

*Regione* **Piemonte**  
*Provincia* **Torino**  
*Comune* **San Mauro Torinese**

## **PIANO DI RECUPERO**

Area RU.S1 / distretto 2 / sambuy

## **NORME DI ATTUAZIONE ELENCO CATASTALE**

*Proponenti* Cerutti Giuseppina / cf CRTGPP18B56L219W  
Corso Potenza, 194 / 10149 Torino  
Colenghi Carla / cf CLNCRL45R45L219E  
Colenghi Oreste / cf CLNRST48E31L219V  
Colenghi Renato / cf CLNRNT51R02L219B  
Via Casale 33 / 10099 San Mauro Torinese

*Progetto* Architetto Giorgio Beltramo  
cf BLTGRG50P23L219E  
Via Davide Corino, 8 / 10099 San Mauro Torinese

Architetto Bruno Bianco  
cf BNCBRN46D28E445J  
Via Nizza, 43 / 10125 Torino



*Collaborazioni* Architetto Massimo Moro / Architetto Ianira Vassallo

febbraio 2011

**allegato C bis 77/11**

## 1. PRINCIPI GENERALI

Art.1 – Estensione, efficacia, contenuti del Piano di Recupero dell'area RU.S.1 "Colenghi"

Il Piano di Recupero (P.P.R) dell'area RU.S.1 "Colenghi", in applicazione degli artt. 27 e 28 della l.n. 457/78 e degli artt. 38, 39, 40, 41 bis della L.R.56/1977 e succ.mod., è esteso alle aree ed alle proprietà indicate negli elenchi catastali e negli elaborati grafici di progetto di cui al seguente art.2.

Il P.d.R. ha efficacia per dieci anni dalla data della delibera di approvazione, ed è attuato a mezzo degli interventi edilizi regolamentati dalle presenti norme e dalla relativa convenzione.

L'approvazione del P.d.R. equivale a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza delle opere in esso previste.

Art.2 – Elaborati costitutivi del P.d.R.

Il Piano di Recupero è costituito dai seguenti elaborati:

allegato Abis *Relazione illustrativa*  
allegato Bbis *Relazione finanziaria*  
allegato Cbis *Norme di attuazione ed elenco catastale*  
allegato Dbis *Schema di convenzione*

tavola 1bis *Risultanze catastali*  
tavola 2bis *Stato di fatto*  
tavola 3bis *Previsioni di PRGC*  
tavola 4bis *Destinazioni d'uso previste*  
tavola 5bis *Unità di intervento e consistenze edilizie*  
tavola 6bis *Opere di urbanizzazione previste*  
tavola 7bis *Sviluppo planimetrico di progetto*  
tavola 8bis *Inserimento planimetria di progetto su foto aerea*  
tavola 9bis *Simulazioni volumetriche di progetto*  
tavola 10 bis *Planimetria di progetto ridotta alla scala di PRGC*  
tavola 11 *Progetto di massima delle opere di urbanizzazione*

Le tavole 1bis,2bis e 3bis sono descrittive dello stato attuale, le tavole 4bis, 5bis, 6bis, 7bis, 8bis, 9bis, 10bis e 11 rappresentano il progetto di trasformazione urbanistica previsto dal Piano di Recupero, di cui si intendono prescrittive le tavole 4bis, 5bis e 6bis.

In caso di eventuali discordanze prevalgono le disposizioni delle presenti N.D.A. e in assenza di richiami specifici le precisazioni grafiche riportate nelle tavole 4bis, 5bis e 6bis o dalle N.D.A. del P.R.G.C.

#### Art.3 – Contenuto delle norme specifiche di attuazione

Le Norme Specifiche di Attuazione (N.S.A.) integrano le indicazioni progettuali contenute negli elaborati grafici del P.d.R. con particolare riguardo alle prescrizioni di carattere tecnico e gestionale ed agli indirizzi da seguire nell'attuazione degli interventi.

Le N.S.A. integrano e specificano le norme tecniche di attuazione del vigente Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.), le norme del Regolamento edilizio e le disposizioni di legge vigenti.

Le tavole 4bis e 5bis del P.d.R. disciplinano le destinazioni d'uso consentite, le consistenze edilizie consentite e l'ambito degli interventi previsti, i caratteri degli interventi previsti.

L'art.6 delle presenti norme definisce le caratteristiche dimensionali degli interventi previsti.

#### Art.4 – Procedure di attuazione

Il piano è attuato dai proprietari singoli o riuniti in consorzio, coerentemente alle indicazioni del presente P.d.R. in merito a:

- a) l'estensione delle aree di cui si prevede l'utilizzazione e la correlativa urbanizzazione e l'eventuale assoggettamento a convenzione degli interventi;
- b) la spesa prevista per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria e delle opere di carattere generale;
- c) i mezzi finanziari con i quali si intende far fronte alla spesa di cui alla precedente lettera b).

Il piano è attuato dal Comune anche per le parti di competenza dei privati proprietari, mediante esproprio od occupazione temporanea previa diffida, nel caso di inerzia dei medesimi, ai sensi dei commi 6°, 7° e 8° dell'art.28 della l.n. 457/78.

## Art.5 – Finalità

Gli interventi previsti sono finalizzati al superamento delle condizioni di degrado presenti ed al conseguimento dei seguenti obiettivi:

- soddisfare le esigenze di una decorosa abitazione per la parte residenziale;
- riconvertire ai nuovi usi previsti dal P.R.G.C. la parte produttiva;
- garantire una sufficiente dotazione di aree al servizio delle abitazioni e delle nuove attività previste attraverso il raggiungimento di standard residenziali adeguati;
- garantire destinazioni d'uso congruenti con i caratteri tipologici degli immobili;
- valorizzare i caratteri ambientali delle preesistenze;
- recuperare il patrimonio immobiliare migliorandone l'impatto nel contesto ambientale.

## Art.6 – Definizioni

Gli interventi previsti nel presente P.d.R. sono attuati nel rispetto delle definizioni del tipo di intervento "ristrutturazione edilizia", così come disciplinato dalle norme di P.R.G.C. della Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.5/SG/URB del 27/4/1984 e del Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 380/2001. Ciò comporta parziali demolizioni e riedificazioni, con il mantenimento di gran parte delle strutture edilizie esistenti.

I dati dimensionali di progetto degli interventi previsti sono:

- superficie di proprietà mq 9.718
- superficie fondiaria (al netto delle aree assoggettate ad uso pubblico) mq 5.766,50
- SUL complessiva mq 12.500
- SUL residenziale mq 2.245,47
- SUL terziaria mq 10.254,53
- superficie coperta mq 6.763
- rapporto di copertura max. 69,6%
- altezza massima dei fabbricati m 10,50 dalla quota della S.R. 590
- superficie a servizi assoggettata ad uso pubblico mq 8.734,53

Tali consistenze debbono intendersi come fisse indipendentemente da possibili variazioni dell'estensione superficiale delle aree comprese nel P.d.R. dovute a rilievo particolareggiato.

Sono da intendersi prescrittive le indicazioni relative alle parti da conservare nelle strutture edilizie preesistenti e la conformazione degli spazi da assoggettare a uso pubblico, mentre sono da intendersi orientative le indicazioni riguardanti le parti da demolire e ricostruire.

## **2. OPERE ED IMPIANTI PUBBLICI**

Art.7 – Progettazione ed esecuzione delle opere

La progettazione delle opere ed impianti assoggettati ad uso pubblico è curata dai privati in accordo con l'ufficio tecnico comunale. In sede di progettazione esecutiva verranno definite le caratteristiche di dettaglio di tali opere ed impianti, e si potranno apportare eventuali modifiche non sostanziali ai tracciati indicati negli elaborati grafici.

Le opere consistono in:

- aree destinate a verde, percorsi pedonali e parcheggi mq 3.457,50
- aree a parcheggio al piano seminterrato mq 4.123,78
- locali destinati a mostre, manifestazioni etc. al piano seminterrato mq 659,25

Le alberature previste negli spazi a verde indicati debbono essere realizzate mediante piantumazione di specie autoctone, sia di tipo arboreo, sia di tipo arbustivo.

L'esecuzione delle opere stesse dovrà avvenire contestualmente agli interventi sulle aree private.

Le opere saranno collaudate dall'Ufficio Tecnico Comunale o da tecnico abilitato nominato dall'Amministrazione.

### **3. OPERE ED IMPIANTI NELLE AREE DI PERTINENZA DI ENTI E PRIVATI**

#### Art.8 - Unità minima di intervento

La tav. 5 del presente P.d.R. indica le aree costituenti le unità minime di intervento alle quali deve estendersi il singolo intervento edilizio di recupero.

#### Art.9 – Tipi di intervento edilizio

La tav. 5 del presente P.d.R. indica l'articolazione del tipo di intervento "ristrutturazione edilizia" per ogni singola unità di intervento, in base alle definizioni di cui alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.5/SG/URB del 27/4/1984.

La tav. 7 del presente P.d.R. fornisce gli indirizzi progettuali alla scala edilizia cui è fatto obbligo riferirsi nella progettazione esecutiva degli interventi.

#### Art.10 – Destinazioni d'uso ammesse per le unità edilizie

La tav. 5 del presente P.d.R. indica le destinazioni d'uso ammesse per i singoli locali delle unità minime d'intervento.

Sono ammesse, comunque, attività diverse da quelle indicate purché ricomprese nell'ambito delle attività terziarie e turistico-ricettive e altre attività commerciali esclusivamente di tipo "esercizio di vicinato".

#### Art.11 – Destinazioni d'uso degli spazi liberi

Le aree libere ad uso privato debbono essere sistemate a cortile o a verde privato secondo le indicazioni contenute nella tav. 5 del presente P.d.R. .

La realizzazione delle autorimesse private sotterranee potrà avvenire esclusivamente nelle aree indicate nella tav. 5 e secondo le indicazioni contenute nella tav. 7 del presente P.P.R.

#### Art.12 – Progettazione esecutiva degli interventi edilizi

Per la progettazione esecutiva degli interventi edilizi si dovranno seguire le indicazioni progettuali contenute nella tav.7 del presente P.d.R.

Sono ammesse soluzioni progettuali difformi da quelle indicate nella tav.7 purché debitamente motivate da una migliore adesione allo stato di fatto rilevato.

#### Art.13 – Esterno degli edifici

Le pareti esterne degli edifici dovranno essere realizzate con paramenti a vista ovvero intonacate e tinteggiate con tinte ai silicati o a calce nei colori indicati dall'Ufficio Tecnico.

#### Art.14 – Interventi nel sottosuolo

Nel caso di interventi riguardanti il sottosuolo, in conformità alle indicazioni del presente P.P.R., prima di iniziare gli scavi dovranno essere ottemperate tutte le prescrizioni delle normative vigenti.



## **INDICE**

### **1. PRINCIPI GENERALI**

- Art.1 – Estensione del Piano Particolareggiato
- Art.2 – Elaborati costitutivi del P.P. R.
- Art.3 – Contenuto delle norme specifiche di attuazione
- Art.4 – Procedure di attuazione
- Art.5 – Finalità
- Art.6 – Definizioni

### **2. OPERE ED IMPIANTI PERTINENTI LE AREE PUBBLICHE**

- Art.7 – Progettazione delle opere e degli impianti

### **3. OPERE ED IMPIANTI NELLE AREE DI PERTINENZA DI ENTI E PRIVATI**

- Art.8 – Unità minima di intervento
- Art.9 – Tipi di intervento edilizio
- Art.10 – Destinazioni d'uso ammesse
- Art.11 – Destinazioni d'uso degli spazi liberi
- Art.12 – Progettazione esecutiva degli interventi edilizi
- Art.13 – Esterno degli edifici
- Art.14 – Interventi nel sottosuolo

## ELENCO CATASTALE DELLE PROPRIETA'

N.	Catasto	Qualità classe	Foglio	N.	Sup. catast. [mq]
1	Terreni	Ente Urbano	12	82	10.052

N.	Catasto	Proprietà catastale	Foglio	N.	Sub.	Consistenza
1	Fabbricati	Colenghi	12	82	8	mq 241
2	Fabbricati	Colenghi	12	82	9	6 vani
3	Fabbricati	Colenghi	12	82	10	7 vani
4	Fabbricati	Colenghi	12	82	11	7 vani
5	Fabbricati	Colenghi	12	82	12	7,5 vani
6	Fabbricati	Colenghi	12	82	13	11,5 vani
7	Fabbricati	Colenghi	12	82	14	11 vani

Come già descritto nella relazione illustrativa, la misurazione della particella catastale da estratto di mappa, che individua la realtà della proprietà fondiaria di Colenghi risulta mq 9.718. Tale superficie è stata assunta per la formulazione del Piano Particolareggiato. Le dimensioni assunte per la verifica delle consistenze edilizie esistenti oltre a fare riferimento ai dati catastali, anche per la definizione delle attuali destinazioni d'uso, sono anche frutto di verifiche delle concessioni edilizie nel tempo rilasciate e a controlli e misure sul posto dei fabbricati esistenti.

Di seguito si allegano le schede di catasto.