

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 STRUTTURALE 10 AL P.R.G.C
Ai sensi L.R. 56/77 e s.m.i. - art. 17 comma 4 e L.R. 1/2007

IN ATTUAZIONE AL PIANO DELLE ALIENAZIONI
E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI
AI SENSI DELL'ART. 58 DELLA L.133/2008

PROGETTO DEFINITIVO

ESTRATTI N.T.A. IN VARIANTE

SETTORE PIANIFICAZIONE E TERRITORIO
UFFICIO DI PIANO

Coordinamento progettuale
arch. Pier Giorgio Turi

Responsabile Settore Pianificazione e Gestione del Territorio
arch. Paolo Marino

Responsabile Servizio Urbanistica
dott. Marcello Comollo

Elaborazioni progettuali e GIS
arch. Maria Bucci

OTTOBRE 2010

ESTRATTO DEGLI ARTICOLI DELLE N.T.A IN VARIANTE 10

Nota: tutte le parti riportate nell'estratto sono state introdotte dal progetto Preliminare della Variante 10; le restanti parti delle NTA non hanno subito variazioni rispetto al testo vigente.

3.2.1 - AREA DI COMPLETAMENTO - C.N.C2A

Area già edificata inserita in un tessuto urbano totalmente edificato dotato delle principali infrastrutture tecnologiche e di servizi di pubblico interesse. Obiettivo prioritario è la sostituzione o la ristrutturazione edilizia.

- 1) La destinazione d'uso propria e prevalente è residenziale.
- 2) L'intervento edilizio è subordinato ad un permesso di costruire convenzionato esteso all'intera area.
- 3) Gli interventi di sostituzione con nuovo impianto o di ristrutturazione edilizia per uso residenziale, oltre alle condizioni generali fissate per gli interventi edilizi di nuova costruzione, dovrà rispettare i seguenti limiti:

Indice densità fondiaria	2,48 mc/mq
Volumetria max	1.722 mc
S.U.L. teorica	574 mq
Rapporto di copertura max	42 %
Altezza fabbricati max	7,5 mt
N° min. piantumazioni arboree a compensazione	19 unità

- 4) Il filo di fabbricazione dovrà essere contenuto nell'area di massimo ingombro riportata nelle schede di progetto adottate con la Variante 10 al PRGC e coincidente con la proiezione della superficie coperta dalla sagoma dell'edificio esistente.
- 5) Costituiscono singole unità abitative gli spazi realizzati nel sottotetto che abbiano una tipologia residenziale comprensiva di tutte le componenti proprie di unità autonome: servizi igienici, cucina, locali per uso principale. La previsione di realizzare nel sottotetto ambienti accessori di pertinenza delle abitazioni richiede titolo edilizio e determina la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione. L'utilizzabilità dei sottotetti per ambienti accessori alla residenza è ammessa in presenza dei requisiti di cui al comma 4, art. 1, L.R. 21/98 e comporta le facoltà stabilite dall'art. 2 della stessa legge. In tal caso il profilo delle falde del tetto devono ricadere in una sagoma teorica determinata da una pendenza non superiore a 27 gradi e la quota massima di imposta, misurata al filo del perimetro esterno dell'edificio, non può essere

superiore ad 1 mt dall'estradosso dell'ultimo solaio piano. Sono ammessi profili di falde che si discostano dalla pendenza non superiore a 27 gradi purchè si dimostri un utilizzo di volume equivalente a quello determinato dal calcolo basato sulla sagoma teorica di profilo delle falde con pendenza non superiore a 27 gradi.

- 6) Le caratteristiche edilizie degli interventi previsti dovranno rispettare tutte le nuove disposizioni legislative in materia di rendimento energetico, le prescrizioni cogenti previste nel nuovo Regolamento Edilizio di San Mauro e tenere conto delle più avanzate esperienze maturate nel campo del costruire sostenibile. I requisiti e le soluzioni che s'intendono adottare dovranno essere dichiarati in sede di convenzionamento.
- 7) L'area è inserita in Classe I ed è priva di condizionamenti geologici e/o geomorfologici tali da indurre condizionamenti alle scelte urbanistiche. Tutti gli interventi edilizi dovranno essere realizzati nel rispetto di quanto prescritto dal D.M. 11/03/1988 e dal D.M. 14/01/2008. La realizzazione di eventuali piani interrati non dovrà interferire con il regime della falda idrica e sarà pertanto subordinata ai risultati di preventive indagini volte alla verifica della soggiacenza della falda e della relativa escursione massima annuale e storica, dalla quale dovrà essere garantito un franco di almeno 1 m.

[...]

3.2.2 - AREA DI COMPLETAMENTO - CN.S.9A

Area ineditata inserita in un tessuto urbano totalmente edificato dotato delle principali infrastrutture tecnologiche e di servizi di pubblico interesse. Obiettivo prioritario è il completamento edilizio.

- 1) La destinazione d'uso propria e prevalente è residenziale.
- 2) L'intervento edilizio è subordinato ad un permesso di costruire convenzionato esteso all'intera area che preveda l'assoggettamento a parcheggio pubblico di una fascia di superficie fondiaria con profondità minima di 2,50 metri dal limite della via Valle della Quietè e l'ingresso carrabile all'area dalla sola via Scuratone, come indicato nelle Schede di Piano della Variante n° 10 al PRGC, e la necessità di fasi di progettazione e realizzazione delle aree a verde pubblico e privato contemporanee alle fasi di edificazione. In sede di convenzionamento sono ammesse variazioni di disegno e distribuzione planimetrica delle aree assoggettate a servizi nel rispetto delle prescrizioni, senza che ciò comporti variante al P.R.G.C.

- 3) L'edificazione per uso residenziale, oltre alle condizioni generali fissate per gli interventi edilizi di nuova costruzione, dovrà rispettare i seguenti limiti:

Indice densità fondiaria	0,65 mc/mq
Volumetria max	2.278 mc
S.U.L. teorica	759 mq
Rapporto di copertura max	15 %
Altezza fabbricati max	7,5 mt
Superficie fondiaria minima permeabile	60 %
N° min. piantumazioni arboree a compensazione	29 unità

- 4) Il filo di fabbricazione dovrà essere contenuto nell'area di massimo ingombro riportata nelle Schede di Piano adottate con la Variante 10 al PRGC, tale area sarà da perfezionarsi in fase di convenzionamento comunque nel rispetto di quanto previsto in sede di strumento urbanistico generale.
- 5) Costituiscono singole unità abitative gli spazi realizzati nel sottotetto che abbiano una tipologia residenziale comprensiva di tutte le componenti proprie di unità autonome: servizi igienici, cucina, locali per uso principale. La previsione di realizzare nel sottotetto ambienti accessori di pertinenza delle abitazioni richiede titolo edilizio e determina la corresponsione degli oneri urbanizzativi e del costo di costruzione. L'utilizzabilità dei sottotetti per ambienti accessori alla residenza è ammessa in presenza dei requisiti di cui al comma 4, art. 1, L.R. 21/98 e comporta le facoltà stabilite dall'art. 2 della stessa legge. In tal caso il profilo delle falde del tetto devono ricadere in una sagoma teorica determinata da una pendenza non superiore a 27 gradi e la quota massima di imposta, misurata al filo del perimetro esterno dell'edificio, non può essere superiore ad 1 m, dall'estradosso dell'ultimo solaio piano. Sono ammessi profili di falde che si discostano dalla pendenza non superiore a 27 gradi purchè si dimostri un utilizzo di volume equivalente a quello determinato dal calcolo basato sulla sagoma teorica di profilo delle falde con pendenza non superiore a 27.
- 6) Le caratteristiche edilizie degli interventi previsti dovranno rispettare tutte le nuove disposizioni legislative in materia di rendimento energetico, le prescrizioni cogenti previste nel nuovo Regolamento Edilizio di San Mauro e tenere conto delle più avanzate esperienze maturate nel campo del costruire sostenibile. I requisiti e le soluzioni che s'intendono adottare dovranno essere dichiarati in sede di convenzionamento.
- 7) Tutti gli interventi edilizi dovranno essere realizzati nel rispetto di quanto prescritto dal D.M. 11/03/1988 e dal D.M. 14/01/2008. Per tale ambito ricadente

nella Classe IIA1 è necessaria la realizzazione di uno studio geologico di dettaglio che illustri le caratteristiche geomorfologiche e le condizioni di stabilità locali ed accerti la non sussistenza di condizioni di pericolosità e la fattibilità dell'intervento previsto. Deve essere anche dimostrata la compatibilità dell'intervento con la stabilità degli edifici esistenti intorno all'area e del rilevato stradale presente a monte, dal piede del quale gli scavi dovranno mantenere un'adeguata distanza di sicurezza; le indagini dovranno pertanto riguardare i materiali costituenti detto rilevato. Qualora necessario dovranno essere indicati, in ambito di progetto esecutivo, gli interventi di mitigazione, che potranno interessare il singolo lotto edificatorio o un intorno dello stesso, degli eventuali elementi di pericolosità geologica esistenti. Nell'ambito specifico è necessario porre particolare importanza alla gestione delle acque superficiali: a tal riguardo si dovrà: prevedere di limitare al minimo indispensabile la impermeabilizzazione delle superfici, mettendo in atto tutti gli accorgimenti tecnici atti a raggiungere tale scopo; prevedere interventi, documentati negli elaborati di progetto, che assicurino una corretta raccolta ed un corretto smaltimento delle acque meteoriche verso un adeguato ricettore. Analoga attenzione, da documentarsi negli elaborati di progetto, dovrà essere posta nella realizzazione di scavi o di riporti per la modellazione superficiale del terreno che, comunque, non dovranno modificare in modo significativo l'andamento plano-altimetrico locale, nel rispetto dell'art. 2.3 delle Norme di Attuazione della Variante n. 4 al P.R.G.C.. Particolare cura negli aspetti progettuali e realizzativi dovrà essere posta agli scavi e/o sbancamenti in prossimità del rilevato stradale di Via Valle della Quiete, che delimita l'area verso monte. Le geometrie da attribuire ai fronti degli scavi e ai riporti dovranno discendere da specifiche verifiche di stabilità condotte ai sensi del D.M. 14/01/2008. Nel caso di fronti di scavo subverticali o di altezza eccedenti quelle stabilite dalla normativa si dovrà ricorrere all'impiego di opere di sostegno provvisorie e/o all'avanzamento per conci successivi. In base alle verifiche di stabilità suddette dovranno essere definite anche le pendenze da attribuire alla configurazione finale dei luoghi, riferendosi sia alla situazione ante-operam che post-operam. In ottemperanza ai disposti del D.M. 11/03/1988 e dal D.M. 14/01/2008 dovranno essere prodotte, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire o alla presentazione della dichiarazione di inizio di attività: la relazione geologica, a firma di un tecnico abilitato all'esercizio della professione di geologo; la relazione geotecnica, che potrà essere redatta anche da tecnico abilitato all'esercizio della professione di Ingegnere con provata esperienza nel settore e secondo la normativa suddetta. La relazione geotecnica deve fare esplicito riferimento alla relazione geologica e viceversa ed entrambe devono essere corredate degli elaborati grafici e della documentazione delle indagini necessarie per la chiara comprensione dei risultati. La responsabilità degli elaborati tecnici è esclusivamente attribuita agli estensori degli stessi. Fatti salvi gli adempimenti di cui al D.M. 14/01/2008 riguardanti gli interventi edilizi di rilevanza strutturale, non è necessario presentare la relazione geologica agli uffici comunali nei casi di interventi di

manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di cambiamento di destinazione d'uso, che sono consentiti anche senza la certificazione geologica, purché non comportino aumenti della volumetria esistente o trasformazioni radicali della struttura edilizia e delle aree pertinenziali esistenti, né aumento del carico urbanistico. La realizzazione di eventuali piani interrati non dovrà interferire con il regime della falda idrica e sarà pertanto subordinata ai risultati di preventive indagini volte alla verifica della soggiacenza della falda e della relativa escursione massima annuale e storica, dalla quale dovrà essere garantito un franco di almeno 1 m.

[...]

3.4.1 - AREA DI COMPLETAMENTO (R.I.C.1A)

Area ineditata inserita in un tessuto urbano totalmente edificato dotato delle principali infrastrutture tecnologiche e di servizi di pubblico interesse.

Obiettivo prioritario è il completamento edilizio.

- 1) La destinazione d'uso propria e prevalente è residenziale.
- 2) L'intervento edilizio è subordinato ad un permesso di costruire convenzionato esteso all'intera area che preveda, a soddisfacimento degli standard urbanistici previsti con la Variante 10 al PRGC, l'assoggettamento di un minimo di mq. 260 di superficie fondiaria a parcheggio pubblico e la dotazione di un minimo di mq. 1.850 della superficie territoriale a verde pubblico, così come indicato nelle schede di progetto adottate con la Variante n° 10 al PRGC, e la necessità di fasi di progettazione e realizzazione delle aree a verde pubblico e privato contemporanee alle fasi di edificazione. In sede di convenzionamento sono ammesse variazioni di disegno e distribuzione planimetrica delle aree per servizi, nel rispetto delle quantità previste, senza che ciò comporti variante al P.R.G.C.
- 3) L'edificazione per uso residenziale, oltre alle condizioni generali fissate per gli interventi edilizi di nuova costruzione, deve rispettare i seguenti limiti:

Indice densità fondiaria	0,82 mc/mq
Volumetria max	3.674 mc
S.U.L. teorica	1.225 mq
Rapporto di copertura max	30 %
Altezza fabbricati max	7,5 mt
Superficie fondiaria minima permeabile	50 %
N° min. piantumazioni arboree a compensazione	40 unità

- 4) Il filo di fabbricazione dovrà essere contenuto nell'area di massimo ingombro

riportata nelle schede di progetto adottate con la Variante 10 al PRGC, tale area sarà da perfezionarsi in fase di convenzionamento comunque nel rispetto di quanto previsto in sede di strumento urbanistico generale.

- 5) Costituiscono singole unità abitative gli spazi realizzati nel sottotetto che abbiano una tipologia residenziale comprensiva di tutte le componenti proprie di unità autonome: servizi igienici, cucina, locali per uso principale. La previsione di realizzare nel sottotetto ambienti accessori di pertinenza delle abitazioni richiede titolo edilizio e determina la corresponsione degli oneri urbanizzativi e del costo di costruzione. L'utilizzabilità dei sottotetti per ambienti accessori alla residenza è ammessa in presenza dei requisiti di cui al comma 4, art. 1, L.R. 21/98 e comporta le facoltà stabilite dall'art. 2 della stessa legge. In tal caso il profilo delle falde del tetto devono ricadere in una sagoma teorica determinata da una pendenza non superiore a 27 gradi e la quota massima di imposta, misurata al filo del perimetro esterno dell'edificio, non può essere superiore ad 1 m, dall'estradosso dell'ultimo solaio piano. Sono ammessi profili di falde che si discostano dalla pendenza non superiore a 27 gradi purchè si dimostri un utilizzo di volume equivalente a quello determinato dal calcolo basato sulla sagoma teorica di profilo delle falde con pendenza non superiore a 27.
- 6) Le caratteristiche edilizie degli interventi previsti dovranno rispettare tutte le nuove disposizioni legislative in materia di rendimento energetico, le prescrizioni cogenti previste nel nuovo Regolamento Edilizio di San Mauro e tenere conto delle più avanzate esperienze maturate nel campo del costruire sostenibile. I requisiti e le soluzioni che s'intendono adottare dovranno essere dichiarati in sede di convenzionamento.
- 7) Tutti gli interventi edilizi dovranno essere realizzati nel rispetto di quanto prescritto dal D.M. 11/03/1988 e dal D.M. 14/01/2008. Per tutti gli ambiti la realizzazione di eventuali piani interrati non dovrà interferire con il regime della falda idrica e sarà pertanto subordinata ai risultati di preventive indagini volte alla verifica della soggiacenza della falda e della relativa escursione massima annuale e storica, dalla quale dovrà essere garantito un franco di almeno 1 m. Per l'esteso ambito ricadente in classe I non sono previste ulteriori prescrizioni fatto salvo il rispetto dei decreti ministeriali suddetti. Per il ridotto ambito ascritto alla classe IIB1, nel caso gli interventi edilizi prevedano la realizzazione di piani interrati questi non potranno essere destinati all'uso abitativo e la loro realizzazione potrà essere effettuata solo nel caso in cui siano certificate idonee soluzioni tecniche in grado di garantirne l'uso in condizioni di sicurezza. Tale idoneità dovrà essere certificata da apposita relazione asseverata, redatta da tecnico abilitato, nella quale siano descritti i criteri e metodologie di esecuzione delle opere. Sono comunque escluse realizzazioni interrate che prevedano locali per l'alloggiamento di impianti tecnologici. Per l'ambito più a monte ricadente nella Classe IIA1 è necessaria la realizzazione di uno studio geologico di det-

taglio che illustri le caratteristiche geomorfologiche e le condizioni di stabilità locali ed accerti la fattibilità dell'intervento previsto. Ove necessario dovranno essere individuati ed espressi in ambito di progetto esecutivo gli interventi di mitigazione, che potranno interessare il singolo lotto edificatorio o un intorno dello stesso, degli eventuali elementi di pericolosità geologica esistenti. Nell'ambito specifico è necessario porre particolare importanza alla gestione delle acque superficiali e a tal riguardo non sarà ammesso impermeabilizzare aree di qualsiasi genere senza la previsione di opere, documentate negli elaborati di progetto, che assicurino una corretta raccolta ed un adeguato smaltimento delle acque meteoriche. Analoga attenzione, da documentarsi negli elaborati di progetto, dovrà essere posta nella realizzazione di scavi o di riporti per la modellazione superficiale del terreno che, comunque, non dovranno modificare in modo significativo l'andamento plano-altimetrico locale, nel rispetto dell'art. 2.3 delle Norme di attuazione della Variante n. 4 al P.R.G.C.. Sarà inoltre necessario analizzare e valutare eventuali influenze delle problematiche di versante presenti sul versante collinare a Sud-Est dell'area e verificare l'idoneità del sistema fognario recettore dell'impluvio presente più a monte e analizzare l'eventuale criticità presente all'imbocco del tratto intubato e le eventuali ripercussioni sugli interventi edilizi in progetto. In ottemperanza ai disposti del D.M. 11/03/1988 e dal D.M. 14/01/2008 dovranno essere prodotte, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire o alla presentazione della dichiarazione di inizio di attività: la relazione geologica, a firma di un tecnico abilitato all'esercizio della professione di geologo; la relazione geotecnica, che potrà essere redatta anche da tecnico abilitato all'esercizio della professione di Ingegnere con provata esperienza nel settore e secondo la normativa suddetta. La relazione geotecnica deve fare esplicito riferimento alla relazione geologica e viceversa ed entrambe devono essere corredate degli elaborati grafici e della documentazione delle indagini necessarie per la chiara comprensione dei risultati. La responsabilità degli elaborati tecnici è esclusivamente attribuita agli estensori degli stessi. Fatti salvi gli adempimenti di cui al D.M. 14/01/2008 riguardanti gli interventi edilizi di rilevanza strutturale, non è necessario presentare la relazione geologica agli uffici comunali nei casi di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di cambiamento di destinazione d'uso, che sono consentiti anche senza la certificazione geologica, purché non comportino aumenti della volumetria esistente o trasformazioni radicali della struttura edilizia e delle aree pertinenziali esistenti, né aumento del carico urbanistico.

[...]

3.5.1 - AREA DI COMPLETAMENTO - R.I.O.3A

Area inedita inserita in un tessuto urbano totalmente edificato e dotato delle principali infrastrutture tecnologiche e di servizi di pubblico interesse. Obiettivo è

il completamento del tessuto urbano con intervento di edificazione e servizi annessi alla residenza.

- 1) La destinazione d'uso propria e prevalente è residenziale.
- 2) L'intervento edilizio è subordinato ad un permesso di costruire convenzionato esteso all'intera area che preveda, a soddisfacimento degli standard urbanistici previsti con la Variante 10 al PRGC, l'assoggettamento di un minimo di mq. 950 di superficie fondiaria a parcheggio pubblico e la dotazione di un minimo di mq. 325 della superficie territoriale a verde pubblico, così come indicato nelle schede di progetto adottate con la Variante n° 10 al PRGC, e la necessità di fasi di progettazione e realizzazione delle aree a verde pubblico e privato contemporanee alle fasi di edificazione. In sede di convenzionamento sono ammesse variazioni di disegno e distribuzione planimetrica delle aree per servizi, nel rispetto delle quantità previste, senza che ciò comporti variante al P.R.G.C.
- 3) L'edificazione per uso residenziale, oltre alle condizioni generali fissate per gli interventi edilizi di nuova costruzione, deve rispettare i seguenti limiti:

Indice densità fondiaria	1,37 mc/mq
Volumetria max	4.029 mc
S.U.L. teorica	1.343 mq
Rapporto di copertura max	40 %
Altezza fabbricati max	7,5 mt
Superficie fondiaria minima permeabile	50 %
N° min. piantumazioni arboree a compensazione	45 unità

- 4) Il filo di fabbricazione dovrà essere contenuto nell'area di massimo ingombro riportata nelle schede di progetto adottate con la Variante 10 al PRGC, tale area sarà da perfezionarsi in fase di convenzionamento comunque nel rispetto di quanto previsto in sede di strumento urbanistico generale.
- 5) Costituiscono singole unità abitative gli spazi realizzati nel sottotetto che abbiano una tipologia residenziale comprensiva di tutte le componenti proprie di unità autonome: servizi igienici, cucina, locali per uso principale. La previsione di realizzare nel sottotetto ambienti accessori di pertinenza delle abitazioni richiede titolo edilizio e determina la corresponsione degli oneri urbanizzativi e del costo di costruzione. L'utilizzabilità dei sottotetti per ambienti accessori alla residenza è ammessa in presenza dei requisiti di cui al comma 4, art. 1, L.R. 21/98 e comporta le facoltà stabilite dall'art. 2 della stessa legge. In tal caso il profilo delle falde del tetto devono ricadere in una sagoma teorica determinata da una pendenza non superiore a 27 gradi e la quota massima di imposta, misurata al filo del perimetro esterno dell'edificio, non può essere superiore ad 1 m, dall'estradosso dell'ultimo solaio piano. Sono ammessi profili di falde che si

discostano dalla pendenza non superiore a 27 gradi purchè si dimostri un utilizzo di volume equivalente a quello determinato dal calcolo basato sulla sagoma teorica di profilo delle falde con pendenza non superiore a 27.

- 6) Le caratteristiche edilizie degli interventi previsti dovranno rispettare tutte le nuove disposizioni legislative in materia di rendimento energetico, le prescrizioni cogenti previste nel nuovo Regolamento Edilizio di San Mauro e tenere conto delle più avanzate esperienze maturate nel campo del costruire sostenibile. I requisiti e le soluzioni che s'intendono adottare dovranno essere dichiarati in sede di convenzionamento.

- 7) Gli interventi edilizi dovranno essere realizzati nel rispetto di quanto prescritto dal D.M. 11/03/1988 e dal D.M. 14/01/2008. Poiché l'area ricade nella Sottoclasse IIB2 e contestualmente è compresa all'interno della fascia C del PAI, la realizzazione di eventuali piani interrati è consentita mediante l'adozione di accorgimenti tecnici che escludano l'allagamento da parte di potenziali acque di esondazione; pertanto l'accesso ai piani interrati, che dovranno essere adeguatamente impermeabilizzati, dovrà essere localizzato a una quota, desunta dalla Carta Tecnica del Comune di San Mauro T.se (alla scala 1:2.000), pari o superiore a 205.70 m s.l.m.m., corrispondente al piano stradale di Via Ronchi. La realizzazione di eventuali piani interrati non dovrà interferire con il regime della falda idrica e sarà pertanto subordinata ai risultati di preventive indagini volte alla verifica della soggiacenza della falda e della relativa escursione massima annuale e storica, dalla quale dovrà essere garantito un franco di almeno 1 m. Sono comunque escluse realizzazioni interrate che prevedano locali per l'alloggiamento di impianti tecnologici.