

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 N.5 AL P.R.G.C.

DI TRASFORMAZIONE AREA URBANISTICA RU.C.2
DISTRETTO 1 - CENTRO, SANT'ANNA, PESCATORI

PROGETTO DEFINITIVO

ESTRATTO N.T.A. IN VARIANTE

Progetto

arch. Pier Giorgio Turi

Responsabile del Procedimento

Dirigente Settore Pianificazione Territorio

arch. Jacopo Chiara

Collaborazione

arch. Maria Bucci

LUGLIO 2009

ESTRATTO DEGLI ARTICOLI DELLE N.T.A IN VARIANTE 5

Nota: le parti ~~barrate~~ s'intendono eliminate dal testo introdotto dalla Variante 5; le parti in **neretto** sono state introdotte dal progetto Preliminare della Variante 5 e confermate in sede di progetto Definitivo; le parti in **neretto sottolineato** sono state inserite in sede di progetto Definitivo; le restanti parti non hanno subito variazioni rispetto al testo originale.

3.15 - AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RUC1, ~~RUC2~~, RUS1)

Sono aree interessate da insediamenti produttivi la cui ubicazione non risulta idonea rispetto alle esigenze di riorganizzazione funzionale degli insediamenti.

- 1) La destinazione d'uso prevista è per attività terziarie.
- 2) E' ammesso il mantenimento delle attività produttive in atto al momento di adozione del progetto preliminare di P.R.G.
- 3) Eventuali modificazioni di settore, ramo, classe e sottoclasse di attività, come definiti dalla classificazione Istat, sono subordinati ad autorizzazione.
- 4) Le aree in oggetto vengono classificate come "zona di recupero" ai sensi ed agli effetti dell'art.27 della legge n.457/78.
- 5) Sugli immobili esistenti, in caso di mantenimento della destinazione produttiva, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione interna e adeguamento tecnologico e funzionale.
- 6) E' ammesso il mantenimento della destinazione residenziale in atto al momento di adozione del progetto preliminare di P.R.G.; per gli edifici interessati dall'uso residenziale sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
- 7) Nel caso di adeguamento alla destinazione d'uso terziaria prevista, che consente la compresenza di quote di uso residenziale di cui al precedentemente punto 6, l'intervento è subordinato alla predisposizione di un piano di recupero di ristrutturazione urbanistica esteso all'intera area ed alla stipula della convenzione di cui all'art.53 della legge R.P. 56/77.
- 8) Nell'ambito dello strumento urbanistico esecutivo sarà prevista la dismissione delle aree destinate a servizi, individuate nella planimetria di P.R.G., e di quelle ulteriormente necessarie per soddisfare gli standard di cui al punto 3) dell'art. 21 della legge R.P. n.56/77.

In sede di formazione dello strumento urbanistico esecutivo saranno ammesse modificazioni nella forma ed ubicazione delle aree per servizi individuate dal P.R.G., nel rispetto delle quantità previste, senza che ciò costituisca variante al P.R.G. stesso.

9) Per l'area RUC1, l'intervento edilizio relativo all'edificio denominato "Cascina Biette" dovrà essere comunque di restauro e risanamento conservativo.

10) Dovranno essere rispettati i seguenti limiti parametrici di utilizzazione edilizia:

- indice di utilizzazione fondiaria: 1mq/mq ;

- rapporto di copertura max. : 30% ;

- h. max: 10,5 m - arretramento dal ciglio strada min : 10 m.

Per le prescrizioni basate sulla classificazione del rischio idrogeologico individuato per questa categoria di aree si rimanda alle disposizioni per la sicurezza degli insediamenti al Titolo 5, art. 5.3, delle presenti N.T.A.

3.15.B - AREA DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA RU.C2

Area caratterizzata dalla dismissione di impianti produttivi con esigenze di riordino urbanistico e riorganizzazione funzionale degli insediamenti.

1) La destinazione d'uso prevalente è prevista a fini residenziali.

2) L'intervento edilizio è subordinato alla predisposizione di un Piano Particolareggiato Esecutivo di iniziativa pubblica esteso all'intera area che preveda la dismissione delle parti destinate a servizi individuate in planimetria di P.R.G.C.

In sede di formazione dello strumento urbanistico esecutivo sono ammesse variazioni di disegno e distribuzione planimetrica delle aree per servizi, nel rispetto delle quantità e delle sagome massime d'ingombro previste, senza che ciò comporti variante al P.R.G.C.

3) Nel quadro degli interventi edilizi dovrà essere previsto il mantenimento dell'edificio denominato "Castelletto", privilegiando una destinazione d'uso per funzioni connesse alla fruizione e alla conoscenza della fascia fluviale protetta, con la conservazione e la rivalutazione dell'area a parco di pertinenza attraverso l'adozione di adeguate misure di conservazione del soprassuolo vegetale presente nel sito, fatti salvi i necessari interventi conseguenti alle analisi fitosanitaria sugli esemplari arborei presenti, anche prevedendo l'orientamento adeguato dei volumi previsti da destinarsi a servizi pubblici.

4) Eventuali interventi edificatori in ampliamento del manufatto "Castelletto" saranno consentiti per soli usi pubblici e dovranno rispettare i seguenti limiti parametrici di utilizzazione edilizia:

- indice massimo di densità territoriale 0,15 mc/mq;

- altezza massima dei fabbricati 5,50 mt. determinata con le modalità prescritte al comma 8 del presente articolo delle NTA;
 - sagoma massima d'ingombro nei limiti indicati nella Tavola 12 del provvedimento di Variante strutturale al P.R.G.C. n° 5.
- 5) Per gli interventi a carattere residenziale dovranno essere rispettati i seguenti limiti parametrici di utilizzazione edilizia:
- indice massimo di densità territoriale 1,34 mc/mq;
 - altezza massima dei fabbricati compresa tra 10,00 e 13,50 mt. determinata con le modalità prescritte ai commi 8 e 9 del presente articolo delle NTA;
 - rapporto di copertura max. 30%;
 - arretramento minimo dal ciglio strada: 20 mt;
 - sagoma massima d'ingombro nei limiti indicati dalla Tavola 12 del provvedimento di Variante strutturale al P.R.G.C. n° 5.
- 6) Una quota pari allo 0,34 dell'indice di densità territoriale destinato all'edificazione, in termini volumetrici, dovrà essere realizzata in edilizia abitativa convenzionata (articoli 7 e 8 Legge 10/77 e convenzione tipo approvata dal Consiglio Regionale del Piemonte il 21 giugno 1984 numero 714-6794); il restante 1,00 dell'indice di densità territoriale viene riservato per edilizia residenziale libera.
- 7) La realizzazione di edifici è consentita a condizione che l'estradosso del primo solaio calpestabile risulti uguale o superiore a quella dell'argine fluviale più vicino, la quota dell'intradosso del primo solaio e la quota dell'intradosso dell'ultimo solaio piano si assumono come riferimento per il calcolo della volumetria massima ammissibile.
- 8) Ai fini urbanistici l'altezza massima dell'edificato sarà considerata la massima fra quelle medie delle varie fronti misurate dal piano del terreno definitivamente sistemato alla quota del colmo del tetto.
Per l'area RU.C2 si considera convenzionalmente quale piano del terreno definitivamente sistemato la quota superiore dell'argine fluviale di riferimento.
- 9) L'edificato con destinazione residenziale posto nella porzione territoriale più vicina al fiume non dovrà superare l'altezza massima pari a 10,00 mt. misurati al colmo del tetto e calcolati dalla quota superiore dell'argine fluviale di riferimento assunto come piano teorico del terreno. Mentre l'edificato collocato nelle porzioni di territorio

più lontane dal fiume non dovrà superare l'altezza massima pari a 13,50 mt. misurati al colmo del tetto sempre a partire dal piano teorico del terreno.

- 10) Per i piani realizzati al di sotto della quota dell'argine fluviale di riferimento, è da escludersi la destinazione a fini abitativi, artigianali o terziari. È altresì consentita la destinazione d'uso ad autorimessa, parcheggi, box e cantine da cui siano esclusi vani per l'alloggiamento di impianti tecnici.
- 11) In coerenza con i principi contenuti nella Convenzione Europea del Paesaggio e nel Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, ribaditi nella Legge regionale 16 giugno 2008 n.14 "Norme per la valorizzazione del paesaggio", e con le indicazioni contenute all'art. 2.6 "Zone urbanizzate U2" nelle Norme di Attuazione del Piano d'Area del Parco del Sistema delle Aree Protette della fascia fluviale del Po, gli interventi dovranno essere improntati a criteri di elevata qualità urbanistica, architettonica e di sostenibilità finalizzati al miglioramento e alla valorizzazione paesaggistica del territorio in oggetto.
- 12) Le aree oggetto d'intervento residenziale saranno obbligatoriamente assoggettate alle indagini previste dalle procedure di bonifica di cui D.Lgs 152/2006 e s.m.i. nel momento in cui si rilevasse un superamento delle CSC (Concentrazioni Soglia di Contaminazione) previste per la destinazioni d'uso in progetto. Le risultanze delle indagini dovranno essere trasmesse per opportuna conoscenza alle autorità competenti: Comune, Provincia e ARPA.
- 13) In sede di strumento urbanistico esecutivo e nella conseguente fase progettazione architettonica e infrastrutturale in ragione delle nuove funzioni previste dovranno essere valutati l'incremento dei flussi di traffico, veicolare e pedonale, verificandone i sistemi di organizzazione e proponendo soluzioni che non aggravino le condizioni infrastrutturali d'ambito, comunque la trasformazione urbanistica dell'area dovrà essere realizzata nel rispetto di quanto previsto nel D.Lgs. 285/1992 (Codice della Strada) e dal relativo Regolamento di Esecuzione e Attuazione.
- 14) RU.C2 - Classificazione del rischio idro-geologico
L'area RU.C2 risulta nelle porzioni di territorio ascritte alla Classe IIB₂, alla Classe IIIA e alla Classe IIIB₂ di rischio idrogeologico.
Per quanto riguarda le prescrizioni di ordine geologico indirizzate ai fini edilizi ed urbanistici si specifica che si dovrà in ogni caso ottemperare a quanto prescritto dal

D.M. 11/3/88, dal D.M. 14/01/08 e s.m.i., indipendentemente dalla classe di pericolosità geologica in cui ricade l'intervento.

In particolare, lo studio geologico-tecnico dovrà precisare le caratteristiche geomorfologiche, geoidrologiche e geotecniche locali, specificare le condizioni di stabilità e di potenziale dissestabilità, valutare la ricaduta sulla destinazione urbanistica prevista e, nel caso, individuare gli indirizzi di intervento atti a mitigare le condizioni di pericolosità.

14.1) RU.C2 - Sottoclasse IIB2

Per la porzione d'area in RU.C2 compresa in questa classificazione l'elemento di pericolosità geologica primario è rappresentato da una falda idrica di tipo freatico in connessione idrodinamica con il Fiume Po, estesa ad una profondità di 2-3 mt e soggetta ad oscillazioni significative che riflettono in modo diretto l'andamento dei deflussi del fiume. Tale situazione può determinare riflessi sulle strutture poste a quota inferiore a quella del piano campagna.

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 (calcolato dal punto medio) 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.

Per gli interventi interrati che insistono in questa classe sono esclusi dal computo del volume le parti, al finito delle soprastanti sistemazioni, che emergano dal piano di campagna esistente per un'altezza massima di mt. 1,20 misurata dal piano della via Torino.

14.2) RU.C2 - Sottoclasse IIIA

Rappresenta una stretta fascia a tergo dell'argine che borda la sponda destra del Fiume Po, una porzione di territorio non edificato con caratteri geomorfologici che la confermano come fascia inedificabile, in quanto non idonea ad ospitare nuovi insediamenti, e che pertanto assume una funzione di "fascia di rispetto" imposta a tutela dell'integrità dell'argine e degli eventuali interventi di manutenzione che si rendessero necessari in futuro.

14.3) RU.C2 - Sottoclasse IIIB2

Rappresenta la porzione di territorio edificato localizzata immediatamente a tergo della "Fascia B di progetto" del PAI, per la massima parte non coinvolta da fenomeni di inondazione o allagamento da parte delle acque del Fiume Po in occasione dell'evento alluvionale dell'Ottobre 2000 o da fenomeni di allagamento per rigurgito del reticolo idrografico o della rete fognaria. Fenomeni che potrebbero invece verificarsi a seguito della possibile contestualità di eventi di piena del reticolo idrografico (o della rete fognaria) e del Fiume Po.

Per queste sue caratteristiche l'ambito è stato oggetto della messa in atto di interventi di riassetto territoriale esteso di carattere pubblico per i fenomeni imputabili al Fiume Po che sono stati riconosciuti dall'Amministrazione Comunale come idonei a limitarne la pericolosità. Per l'ambito urbanistico RU.C2, in aggiunta a tali opere, sarà possibile procedere a nuove edificazioni, ampliamenti o cambi di destinazione d'uso, con la sola preclusione della realizzazione dei piani interrati, solo a seguito dell'avvenuta risoluzione delle problematiche di potenziale allagamento imputabile alle acque meteoriche e reflue afferenti l'area. Pertanto, in sede di progetto degli interventi edilizi previsti sull'area oggetto di variante, dovrà essere esplicitato il sistema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche e reflue, avendo verificato preliminarmente con il Comune la possibilità di utilizzo, anche parziale, delle tubazioni esistenti (2 ϕ 80 cm) a tergo dell'argine dl Fiume Po e/o della stazione di sollevamento già presente nella limitrofa area pubblica, prevedendo nel

caso il suo potenziamento e l'automazione della stessa. Qualora ciò non risultasse possibile dovrà essere progettata e realizzata ex novo una stazione di pompaggio dedicata all'area RU.C2, in grado di recapitare le acque all'alveo del Po.

Come disciplinato dal comma 7 del presente articolo delle N.T.A. è consentita la realizzazione di edifici a condizione che l'estradosso del primo solaio calpestabile risulti uguale o superiore alla quota dell'argine fluviale più vicino.

Non sono comunque consentiti innalzamenti del piano campagna ottenuti tramite riporti di materiale.

Gli interventi per la realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico sono disciplinati dall'art. 31 della L.R. 56/1977.

Qualora detti interventi insistano su aree ricomprese all'interno delle fasce A e B definite dal P.A.I. gli interventi e gli studi sono sottoposti all'Autorità idraulica competente ai sensi delle norme d'attuazione del P.A.I. stesso, che ne disciplina procedure, modalità e criteri di realizzazione.