono altrettanti sub-sistemi qualificanti.
I risultati a scala comunale e sovra-comunale possono essere così sintetizzati:

- riconnessione territoriale di valenza metropolitana,
- densificazione spaziale e funzionale,
- miglioramento dell'accessibilità e dei collegamenti,
- ricucitura del tessuto urbano e suburbano,

- recupero delle parti urbane degradate,
- miglioramento della dotazioni infrastrutturali,
- incremento e rafforzamento delle attrezzature collettive,
- incremento occupazionale diretto e indotto,
- forte diminuzione degli elementi inquinanti,
- rinaturalizzazione delle aree verdi degradate,
- incremento dei valori fondiari e immobiliari,
- maggiore competitività territoriale
- impatto positivo sulla crescita economica,
- impatto positivo per il riequilibrio ambientale,
- impatto positivo per il miglioramento dell'equità sociale.

In conclusione, il risultato di sintesi avverrà in termini di sviluppo locale e di riqualificazione territoriale che matureranno progressivamente all'attuazione delle previsioni del Master Plan.

RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

AA.VV. (2007) “Torino città post-olimpica” in Casabella n. 755/2007.
Angrilli M. (2002), Reti verdi Urbane*,* Quaderni dei Dipartimenti di Architettura e Urbanistica di Pescara, Palombi editore, Roma.
ANPA-ARPA PIEMONTE (1999), Atti Workshop Torino, 10 settembre 1999, CEDAP.
Branzi A. (2006), Modernità debole e diffusa. Il mondo del progetto all'inizio del XXI secolo, Skira Editore, Milano.
Bruntland G. (ed.) (1987), Our common future: The World Commission on Environment and Development, Oxford University Press, Oxford.
Carr S., Francis M., Rivlin L.G., Stone A.M. (1992), Public Space, Cambridge University Press, Cambridge.
Cassatella C., Peano A. (2009), “La proposta metodologica dell’atlante per valorizzare il paesaggio piemontese” in Urbanistica 138/2009, INU Edizioni, Roma.
de Azùa F. (ed.) (2004), La arquitectura de la no ciudad, Curso dirigido por Félix de Azùa dentro del Programa “Arte y cultura en las sociedades del siglo XXI”, Universidad Pública de Navarra, Pamplona.
De Seta C., Le Goff J. (1989), La città e le mura, Laterza, Bari.
de Solà-Morales I. (2001), “Territori” in Lotus 110/2001.
de Solà-Morales I. (1988), “Un'altra tradizione moderna” in Lotus 64/1988.
de Solà Morales M. (1999), Progettare Città, Lotus Quadern Documents 23.
Dunham-Jones E., Williamson J. (2008) Retrofitting Suburbia: Urban Design Solutions for Redesigning Suburbs, Wiley, Hoboken, New Jersey (USA).
Farr D. (2007), Sustainable Urbanism: Urban Design With Nature, Wiley, Hoboken, New Jersey (USA).
Florida R. (2002), The Rise of the Creative Class: And How It's Transforming Work, Leisure, Community and Everyday Life, Basic Books, New York (USA).
Francalacci P., Peano A. (a cura di) (2002), Parchi, piani, progetti. Ricchezza di risorse, integrazione di conoscenze, pluralità di politiche, G. Giappichelli Editore, Torino.
Franco D. (2000), Paesaggio, Reti ecologiche ed agroforestazione*,* Il Verde Editoriale, Milano.
Gehl J. (1971), Life between Buildings: Using Public Space, Copenhagen. (Original version 1971 in Danish, English version republished by The Danish Architectural Press, Copenhagen 1996, 2001 and 2003).
IPLA, Torino, Carta dei Paesaggi Agrari e Forestali.
Lynch K. (1960), The image of the city, MIT Press, Cambridge, Massachusetts (USA). Trad. it. Lynch K. (1963) L'immagine della città, Marsilio, Venezia.
Malcevschi S., Bisogni L.G., Gariboldi A. (1996), Reti ecologiche ed interventi di miglioramento ambientale*,* Il Verde Editoriale, Milano.
Melucci A. (a cura di) (2005), Atti del Convegno *“faREte”*, Vercelli, 25 e 26 maggio 2005.
Obrist H.U. (2010), Rem Koolhaas: cultivating urban emptiness, http://www.artnode.se/artorbit/issue4/i_koolhaas/i_koolhaas.html (consultato il 5/11/2010)
Nardini A. e Sansoni G. (a cura di) e coll. (2006), La Riqualificazione Fluviale in Italia. Linee guida, strumenti, esperienze per gestire i corsi d'acqua e il territorio, CIRF – Centro Italiano per la Riqualificazione Fluviale, Mazzanti Editori, Venezia.
Provincia di Torino – Assessorato all'Ambiente – Servizio Pianificazione Risorse Idriche; ASSOT

– Agenzia per lo sviluppo del sud-ovest di Torino; Regione Piemonte – Assessorato all'Ambiente – Direzione Ambiente. Il Contratto di Fiume del Bacino del Torrente Sangone - maggio 2010.
Provincia di Torino – Area Territorio, Trasporti e Protezione Civile, Protocollo d'Intesa Nichelino 2010 – Carta di lavoro per il Comitato Tecnico, novembre 2009.
Quaderni Habitat (2001), Le foreste della Pianura Padana, Museo Friulano di Storia Naturale, Udine.
Ronchetta C., Trisciuoglio M. (2008), Progettare per il patrimonio industriale, Celid, Torino.
Secchi B. (2000), Prima lezione di urbanistica, Laterza, Bari.
Segal R., Verbakel E. (eds.) (2008), Cities of Dispersal, Wiley, New York (USA).
Smets M. (2001), "Il nuovo paesaggio delle infrastrutture in Europa" in Lotus 110/2001.

RIFERIMENTI INTERNET

Autorità di bacino del fiume Po, Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) http://www.adbpo.it/on-multi/ADBPO/Home.html (consultato il 13/9/2011)

Comune di Nichelino, http://www.comune.nichelino.to.it

ISTAT, http://www.istat.it

Ente Parco di Stupinigi, http://www.parks.it/parco.stupinigi/, Piano del Parco e Progetto di sistemazione delle Rotte e dei Rondò (consultato il 12/9/2011)

Ente Parco fluviale del Po tratto torinese, http://www.parcopotorinese.it/ (consultato il 15/9/2011)

Piano d'Area del Parco Fluviale de Po, http://gis.csi.it/parchi/po/index.htm (consultato il 12/9/2011)

Piano Tecnico di Promozione Turistica, http://www.regione.piemonte.it/turismo/pianistrategici/dwd/piano_strategico2011.pdf (consultato il 15/9/2011)

Piano Turistico Provinciale della Provincia di Torino, http://www.provincia.torino.it/speciali/piano_strat_turismo (consultato il 14/9/2011)

Provincia di Torino, http://www.provincia.torino.it

Provincia di Torino - Assessorato all'Ambiente – *Concorso di Idee del Contratto di Fiume del Bacino del Torrente Sangone - 2020 MASTERPLAN – Piano di Azione* http://www.provincia.torino.it/ambiente/risorse_idriche/progetti/masterplan (consultato il 12/9/2011)

Provincia di Torino, Variante al Piano Territoriale Di Coordinamento Provinciale (PTC2) http://www.provincia.torino.it/territorio/sezioni/pian_territoriale/piano_terr_coord/variante_ptc2 (consultato il 21/9/2011)

Portale dei Parchi Italiani, Parco di Stupinigi, Sito Internet, 2011, http://www.parks.it/parco.stupinigi/index.php (consultato il 20/9/2011)

Regione Piemonte, http://www.regione.piemonte.it

Regione Piemonte, Corona Verde – Corona Verde 2, http://www.regione.piemonte.it/ambiente/coronaverde/index.htm (consultato il 12/9/2011)

Regione Piemonte, Flussi turistici 2010: il consuntivo, http://www.regione.piemonte.it/turismo/osservatorio/dwd/2010/SviluppoPiemonteTurismo_MER_dati2010_def.pdf (consultato il 3/10/2011)

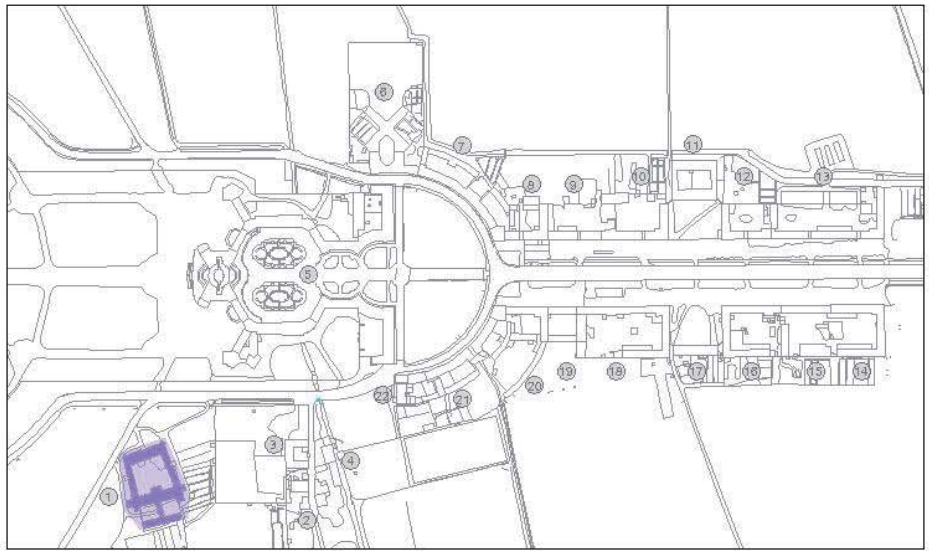
Regione Piemonte, I parchi del Piemonte, http://www.regione.piemonte.it/parchi/ (consultato il 9/9/2011)

Regione Piemonte – Settore Agricoltura, I suoli, http://www.regione.piemonte.it/agri/suoli_terreni/index.htm (consultato il 20/9/2011)

COMUNE DI NICHELINO
Regione Piemonte
Provincia di Torino

ALLEGATO:
GLI EDIFICI NEL PARCO DI STUPINIGI - Schede Anagrafiche

Scheda 1 - CASTELVECCHIO (cfr Piano d' area - Volume II - Relazione; Volume IV B - Concentrico)



Planimetria generale scala 1:5000

Fotografia 1 del cortile interno

Fotografia 2 del cortile interno

CASTELVECCHIO

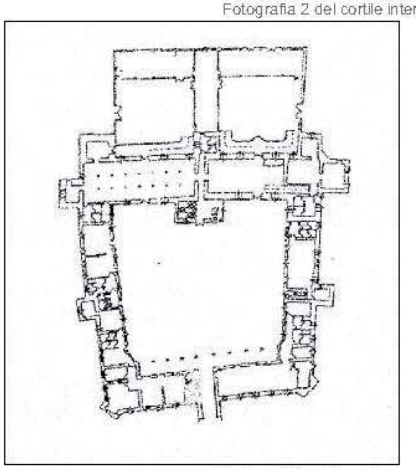
Il feudo di Stupinigi è documentato dal 1147, ma la prima notizia della presenza di un castrum risale al 1201 inizialmente luogo fortificato con fossato, cinta muraria e terrapieno, Castelvecchio diviene, nei secoli XIV e XV sede nobiliare.
Dal 1581 diventa parte dei possedimenti dell'Ordine Mauriziano.
Il Castelvecchio è un edificio storico di notevole pregio architettonico con un impianto planimetrico a carte quadrata, caratterizzato da un insieme di elementi volumetrici realizzati in epoche storiche differenti.
L'edificio è composto da tre corpi di fabbrica a Nord,Ovest e Sud su due piani fuori terra e da un corpo di fabbrica a Est su quattro piani fuori terra con cantine.
L' intero complesso occupa una superficie coperta di mq 2191 ed una superficie totale di mq 5856.
Il fabbricato è costituito da muratura a vista e pietre e le coperture sono in coppi piemontesi con capriate in legno.
Il cortile interno è a uso dagli inquilini che occupano n° 8 alloggi mentre i due posteriori erano in uso all' affittuario dei magazzini prospicienti, ora liberi, le restanti unità immobiliari sono libere.
E' previsto lo sgombro completo di tutto il fabbricato per una sua riqualificazione.
Il complesso è servito da n° 4 scale in pietra ed il corpo posto ad Est è servito da n° 3 grandi corridoi posti nei vari piani. (...)

Corpi	S. coperta mq	S. totale mq	H med	n° piani
	2191	5856	4 ?	
A				2
B				2
C				2
D				4+ cantine

? dato incerto
?? dato molto incerto

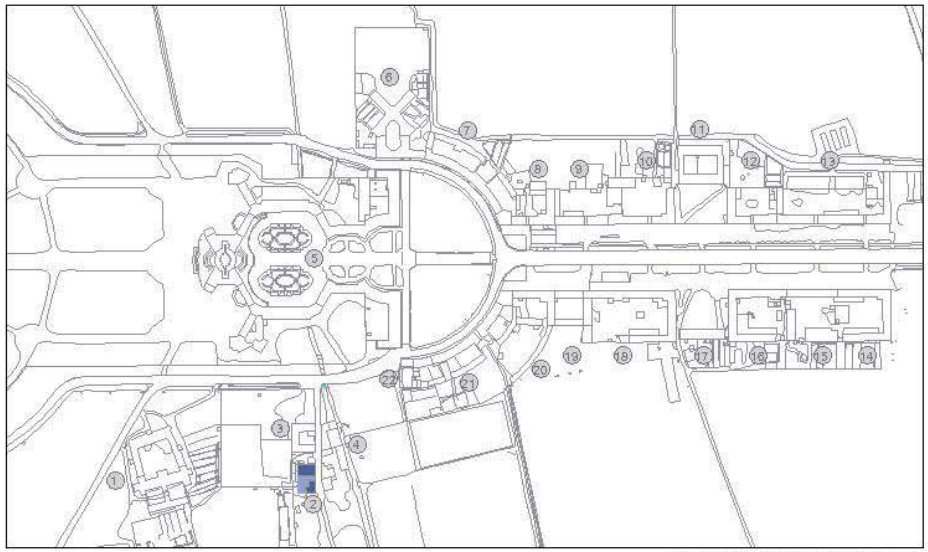
Vista aerea 1

Vista aerea 2



Pianta dell'insediamento

Scheda 2 - PODERE ORTO DASSANO (cfr Piano d' area)



Planimetria generale scala 1:5000

Fotografia dell'accesso carraio al podere

Vista aerea

ORTO DASSANO

Non vi sono state modifiche sostanziali dei corpi di fabbrica dal 1930 ad oggi.

ABITAZIONE

A) - Abitazione del conduttore ubicata a est dell' aia, due piani fuori terra con accesso al piano superiore con scala esterna in c.a.(di costruzione più recente) su vecchia balconata in legno che prosegue sulla facciata est; i vani del piano superiore interessano anche una parte del solaio della stalletta; la costruzione in muratura portante con solai in legno sulla parte abitativa e voltine in muratura e putrelle sopra la stalla, tetto in tegole curve con orditura lignea sottostante;

STALLE

B) Vecchia stalletta e fienile - fabbricato sul lato nord dell' aia, realizzato con struttura portante in mattoni pieni e solai in voltine su putrelle in ferro; Il fienile soprastante occupa solo una parte della stallina sul lato ovest(...);

TETTOIA

C) Tettoia ricovero attrezzi e scorte - Portico ubicato sui lati ovest con struttura in muratura portante e pilastri in mattoni a vista sulla parte aperta verso il cortile (...);

MAGAZZINI

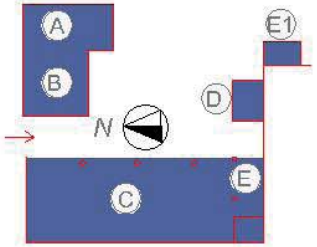
D) Magazzino tettoia e scantinato - piccolo fabbricato zona sud est dell' aia, realizzato con struttura muraria portante, tetto a falda singola (...); da tale locale si accede a vano cantina seminterrato;

ALTRI FABBRICATI

E) Basso fabbricato uso legnaia - (...);

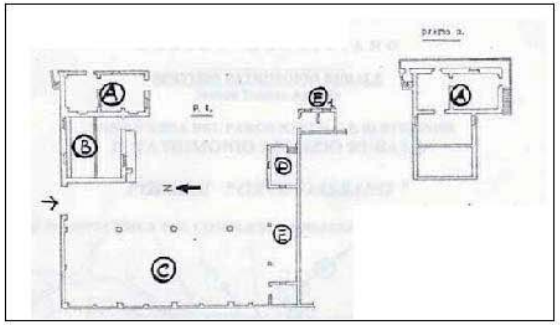
E1) Ex magazzino latte - (...);

Corpi	S. coop. mq	S. tot. mq	H_{med}	n° piani
	335 ??	551 ??	4 ?	
A				2 ?
B				2 ?
C				2 ?
D				1 ?
E				1 ?
?	dato incerto			
??	dato molto incerto			



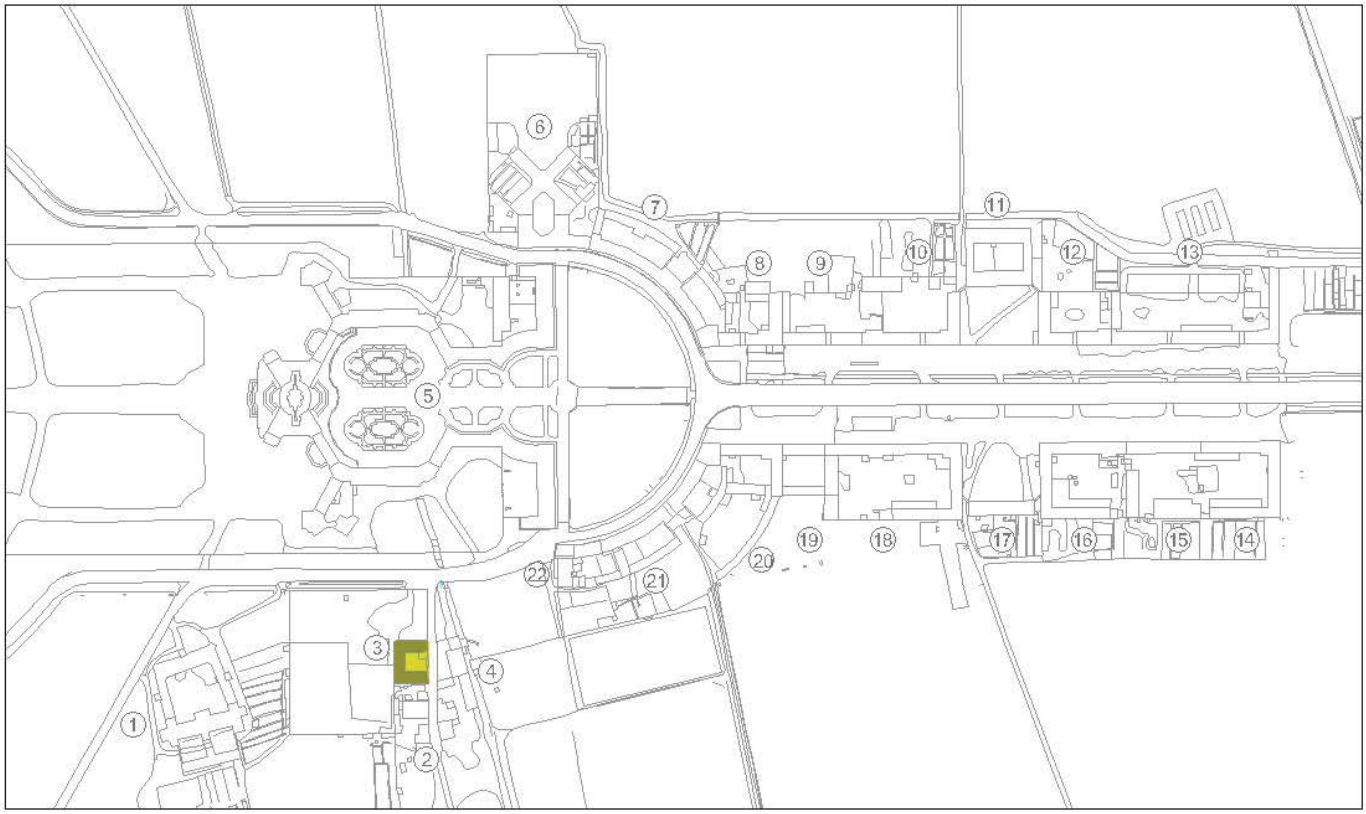
Schema funzionale pianta piano terra scala 1:500

Schema funzionale pianta piano primo scala 1:500



Pianta dell' insediamento rurale dal 1930

Scheda 3 - ALBERGO CASTELVECCHIO (cfr Piano d'area)



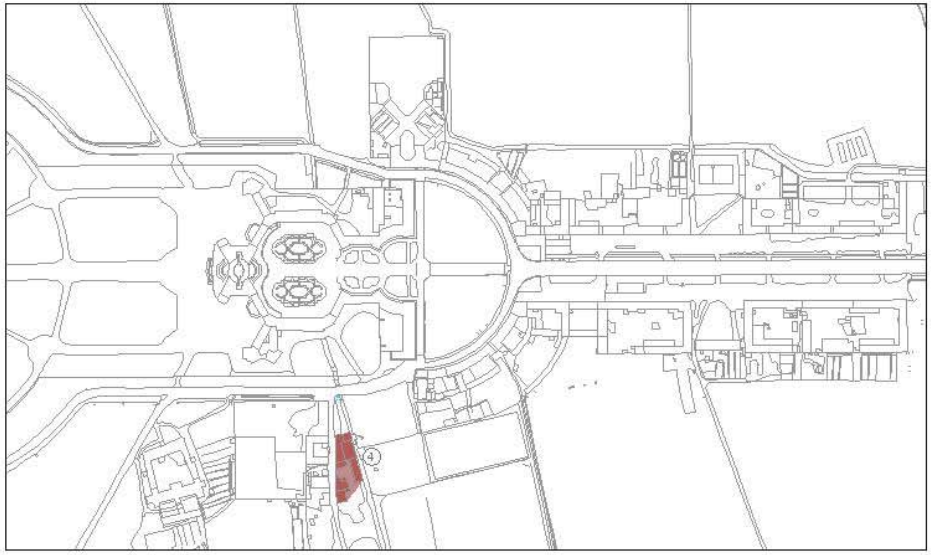
Planimetria generale scala 1:5000

ALBERGO CASTELVECCHIO

L'Albergo Castelvecchio. Risale al 1763 su progetto di Tommaso Prunotto, la destinazione d'origine era di abitazione per giardinieri ed ufficiali dei Dragoni con le Guardie Caccia.
Attualmente svolge attività di ristorante albergo.
E' composto da un piano rialzato con ampie sale di ristorazione e servizi ed un primo piano con camere d'albergo ed abitazione dei tenutari; è presente un ampio cortile prospiciente l'ingresso ed uno posteriore ad uso servizio con tettoie di pertinenza.

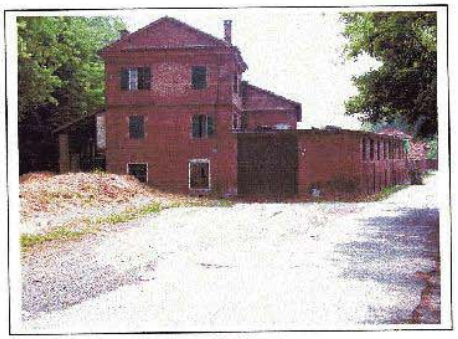
Corpi	Sup cop. mq	Sup tot. mq	H_{mod}	$n°_{piani}$
	507 ??	730 ??	4 ?	2 ?
?	dato incerto			
??	dato molto incerto			

Scheda 4 - FABBRICATO SEGHERIA (cfr Piano d'area)

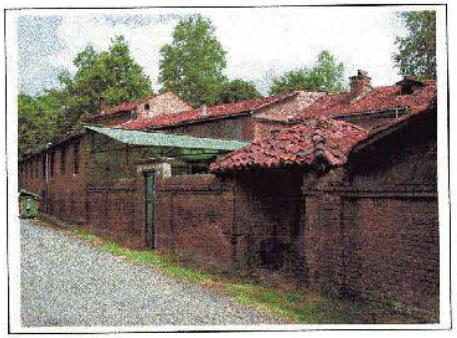


Planimetria generale scala 1:5000

Fabbricato SEGHERIA



Vista da Ovest



Vista da via Cimitero

Il fabbricato Segheria

Prospiciente la Palazzina dal lato ingresso Museo, risale al 1752 su progetto di Tommaso Prunotto.
La sua destinazione originaria era di mulino, che si trasformò poi in segheria; tuttora esiste l'apparecchiatura per il movimento delle macchine usate all'epoca per la lavorazione del legno, compreso la grossa ruota che movimentava tutti i meccanismi.

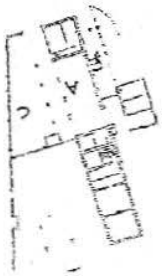
Sup. coperta è di 1.063 mq, sup. utile 1.390 mq

L'intero complesso è tuttora in uso al Settore Tecnico Agrario dell'Ente per il ricovero di vasi citroni ed attrezzature varie

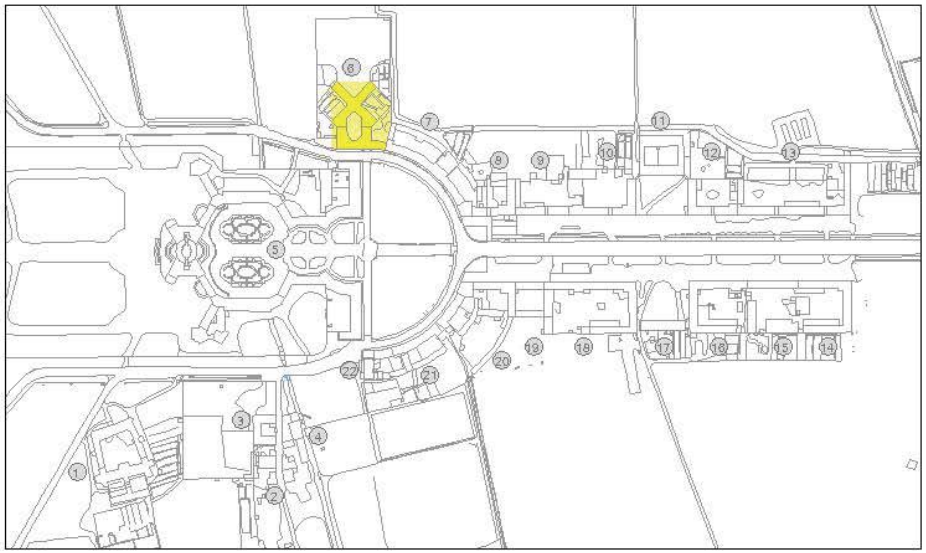
proposta di utilizzo (P.A.):ORANGERIE

Corpi	Sup coop. mq	Sup tot. mq	H med	n° piani
A C	1063	1390	4 ?	3 ? 2 ?

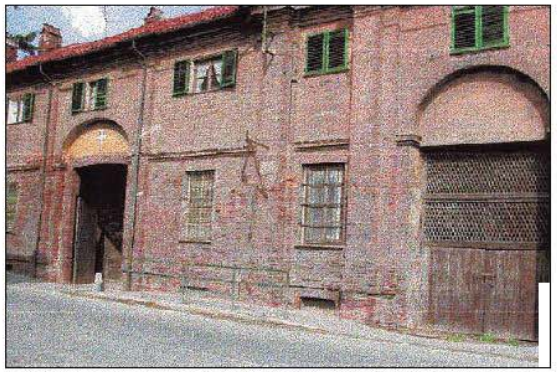
? dato incerto
?? dato molto incerto



Scheda 6 - IL CANILE (cfr Piano d'area)



Planimetria generale scala 1:5000



Fotografia dell' ingresso

Fotografia di insieme dei corpi di fabbrica - vista Sud

IL CANILE

L'edificio dell'ex Canile, edificato a partire dal 1771, è formato da una grossa croce con i bracci perfettamente ortogonali tra loro, messi in collegamento con la manica in fregio alla strada, l'esedra, mediante altri corpi di fabbrica che formano spazi geometricamente significativi. La grossa croce è di dimensioni notevoli (m 23 circa la lunghezza di ciascun braccio) ed il suo sviluppo avviene verso i campi retrostanti all'esedra. E' posizionata con gli assi principali dei bracci ruotati di 45° rispetto all'asse del portone d'ingresso e la sua forma ricorda di primo impatto l'articolazione spaziale della Palazzina di Caccia.

Lo spazio interno è articolato in più cortili, un tempo destinati alle differenti mute di cani di razze diverse.

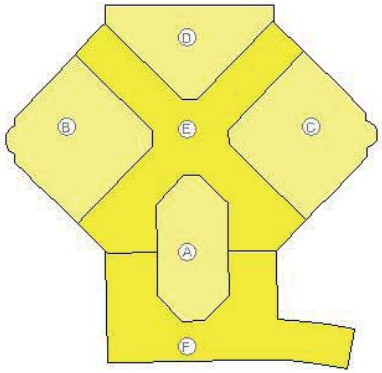
Il canile è composto da un piano scantinato, da un primo e da un secondo piano fuori terra, e da un terzo che si sviluppa solo in corrispondenza della croce.

Tutte le facciate sono in mattoni a vista, con finestre molto regolari ed allineate tra loro sia verticalmente che orizzontalmente. Il tetto è a due falde con manto in coppi e la struttura portante a capriate in legno

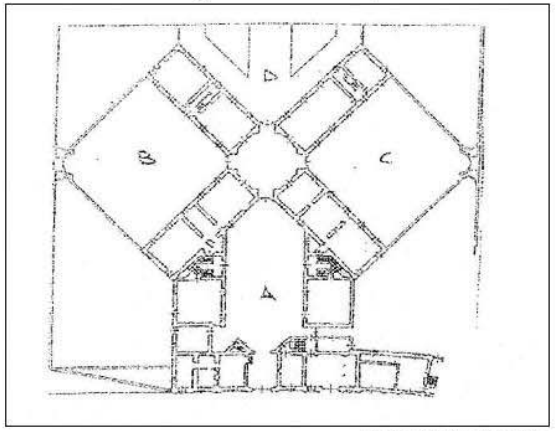
Gli ambienti interni sono tutti intonacati; le cantine, i vani del piano terreno e del primo piano sono quasi tutti voltati.

I cortili B e C sono ad uso degli affittuari, il cortile A è ad uso comune, quale parcheggio degli automezzi, il cortile D è stato per anni il vivaio a disposizione del S.T.A. per le pioppelle. Parte del piano terreno è adibito a magazzini, la restante parte di n° 23 alloggi è in locazione.

Corpi	$S_{p.scoo.}$ mq	$S_{p.tot.}$ mq	H_{med}	n°_{piani}
E	1869 ??	4439 ??	4 ?	4 ?
F				3 ?
? dato incerto ?? dato molto incerto				

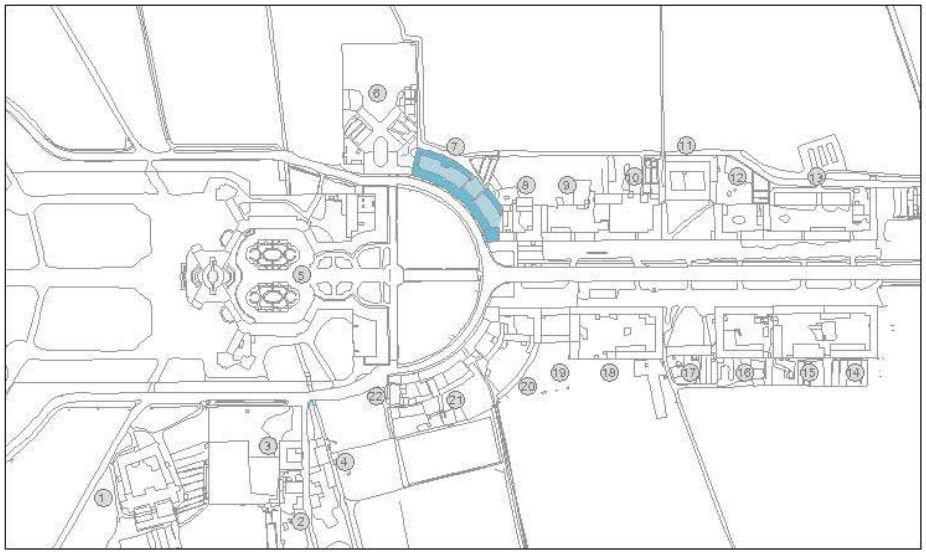


Schema funzionale pianta scala 1:1000

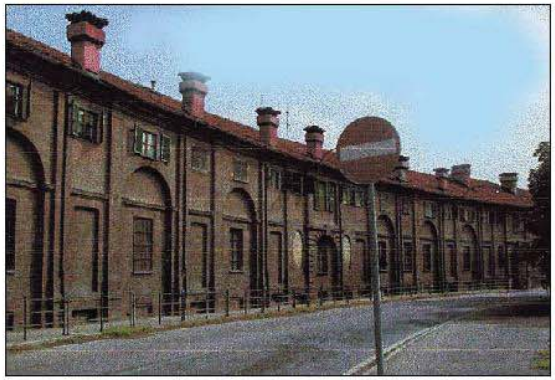


Pianta dell' insediamento

Scheda 7 - ESEDRA DI PONENTE (cfr Piano d' area)



Planimetria generale scala 1:5000



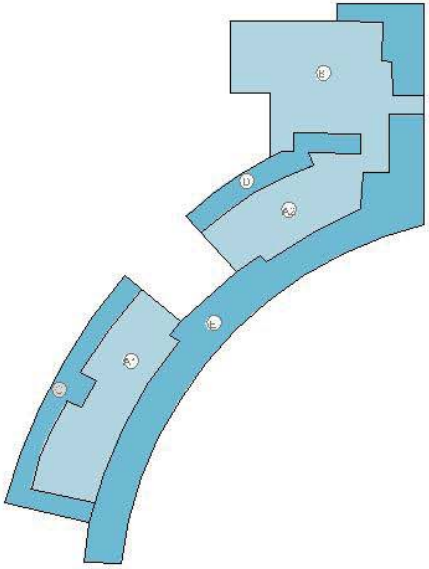
Fotografia vista su strada

Fotografia del cortile interno delle scuole

ESEDRA DI PONENTE

Il fabbricato esedra di ponente è prospiciente la palazzina di caccia di Stupinigi.
Il complesso con forma semicircolare risale al periodo 1179 – 1781, la destinazione originaria era ad alloggi civili nei padiglioni angolari, laboratori artigiani, sellerie e ricovero finimenti nelle tettoie retrostanti. (...) L' ingresso principale dei corpi di fabbrica del complesso è posto sulla strada in circolo alla Palazzina di caccia e da accesso alle scuole elementari, agli alloggi,ed ai cortili, mentre il corpo di fabbrica angolare ha l'accesso sulla via Torino. La superficie coperta è di mq 1910 con una superficie utile di mq 3152 oltre a mq 154 di tettoie.
Il complesso è per il 50% rialzato con un 1° piano, mentre la parte angolare su viale Torino oltre al rialzato, è composta da cantine,1° e 2° piano. I cortili A1 e A2 sono ad uso delle Scuole Elementari Mauriziano che occupano tutto il piano terreno e rialzato del fabbricato in questione. Il cortile B è ad uso esclusivo degli affittuari che occupano il 1° e il 2° piano per un numero di 14 unità immobiliari.
Il corpo di fabbrica C è composta da tettoia aperta ad uso ricovero materiale dell' ordine Mauriziano. Il corpo D è composto da magazzini ad uso degli affittuari.
Nella parte culminante verso i cascinali sono posti n 1 negozi di generi alimentari, nonché il bar.
La muratura del fabbricato è in mattoni a vista e la copertura è in coppi alla piemontese con capriate in legno. (...)

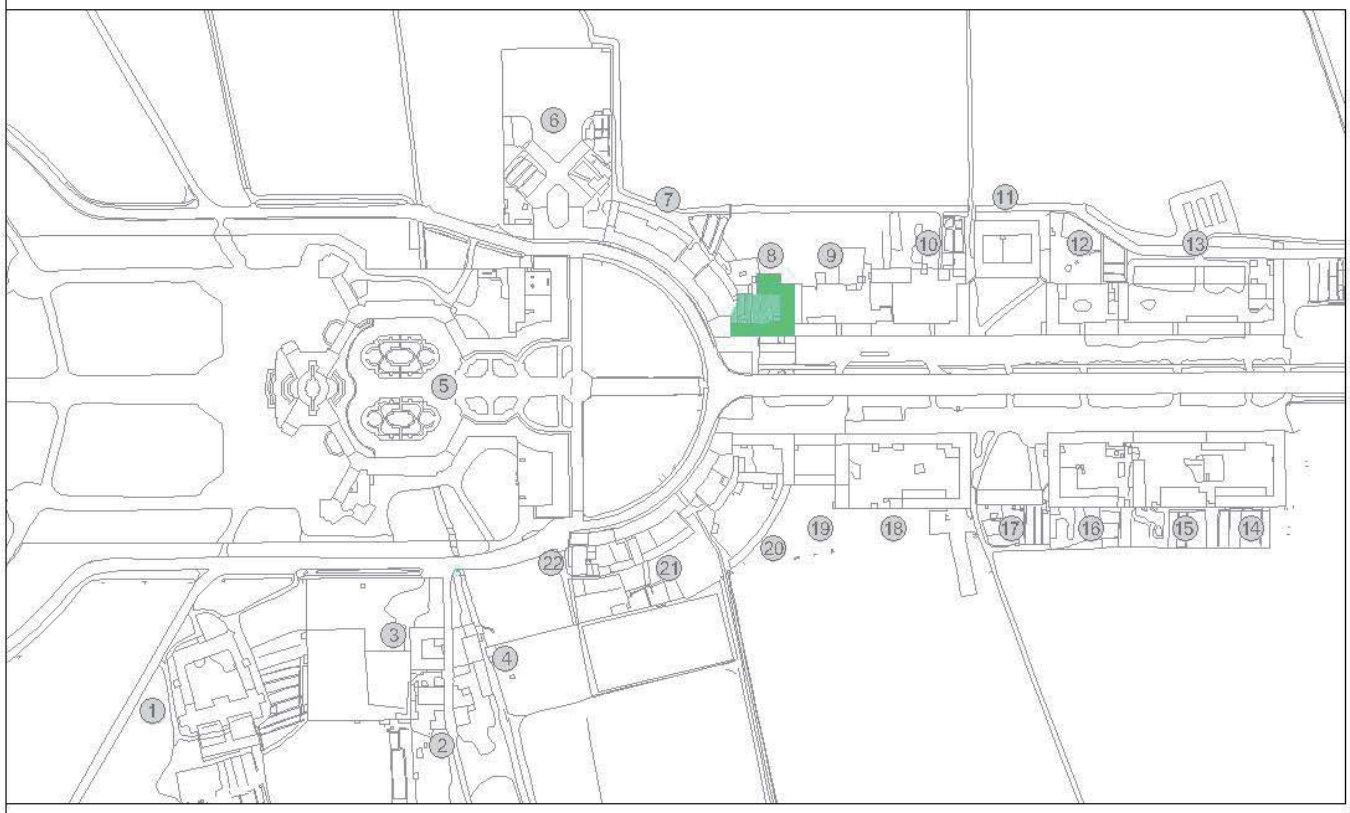
Corpi	$S_{uso\ cop.}$ mq	$S_{uso\ tot.}$ mq	H_{med}	$n°_{piani}$
C	1910 ??	3152 ??	4 ?	1 ?
D				1 ?
E				2 ?
?	dato incerto			
??	dato molto incerto			



Schema funzionale pianta scala 1:1000

Pianta dell' insediamento

Scheda 8 - PODERE SAN RAFFAELE - (cfr Piano d'area)



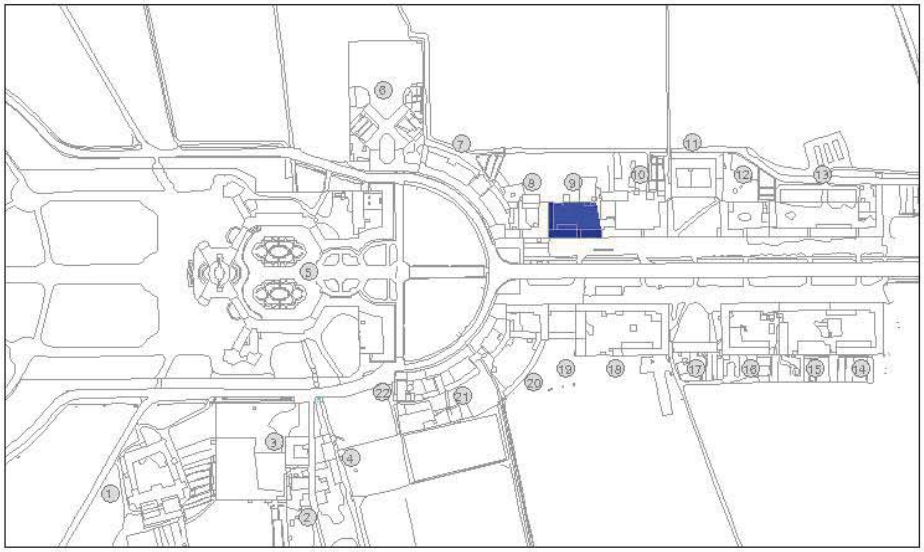
Planimetria generale scala 1:5000

PODERE SAN RAFFAELE

È la seconda cascina, di fronte al podere San Carlo, unita all'angolo della semiesedra di ponente. Conserva pochi elementi dell'iniziale struttura agricola, essendo divenuto, nel tempo, cortile ad uso dei negozi. Sin dal secolo XX esisteva il caffè.
Permangono un basso fabbricato sul confine meridionale, sottousato come magazzino e tettoie con depositi, costruite perlopiù con sistemi di fortuna, sul fronte verso i campi, adibite a disordinato ricovero di rottami di diversa specie.

Corpi	Sup cop. mq	Sup tot. mq	H_{mod}	n° piani
	942 ??	1690 ??	4 ?	
A				3 ?
B				2 ?
C				2 ?
?	dato incerto			
??	dato molto incerto			

Scheda 9 - PODERE SAN GIOVANNI B (cfr Piano d'area)



Planimetria generale scala 1:5000

Fotografia dell'accesso carraio al podere

Fotografia di insieme dei corpi di fabbrica

SAN GIOVANNI B

ABITAZIONI:

A) Abitazione Principale-ubicata nell'angolo nord-est dell' aia con struttura in muratura di mattoni pieni, due piani fuori terra e con solai piani parte in putrelle e voltini, copertura tetto in tegole curve alla piemontese ; balcone prospiciente sul cortile e facciata esterna intonacata;

A 1) Abitazione salariati- 2° nucleo abitativo (ex alloggio margaro) in posizione sud -est all'aia del podere; 2 piani fuori terra con la medesima tipologia edilizia del fabbricato descritto al punto A con scala di accesso esterna al piano superiore ; utilizzato come magazzino nell'ultimo ventennio;

STALLE:

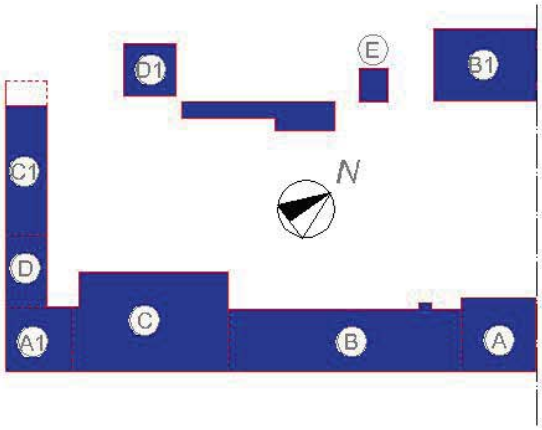
B) Vecchia Stalla del podere-fabbricato sul lato est dei corpi di fabbrica di forma rettangolare, struttura portante in mattoni pieni e volte in muratura, fienile al piano superiore, orditura del tetto in capriate lignee con copertura in coppi; inutilizzata dall' attuale affittuario in quanto l'azienda è ad indirizzo cerealicolo

B1) Stalletta sul lato nord ovest - fabbricato stalla e fienile al piano ubicate a nord ovest dell' aia e isolato dai corpi di fabbrica originari del podere, struttura portante in mattoni pieni, fienile in tre scomparti aperto sul lato est, (...) ;

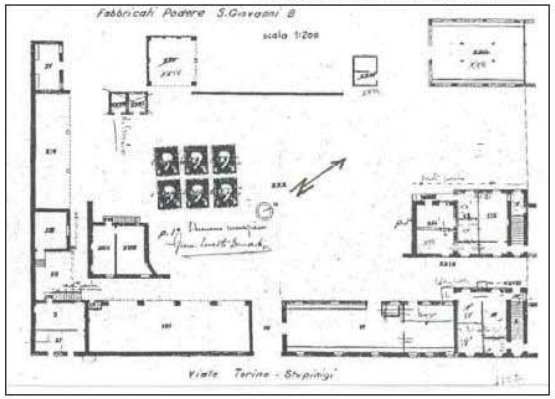
TETTOIE:

A) Tettoia grande - fabbricato in tegole curve sul lato est dell' aia, adibito a ricovero attrezzature; tetto a doppia falda e prolungamento verso il cortile realizzato in epoca successiva all' impianto originario dei corpi di fabbrica, struttura portante verso ovest in pilastri di mattoni pieni a vista e sulla parete est con muratura a tessitura regolare formante il muro perimetrale della cascina.

Corpi	S.u.s.coll. mq	S.u.s.tot. mq	Hmec	n° piani
	656 ??	2038 ??	4 ?	
A				2 ?
A1				2 ?
B				2 ?
C				2 ?
C1				2 ?
D				2 ?
D1				1 ?
?	dato incerto			
??	dato molto incerto			

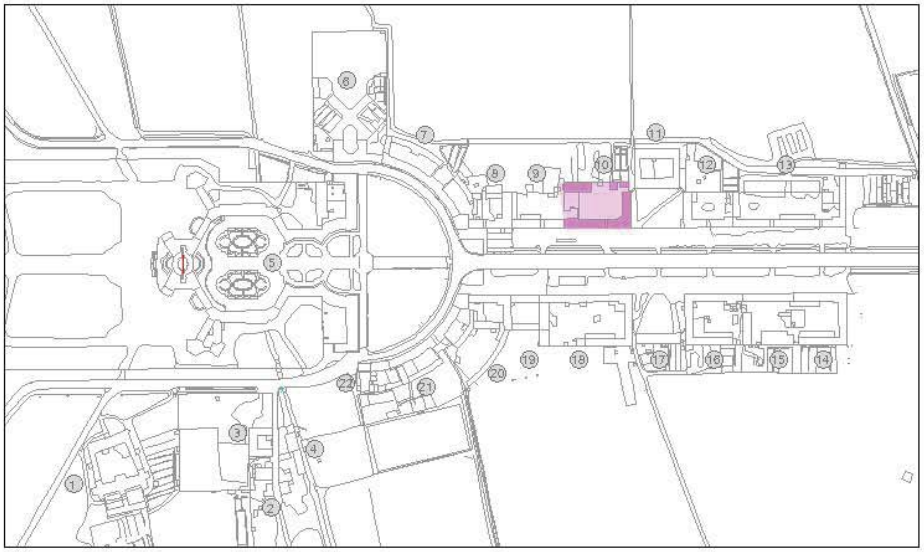


Schema funzionale pianta scala 1:500



Pianta dell' insediamento

Scheda 10 - PODERE SAN GIOVANNI A (cfr Piano d' area)



Planimetria generale scala 1:5000

Fotografia dell' ingresso al podere

Fotografia di insieme dei corpi di fabbrica

SAN GIOVANNI A

ABITAZIONI

A)Abitazione principale - ubicata nell' angolo nord-est dell' aia con struttura di mattoni pieni, due piani
fuori terra (...) provvisto anche di locale cantina a piano seminterrato.

A1) Abitazione secondaria - 2° nucleo abitativo in posizione sud- est rispetto all' aia del podere (...) medesima tipologia edilizia del fabbricato descritto al punto A (...)

STALLE

B)Stalla principale e scuderia - fabbricato sul lato nord dei corpi di fabbrica, struttura muraria portante i mattoni con robuste volte in muratura(...)- il locale scuderia è attiguo alla stalla e ubicato sotto l' abitazione principale determinando una proporzionale riduzione della superficie del fienile.

B1) Stalletta sul lato sud-ovest - fabbricato stalla e fienile al 1 piano con struttura in muratura e solaio intermedio in cemento armato su pilastri in c.a.; (...)

TETTOIE

C) Tettoia principale- fabbricato in tegole curve e orditura lignea aperto sul lato cortile con tetto a doppia falda prolungata verso ovest; struttura portante di pilastri in mattoni pieni a vista.

C1) Tettoia adiacente - fabbricato contiguo alla tettoia C avente la medesima tipologia edilizia ma con la doppia falda limitata alla larghezza del corpo di fabbrica originario del podere.

C2) Tettoia piccola - tettoia aperta adibita in passato a ricovero attrezzature, tetto a doppia falda e orditura in legno a capriate (...)

MAGAZZINI

D) Magazzini ex Porcilaia - fabbricato due piani fuori terra con struttura in muratura, solaio in cemento armato, orditura in legno e copertura in coppi; adibito in passato a porcilaio piano terra e pollaio primo piano.

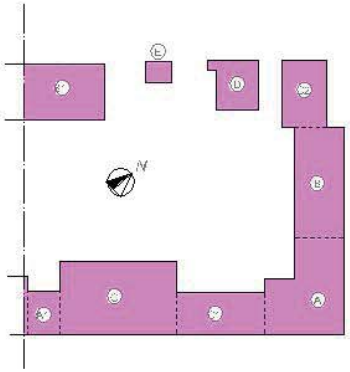
BASSI FABBRICATI E ALTRE STRUTTURE ACCESSORIE

E) Ex locale del latte - basso fabbricato 1 piano fuori terra con struttura in muratura e copertura con tetto piano in cemento armato.

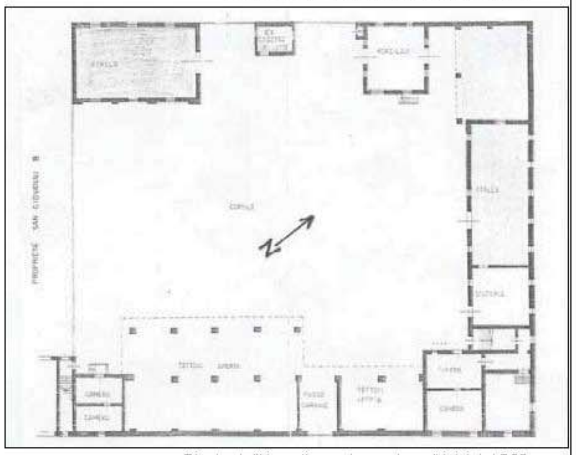
N.B. l'intero fabbricato è in disponibilità della proprietà e libero da vincoli contrattuali con terzi.

Corpi	S_{sedime} mq	$S_{sl\ tot}$ mq	H_{med}	$n°_{piani}$
	1597 ??	3597 ??	4 ?	
A				2 ?
A1				2 ?
B				2 ?
B1				2 ?
C				2 ?
C1				2 ?
C2				2 ?
D				2
E				1

? dato incerto
?? dato molto incerto

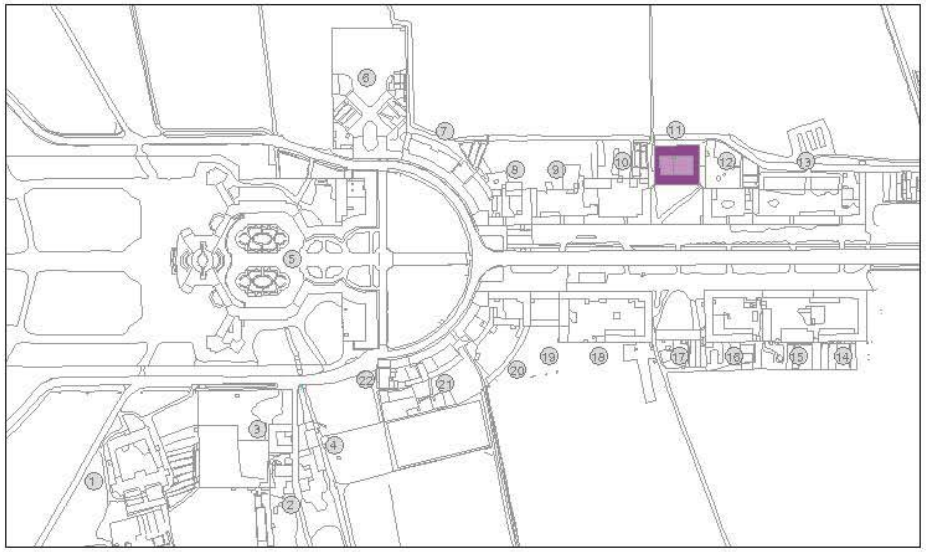


Schema funzionale pianta scala 1:1000

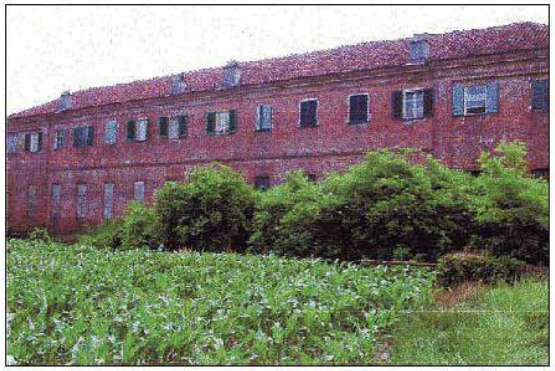


Pianta dell' insediamento rurale agli inizi del 900

Scheda 11 - ALBERGO OSTERIA (cfr Piano d' area)



Planimetria generale scala 1:5000



Vista Nord

Fotografia del cortile interno

ALBERGO OSTERIA

Osteria

Venne costruita nel 1770 su disegni di Birago di Borgaro.
Era strutturata con un blocco a tre piani verso lo slargo, usata come osteria al piano terra, come albergo ai piani superiori: a camere con 2-3 letti al primo piano, a cameroni affacciati su di un corridoio all'ultimo. La manica parallela, a due piani, era adibita a scuderie con sovrastante fienile.
Un terzo piano venne costruito nel 1774, ottenendo otto camere e due gabinetti.

Mandria

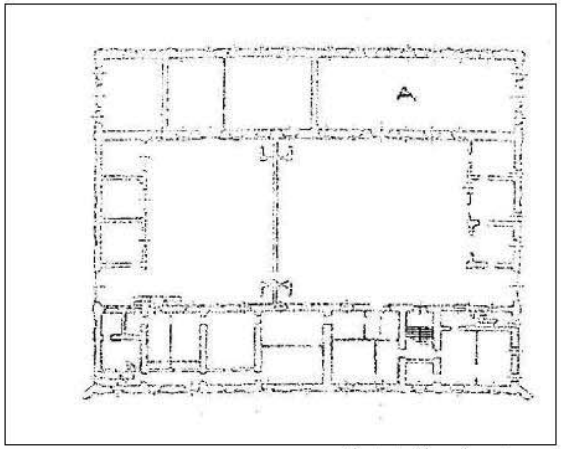
Il fabbricato Mandria è un isolato simmetrico, rispetto al viale Torino avente una forma quadrata, risale al periodo 1769 (Birago di Borgaro su progetto di Juvarra) la destinazione originaria era ad albergo per i cacciatori e scuderie.
L'immobile è servito da due ingressi posti al centro dei due cortili ed è utilizzato sul viale Torino a Ponente rispetto la Palazzina di Caccia.
La superficie coperta e di mq 1230, la superficie utile lorda e di mq 2666.
Il fabbricato è composto da un piano terreno adibito a magazzini, da un piano rialzato e da un 1° piano.
I due cortili sono in uso agli inquilini che occupano le 13 unità immobiliari facenti parte del complesso.
Al piano terreno il magazzino A è sede di ricovero invernale dei citrini della Palazzina, lo stesso è coperto da un' unica volta a botte ribassata (...) ed occupa una superficie di mq 200 circa.
Lo stabile è servito da 2 scale a tre rampe (...).
La copertura è in coppi piemontesi e capriate in legno, la muratura è in mattoni a vista (...).

Corpi	S.u.coop. mq	S.u.lot. mq	H.med	n° plani
	1230	2666	4 ?	3 ?

? dato incerto
?? dato molto incerto

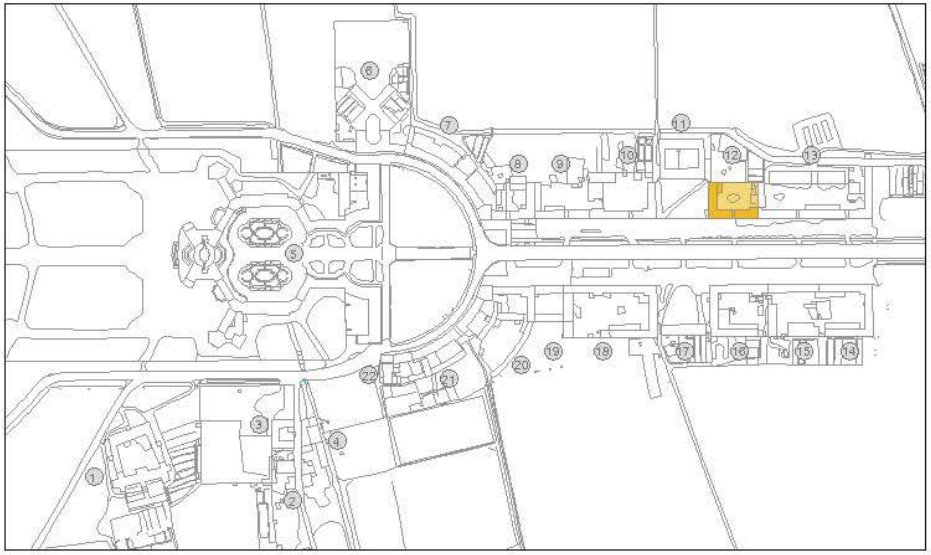
Vista aerea 1

Vista aerea 2



Pianta dell' insediamento

Scheda 12 - GHIACCIAIA - Sede O.M. (Ordine Mauriziano) (cfr Piano d' area)



Planimetria generale scala 1:5000

Vista su viale Torino

Fotografia del cortile interno

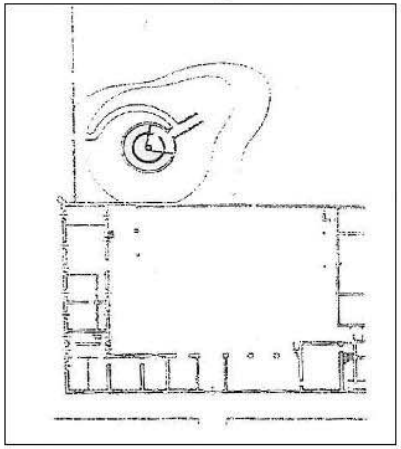
GHIACCIAIA

La ghiacciaia retrostante il fabbricato viene realizzata nel 1722 su disegno di Birago di Borgaro. E' da anni fuori servizio ma in buono stato di conservazione ed occupa una superficie di mq 130. Il corpo di fabbrica antistante è di pari epoca ed era adibito ad alloggi civili. L' ingresso del fabbricato è posto su Viale Torino. Il complesso è stato realizzato su due piani serviti da n° 2 scale di cui n° 1 interna ed una esterna nel cortile, occupa una superficie coperta di mq 820 ed una superficie utile di mq 1300.
La struttura è in mattoni a vista e la copertura in coppi piemontesi con capriate in legno (...).
Attualmente il fabbricato ospita la sede del S.T.A. dell' Ordine Mauriziano, nonché due unità immobiliari in locazione.

Corpi	S. coop. mq	S. tot. mq	H med	n° scal
	820	1300	4 ?	2 ?
? dato incerto ?? dato molto incerto				

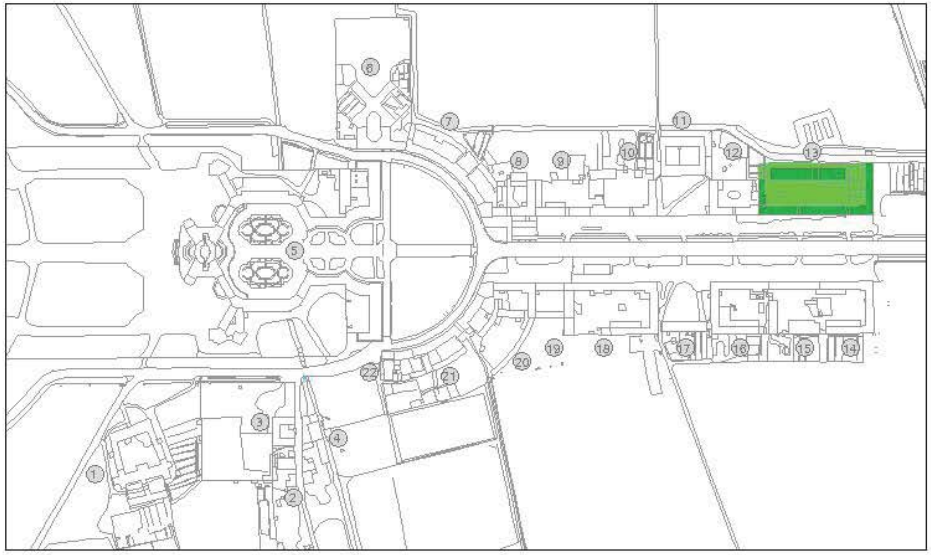
Vista aerea 1

Vista aerea 2



Pianta dell' insediamento

Scheda 13 - PODERE SAN LUIGI (cfr Piano d' area)



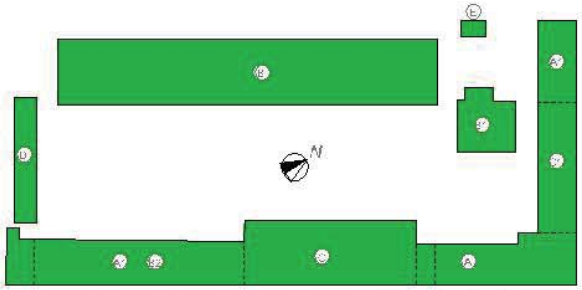
Planimetria generale scala 1:5000

Accesso carraio del podere

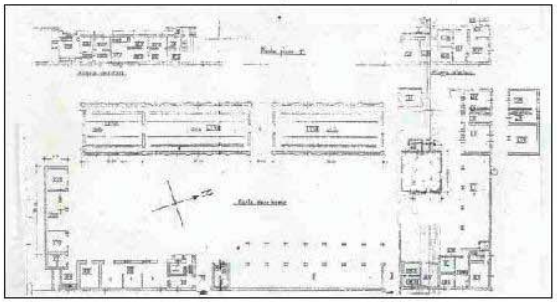
Fotografia di insieme dei corpi di fabbrica

Corpi	$S_{coperta}$ mq	S_{totale} mq	H_{med}	n°_{piani}
	2592 ??	6473 ??	4 ?	
A				2
A1				2
B				1 ?
B1				1 ?
B2				2 ?
C				2 ?
C1				2 ?
D				1 ?
E				1

? dato incerto
?? dato molto incerto



Schema funzionale 1:1000



Pianta dell' insediamento rurale agi inizi del 900

SAN LUIGI

ABITAZIONI:

A)Abitazione Principale - alloggio della famiglia colonica ubicato nell' angolo nord est dell' aia, 2 piani fuori terra con struttura in mattoni pieni a vista (...);

A1) Abitazione salariati lato nord - 2° nucleo abitativo in posizione nord ovest rispetto all' aia del podere, 2 piani fuori terra con la medesima tipologia edilizia del fabbricato descritto al punto A; in passato utilizzato come alloggio per i salariati agricoli o per il margaro;

STALLE:

B)Stalla doppia - fabbricato realizzato successivamente all' impianto storico originario del podere, si distingue per la particolare struttura realizzata in elevazione superiore a tutti gli altri corpi di fabbrica del complesso rurale di Stupinigi; struttura portante con grandi pilastri in muratura a vista, ampio fienile al piano superiore, suddivisa in due corpi di stalla collegati da portico di accesso centrale e due accessi contrapposti alle estremità nord e sud del fabbricato; (...).

B1) Stalletta interna all' aia - fabbricato stalla con struttura in muratura e solaio in voltini di muratura con putrelle intervallate, attualmente in precarie condizioni statiche sia per la struttura muraria portante (...) sia per un crollo del tetto (...)- fabbricato da demolire anche per la particolare ubicazione;

B2) vecchia Stalla - piccola stalla al pian terreno sul lato sud est dell' aia sottostante agli alloggi dei salariati descritti al punto A2) - tipologia edilizia in muratura portante e coppi alla piemontese, come già descritto negli altri corpi di fabbrica;

TETTOIE:

C)Tettoia principale - tettoia aperta ubicata sul lato est, copertura in tegole curve e orditura lignea con tetto a doppia falda prolungata verso ovest, struttura portante di pilastri in mattoni pieni a vista;

C1) Portico tettoia - tettoia aperta sul alto cortile ubicata a nord dell' aia, formata da struttura portante a tessitura regolare sul lato notte (...) e da alti pilastri in mattoni a vista sul alto sud. Al piano terreno é stato realizzato, successivamente all' impianto originario del podere un vano stalla con pareti in muratura e tetto piano che occupa tre campate del portico (...).

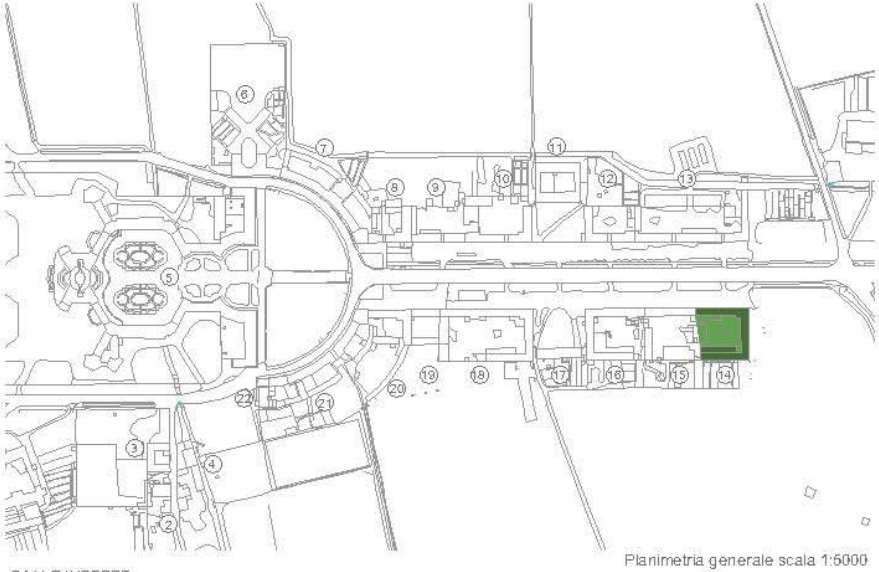
MAGAZZINI E RIMESSE:

D)Magazzino e rimessa - fabbricato in coppi a 4 falde, muratura portante in mattoni pieni a vista con 4 aperture intervallate da pilastri su lato cortile; adibito a rimessa e magazzino;

BASSI FABBRICATI E ALTRE STRUTTURE ACCESSORIE:

E) Ex Locale del Latte - basso fabbricato 1 piano fuori terra con struttura in muratura e copertura con tetto piano in cemento armato;

Scheda 14 PODERE SAN GIUSEPPE (cfr Piano d'area)



Planimetria generale scala 1:5000

Viste aeree

Accesso carraio al podere

SAN GIUSEPPE

ABITAZIONI:

A)Abitazione Rurale - alloggio della famiglia colonica ubicato nell' angolo nord-ovest dell' aia. 2 piani fuori terra con stuttura in mattoni pieni a vista, orizzontamenti piani in legno o voltini in putrelle e muratura (...);

STALLE:

B)Stalla - fabbricato sul lato nord- est dei corpi di fabbrica di forma rettangolare allungata, struttura muraria portante in mattoni con robuste volte in muratura e finile al piano superiore, orditura del tetto con capriate lignee e coperture in coppi;

TETTOIE:

C)Tettoia principale - tettoia ricovero scorte e attrezzature aperta sul lato ovest, copertura con tegole curve e orditura lignea (...) struttura portante di pilastri in mattoni pieni a vista e muratura continua sul lato est.

C1) Portico alto - fabbricato adiacente all' ingresso carraio del podere sul lato destro, (...) avente la medesima tipologia edilizia della tettoia C aperta sul lato cortile;

MAGAZZINI E RIMESSE:

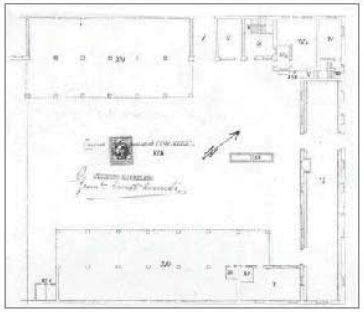
D) Magazzino e rimessa - fabbricato al piano terreno nell' angolo nord -est dell' aia inserito tra la copertura della tettoia C e la stalla del podere con soprastante fienile - struttura muraria portante in mattoni pieni a vista (...)

BASSI FABBRICATI E ALTRE STRUTTURE ACCESSORIE:

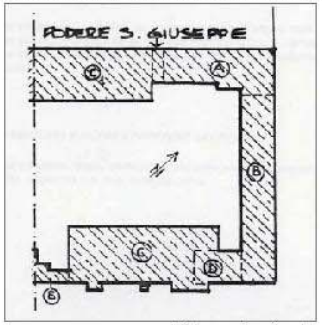
E) Ex Porcilaie e pollaio - basso fabbricato in muratura portante di mattoni a vista con solaio in voltini e putrelle, copertura con tetto in tegole curve;

Corpi	S. coop. mq	S. tot. mq	H med	n° piani
	1414 ??	2885 ??	4 ?	
A				2 ?
B				2 ?
C				2 ?
C1				2 ?
C				2 ?
C1				2 ?
D				2 ?
E				2 ?

? dato incerto
?? dato molto incerto



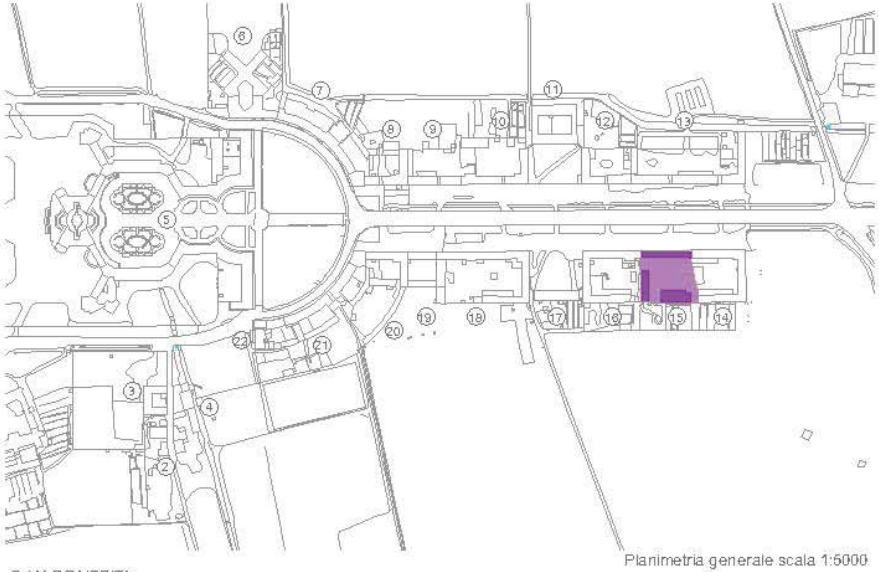
Piante dell' insediamento rurale agli inizi del 900



Schema funzionale

Fotografia di insieme dei corpi di fabbrica

Scheda 15 PODERE SANTA MARGHERITA (cfr Piano d'area)



Planimetria generale scala 1:5000

Viste aeree

Accesso carraio al podere

S.MARGHERITA

ABITAZIONI:

A)Abitazione principale - ubicata nell' angolo nord ovest dell' aia nei pressi dell' accesso carraio del podere,con struttura in muratura di mattoni pieni (...), due piani con solai piani in putrelle e voltini e parte in legno,(...); oggetto di parziale ristrutturazione interna nell' ultimo ventennio;

A1) Abitazione secondaria - (ex alloggio malgaro) 2° nucleo abitativo in posizione sud rispetto all' ingresso carraio,2 piani fuori terra con la medesima tipologia edilizia del fabbricato descritto al punto A) e corpo di fabbrica contiguo sopra il portone; (...) utilizzato come magazzino nell' ultimo ventennio;

STALLE:

B) Stalla principale e fienile - fabbricato sul lato sud dei corpi di fabbrica, realizzato in due diverse epoche ma comunque successivamente all' impianto originario del concentrico di Stupinigi - la stalla al piano terreno già di concezione edilizia più moderna (...) costruita in muratura con solaio in cemento armato, il fienile (realizzato negli anni 1950) presenta struttura portante in pilastri in cemento armato e tetto in tegole marsigliesi (...) - da oltre 15 anni il fabbricato è utilizzato come deposito;

TETTOIE:

C) Tettoia principale - fabbricato in tegole curve e orditura lignea aperto sul lato cortile con tetto a doppia falda prolungato verso ovest; struttura portante di pilastri in mattoni pieni a vista e muratura portante a tessitura regolare sul lato est (utilizzata come ricovero attrezzature e scorte);

C1) Portico ricovero macchinari - fabbricato contiguo all' alloggio del malgaro sul lato ovest dell' aia realizzato con struttura portante in mattoni pieni a vista, aperto sul lato cortile (...);

MAGAZZINI:

D) Magazzino ex locale latte - piccolo fabbricato annesso al corpo di fabbrica (...); adibito a magazzino;

BASSI FABBRICATI E ALTRE STRUTTURE ACCESSORIE:

E) Box ricovero autovettura - basso fabbricato 1 piano fuori terra (...);

E1) Basso fabbricato ricovero legna - (...) (struttura da demolire).

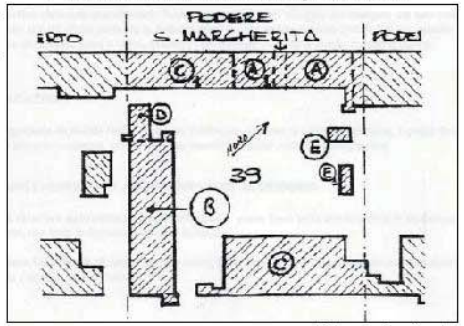
N.B. I fabbricati vengono ancora utilizzati per l'attività aziendale, ma l'affittuario non risiede più in azienda dall' inizio del 2003;

Corpi	S.p.coop. mq	S.p.tot. mq	H.med	n°piani
	1168 ??	3060 ??	4 ?	
A				2 ?
A1				2 ?
B				2 ?
C				1 ?
C1				2 ?
D				2 ?
E				2 ?
E1				2 ?

? dato incerto
?? dato molto incerto

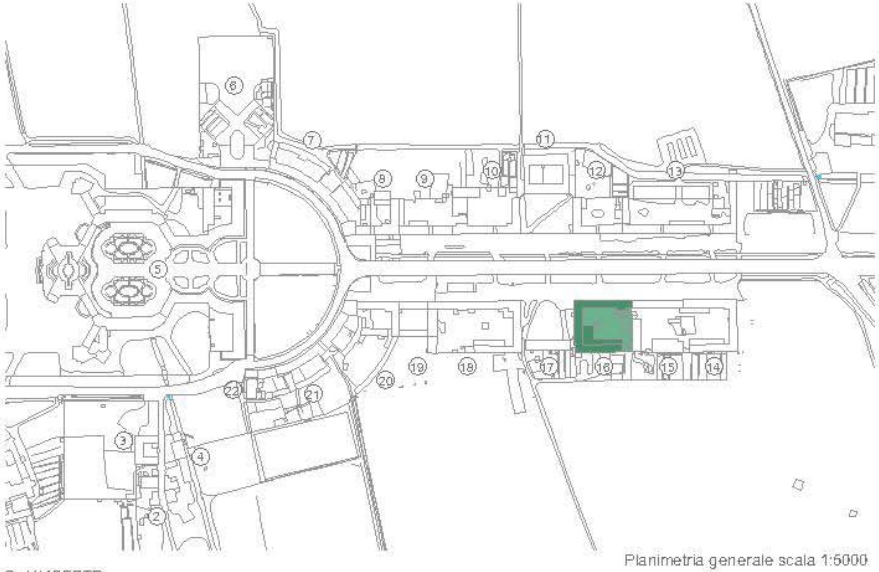
Piante dell' insediamenton rurale agli inizi del 900

Fotografia di insieme dei corpi di fabbrica



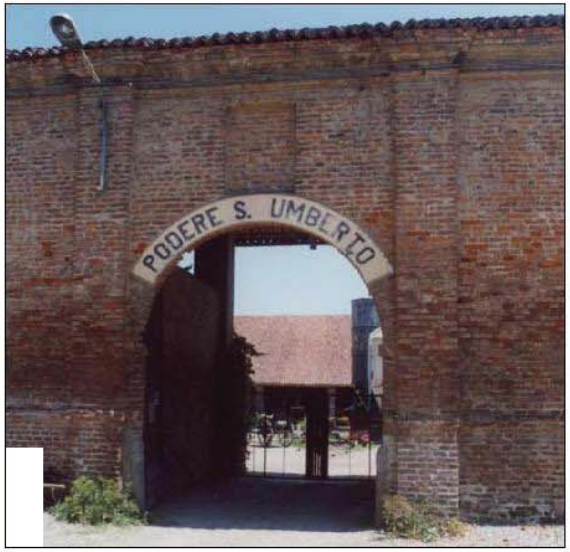
Schema funzionale

Scheda 16 PODERE SAN UMBERTO (cfr Piano d'area)



Planimetria generale scala 1:5000

Viste aeree



Accesso carraio al podere

S. UMBERTO

ABITAZIONI:

A) Abitazione Principale - abitazione della famiglia colonica ubicata nell'angolo nord ovest dell'aia a destra dell' accesso carraio del podere, con struttura di muratura in mattoni pieni, due piani fuori terra (…);

A1) Abitazione del figlio - (ex alloggio margaro) 2° nucleo abitativo in posizione sud est ubicata al piano superiore del locale ex Peso Pubblico presenta la medesima tipologia edilizia del fabbricato descritto al punto A) e forma un corpo di fabbrica unico con la vecchia stalla sul lato sud; ogetto di ristrutturazione interna nell' ultimo decennio;

STALLE:

B) Vecchia stalla e fienile - fabbricato sul lato sud dei vecchi corpi di fabbrica, realizzato con l' impianto originario del concentrico di Stupinigi - struttura portante con mattoni pieni e volte in mattoni a vista, orditura del tetto alla piemontese e manto di copertura in coppi;

B1) Stalla aperta - stalla precaria ricavata all' interno del cortile mediante la costruzione di una tettoia in legno (…); tale soluzione è stata realizzata dall' affittuario per sopperire alla carenza di superfici per il ricovero dei bovini; (…);

B2) Portico stalla - stalla aperta sul lato cortile ricavata sotto la tettoia ricovero attrezzi del Podere, ubicata sul lato sud ovest con struttura tipica dei corpi di fabbrica originari del podere, (…);

TETTOIE:

C) Tettoia grande - fabbricato in tegole curve e orditura lignea aperto sul lato cortile con tetto a doppia falda prolungato verso ovest; (…) (utilizzata come ricovero attrezzature e scorte);

C1) Porto ricovero macchinari - fabbricato contiguo all' alloggio della famiglia colonica sul lato nord dell' ingresso carraio realizzato con struttura muraria portante (…);

MAGAZZINI:

D) Magazzino Rimessa - piccolo fabbricato zona nord isolato rispetto al corpo di fabbrica del podere, realizzato con struttura precaria in ferro (…);

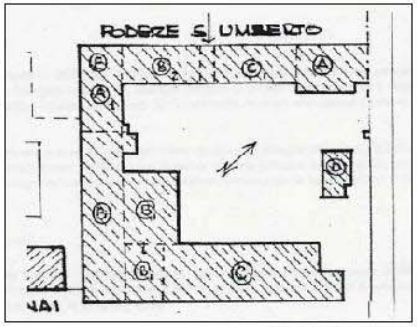
ALTRI FABBRICATI:

E) Locale Macelleria (ex Peso) - locale macelleria con adiacente cella frigorifera sita al pian terreno nell' angolo sud ovest dell'aia. (…) Le strutture portanti non hanno subito modifiche dell' impianto originario dell'insediamento rurale;

Corpi	S. coop. mq	S. tot. mq	H med	n° piani
	1662 ??	3290 ??	4 ?	
A				2 ?
A1				2 ?
B				2 ?
B1				1 ?
B2				2 ?
C				2 ?
C1				2 ?
D				1 ?
E				2 ?

? dato incerto
?? dato molto incerto

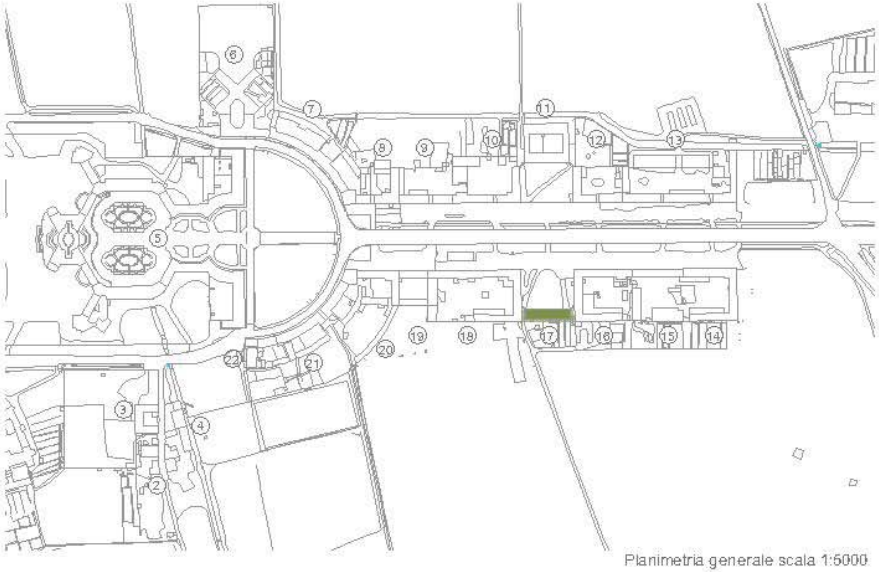
Piante dell' insediamenton rurale agli inizi del 900



Schema funzionale

Fotografia di insieme dei corpi di fabbrica

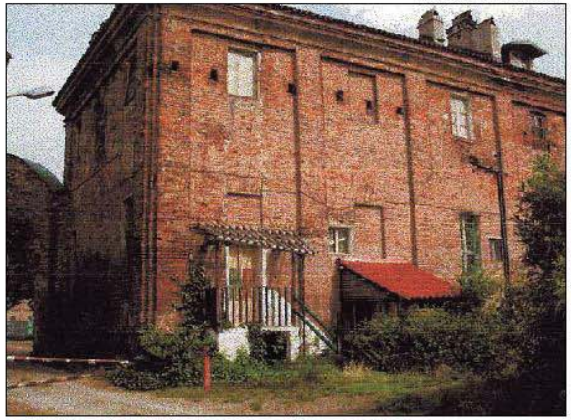
Scheda 17 GRANAIO (cfr Piano d'area)



Planimetria generale scala 1:5000

Viste aeree

Vista da Viale Torino



Vista posteriore

GRANAI

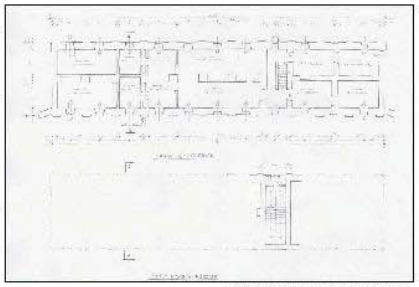
Fabbricato ubicato nel concentrico del borgo rurale storico di Stupinigi sul lato Est di Viale Torino inserito di fronte al piazzale che divide i corpi di fabbrica dei Poderi di levante con raccordo laterale mediante due arcate in muratura dalle quali si accede alle strade interpoderali dei campi coltivi.
Oggi però queste arcate sono sentite da buona parte degli abitanti di Stupinigi come un ostacolo al passaggio veicolare, e in particolare modo a quello dei veicoli agricoli e dei camion; la necessità di passare con ingombranti automezzi ha portato molti danni agli stipiti interni dell'apertura, malgrado i paracarri in pietra collocati sugli spigoli.
L' insieme del volume edilizio è stato realizzato in muratura con mattoni a vista con
un' elevazione di 9,6 m in altezza (intradosso ultimo solaio) dimensioni esterne
delle murature mt (46,80 x 10,20) = 477 mq. per piano, così composto:

1. piano seminterrato utilizzato in passato come cantine dei poderi e di alcuni residenti di unità immobiliari civili;
2. piano rialzato utilizzato in passato per 2/3 come granaio dei poderi nella zona nord e 1/3 come abitazioni civili;
3. piano primo con la medesima destinazione per 2/3 come granaio dei poderi nella zona nord e 1/3 come abitazioni civili;

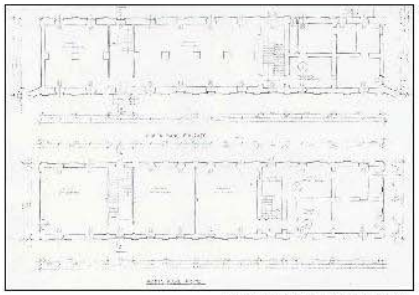
Il tetto in tegole curve con orditura in capriate lignee è stato oggetto di recente rilassamento integrale.
Attualmente il fabbricato è in disponibilità della proprietà
Attualmente i locali sono liberi, precedentemente il 70% del complesso era destinato a granai, mentre il 30% era destinato ad abitazione per n° 4 unità abitative.
La superficie coperta è di mq 180, mentre la superficie totale è di mq 1440.

Corpi	S coperta mq	S totale mq	H med	n° piani
	180	1440	4 ?	2 ?

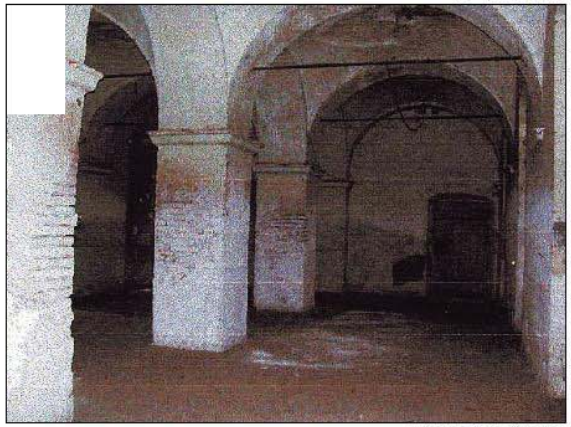
? dato incerto
?? dato molto incerto



Piante dell' insediamento

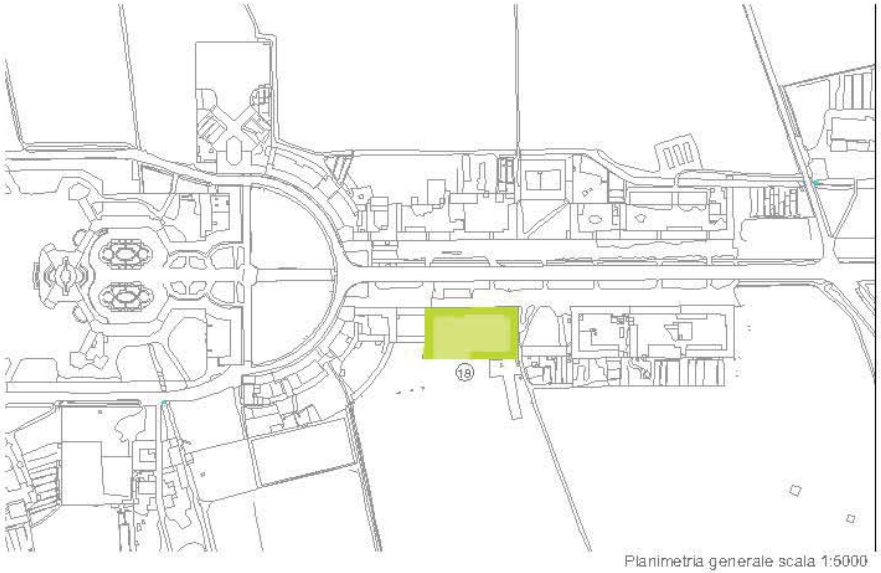


Piante dell' insediamento



Interno piano rialzato

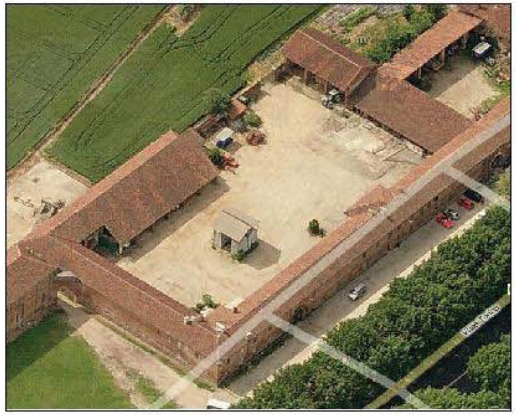
Scheda 18 PODERE SAN IPPOLITO (cfr Piano d'area)

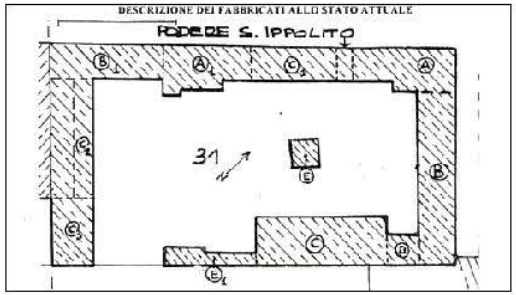


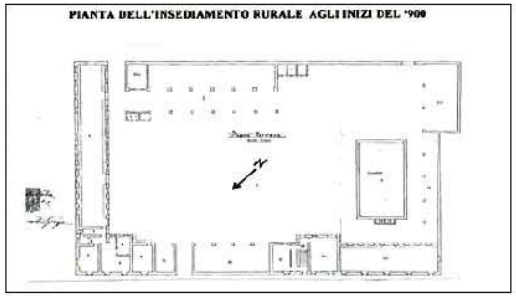
Planimetria generale scala 1:5000

Corpi	$S_{coperta}$ mq	S_{totale} mq	H_{med}	n° piani
	1949 ??	5253 ??	4 ?	
A				2 ?
A1				2 ?
B				2 ?
B1				2 ?
C				2 ?
C1				2 ?
C2				1 ?
C3				2 ?
D				2 ?
E				2 ?
E1				2 ?

? dato incerto
?? dato molto incerto







Poder San Ippolito

Costruito nel 1737 e costituito in origine da una tettoia a manica semplice, affiancata da un piccolo nucleo per l'abitazione ed una stalla con volta a botte. Le parti originarie, quali stalla e sovrastante fienile, blocco per le abitazioni e tettoia, conservano tuttora le funzioni d'uso settecentesche. Sul fronte verso i campi vi è una tettoia (costruita ed ampliata nel 1887 e nel 1895), ora a sei campate, a doppia manica, usata anch'essa come deposito di veicoli e macchinari per l'agricoltura.

ABITAZIONI:

A) Abitazione principale - ubicata nell' angolo nord ovest dell' aia con struttura in muratura di mattoni pieni, due piani fuori terra con solai piani in putrelle e voltini e parte in legno, copertura con tetto in tegole curve alla piemontese.

A1) Abitazione secondaria - 2° nucleo abitativo in posizione centrale rispetto all' aia del podere sulla manica ovest; due piani fuori terra con la medesima tipologia edilizia descritta del fabbricato descritto al punto A, rimessa per autovetture al piano terreno e ampio balcone prospiciente sull' aia; (...) Buone condizioni manutentive;

STALLE:

B) Stalla principale - fabbricato sul lato nord est dei corpi di fabbrica di forma rettangolare allungata, struttura muraria portante in mattoni con robuste volte in muratura e fienile al piano superiore, orditura del tetto con capriate lignee e copertura in coppi;

B1) Stalla sul lato ovest - fabbricato stalla e fienile al 1 piano ubicata a ovest dei corpi di fabbrica originari con la medesima tipologia edilizia della tettoia C aperta sul lato cortile.

Entrambe in buone condizioni manutentive;

TETTOIE:

C) Tettoia grande - fabbricato in tegole curve sul lato est con tetto a doppia falda e prolungamento verso il cortile, struttura portante di pilastri in mattoni pieni a vista;

C1) Portico alto - fabbricato adiacente all' ingresso carraio del podere con copertura in coppi a doppia falda avente la medesima tipologia edilizia della tettoia C aperta sul lato cortile.

C2) Bassa tettoia sud - tettoia aperta adibita a ricovero attrezzature, tetto ad una falda in coppi con spiovente verso il cortile;

C3) Bassa tettoia sud-est - tettoia aperta adiacente alla C2 sul lato est con la medesima tipologia edilizia, ma di maggior superficie;

MAGAZZINI:

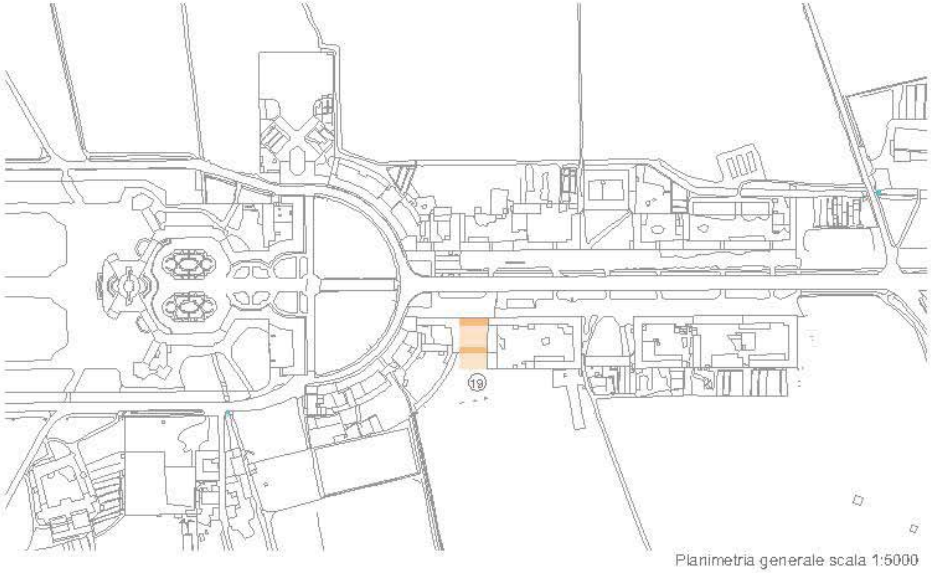
D) Magazzino - fabbricato in tegole curve ubicato tra la tettoia grande e la vecchia Stalla nell' angolo nord-est del corpo di fabbrica;

BASSI FABBRICATI E ALTRE STRUTTURE ACCESSORIE:

E) Silos per foraggi - 2 silos metallici ubicati al centro dell' aia con copertura in lamiere ondulate;

E1) Pollai e bassi fabbricati - bassi fabbricati e ex pollai in muratura e coppi con adiacenti tettoie precarie in struttura lignea e copertura in lamiere ondulate;

Scheda 19 MAGAZZINO DEI LEGNAMI (cfr Piano d'area)



Planimetria generale scala 1:5000

Magazzino dei legnami

E' il terzo podere, edificato nel 1736

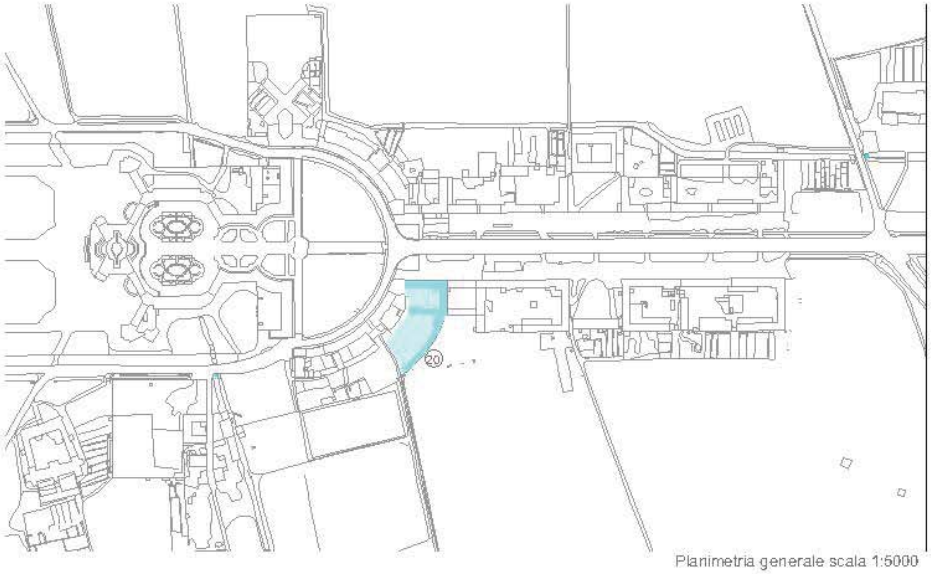
Già nel 1763 ha la funzione odierna e viene definito infatti "*Magazzino de' boscami*". Dai disegni di Ludovico Bo del 1782 risultano un vano chiuso come "*Laboratorio de Minusieri*" ed una tettoia a manica semplice, di cinque campate, usata come "*Laboratorio de' Repighini e ripostiglio de' fassine*" ; esisteva inoltre una seconda tettoia a cinque campate che serviva per le *Carrozzere*.
Il progetto di Bo aggiunge altre due tettoie sui fronti liberi, una "*per il real equipaggio*" ed una per "*Siti ove si ripongono la legna*".

Oggi le due tettoie progettate nel 1782 sono ancora nelle condizioni originarie, usate come deposito per i legnami e per macchine di servizio.

Corpi	$S_{coop.}$ mq	$S_{tot.}$ mq	H_{med}	$n^{\circ}_{campate}$
A B	429 ?? 	1586 ?? 	4 ?	2 ? 1 ?

? dato incerto
?? dato molto incerto

Scheda 20 - fabbricato di levante - PODERE SAN CARLO (cfr Piano d'area)



Planimetria generale scala 1:5000

Fabbricato DI LEVANTE

Cortile interno

Fabbricato DI LEVANTE

Vista su Viale Torino

Ex lavanderia

Cortile interno

Podere San Carlo
Il fabbricato ha una forma a **T** con un'appendice semicircolare

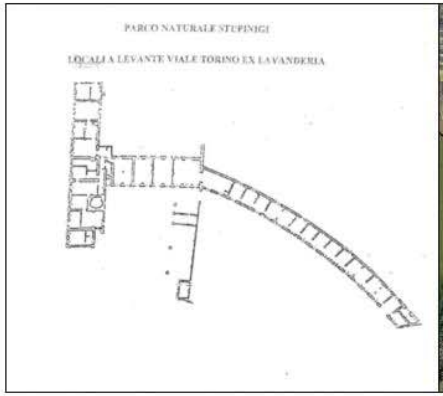
Fu la prima cascina ad essere edificata (1733), unita all'angolo della semiesedra di levante, destinato a residenze
Ingresso principale su viale **Torino**
Il fabbricato principale è posto su un piano terra ed un 1°piano, attualmente sono in locazione 2 unità immobiliari, altre 2 sono vuoti
Attualmente i locali al pian terreno sono adibiti ad attività commerciali quali, giornalaio,ristorante,panettiere, gli stessi hanno a disposizione un cortile interno e una serie di magazzini, nel podere, sul fronte verso l'esedra, vi è anche un magazzino chiuso, relativamente recente, in totale abbandono.

Il fabbricato semicircolare
Nel 1826 viene ampliata con l'inserimento di una manica curva lunga e stretta verso i campi, destinata ad ospitare gli animali esotici del re ed a divenire il primo serraglio d'Italia.
Ospiterà il famosissimo elefante Fritz (1827-1852); successivamente verrà trasformata inlavanderia.
E' disposto su un unico piano che attualmente è vuoto

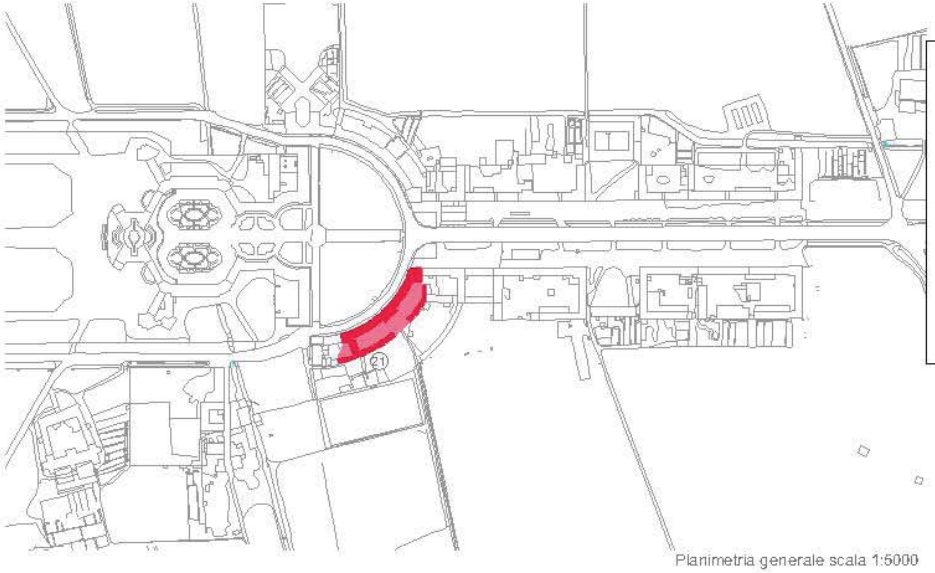
Sup. coperta 1.520 mq, sup 2.285

muratura in mattoni a vista
scale interne in pietra
copertura in coppi piemontesi e capriate in legno
pavimenti in graniglia monocottura e cotto.

Corpi	S. coop. mq	S. tot. mq	H med	n° piani
	1520	2285	4 ?	
A				2 ?
B				1 ?
C				1 ?
?	dato incerto			
??	dato molto incerto			

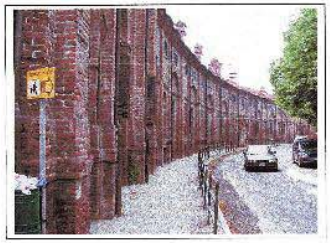


Scheda 21 - ESEDRA DI LEVANTE(cfr Piano d' area)



Planimetria generale scala 1:5000

Vista retrostante



Vista su strada

Cortile

Esedra di levante

Periodo 1781
destinazione originaria : scuderie ed abitazioni

Sup. coperta : 1.932 mq sup tot. 3.292 mq

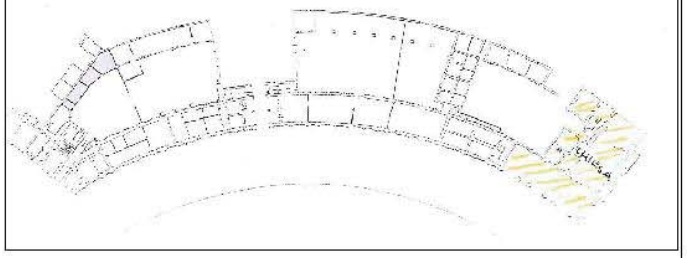
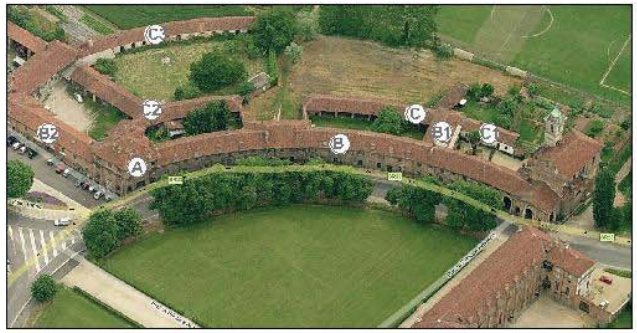
Il complesso è in parte su un piano rialzato

La punta su Viale Torino è composta da cantine, 1° e 2° piano

Buona parte dei locali del piano terreno e quello rialzato sono liberi, tuttora 4 famiglie occupano il 1° piano

I cortili e le tettoie sono liberi ad eccezione di quello posto in adiacenza alla chiesa in uso alla parrocchia con il relativo alloggio di servizio per il parroco

Corpi	S coperta mq	S tot. mq	H med	n° piani
	1932	3292	4 ?	
A				3 ?
B				2 ?
B1				2 ?
B2				2 ?
C				1 ?
C1				1 ?
C2				1 ?
C3				1 ?

? dato incerto
?? dato molto incerto

FABBRICATO ESEDRA DI LEVANTE