

REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DI TORINO  
**CITTÀ DI SAN MAURO TORINESE**

L.R. 05/12/1977 N.56 E S.M.I.  
**PIANO REGOLATORE GENERALE**  
APPROVATO CON DGR 142-3494 DEL 18/02/1986

**VARIANTE N° 15**  
**MODIFICA N° 3 AL P.R.G.C.**  
AI SENSI DELL'ART. 17 COMMA 8 DELLA L.R. N° 56/77

**Estensione in forma coordinata del Vigente P.R.G.C.;**  
**Estensione in forma coordinata e adeguamenti interpretativi**  
**della Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica**  
**e della idoneità alla utilizzazione urbanistica;**  
**Recepimento nel Piano Commercio delle disposizioni ai sensi L.R. 38/06;**  
**Adeguamento interpretativo Zona Urbanistica N1.S3**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

**SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO**  
**UFFICIO DI PIANO**

*Estensione Urbanistica*  
**Pier Giorgio Turi**

*Geologo*  
**Edoardo Rabajoli**

*Piano Commercio*  
**Terenzio Ferraris**

*R.U.P. Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio*  
**Matteo Tricarico**

*Responsabile Servizio Urbanistica*  
**Marcello Comollo**

*Elaborazioni GIS*  
**Maria Bucci**

GIUGNO 2012

## **1. L'ambito normativo della Modifica n° 3 al PRGC**

Il presente provvedimento urbanistico viene redatto per apportare modifiche al PRGC ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i., art. 17, comma 8°, lett. a) , b), ed e) della L.U.R. 56/77.

Le modifiche apportate non costituiscono variante al Piano Regolatore Generale in quanto intervengono su adeguamenti dovuti, errori materiali di limitata entità e in recepimento di norme a carattere sovra comunale introdotte da normativa di settore (L.R. 38/06).

## **2. Le finalità della Modifica n° 3 al PRGC**

L'Amministrazione di San Mauro intervenendo con le modifiche al PRGC introdotte dalla Modifica n° 3 coglie l'occasione per aggiornare l'estensione del PRGC sulla base di alcuni atti dovuti.

Rispetto agli aspetti urbanistici recepisce il trasferimento delle basi cartografiche su sistema informativo territoriale con coordinate geografiche WGS84, stesso sistema di riferimento geografico adottato dalla Regione Piemonte, che diventa anche occasione per produrre una versione coordinata del PRGC aggiornata agli ultimi provvedimenti adottati dall'Amministrazione.

Questa attività di base ha consentito di porre altresì rimedio ad alcuni errori materiali riscontrati nella Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica, errori che si sono evidenziati all'atto del trasferimento delle informazioni nel nuovo sistema cartografico.

Contestualmente la Modifica n° 3 permette di adottare nello stesso provvedimento sia il recepimento delle nuove disposizioni introdotte dalla legge regionale 38/06 per i pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, che l'interpretazione normativa relativa all'assoggettamento a strumento urbanistico esecutivo della zona NI.S3.

Infine la modifica al PRGC consente di acquisire ad uso degli uffici una *Carta dei Vincoli* che aggiorna e attualizza il sistema vincolistico a cui è sottoposto il territorio comunale.

### 3. I contenuti della Modifica n° 3 al PRGC

#### 3.1. I provvedimenti di carattere urbanistico

L'Estensione in forma coordinata del PRGC è realizzata in funzione del recepimento delle Varianti e delle Modifiche al PRGC adottate dall'Amministrazione in forma definitiva con i seguenti provvedimenti:

- Variante n. 1 al P.R.G.C.; D.G.R. n. 110-36504 del 27/03/1990;
- Variante n. 2 al P.R.G.C.; D.G.R. n. 90-21496 del 22/12/1992;
- Variante n. 3 al P.R.G.C.; Deliberazione del Commissario Straordinario n. 9 del 01/03/1995;
- Variante n. 4 al P.R.G.C. di adeguamento al P.A.I., ai sensi del 13° comma, art. 15, L.R. 56/77 e s.m.i.; D.C.C. n. 84 del 30/11/2009
- Variante n. 5 al P.R.G.C. Area urbanistica RU.C.2; D.C.C. n. 43 del 28/07/2009;
- Variante n. 6 al P.R.G.C. Area urbanistica AS.3; D.G.R. n. 24-12455 del 02/11/2009;
- Variante n. 7 al P.R.G.C. (adeguamento del P.R.G.C. ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 114/1998 e dell'art. 4 della L.R. su Commercio, in conformità alle procedure stabilite dall'allegato A) alla D.C.R. N. 563/13414 del 29/10/1999 e s.m.i.); D.C.C. n. 51 del 30/09/2008;
- Variante Parziale n. 8 al P.R.G.C.; D.C.C. 9 del 12/02/2009;
- Variante n. 9 al P.R.G.C.; D.C.C. n. 35 del 28/05/2009;
- Variante Strutturale n° 10 al P.R.G.C.; D.C.C. n. 61 del 12/10/2010;
- Variante n° 12 di Modifica n° 1 al P.R.G.C., ai sensi dell'art. 18 comma 8 lett. A) della L.R. 56/77 s.m.i.; D.C.C. n. 14 del 15/03/2011
- Variante n° 13 di Modifica n° 2 al P.R.G.C., ai sensi dell'art. 18 comma 8 lett. A) della L.R. 56/77 s.m.i.; D.C.C. 29 del 29/03/2011.

Con l'occasione si è potuto anche provvedere alla verifica del quadro generale delle Aree a Servizi ai sensi dell'art. 21 LUR 56/77 attualizzandone la destinazione, la collocazione geografica, il dimensionamento e aggiornando il quadro delle dotazioni in base al registro delle aree acquisite a seguito di dismissioni in attuazione ai PECLI come da indagine effettuata presso i Civici Uffici, infine inserendo le aree private asservite a servizi ad uso pubblico sulla base di convenzioni stipulate con l'Amministrazione.

Da cui in riferimento alle aree a servizi a carattere residenziale ne deriva il successivo prospetto di riepilogo dedotto sulla base degli andamenti demografici rilevati a febbraio 2012, ricordando altresì che per i Distretti Centro/Sant'Anna/Pescatori e Sambuy lo standard è calcolato in 18 metri quadrati per abitante sulla base della facoltà di ammettere una dotazione diversa dai 25 mq/abitante in presenza di aggregazioni di servizi polifunzionali, nello specifico nell'area RU.C2 per il Distretto Centro/Sant'Anna/Pescatori e nell'area AS.3 per il Distretto Sambuy.

Segue l'abaco aggiornato alla Modifica n°3 al PRGC della verifica della dotazione standard urbanistici aree a servizi in insediamenti residenziali, art 21 LUR 56/77:

#### **Centro - S.Anna - Pescatori**

| <b>AREE A SERVIZI</b> | <b>mq/abitante</b> | <b>abitanti</b> | <b>fabbisogno</b> | <b>disponibilità</b> | <b>saldo</b>  |
|-----------------------|--------------------|-----------------|-------------------|----------------------|---------------|
| Collettivo            | 3                  | 6.718           | 20.154            | 15.554               | -4.600        |
| Istruzione            | 3                  | 6.718           | 20.154            | 14.226               | -5.928        |
| Parcheggi             | 2,5                | 6.718           | 16.795            | 33.506               | 16.711        |
| Verde e Sport         | 9,5                | 6.718           | 63.821            | 73.334               | 9.513         |
| <b>Totall</b>         | <b>18</b>          | <b>6.718</b>    | <b>120.924</b>    | <b>136.621</b>       | <b>15.697</b> |

#### **Oltrepo**

| <b>AREE A SERVIZI</b> | <b>mq/abitante</b> | <b>abitanti</b> | <b>fabbisogno</b> | <b>disponibilità</b> | <b>saldo</b>  |
|-----------------------|--------------------|-----------------|-------------------|----------------------|---------------|
| Collettivo            | 5                  | 9.184           | 45.920            | 55.823               | 9.903         |
| Istruzione            | 5                  | 9.184           | 45.920            | 49.370               | 3.450         |
| Parcheggi             | 2,5                | 9.184           | 22.960            | 36.803               | 13.843        |
| Verde e Sport         | 12,5               | 9.184           | 114.800           | 115.626              | 826           |
| <b>Totall</b>         | <b>25</b>          | <b>9.184</b>    | <b>229.600</b>    | <b>257.622</b>       | <b>28.022</b> |

#### **Sambuy**

| <b>AREE A SERVIZI</b> | <b>mq/abitante</b> | <b>abitanti</b> | <b>fabbisogno</b> | <b>disponibilità</b> | <b>saldo</b>  |
|-----------------------|--------------------|-----------------|-------------------|----------------------|---------------|
| Collettivo            | 3                  | 3.276           | 9.828             | 13.337               | 3.509         |
| Istruzione            | 3                  | 3.276           | 9.828             | 17.522               | 7.694         |
| Parcheggi             | 2,5                | 3.276           | 8.190             | 21.010               | 12.820        |
| Verde e Sport         | 9,5                | 3.276           | 31.122            | 65.532               | 34.410        |
| <b>Totall</b>         | <b>18</b>          | <b>3.276</b>    | <b>58.968</b>     | <b>117.401</b>       | <b>58.433</b> |

Sulla base di tali attività con la Modifica n°3 al PRGC vengono aggiornati e rieditati in formato GIS WGS84 i seguenti elaborati di Piano:

- 2A - Area di intervento - scala 1:5000
- 1 - Pescarito - scala 1:2000
- 2 - Oltrepo - scala 1:2000

- 3 - Sambuy nord - scala 1:2000
- 4 - Centro - scala 1:2000
- 5 - Sambuy sud - scala 1:2000
- 6 - Sant'Anna - Pescatori - scala 1:2000
- 7 - Sant'Anna - Zona collinare - scala 1:2000:
- Norme Tecniche di Attuazione

Per quanto concerne l'area urbanistica NI.S3 l'Amministrazione ha ritenuto opportuno integrare l'art. 3.9 "Area di Nuovo Impianto (NIS3)" con la seguente specifica (in neretto) al comma 2:

*"L'edificazione è subordinata alla preventiva formazione di uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera area anche attuabile per sub-ambiti.*

*In sede di formazione dello strumento urbanistico esecutivo verranno individuate le aree da destinare a servizi pubblici in misura non inferiore a 25 mq/ab. calcolando per ogni abitante un volume edilizio di 90 mc.*

*Tali aree dovranno essere direttamente accessibili dalla strada per Rivodora".*

Una specifica resasi necessaria per chiarire le modalità di possibile attuazione, per l'ambito di nuovo impianto previsto lungo la strada Rivodora, di uno Strumento Urbanistico Esecutivo, sia esso di iniziativa privata che pubblica.

Infine l'occasione delle modifiche in oggetto ha consentito di adottare, per una più efficace attività istruttoria da parte degli Uffici, una Carta dei Vincoli che raccoglie le prescrizioni imposte dai seguenti provvedimenti:

- Aree Protette del Parco Fluviale del Po;
- Fasce di rispetto idrografiche del P.A.I.;
- Sistema vincolistico imposto da Legge Galasso 431/85 e DM Galassini 01/08/85;
- Vincolo idro-geologico imposto dalla LR 45/89;
- Edifici di valore storico o documentario individuati dall'Allegato 3 del vigente PRGC.
- Fasce di rispetto determinate dai tracciati delle linee di elettrodotto e gasdotto che attraversano il territorio comunale.

### **3.2. Il recepimento di errori materiali ed interpretativi nella Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e della idoneità alla utilizzazione urbanistica**

La trasposizione della cartografia di Piano in un nuovo sistema informativo territoriale ha interessato anche la trasposizione del regime vincolistico

imposto dalla Carta di sintesi che individua le classi di pericolosità geomorfologica del territorio comunale. Da qui l'introduzione, con le modifiche apportate al PRGC, di alcuni interventi per eliminare errori materiali ed interpretativi evidenziatesi nell'attività istruttoria al presente provvedimento di modifica al PRGC.

In particolare si tratta:

1. Inserimento nelle **Tavole di Piano** e all'**art. 5.3.3 comma 3 delle NTA** delle Classi ***IIIB2p (pianura) e IIIB2c (collina)*** per rendere più chiaro quando le prescrizioni di carattere geomorfologico sono riferite a lotti posti in pianura piuttosto che in collina. Di fatto la specifica chiarisce che la realizzazione di piani interrati è preclusa in ogni caso nella sola ***Classe IIIB2p***, ovvero per lotti collocati in pianura, così come la destinazione d'uso dei piani terra ai fini abitativi, artigianali, industriali, terziari, commerciali e a servizi che ***nelle aree ricadenti in Classe IIIB2p*** è consentita solo nel caso in cui l'estradosso del primo solaio calpestabile risulti, come da documentazione allegata alla richiesta del permesso di costruire, ad una quota superiore al livello idrometrico della piena di riferimento.
2. Inserimento all'**art. 5.3.3 comma 3 delle NTA** di specifica sulla rappresentazione nelle tavole di PRGC delle aree soggette a riassetto territoriale a seguito della realizzazione di interventi di messa in sicurezza certificati da apposita Commissione, dunque assoggettate alle prescrizioni della Classe II B2 di cui all'**art. 5.3.2 comma 4 delle NTA**. Le aree sono individuate nelle tavole di PRGC alla scala 1:5000 e 1:2000 e richiamate in legenda con la dicitura: ***“Aree soggette ad interventi di riassetto territoriale ai sensi art. 5.3.3 comma 3 delle N.T.A.”***
3. Estensione in forma coordinata nel quadro del vigente PRGC della classificazione della pericolosità geomorfologica e della idoneità alla utilizzazione urbanistica sulla base dell'adozione definitiva della Variante 4 al PRGC (*riadozione dell'adeguamento al P.A.I. D.C.P.M. 24/05/01 e deliberazione integrativa n. 11 dell'autorità di bacino del Fiume Po del 31/07/03, ai successivi provvedimenti regionali in materia D.G.R. n. 45-6656/2002, alla circolare p.g.r. n.7/lap/1996 e*

*s.m.i. e di riduzione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua)* e ai sensi dalla Variante n°12 di Modifica n° 2 al PRGC ai sensi del comma 8 art. 17 LUR 56/77.

### **3.3. Il recepimento nel Piano Commercio delle disposizioni ai sensi della L.R. 38/06**

La Città di San Mauro Torinese con l'approvazione della Variante n°7 al PRGC, ai sensi della DCR 563-13414 del 29-10-99, si è adeguata alla legge regionale sul commercio ed ha adottato i criteri previsti dall'art 8 del D.Lgs n°114/1998.

La Variante n°7 ha individuato cinque addensamenti e otto localizzazioni commerciali, tra esistenti e potenziali, ed ha inoltre specificato la compatibilità della destinazione d'uso commerciale in tutte le aree di PRG che prevedono la destinazione residenziale.

Sulla base della Variante n°7 il comune di San Mauro Torinese con la Variante 15 di modifica n°3 del PRGC in ottemperanza alla L.R. 38 del 29-12-2006 art. 8 ed alla D.G.R. n° 85-13628 dell'8-02-2008, adegua lo strumento urbanistico vigente alle prescrizioni previste dalla nuova normativa in merito alla regolamentazione degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande.

in coerenza con gli indirizzi e gli obiettivi Regionali la variante di adeguamento alla Legislazione Regionale, definisce la superficie di somministrazione di alimenti e bevande e le modalità del calcolo dei parcheggi ad esse afferenti, individua le zone potenziali di insediamento, e specifica le modalità di rilascio delle nuove autorizzazioni e gli adempimenti necessari ai fini del rilascio stesso.

La Variante di Adeguamento non modifica in nessun modo la cartografia e la zonizzazione del PRGC vigente e non altera gli addensamenti e le localizzazioni previste dalla Variante n°7.

Nello specifico con l'adeguamento la Città di San Mauro, in attuazione dell'art. 1 c. 1 dell'allegato A (*indirizzi generali e criteri regionale per l'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande*), adotta gli indirizzi generali ed i criteri ispirati ai seguenti principi di trasparenza del mercato, concorrenza, libertà di impresa e la libera circolazione delle merci:

- a. la tutela del consumatore, con particolare riguardo all'informazione, alla fruibilità dell'offerta ed alla sicurezza dei prodotti;
- b. l'evoluzione tecnologica dell'offerta al fine di un innalzamento della qualità dell'offerta;
- c. il pluralismo e l'equilibrio tra le diverse tipologie di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande con particolare riguardo al riconoscimento e alla valorizzazione della qualità e della professionalità delle imprese;
- d. la valorizzazione e la salvaguardia del servizio nelle aree urbane extraurbane e collinari,
- e. la sostenibilità dell'offerta rispetto al contesto ambientale, economico, sociale e territoriale, della tutela della sicurezza urbana e dell'ordine pubblico.

Nel rispetto di quanto prescritto dalla Legge Regionale di disciplina delle attività di somministrazione di alimenti e bevande, la Città di San Mauro adotta gli indirizzi generali ed i criteri precedentemente descritti con lo scopo di raggiungere i seguenti obiettivi:

1. favorire la modernizzazione della rete in modo che si realizzino le condizioni per il miglioramento della sua produttività, della qualità del servizio e dell'informazione al consumatore;
2. favorire il mantenimento di una presenza diffusa e qualificata nel centro urbano nelle frazioni e nelle aree scarsamente servite o prive di servizio, in modo che sia facilitato l'accesso a tutte le fasce della popolazione anche attraverso la presenza di esercizi di somministrazione riconducibili a differenti tipologie dell'offerta;
3. orientare l'insediamento degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande in zone ed aree idonee alla formazione di sinergie con la rete del commercio in sede fissa e degli altri servizi pubblici e privati, al fine di migliorare la produttività del sistema e la qualità del servizio reso ai consumatori, nel rispetto dell'integrità dell'ambiente e del patrimonio storico artistico comunale;
4. favorire la formazione di un sistema di offerta, articolato sul territorio in modo tale che i consumatori, potendo scegliere tra diverse alternative di localizzazioni e di tipologia di esercizi, esercitando le loro preferenze, inneschino la dinamica concorrenziale del sistema;

5. coordinare la programmazione della rete con le norme urbanistiche, ambientali, igienico sanitarie, di pubblica sicurezza, e sicurezza urbana, nonché i procedimenti relativi al rilascio di permessi a costruire, e denunce di inizio attività in materia edilizia, sia per favorire la trasparenza e la semplificazione dei processi amministrativi nel quadro di un sistema decisionale condiviso, sia per evitare situazioni di offerta immobiliare contrarie ai principi della libera concorrenza.

A tal fine con la Modifica n°3 al PRGC viene adeguato il capitolo 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del Vigente PRGC e descritti i criteri generali per l'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande. Ciò consentirà una lettura comune delle norme e potrà favorire una sempre maggiore integrazione tra gli uffici comunali per l'approvazione di pratiche edilizie che prevedono la destinazione d'uso commerciale.