

**REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI TORINO**

CITTA' DI SAN MAURO TORINESE

L.R. 05/12/1977 N.56 E S.M.I.

PIANO REGOLATORE GENERALE

APPROVATO CON DELIBERAZIONE GIUNTA REGIONALE 142-3494 DEL 18/02/1986

**VARIANTE STRUTTURALE N. 6 AL P.R.G.C.
PER LA FORMAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO
AREA URBANISTICA AS.3 – DISTRETTO 2 - SAMBUY**

PROGETTO DEFINITIVO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

**PROGETTO
arch. Pier Giorgio Turi**

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
DIRIGENTE SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIO
geom. Giuseppe Enrico**

**COLLABORAZIONE
arch. Maria Bucci**

OTTOBRE 2008

Il Piano Regolatore Vigente, approvato dalla Giunta Regionale nel febbraio 1986, individuava l'ambito AS3 come "area di ristrutturazione urbanistica da sviluppare mediante Piano Esecutivo in relazione alle necessità del contesto urbano, con particolare riguardo ad attrezzature pubbliche o private di interesse pubblico, di carattere terziario o anonario, da realizzare da parte di enti, privati o società, che ne convenzionino con il Comune le quote da cedere allo stesso e le condizioni d'uso"

In ogni caso nell'intervento dovevano essere rispettati i seguenti standard:

- 50% di superficie lorda di pavimento di aree per parcheggi
 - 50% di superficie lorda di pavimento di aree verdi, servizi sociali e attrezzature integrative.
- Tali standard potevano, in sede attuativa, essere riarticolati in modo da dar luogo anche a sistemi opportunamente aggregati o funzionalmente complementari, ferma restando la dotazione complessiva prevista per ciascun servizio, a livello comunale.

In sede di attuazione del PRGC l'Amministrazione approvava con Delibera di Consiglio Comunale n° 276 – 89 del 20/10/89 il Piano di Recupero dell'area urbanistica AS.3.

Il P.d.R. definiva le seguenti consistenze:

- superficie territoriale	mq	35.325
- superficie fondiaria	mq	15.640
- superficie delle aree per servizi pubblici	mq	16.975
- superficie delle aree per la circolazione pubblica	mq	2.710
- volume massimo edificabile	mc	61.112
- indice di densità territoriale massima	mc./mq	1,73

Inoltre il P.d.R. suddivideva le aree fondiarie in due Unità di Intervento residenziali destinate esclusivamente alla nuova edificazione privata ed alla sistemazione delle parti condominiali non coperte con le seguenti consistenze:

		U.I.A	U.I.B
- superficie fondiaria	mq	2.574	13.066
- volumetria di progetto	mc	10.044	51.068
- indice di densità fondiaria	mc./mq	3,90	3,90
- piani abitabili fuori terra	n°	4	5
- altezza fuori terra	mt	14,50	17,50
- rapporto di copertura	%	40%	30%

In relazione alle opere di urbanizzazione secondaria il P.d.R. individuava 6 specifiche aree da destinare ad usi pubblici a seguito della dismissione gratuita contestuale al rilascio delle concessioni edilizie.

Le aree S1 ed S3 erano destinate specificatamente ad attrezzature di interesse comune con il recupero dei fabbricati insistenti sull'area per ospitare uffici comunali, caserma dei carabinieri o stazione dei Vigili Urbani, sale di lettura, locali per esposizioni, attività sociali, culturali o educative, spettacoli teatrali o cinematografici come pure per eventuali attrezzature per il commercio fisso od ambulante.

L'area S4 era invece destinata a verde pubblico attrezzato integrata dall'area S2 prevista per la sosta veicolare. Infine le aree S5 e S6 avevano destinazione a parcheggio pubblico veicolare con arredo a verde.

Il P.d.R. aveva validità decennale a partire dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione, pertanto la sua scadenza è datata ottobre 1999.

Il 5 maggio del 1990 viene stipulata la Convenzione per l'attuazione del Piano di Recupero in zona AS.3 del PRGC tra il Comune di San Mauro e la società San Mauro Centro che cede gratuitamente le aree per le opere di urbanizzazione secondaria e si obbliga ad assumersi gli oneri di costruzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria.

Nello stesso anno prende avvio anche il percorso di trasformazione delle aree cedute per le opere di urbanizzazione secondaria con l'approvazione del Consiglio Comunale, con delibera n° 70, dell'affidamento per la realizzazione di un progetto relativo alle urbanizzazioni secondarie in area AS.3. con la previsione di recuperare i manufatti dei fabbricati dismessi dalla ditta Desalles-Borzino. A seguito dell'incarico del '90 si giunge nell'ottobre del 1996 all'approvazione con delibera di C.C. n° 85 del progetto preliminare della "Ristrutturazione dell'ex fabbricato uffici Dessalles-Borzino ad uso Caserma Carabinieri" a cui seguono l'approvazione del progetto definitivo-esecutivo e il finanziamento della spesa con delibera della Giunta Comunale n° 285 del 1997.

Sulla base di quanto approvato si procede autorizzando la demolizione di una parte degli ex fabbricati industriali insistenti su una porzione dell'area S1 del P.d.R. (la corte che si affacciava sulla via XXV Aprile) e dando avvio nel giugno del 1997 all'iter per i lavori di sistemazione dell'area risultante dalla demolizione con l'approvazione del progetto preliminare per realizzare un piazzale per la sosta veicolare e attrezzato a verde. Iter che si conclude il 20 luglio 2001 con determinazione del dirigente del settore Ufficio Tecnico LL.PP. n° 610 che approva "Stato Finale, Relazione sulla Contabilità Finale e Certificato di Regolare Esecuzione dei lavori di sistemazione del piazzale ex fabbricati industriali Desalles-Borzino".

Nel frattempo vengono anche completati gli interventi di sistemazione delle aree destinate a parcheggio previste negli ambiti S5 e S6 del P.d.R.

Contestualmente nel 1998 l'Amministrazione avvia anche l'iter per la trasformazione della restante porzione dell'area S1 e dell'area S3 del P.d.R.

Per l'area S3 la Giunta Comunale con delibera n° 481 del 28/12/1998 approva il progetto definitivo ed esecutivo dei lavori per la realizzazione di un parco e di un centro polivalente che si conclude nel giugno del 2002 con l'approvazione del Certificato di collaudo tecnico amministrativo dell'opera completata.

Decisamente più complesso è invece il percorso per il completamento delle restanti porzioni dell'area S1 a cui sono connesse, per contiguità, anche le aree S4 e S2.

Dopo l'approvazione nel 1997 del progetto esecutivo per una Caserma dei Carabinieri nell'aprile del 2000 la Giunta Comunale delibera l'individuazione della procedura di affidamento, dando atto che si affiderà in concessione di costruzione e gestione ad un soggetto economico indicato dal Ministero dell'Interno e idoneo a finanziare e realizzare l'intero intervento.

Nel 2001 viene verbalizzato il parere, illustrato in un'apposita relazione tecnica redatta da professionista abilitato, richiesto dal Comando Regionale Carabinieri Piemonte e Valle d'Aosta in ordine al progetto per la realizzazione della nuova Caserma dei Carabinieri.

Nonostante il recepimento all'interno del progetto delle richieste formulate con parere dal Comando Regionale Carabinieri Piemonte e Valle d'Aosta, l'iter per la realizzazione della Caserma non prosegue e così il 20 marzo 2002 il Sindaco di San Mauro scrive al Ministro dell'Interno per sollecitare la risoluzione della questione in tempi solleciti.

Ma nel marzo del 2003 l'Ufficio Territoriale del Governo di Torino invia ai Sindaci dei Comuni della Provincia di Torino una lettera con cui comunica: *“la sospensione delle iniziative concernenti i trasferimenti di sede di uffici della Polizia di Stato e dell'Arma dei Carabinieri”*. Nella lettera si invitano le Amministrazioni Locali ad *“astenersi da iniziative unilaterali finalizzate alla realizzazione di caserme ... senza la prescritta, preventiva autorizzazione del Ministero dell'Interno ... non surrogabile da alcun atto o impulso di vario genere”*.

In conseguenza della comunicazione dell'Ufficio del Governo di Torino e vista la mancata risposta del Ministero alle richieste del Sindaco, l'Amministrazione di San Mauro invia il 5 novembre 2003 un'ultima lettera al Ministero dell'Interno per segnalare il persistere di una condizione che ostacola la realizzazione delle opere il cui iter è iniziato nel 1996.

Non risulta agli atti nessuna risposta a quest'ultima lettera di segnalazione e pertanto ad oggi il progetto risulta ancora sospeso.

In virtù di queste vicende ad oggi lo stato di fatto dell'area AS.3 è caratterizzato dalla quota di residenze realizzate attraverso il Piano di Recupero e dalle aree a servizi pubblici completate: le superfici a parcheggio e il Centro Polivalente che ospita la biblioteca comunale, sale di riunioni, sedi di associazioni, un centro multimediale e che si affaccia su un'area a parco. Dunque la realizzazione delle restanti aree consentirebbe di concludere l'originale progetto urbanistico pensato in una logica di costruzione di un centro poli-funzionale di interesse urbano.

Sotto il profilo della classificazione geologica l'area AS.3 ricade in Classe II sottoclasse B2. Nelle porzioni di territorio compresi in questa classificazione sono consentiti nuovi interventi edificatori secondo quanto prescritto dal PRGC. 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.

La realizzazione di interrati che superano la profondità di m. 2,00 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.

3 La formazione del P.P.E. per il completamento dell'area AS.3

In considerazione degli avvenimenti descritti precedentemente che, di fatto, hanno bloccato altre possibili iniziative per il completamento dell'area AS.3, l'Amministrazione ha deciso di avviare un nuovo percorso per realizzare gli interventi sulle rimanenti sub-aree del Piano di Recupero S1, S2 e S4.

A tal fine l'obiettivo della Variante 6 è adottare la formazione di uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica al fine di creare nuove condizioni tecniche ed economiche che permettano all'Amministrazione di realizzare tutti gli interventi necessari, condizione ritenuta essenziale per rendere praticabile un'operazione di riqualificazione che deve confrontarsi con i costi d'intervento stimati e le attuali capacità economiche dell'Amministrazione stessa.

Nei suoi contenuti il Piano Particolareggiato introdotto dalla Variante 6 intende pertanto completare le aree irrisolte dal decaduto P.d.R. affrontando un'esigenza da tempo riscontrata: dotare l'Amministrazione di adeguati spazi per disporre servizi di interesse collettivo che ad oggi non hanno trovato un'adeguata collocazione.

In particolare è sentita l'esigenza di individuare una nuova sede per la locale stazione dei Vigili Urbani (quella attuale è ormai fortemente sottodimensionata) e trovare una sede più adatta per l'Ufficio Postale (anch'esso sottodimensionato per le esigenze locali).

Sulla base di queste considerazioni l'Amministrazione ha deciso di porre in atto attraverso un nuovo strumento urbanistico i presupposti indispensabili per completare l'assetto dell'area urbanistica AS.3, anche nella prospettiva di avviare future forme di partenariato pubblico-privato in grado di attrarre operatori in un equilibrato rapporto tra costi e benefici.

Ai fini del P.P.E. adottato con la Variante 6 le aree S1, S2 e S4 del superato Piano di Recupero sono considerate come un nuovo ambito unitario d'intervento nel quale ricomprendere accanto alla dotazione di servizi pubblici una quota di indice edificatorio per la realizzazione di un nuovo intervento residenziale.

Attraverso questa nuova configurazione dell'ambito d'intervento AS.3 s'intende così garantire il completamento dell'area urbanistica con un'armonica riqualificazione delle parti di spazio pubblico ad oggi non realizzate e, soprattutto, connettendo, con un disegno unitario, i nuovi servizi pubblici con l'altra parte di servizi d'interesse collettivi oggi rappresentati dall'esistente e funzionante Centro Polifunzionale.

4 Le ragioni ed i contenuti della Variante strutturale n. 6

Per consentire il completamento dell'area urbanistica AS.3 con i requisiti precedentemente esposti la Variante 6 strutturale al PRGC adotta la formazione di nuovo strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica: il Piano Particolareggiato dell'area AS.3 nel distretto urbanistico 2 di Sambuy.

La procedura utilizzata per la variante in oggetto e quella prevista dalla Legge 56/77, non è possibile per questo tipo d'intervento applicare la nuova Legge Regionale 1/2007 che non può essere utilizzata nel caso di adozione di uno strumento esecutivo in variante al PRGC.

Per la procedura di variante ai sensi della L.R. 56/77 la Delibera Programmatica è facoltativa, pertanto l'Amministrazione, vista l'urgenza di risolvere un'annosa questione, ha deciso di avviare l'iter di variante adottando in prima istanza il Progetto Preliminare.

Si tratta di variante strutturale in quanto viene introdotta con il Piano Particolareggiato una nuova quota di volumetria residenziale non prevista dal Piano vigente che aumenta, seppur in misura ridotta, il carico urbanistico previsto. Di questa nuova volumetria residenziale il 20% viene destinato ad edilizia convenzionata (articoli 7 e 8 Legge 10/77 e convenzione tipo approvata dal Consiglio Regionale del Piemonte il 21 giugno 1984 numero 714-6794), mentre il restante 80% è destinato ad edilizia residenziale libera.

Inoltre con la Variante 6 viene individuata la perimetrazione dell'ambito d'intervento del P.P. all'interno dell'area urbanistica AS.3.

Le consistenze introdotte dal P.P.E. sono così riepilogabili:

- superficie territoriale	mq	10.114
- superficie utile lorda servizi pubblici	mq	1.050
- superficie utile lorda residenziale libera	mq	2.950
- superficie utile lorda residenziale convenzionata	mq	740
- superficie utile lorda di progetto	mq	4.740
- volumetria servizi pubblici	mc	3.675
- volumetria residenziale libera	mc	8.850
- volumetria residenziale convenzionata	mc	2.220
- volumetria residenziale complessiva	mc	11.070
- indice di edificabilità territoriale	mc/mq	1,09
- abitanti teorici	n	148
- superficie coperta	mq	1.620
- rapporto di copertura	%	16,02
- piani fuori terra	n	4-6
- altezze massime fabbricati	h	12,50/18,50

Il P.P.E. individua inoltre aree con specifica utilizzazione pubblica che arricchiscono la dotazione di standards urbanistici previsti nel distretto Sambuy e costituiscono la dotazione per consolidare i servizi dell'area AS.3 come centro polivalente di interesse urbano e che presentano la seguente ripartizione:

- attrezzature di interesse collettivo (servizi e spazi pubblici)	mq	3.684
- verde attrezzato	mq	2.249
- parcheggi veicolari a raso	mq	1.359
- parcheggi veicolari in struttura (sup. minima)	mq	425

In base all'articolo 20 della L.R. 56/77 il carico urbanistico aggiuntivo introdotto dalla quota residenziale in progetto sulla AS.3 è così determinato:

- volume massimo residenziale	11.070 mc
- indice volumetrico abitativo medio	75 mc
- nuovi abitanti previsti (11.070/ 75)	148 unità

In considerazione di questo nuovo carico urbanistico il fabbisogno di standards per servizi, determinato dall'art. 21 della L.R. 56/77, viene verificato per il distretto urbanistico Sambuy (distretto nel quale è collocata l'area urbanistica AS.3) calcolando una dotazione di standards mq. per abitante pari a 18 mq, dotazione da adottarsi nel caso di aggregazioni di servizi destinati ad attività poli-funzionali, caratteristiche propria dei servizi dell'area AS.3, da cui:

- nuovi abitanti previsti	148 unità
- dotazione di standards mq. abitante	18 mq
- dotazione necessaria di standards	2.264 mq

Tenendo anche conto che per il distretto Sambuy, con il completamento dell'area AS.3, si vengono ad esaurire le previsioni edificatorie di Piano possiamo dunque computare la seguente dotazione complessiva distrettuale di standards da considerare nella Variante in oggetto:

- abitanti al luglio 2008	2.892 unità
- nuovi abitanti area AS.3	148 unità
- previsione totale abitanti distretto	3.040 unità
- dotazione di standards mq. abitante	18 mq
- dotazione minima distrettuale di standards	54.720 mq

5 La verifica degli standards a servizi nel Distretto Sambuy

In considerazione dei contenuti della Variante n° 6 si è provveduto alla puntuale verifica della dotazione di standards urbanistici per il distretto Sambuy considerando anche gli effetti prodotti dalla formazione del Piano Particolareggiato.

Nella successiva tabella sono presentati gli esiti dell'indagine, rappresentata anche nella tavola n° 4, dalla quale risulta l'ampia dotazione di aree a servizi a livello comunale e di interesse generale disponibili per il distretto urbanistico oggetto della Variante.

L'indagine ha provveduto a fornire un quadro aggiornato e dettagliato della situazione standards verificando le aree già realizzate, quelle acquisite nel frattempo dall'Amministrazione e le aree non ancora acquisite su cui grava un vincolo a servizi.

La tabella analizza le dotazioni suddivise per aree destinate all'istruzione, alle attrezzature collettive, ai parcheggi pubblici e al verde e allo sport, sono inoltre riportati dei riquadri di sintesi che evidenziano per ogni tipologia di servizio la dotazione mq/abitante considerata, il fabbisogno computato sul numero di abitanti e il saldo derivante dal rapporto tra dotazione e fabbisogno.

Infine viene riportato il quadro di sintesi sulla dotazione di aree a servizi per l'intero distretto: rispetto ad un fabbisogno di 54.720 mq. sono in dotazione **216.257 mq.** con un saldo attivo di **161.537 mq.**

L'analisi è stata effettuata considerando l'intera disponibilità di aree sia per servizi a livello comunale che per quelli di interesse generale indicati dal vigente Piano in previsione di una popolazione complessiva superiore ai 20.000 abitanti.

Una soglia di popolazione che certamente non potrà essere superata per effetto della presente Variante considerato (cfr. capitolo 2 della relazione di accompagnamento della Delibera Programmatica per la Variante Generale di PRCG) che negli ultimi venti anni la popolazione di San Mauro ha registrato un aumento complessivo degli abitanti pari al 15,6% raggiungendo nel 2006 la quota di 18.374 residenti. Un incremento contenuto rispetto alle previsioni del PRGC vigente (che ipotizzava

per il periodo 1983-1993 il raggiungimento di una quota massima di residenti pari a 23.527 unità) ma caratterizzato da un andamento costante nel tempo, principalmente imputabile ad un saldo migratorio positivo, dal momento che il saldo naturale risulta prossimo a zero. Inoltre analizzando i movimenti riferiti alle singole annualità risulta che attualmente il tasso medio di crescita annuo di San Mauro si attesta allo 0,73% rispetto alle proiezioni previste dall'attuale PRGC che ipotizzavano un tasso medio di crescita pari a 1,5%.

Se sommiamo a questi dati statistici anche l'ormai completa attuazione delle previsioni di edificazione contenute nel vigente PRGC possiamo considerare ampiamente sufficiente l'attuale dotazione di aree a servizi, in particolare proprio per il distretto urbanistico Sambuy.

VARIANTE 6 AL PRGC - DOTAZIONE STANDARDS URBANISTICI
Distretto Urbanistico Sambuy - Aree a servizi

Istruzione					Attrezzature collettive					Parcheggi					Verde e sport					
AREA	realizzati mq	acquisiti mq	non acquisiti mq	saldo mq	AREA	realizzati mq	acquisiti mq	non acquisiti mq	saldo mq	AREA	realizzati mq	acquisiti mq	non acquisiti mq	saldo mq	AREA	realizzati mq	acquisiti mq	non acquisiti mq	saldo mq	
I.S1	7.536			7.536	C.S1	4.592			4.592	P.S1	1.726			1.726	V.S1				39.749	-39.749
I.S3	703			703	C.S2	4.591			4.591	P.S2	449			449	V.S2	8.056				8.056
I.S4	1.945			1.945	C.S3		1.737		1.737	P.S3	300			300	V.S3		6.066	3.938		2.128
I.S5		3.550	8.812	-5.262	AS.3-S3	4.817			4.817	P.S4	3.530			3.530	V.S4				2.645	-2.645
I.S6	3.967			3.967	AS.3-S1	2.353	1.331		3.684	P.S5		1.736		1.736	V.S5				1.907	-1.907
										P.S6	1.303			1.303	V.S6	2.836				2.836
										P.S7	1.041			1.041	V.S7	8.818				8.818
										P.S8			388	-388	V.S8	7.057				7.057
										P.S9			789	-789	V.S10	3.428				3.428
										P.S10	268			268	V.S11	15.519				15.519
										P.S11		962	935	27	V.S12	904				904
										P.S12	886			886	AS.3-S2		2.249			2.249
										P.S13			2.675	-2.675	AS.2	111.000	50.000			161.000
										P.S14	1.034			1.034						
										P.S15	2.374			2.374						
										P.S17	511			511						
										P.S18	1.335			1.335						
										P.S19	1.890			1.890						
										AS.3-S5	1.038			1.038						
										AS.3-S6	3.298			3.298						
										AS.3-S1	1.359			1.359						
TOT.	14.151	3.550	8.812	8.889	TOT.	16.353	3.068	0	19.421	TOT.	22.342	2.698	4.787	20.253	TOT.	157.618	58.315	48.239	167.694	

ab	mq/ab	fabbisogno	saldo
3.040	2	6.080	2.809

ab	mq/ab	fabbisogno	saldo
3.040	5	15.200	4.221

ab	mq/ab	fabbisogno	saldo
3.040	2	6.080	14.173

ab	mq/ab	fabbisogno	saldo
3.040	9	27.360	140.334

ab	mq/ab	fabbisogno	dotazione	saldo
3.040	18	54.720	216.257	161.537