

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

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

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

## 1 L'ambito legislativo di inquadramento della Variante n° 9 al PRGC

La Variante 9 al PRGC viene redatta secondo le procedure e le finalità dell'art. 58 del D.L. 25.6.2008, n. 112, convertito in Legge 6.8.2008, n. 133.

La Legge 133 del 2008 consente alle Regioni, alle Province ed ai Comuni, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, l'individuazione dei beni immobili di proprietà ricadenti nel territorio di competenza suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, purché non strumentali all'esercizio delle rispettive funzioni istituzionali.

L'individuazione è finalizzata al riordino, alla gestione e alla valorizzazione del patrimonio pubblico, mediante la predisposizione di un apposito elenco da approvarsi con proprio atto deliberativo. L'elenco approvato si configura quale **“piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari”** da allegare al bilancio di previsione e per gli immobili in esso compresi e si determina, ai sensi del comma 2, la conseguente classificazione come patrimonio disponibile.

Nel medesimo comma 2 la Legge, con riferimento al Piano Regolatore, introduce una procedura urbanistica semplificata: *“L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica; la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni costituisce variante allo strumento urbanistico generale. Tale variante, in quanto relativa a singoli immobili, non necessita di verifiche di conformità agli eventuali atti di pianificazione sovraordinata di competenza delle province e delle regioni. La verifica di conformità è comunque richiesta e deve essere effettuata entro il termine perentorio di trenta giorni dalla data di ricevimento della richiesta, nei casi di varianti relative a terreni classificati come agricoli dallo strumento urbanistico generale vigente, ovvero nei casi che comportano variazioni volumetriche superiori al 10 per cento dei volumi previsti dal medesimo strumento urbanistico vigente.”*

Come verrà successivamente dimostrato, la verifica di conformità richiesta dal predetto comma 2 non è dovuta in quanto la presente variante non interessa terreni classificati come agricoli dal vigente PRGC e non introduce incrementi volumetrici oltre il 10% dei volumi previsti dal medesimo PRGC.

## 2 I contenuti della Variante n° 9

La Variante n° 9 in attuazione al “piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari” individua gli ambiti del vigente PRGC individuati come beni immobili suscettibili di valorizzazione e pertanto dismissibili.

La Variante indica per questi ambiti la nuova destinazione urbanistica e riporta i caratteri generali dell'area, i parametri edilizi ed urbanistici di riferimento, le eventuali prescrizioni particolari e la conformità con le condizioni di natura idrogeologica.

Le aree inserite in Variante sono quattro, tutte ubicate all'interno del tessuto consolidato della città e precisamente:

### 2.1. Area di via Aosta angolo via Alba:

Area residuale ridotte dimensioni, circa 380 mq, occupata da alcuni fabbricati precari, l'attuale destinazione urbanistica è prevista a parcheggio pubblico con denominazione P.O.3. Per questo ambito la Variante 9 accorpa l'area alla contigua area denominata V.O.2 considerandole un unico nuovo ambito urbanistico.

### 2.2. Area di via Alba angolo via Asti:

Si tratta di un'area di circa 2.900 mq destinata a verde pubblico con denominazione V.O.2, confinante con la P.O.3 è inserita in un contesto urbano consolidato.

Attualmente l'area è un prativo non attrezzato all'interno del tessuto residenziale con caratteristiche morfologiche adatte per trasformarsi in lotto di completamento della trama urbana. La Variante 9 agisce nei confronti di quest'area accorpandola alla P.O.3 e introducendo per essa la destinazione residenziale con tipologia pluripiano.

### 2.3. Area di strada comunale del Cascinotto:

L'area di circa 1.870 mq attualmente ineditata ed inutilizzata è ubicata in una parte del contesto urbano consolidato. L'attuale previsione di PRGC è a verde pubblico con la sigla V.O.4A. La trasformazione prevista per quest'ambito dalla Variante 9 è per funzioni residenziali, riproducendo la tipologia insediativa dei fabbricati di contesto.

### 2.4. Area di via Musinet:

È un'ampia area di circa 6.470 mq, inserita nella prima fascia collinare in un contesto di recente trasformazione. Il vigente PRGC la considera come area destinata a verde pubblico, la V.C.12, ma per le sue dimensioni, la morfologia e il contesto nella quale s'inserisce conducono a considerare l'area nella Variante 9 come ambito urbanistico di completamento nella quale prevedere una funzione residenziale integrata da una destinazione a parcheggio pubblico su suolo privato e un'area riservata a verde privato.

Pertanto ai fini urbanistici la Variante 9 introduce i seguenti nuovi ambiti:

**Ambito RI.O.3A (ex V.O.2 e P.O.3)**

Superficie territoriale	3.291 mq
Indice densità territoriale	1,34 mc/mq
Volumetria max	4.410 mc
S.U.L. max	1.470 mq
Rapporto di copertura max	30 %
Altezza fabbricati max	10,5 mt
Capacità insediativa teorica	49 abitanti

**Ambito RI.O.3B (ex V.O.4A)**

Superficie territoriale	1.872 mq
Indice densità territoriale	1,34 mc/mq
Volumetria max	2.508 mc
S.U.L. max	836 mq
Rapporto di copertura max	30 %
Altezza fabbricati max	10,5 mt
Capacità insediativa teorica	28 abitanti

**Ambito RI.C.1A (ex V.C.12)**

Superficie territoriale	6.477 mq
Indice densità territoriale	0,75 mc/mq
Volumetria max	4.858 mc
S.U.L. max	1.619 mq
Rapporto di copertura max	30 %
Altezza fabbricati max	7,5 mt
Capacità insediativa teorica	54 abitanti

**3 Dimostrazione ai sensi L.133/08 comma 2 della volumetria in Variante**

Come anticipato nel primo capitolo, l'art. 58 della L. 133, per non assoggettare la Variante a verifica di conformità, impone il vincolo del mantenimento delle nuove previsioni volumetriche al di sotto del 10% della volumetria complessiva prevista dal PRG vigente.

La dimostrazione di tale vincolo viene effettuata considerando i seguenti parametri del vigente PRGC riferiti agli insediamenti residenziali sommati a quelli previsti nella presente Variante:

capacità insediativa teorica del PRG vigente	23.527 ab
capacità insediativa teorica della Variante 9	131 ab
rapporto mc/abitante utilizzato	90 mc/ab
volumetria prevista dal PRG vigente	2.117.430 mc

limite del 10% max ammissibile	211.743 mq
volumetria aggiuntiva prevista dalla Variante 22	11.790 mq

Pertanto, la Variante 9 verifica i limiti previsti dall'art. 58 della L. 133/2008 introducendo un incremento volumetrico pari a circa lo 0,556% della volumetria complessiva del Piano, ben al di sotto del 10% consentito.

**4 La verifica degli standards a servizi conseguente alla Variante 9**

La Variante 9 propone la valorizzazione di aree oggi destinate dal vigente PRGC a servizi con una nuova destinazione d'uso a prevalenza residenziale e produce (seppur in misura ridotta) un aumento del carico urbanistico come indicato nella dimostrazione al capitolo 3, pertanto si è provveduto alla verifica della dotazione di standards urbanistici ai sensi della L.R. 56/77 considerando gli effetti prodotti dalla Variante 9 in oggetto.

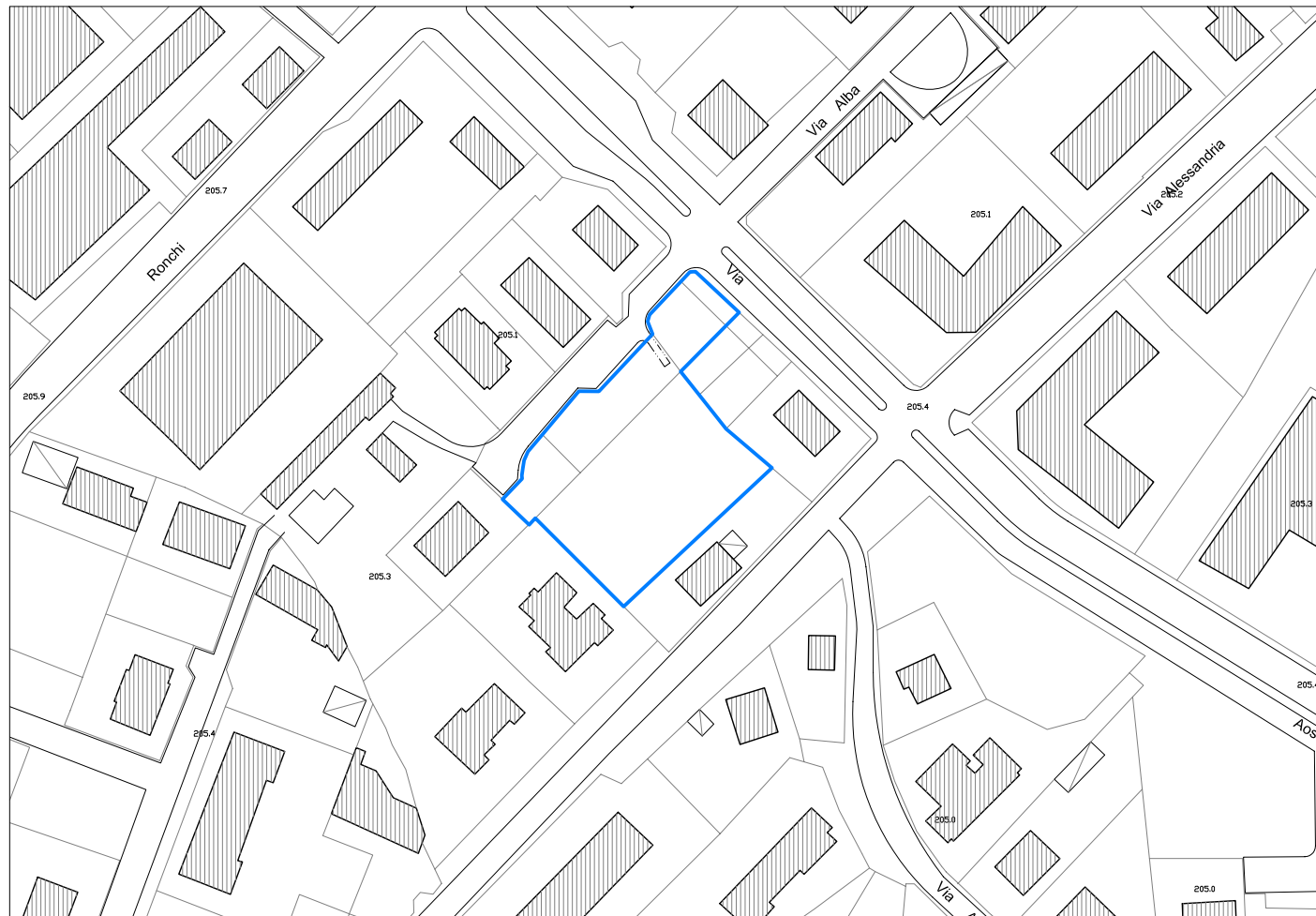
La verifica è stata effettuata sulla base delle dotazioni di standards per abitante previste dall'art. 21 delle L.R. 56/77, considerate nella misura di 18 mq. per abitante, valore consentito in considerazione della presenza di un'aggregazione di servizi poli-funzionali collocati nel distretto Sambuy in area urbanistica AS.3 introdotti dalla Variante 6 in corso di approvazione.

La verifica considera l'intera disponibilità di aree per servizi a livello comunale escludendo dal computo: le aree dismesse con la Variante 9; le aree sulle quali oggi grava un vincolo posto dal PRGC vigente ma non ancora acquisite dall'Amministrazione e pertanto indisponibili come dotazione di servizi. La popolazione assunta per il computo somma ai 19.245 abitanti previsti con le Varianti 5 e 6 in corso di approvazione il numero di abitanti teorici introdotti con la Variante 9, pari a 131, per complessivi 19.376 abitanti. Da cui risulta:

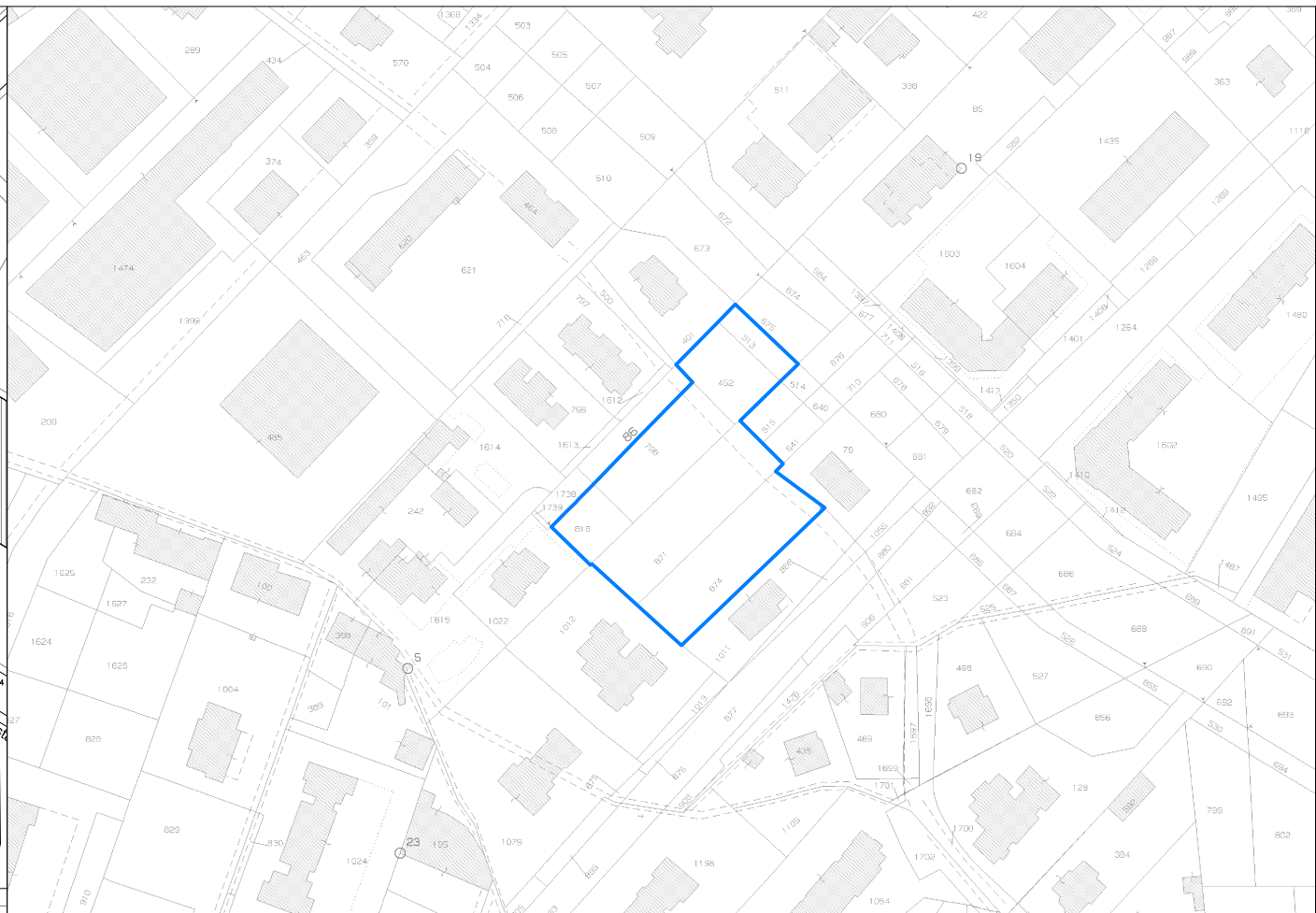
	mq/ab	abitanti	fabbisogno	disponibilità	saldo
<b>ATTREZZATURE COLLETTIVE</b>	3,00	19.376	58.128	64.369	<b>+6.241</b>
<b>VERDE E SPORT PARCHI URBANI</b>	10,00	19.376	193.760	539.824	<b>+346.064</b>
<b>ISTRUZIONE</b>	3,00	19.376	58.128	83.243	<b>+25.115</b>
<b>PARCHEGGI</b>	2,00	19.376	38.752	81.542	<b>+42.790</b>

Pertanto la Variante 9 verifica gli standards urbanistici soddisfacendo le dotazioni previste dall'art. 21 della L.R. 56/77.





ESTRATTO CARTA TECNICA Scala 1:2000



ESTRATTO CATASTALE Scala 1:2000



ESTRATTO FOTO AEREA Scala 1:2000

**AREA VIA AOSTA-VIA ALBA/VIA ALBA-VIA ASTI**

P.R.G.C. VIGENTE:	area V.O.2 a verde pubblico - P.O.3 a park
SUPERFICIE TERRITORIALE:	3.291 mq
PROPOSTA IN VARIANTE 9:	ambito RI.O.3A destinazione residenziale
INDICE DENSITA' TERRITORIALE:	1,34 mc/mq
VOLUMETRIA MAX:	4.410 mc
SUL MAX:	1.470 mq
RAPPORTO DI COPERTURA MAX:	30%
ALTEZZA FABBRICATI MAX:	10,5 mt





ESTRATTO CARTA TECNICA Scala 1:2000

ESTRATTO CATASTALE Scala 1:2000

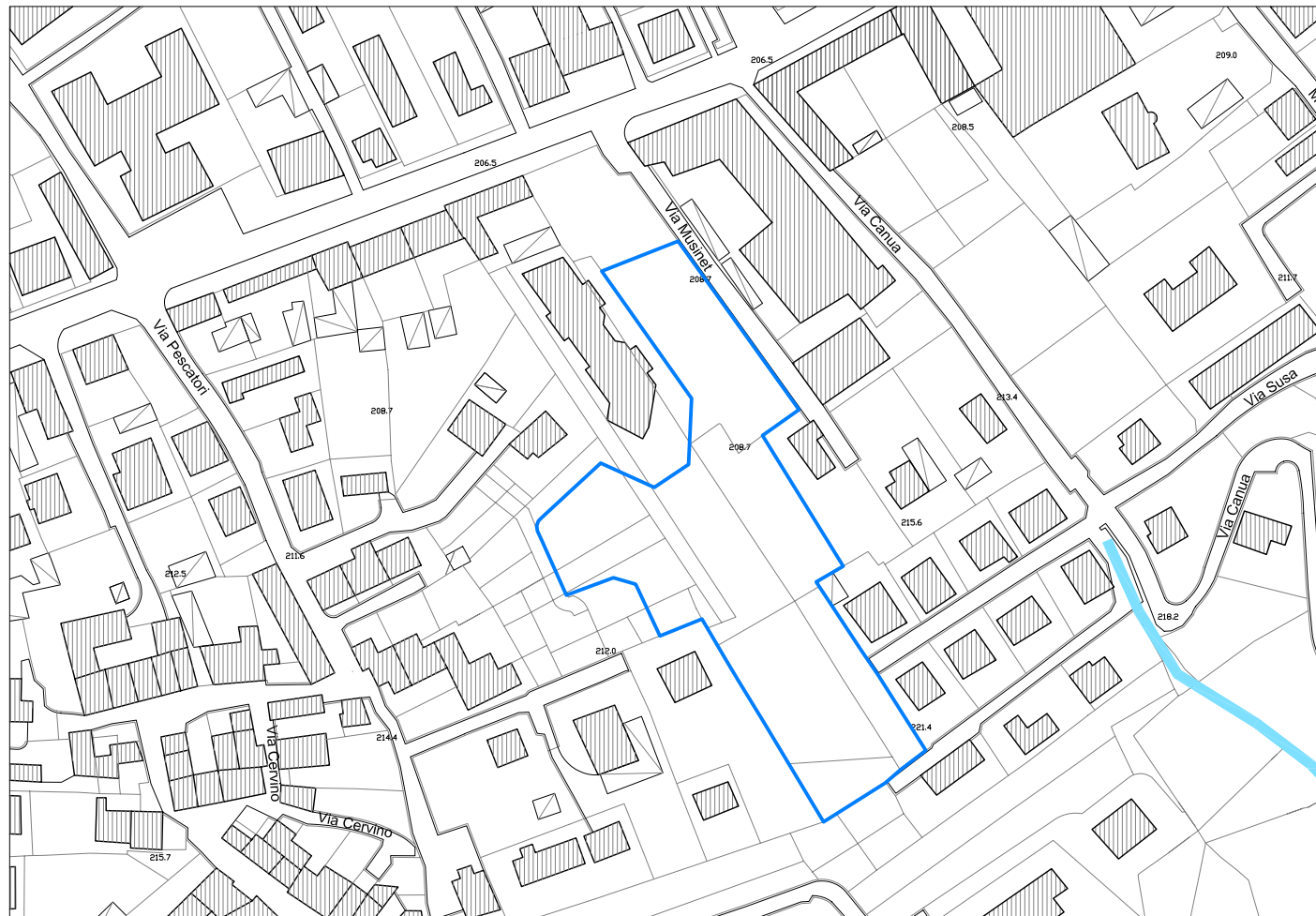


ESTRATTO FOTO AEREA Scala 1:2000

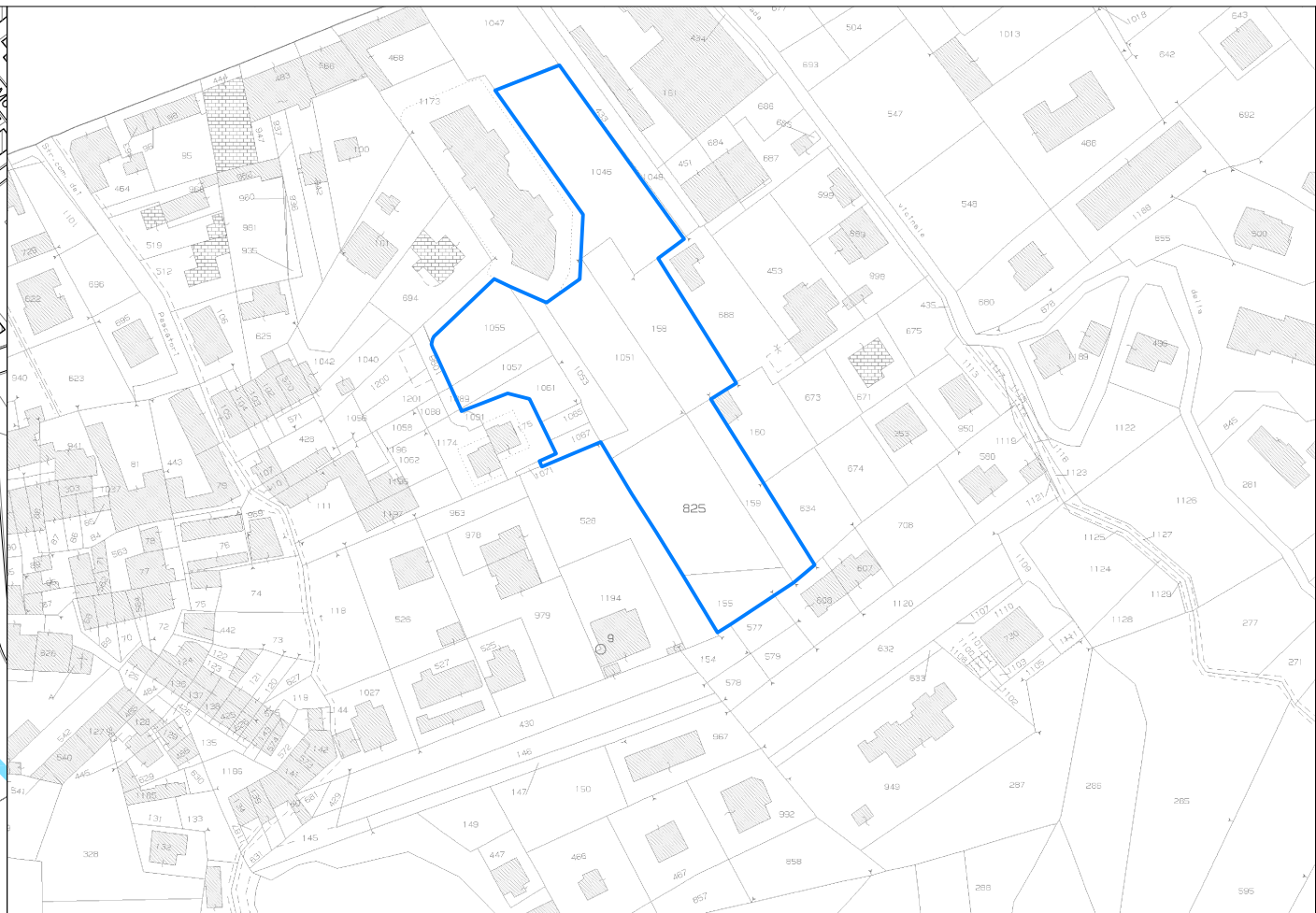
**AREA STRADA DEL CASCINOTTO**

P.R.G.C. VIGENTE:	area V.O.4A a verde pubblico
SUPERFICIE TERRITORIALE:	1.872 mq
PROPOSTA IN VARIANTE 9:	ambito RI.O.3B destinazione residenziale
INDICE DENSITA' TERRITORIALE:	1,34 mc/mq
VOLUMETRIA MAX:	2.508 mc
SUL MAX:	836 mq
RAPPORTO DI COPERTURA MAX:	30%
ALTEZZA FABBRICATI MAX:	10,5 mt





ESTRATTO CARTA TECNICA Scala 1:2000



ESTRATTO CATASTALE Scala 1:2000

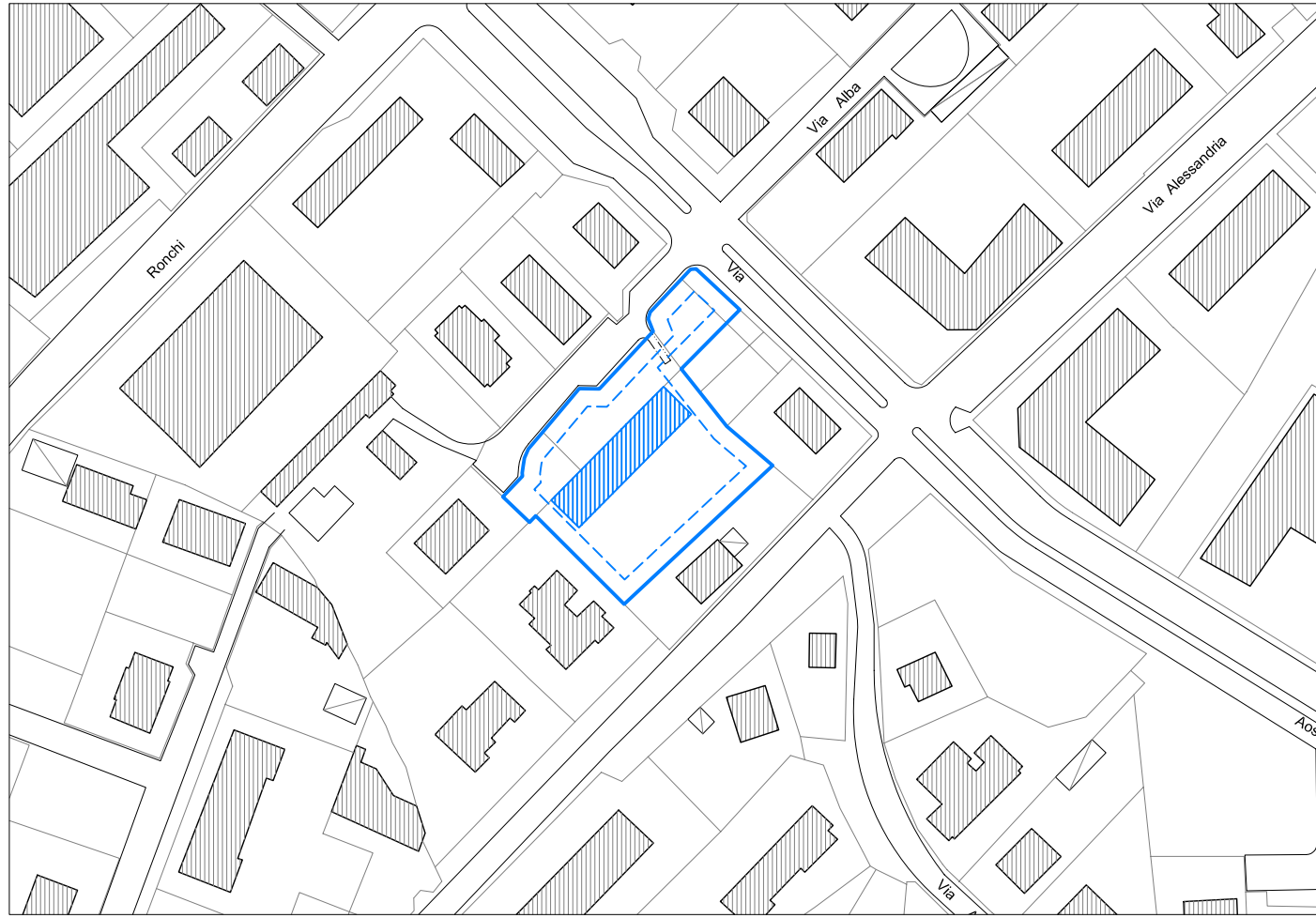


ESTRATTO FOTO AEREA Scala 1:2000

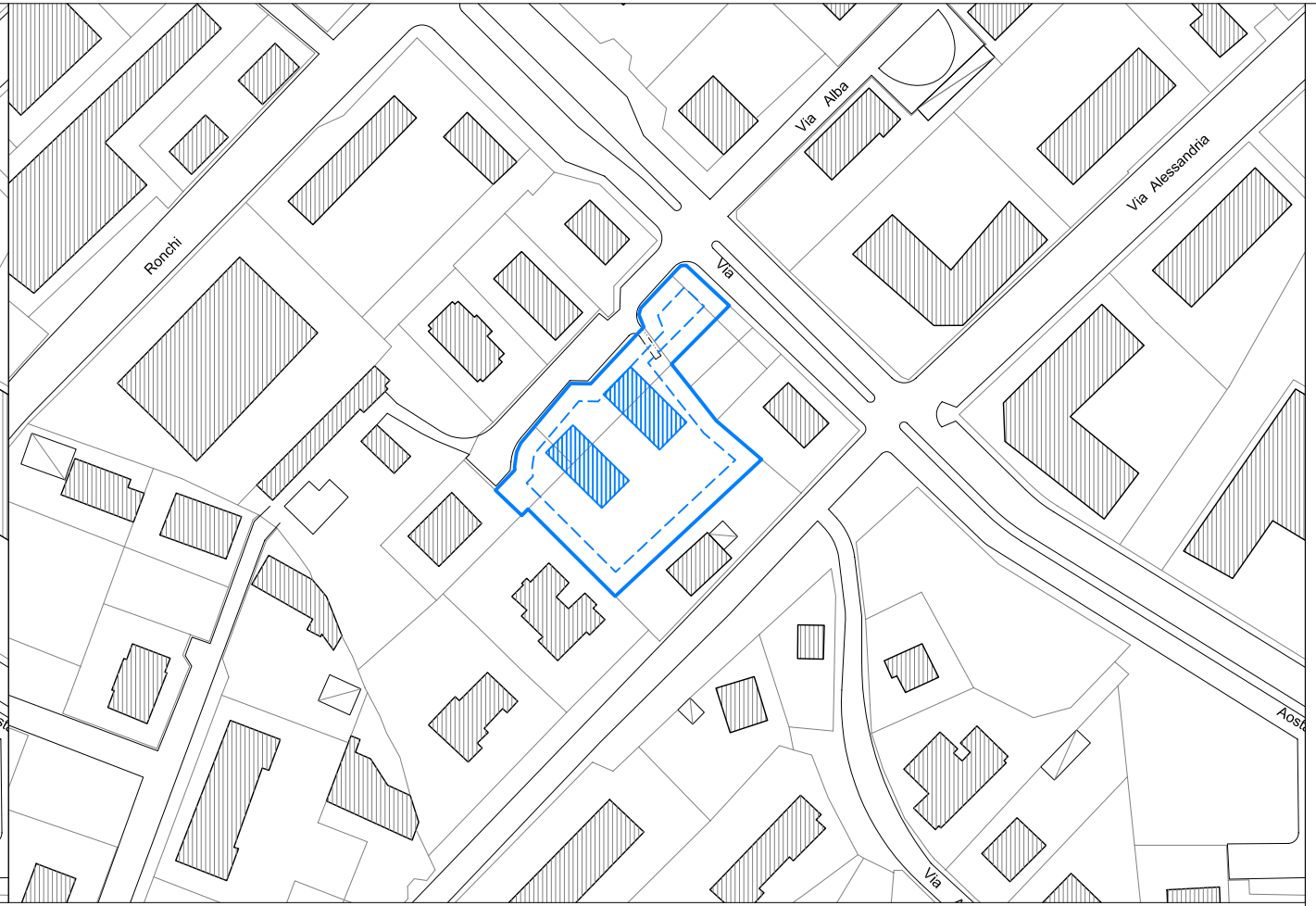
**AREA VIA MUSINET**

P.R.G.C. VIGENTE:	area V.C.12 a verde pubblico
SUPERFICIE TERRITORIALE:	6.467 mq
PROPOSTA IN VARIANTE 9:	ambito RI.C.1A destinazione residenziale
INDICE DENSITA' TERRITORIALE:	0,75 mc/mq
VOLUMETRIA MAX:	4.858 mc
SUL MAX:	1.619 mq
RAPPORTO DI COPERTURA MAX:	30%
ALTEZZA FABBRICATI MAX:	7,5 mt

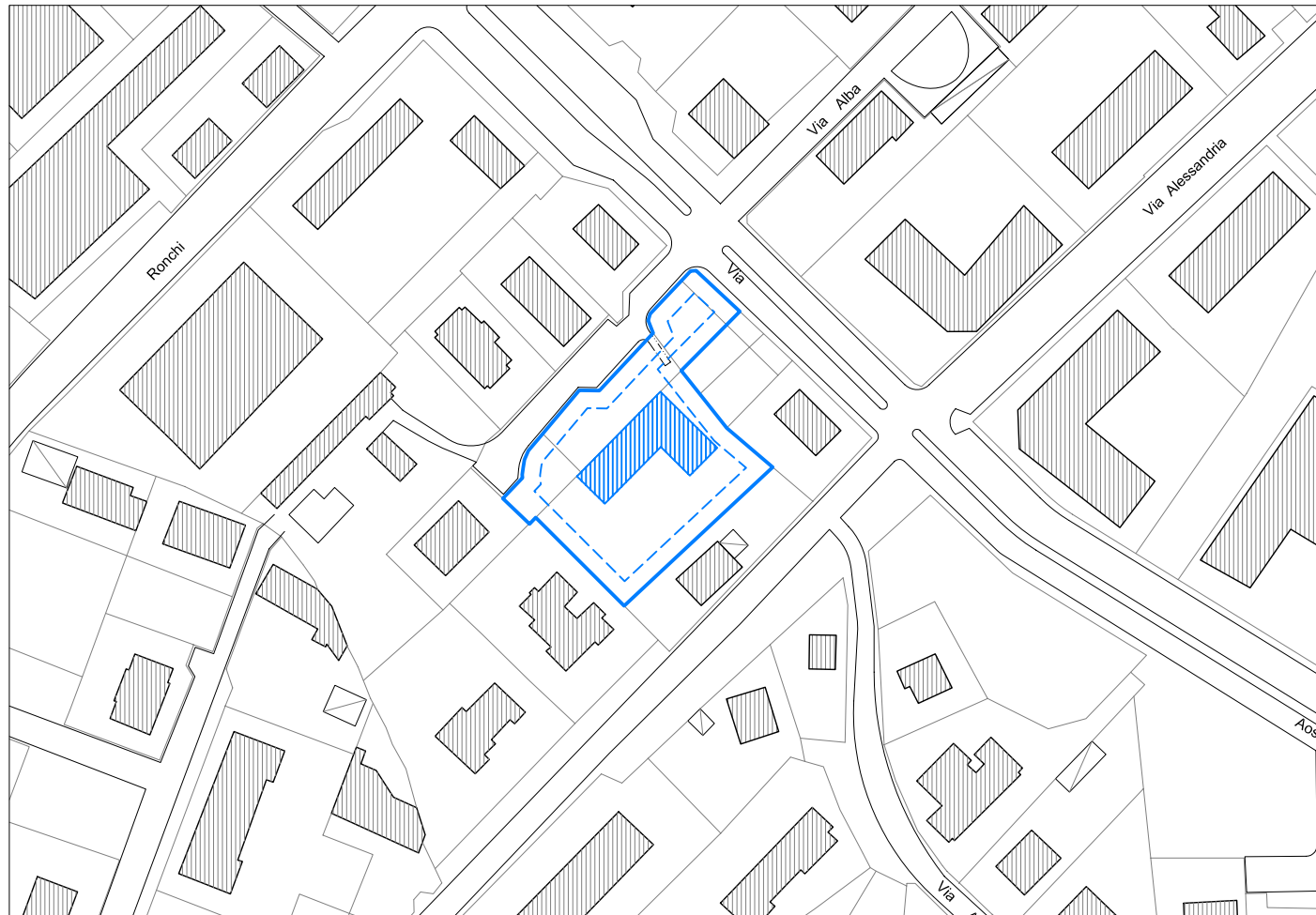




TIPOLOGIA IN LINEA Scala 1:2000



TIPOLOGIA A BLOCCHI Scala 1:2000



TIPOLOGIA A "L" Scala 1:2000

**AREA VIA AOSTA-VIA ALBA/VIA ALBA-VIA ASTI**

P.R.G.C. VIGENTE:	area V.O.2 a verde pubblico - P.O.3 a park
SUPERFICIE TERRITORIALE:	3.291 mq
PROPOSTA IN VARIANTE 9:	ambito RI.O.3A destinazione residenziale
INDICE DENSITA' TERRITORIALE:	1,34 mc/mq
VOLUMETRIA MAX:	4.410 mc
SUL MAX:	1.470 mq
RAPPORTO DI COPERTURA MAX:	30%
ALTEZZA FABBRICATI MAX:	10,5 mt

TIPOLOGIA IN LINEA Scala 1:2000



#### AREA STRADA DEL CASCINOTTO

P.R.G.C. VIGENTE:	area V.O.4A a verde pubblico
SUPERFICIE TERRITORIALE:	1.872 mq
PROPOSTA IN VARIANTE 9:	ambito RI.O.3B destinazione residenziale
INDICE DENSITA' TERRITORIALE:	1,34 mc/mq
VOLUMETRIA MAX:	2.508 mc
SUL MAX:	836 mq
RAPPORTO DI COPERTURA MAX:	30%
ALTEZZA FABBRICATI MAX:	10,5 mt



TIPOLOGIA IN LINEA Scala 1:2000



**AREA VIA MUSINET**

P.R.G.C. VIGENTE:	area V.C.12 a verde pubblico
SUPERFICIE TERRITORIALE:	6.467 mq
PROPOSTA IN VARIANTE 9:	ambito RI.C.1A destinazione residenziale
INDICE DENSITA' TERRITORIALE:	0,75 mc/mq
VOLUMETRIA MAX:	4.858 mc
SUL MAX:	1.619 mq
RAPPORTO DI COPERTURA MAX:	30%
ALTEZZA FABBRICATI MAX:	7,5 mt