

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI TORINO
CITTA' DI SAN MAURO TORINESE

L.R. 5 DICEMBRE 1977 N.56 E S.M.I.
PIANO REGOLATORE GENERALE
APPROVATO CON DELIBERAZIONE GIUNTA REGIONALE 142-3494 DEL 18/02/1986

VARIANTE N° 13 AL P.R.G.C.
AI SENSI DELL'ART. 17 COMMA 8 DELLA L.R. N° 56/77
AREA RUS1

Allegato n. 1 - Relazione illustrativa

SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE TERRITORIO

Responsabile Settore Pianificazione e Gestione Territorio
Matteo Tricarico

Responsabile Servizio Urbanistica
Marcello Comollo

Settore Pianificazione e Gestione Territorio
Silvana Marongiu

MARZO 2011

Il Comune di San Mauro Torinese è dotato di P.R.G.C. approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 142 – 3493 del 18/02/1986, così come modificato dalle successive intervenute varianti.

Nel P.R.G.C. sono state individuate le aree c.d. di Ristrutturazione Urbanistica denominate RUC1, RUC2 ed RUS1, caratterizzate dalla presenza d'insediamenti produttivi la cui ubicazione non risulta idonea rispetto alle esigenze di riorganizzazione funzionale del tessuto urbanistico complessivo, per le quali è stata prevista la destinazione d'uso per attività terziarie.

Le predette aree di Ristrutturazione Urbanistica sono state classificate, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della Legge 5 agosto 1978, n. 457, quali "zona di recupero".

L'art. 27 della Legge 5 agosto 1978, n. 457 recante "*Norme per l'edilizia residenziale*" pone in capo ai Comuni l'individuazione, nell'ambito della redazione dello strumento urbanistico comunale o con specifica deliberazione consiliare, delle "*zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso*". In dette zone, così come stabilito al comma 3 del suddetto art. 27, i Comuni possono altresì individuare gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei Piani di Recupero da approvarsi con deliberazione consiliare.

Il successivo art. 28, comma 3, della legge n. 457/1978 dispone espressamente che qualora la deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del PdR non sia assunta entro tre anni dalla individuazione delle zone di recupero (di cui al terzo comma del precedente articolo 27) oppure non sia divenuta esecutiva entro il termine di un anno dalla predetta scadenza, l'individuazione stessa decade ad ogni effetto e, in tal caso, sono consentiti gli interventi edilizi previsti dal quarto e quinto comma dell'articolo 27, come peraltro confermato anche dall'art. 41*bis* comma 7 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i.

Il vigente art. 3.15 delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano Regolatore disciplina gli interventi urbanistici nelle zone di Ristrutturazione Urbanistica subordinandoli, in caso di adeguamento alla destinazione d'uso terziaria, alla predisposizione di un Piano di Recupero di ristrutturazione urbanistica esteso all'intera area normativa nonché alla stipula della convenzione di cui all'art. 53 della L.R. n. 56/1977 e s.m. e i. .

Nel corso degli anni è stato dato corso agli interventi di recupero relativamente alle aree RUC1 ed RUC2 come di seguito specificato :

- ✍ con deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 del 30/09/2008 è stata approvata la 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.) nell'ambito della quale l'area RUC1, esclusa la porzione a servizi P.C.8 e parte della V.C9, è stata individuata quale localizzazione commerciale di tipo L1 i cui interventi, per la destinazione commerciale, sono disciplinati dagli artt. 6 e 6.3 lett. d) introdotti dalla variante stessa (*in attuazione del combinato disposto dai predetti artt. 6 e 6.3 lett. d) , sono stati approvati due S.U.E. relativi ad interventi nell'area RUC1 riconosciuta come localizzazione commerciale di tipo L1*).
- ✍ con deliberazione del Consiglio Comunale n° 43 in data 20.7.2009 è stata approvata, ai sensi dell'art. 17 comma 4 della L.R. n. 56/1977 e s.m. e i., la variante strutturale al P.R.G.C. n° 5, per la trasformazione dell'area RUC2, attraverso la quale è stato introdotto nelle N.T.A. lo specifico art. 3.15.B atto a disciplinare le modalità e le tipologie d'intervento ammessi nell'area stessa .

Per quanto attiene invece l'area RUS1, entro i termini temporali stabiliti dai surrichiamati artt. 27 e 28 della legge n. 457/1978 e 41bis comma 7 della L.R. n. 56/1977, non è stato approvato alcun Piano di Recupero, ragion per cui l'individuazione della stessa quale zona di recupero, risulta decaduta a tutti gli effetti. Ciò comporta, conseguentemente, così come espressamente disposto all'art. 27, commi 4 e 5, della legge n. 457/1978 ed all'art. 41bis comma 7 della L.R. n. 56/1977, la restrizione degli interventi edilizi possibili nell'area e, di fatto, la limitazione al pieno recupero ed adeguamento, degli immobili interessati, dalla destinazione d'uso produttiva a quella terziaria prevista dal vigente P.R.G.C. .

Si rende pertanto opportuno e necessario addivenire ad un aggiornamento delle previsioni afferenti l'area RUS1 tenuto conto anche del tessuto urbanistico ed edilizio circostante venutosi a delineare dall'approvazione del vigente P.R.G.C. all'attualità .

Gli immobili interessati dalla presente modifica al Piano Regolatore risultano attualmente collocati all'interno di un tessuto urbanizzato fortemente caratterizzato dalla compresenza di connotazioni residenziali, ricettive e terziarie fattore questo che rende ormai incompatibile la permanenza degli originari insediamenti produttivi.

L'Amministrazione Comunale di San Mauro Torinese già da tempo ha avviato un percorso finalizzato al recupero ed alla valorizzazione delle analoghe aree di ristrutturazione urbanistica, quale la limitrofa AS3 ad oggi caratterizzata, grazie alla realizzazione di apposito strumento urbanistico esecutivo, da un disegno organico composto di residenze, di aree a servizi pubblici, del Centro Culturale Polivalente (che ospita la biblioteca comunale, sale di riunioni, sedi di associazioni, un centro multimediale e prospetta su un'area a parco), cui farà da cornice anche il recupero, recentemente intrapreso, alla fruizione pubblico-privata, dei fabbricati produttivi dismessi dalla ditta Desalles-Borzino .

In quest'ottica appare pertanto coerente l'integrazione dell'area RUS1 nel tessuto edilizio limitrofo riconfermando, al contempo, l'individuazione dell'area stessa quale *zona di recupero* ai sensi dell' art. 27 commi 1, 2 e 3 della legge n. 457/1978.

Nell'ambito del suddetto aggiornamento si ritiene di dover :

- a) confermare l'area RUS1 come ambito di trasformazione urbanistica con riconversione della destinazione d'uso da produttivo a terziario e l'assoggettabilità degli interventi alla predisposizione di Piano di Recupero di ristrutturazione urbanistica, estendo la facoltà di recupero anche attraverso la ristrutturazione edilizia;
- b) suddividere l'area RUS1 in due distinti sub-ambiti e di poter ammettere in ciascuno di essi , per gli interventi di trasformazione della destinazione d'uso da produttivo a terziario, anche la predisposizione del preventivo Piano di Recupero di ristrutturazione edilizia oltrechè di quella urbanistica:
- c) consentire per gli edifici esistenti nell'area RUS1 ad esclusiva destinazione residenziale, anche gli interventi di ristrutturazione edilizia.

Tale aggiornamento viene reso possibile, ai sensi dell'art. 17 comma 8 lett. *a)* , *d)* , *e)* ed *f)*, tramite le modifiche al P.R.G.C. consistenti:

- A. nella suddivisione dell'area normativa RUS1 in due distinti ambiti denominati "A" e "B" assoggettando ciascuno , ai sensi dell'art. 17, comma 8, lettera e), a Piano di Recupero di ristrutturazione urbanistica e/o edilizia
- B. nell'ammettere, ai sensi dell'art. 17 comma 8 lettera f), per gli edifici esistenti ad esclusiva destinazione residenziale, anche gli interventi di ristrutturazione edilizia, introducendo al punto 6) dell'art. 3.15 delle N.T.A., dopo le parole "..... *risanamento conservativo*" l'enunciato " *e ristrutturazione edilizia.*"
- C. nell'ammettere per ciascun ambito dell'area normativa RUS1, ai sensi dell'art. 17 comma 8 lettere d) ed e), in caso di adeguamento alla destinazione d'uso terziaria, la

predisposizione di un piano di recupero anche di ristrutturazione edilizia oltrechè urbanistica, aggiungendo al punto 7) dell'art. 3.15 delle N.T.A. dopo "..... R.P. 56/77." l'ulteriore enunciato "*Per ciascun ambito dell'area RUS1, è ammesso anche il Piano di Recupero di ristrutturazione edilizia*";

D. nell'introduzione, all'art. 3.15 delle N.T.A. del seguente ulteriore punto 11): "*Per l'area RUS1 nel caso di adeguamento alla destinazione d'uso terziaria di cui al punto 7), in sede di Piano di Recupero di ristrutturazione edilizia, dovranno essere rispettati i seguenti parametri:*

- *rapporto di copertura : esistente*
- *altezza max : 10,5 m - arretramento dal ciglio strada min : 10 m..*
- *SUL esistente*

E. nella modifica grafica alle Tavole 2A (scala 1:5000), 4 e 5 (scala 1:2000) del P.R.G.C. introducendo nell'area RUS1 la delimitazione dei due distinti ambiti d'intervento "A" e "B" soggetti a P.d.R. .