

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.9 AL P.R.G.C.

In attuazione al Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari
ai sensi dell'art. 58 della L.133/2008

ESTRATTO N.T.A. IN VARIANTE

Responsabile del Procedimento
Dirigente Settore Pianificazione Territorio
arch. Jacopo Chiara

Coordinatore progettuale
arch. Pier Giorgio Turi

Tecnici
arch. Maria Bucci
dott. Marcello Comollo

MAGGIO 2009

3.4.1 - AREA DI COMPLETAMENTO (RI.C.1A)

Area ineditata 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 l'assoggettamento della particella catastale 1046 a parcheggio pubblico su suolo privato e delle particelle catastali 825,159,155 a verde privato.
- 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 territoriale max: 0,75 mc/mq
- rapporto di copertura max: 30 %
- altezza dei fabbricati max: 7,5 mt

- 4) In base alla classificazione del rischio idro-geologico l'area risulta iscritta alla Classe I, Classe II sottoclasse A1 e alla Classe II sottoclasse B1. Gli interventi di edificazione sono previsti nella porzione iscritta alla Classe I che non presentano limitazioni d'uso. In questa Classe gli interventi sono consentiti nel rispetto delle prescrizioni del Testo Unico Norme Tecniche per le Costruzioni, di cui al D.M. 14/9/2005, pubblicato sulla G.U. della Repubblica italiana, n. 222 del 24/9/2005, di cui alla legge 14/9/2005 del D.M. 11 marzo 1988 e della L.R. 45/89 "Vincolo Idrogeologico" qualora esistente nell'ambito di territorio oggetto d'intervento.

Nella porzione dell'area iscritta alla Classe II sottoclasse A1 si possono prevedere interventi che ne trasformino la morfologia esistente - secondo quanto consentito dal P.R.G.C. - soltanto a seguito della presentazione di uno studio geologico di dettaglio 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 degli elementi di pericolosità geologica esistenti. Le caratteristiche dello studio geologico tecnico devono essere tali da dimostrare la compatibilità dell'intervento con la stabilità dell'area interessata, anche tramite eventuali caratterizzazioni geotecniche dei litotipi presenti e relative verifiche di stabilità. Dette caratterizzazioni dovranno essere eseguite con metodologie specifiche della meccanica dei terreni e delle rocce ed estese su tutta la zona di insediamento e nelle aree ad essa afferenti.

La relazione geologica deve essere redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione di geologo con le modalità illustrate all'art. 5.3 paragrafo 5.3.2.

Nella porzione dell'area iscritta alla Classe II sottoclasse B1 sono consentiti nuovi interventi secondo quanto prescritto dal P.R.G.C. Nel caso tali interventi prevedano la realizzazione di piani interrati essi 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 interventi edificatori previsti in questa classe sono esclusi dal computo del volume i piani parzialmente interrati che non emergano dal suolo per più di m. 1,50, misurati dal più alto dei punti dell'estradosso del soffitto, compreso l'eventuale soprastante terreno sistemato a verde.

...

3.5.1 - AREA DI COMPLETAMENTO (RI.O.3A)

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'edificazione per uso residenziale, oltre alle condizioni generali fissate per gli interventi edilizi di nuova costruzione, deve rispettare i seguenti limiti:

- indice densità territoriale max: 1,34 mc/mq
- rapporto di copertura max: 30 %
- altezza dei fabbricati max: 10,5 mt

- 3) In base alla classificazione del rischio idro-geologico l'area risulta iscritta alla Classe II sottoclasse B2 nella quale sono consentiti nuovi interventi edificatori. Nel caso tali interventi prevedano la realizzazione di piani interrati essi non potranno essere destinati all'uso abitativo e la loro realizzazione è consentita senza produrre adeguata certificazione di sicurezza fino alla profondità non superiore a 2 metri dal piano di campagna. Dove per piano di campagna si intende la quota altimetrica del piano strada più elevato ricompreso in una circonferenza con raggio di metri 100 tracciata a partire dal centro dell'opera in progetto.

La realizzazione di interrati che superano la profondità di m. 2,00 non dovrà inter-

ferire 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 esser garantito un franco di almeno 50 cm.

Sono comunque escluse realizzazioni interrato che prevedano locali per l'alloggiamento di impianti tecnologici.

Per interventi edificatori previsti in questa classe sono esclusi dal computo del volume i piani parzialmente interrati che non emergano dal suolo per più di m. 1,20, di cui all'art. 2.1 delle presenti norme, misurati dal più alto dei punti dell'estradosso del soffitto, compreso l'eventuale soprastante terreno sistemato a verde.

3.5.2 - AREA DI COMPLETAMENTO (RI.O.3B)

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'edificazione per uso residenziale, oltre alle condizioni generali fissate per gli interventi edilizi di nuova costruzione, deve rispettare i seguenti limiti:

- indice densità territoriale max:	1,34 mc/mq
- rapporto di copertura max:	30 %
- altezza dei fabbricati max:	10,5 mt

- 3) In base alla classificazione del rischio idro-geologico l'area risulta ascritta alla Classe III sottoclasse B2 in una porzione di territorio condizionata dall'avvenuta esecuzione di interventi di riassetto territoriale a carattere esteso, a seguito di tali opere in quest'area è possibile procedere a nuova edificazione, ampliamento e cambi di destinazione d'uso.

In ogni caso in questa Classe è preclusa la realizzazione di piani interrati.

Viene sempre consentito l'uso dei piani terra o il loro cambio di destinazione d'uso per il solo utilizzo come autorimessa da cui siano esclusi vani per l'alloggiamento di impianti tecnici.

Per quanto riguarda la destinazione d'uso dei piani terra ai fini abitativi, artigianali, industriali, terziari, commerciali e a servizi 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.

In caso di nuova edificazione vale quanto precedentemente riportato ma non sono consentiti innalzamenti dal piano campagna ottenuti tramite riporti di materiale.