

*Regione* Piemonte  
*Provincia* Torino  
*Comune* San Mauro Torinese

## **PIANO DI RECUPERO**

Area RU.S1 / distretto 2 / sambuy

### **OSSERVAZIONE AL PIANO DI RECUPERO DELL'AREA RU.S.1 SUB AMBITO A (protocollo n. 9415 del 10/06/2011)**

*Proponenti* Cerutti Giuseppina / cf CRTGPP18B56L219W  
Corso Potenza, 194 / 10149 Torino  
Colenghi Carla / cf CLNCRL45R45L219E  
Colenghi Oreste / cf CLNRST48E31L219V  
Colenghi Renato / cf CLNRNT51R02L219B  
Via Casale 33 / 10099 San Mauro Torinese

SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

Responsabile del Procedimento  
ing. Matteo TRICARICO

Collaborazioni

Responsabile del Servizio Urbanistica  
Arch. Marcello COMOLLO

Responsabile del Servizio Edilizia  
Geom. Valter CASALEGNO



Città di S. MAURO T.se  
Arr. il 10 GIU. 2011  
N. Prot. 9415  
Cat. .... Class. .... Fasc. ....  
Risposto il .....

*M. Tricarico / Lorenzini*  
*Studio / sez. (44)*  
Città di San Mauro Torinese  
Settore Gestione e Pianificazione del Territorio  
Servizio Edilizia  
a. Ingegnere Matteo Tricarico

**Piano di Recupero d'iniziativa privata ai sensi degli articoli 41bis della LR 56/77 e smi / Via Casale n. 33 / Area Urbanistica RU.S.1 (Area di Ristrutturazione Urbanistica)** Progetto adottato in Consiglio Comunale con deliberazione n. 30 del 29/03/2011 e pubblicato per estratto all'Albo Pretorio Comunale.

### OSSERVAZIONE AL PIANO DI RECUPERO DELL'AREA RUS1

I sottoscritti: Cerutti Giuseppina (cf CRTGPP18B56L219W) residente in Torino, Corso Potenza n. 194; Colenghi Carla (cf CLNCRL45R45L219E), Colenghi Oreste (cf CLNRST48E31L219V), Colenghi Renato (cf CLNRNT51R02L219B), tutti residenti in San Mauro Torinese in Via Casale n.33; in qualità di proponenti del Piano di Recupero in oggetto, rivolgono alla Civica Amministrazione l'invito a rivedere le destinazioni d'uso previste per gli immobili ricompresi nel Piano, alla luce del nuovo quadro normativo regionale vigente.

Infatti la recente L.R. 02/03/2011, n.1, recante modifiche alla L.R. 20/2009 (snellimento delle procedure in materia edilizia e urbanistica) all'articolo 4 (interventi di demolizione e costruzione in deroga) stabilisce che:

*"1. Al fine di favorire la sostituzione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente a destinazione residenziale, è consentito realizzare interventi di demolizione, totale o parziale, e di ricostruzione, in deroga agli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, e ai regolamenti edilizi, a condizione che per la realizzazione si utilizzino tecnologie volte al risparmio energetico e al miglioramento della qualità architettonica, della sicurezza delle strutture e dell'accessibilità degli edifici.*

*2. Fatto salvo quanto disposto all'articolo 5, gli edifici di cui al comma 1 devono essere legittimamente realizzati o avere ottenuto il titolo abilitativo alla data di entrata in vigore della presente legge e possono anche essere costituiti da porzioni a destinazione d'uso diversa da quella residenziale, purché quest'ultima sia prevalente.*

*3. Per gli interventi di cui al comma 1 è ammesso un ampliamento del 25 per cento della volumetria esistente a condizione che, fermo restando il rispetto delle disposizioni regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia, per la realizzazione si utilizzino tecnologie per il raggiungimento di una qualità ambientale ed energetica degli edifici tali da raggiungere il valore 1,5 del sistema di valutazione denominato 'Protocollo Itaca Sintetico 2009 Regione Piemonte e relativi aggiornamenti; in alternativa è ammesso un ampliamento fino al 35 per cento della volumetria esistente a condizione che, fermo restando il rispetto delle disposizioni regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia, per la realizzazione si utilizzino tecnologie per il raggiungimento di una qualità ambientale ed energetica degli edifici tali da raggiungere il valore 2,5 del sistema di valutazione denominato 'Protocollo Itaca Sintetico 2009 Regione Piemonte e relativi aggiornamenti.*

*4. L'utilizzo delle tecniche costruttive e il rispetto dei valori della scala di prestazione di cui al comma 3 sono dimostrati nel progetto allegato alla richiesta del titolo abilitativo e il loro conseguimento è certificato dal direttore dei lavori o altro professionista abilitato con la*

*comunicazione di ultimazione dei lavori; in mancanza di tali requisiti o della presentazione della comunicazione stessa non può essere certificata l'agibilità dell'intervento realizzato."*

La norma pare a giudizio degli scriventi pienamente applicabile al caso del piano di recupero in oggetto in cui è previsto, in linea peraltro con il vigente P.R.G.C., un intervento complessivo di ristrutturazione urbanistica, comportante parziale demolizione e ricostruzione.

In particolare si richiede l'applicabilità della possibilità dell'incremento del 25 o 35% della volumetria esistente per l'immobile a palazzina posto in adiacenza all'attuale fabbricato a destinazione produttiva.

Tale palazzina, nella tavola 05bis "Unità d'intervento e consistenze edilizie" del progetto del piano di recupero, fa parte dell'unità di intervento 1- edifici ad uso residenziale, ma, in termini di consistenza, solo per i piani superiori al piano terreno in quanto, quest'ultimo è attualmente utilizzato a uffici a servizio dell'adiacente attività produttiva e quindi ricompreso nell'unità d'intervento 2 - edifici ad uso terziario.

Tale commistione di destinazioni, pur rispondenti alle titolarità d'uso attualmente in atto, determina nella realtà dei fatti, già come osservato dai proponenti in sede di definizione del piano di recupero, una situazione di futuro utilizzo anomala rispetto all'unitarietà tipologica, formale e percettiva delle due palazzine che compongono, indiscutibilmente, un ambito finalizzato alla residenza. (vedi foto in allegato).

Con le modifiche introdotte a livello normativo sopra citate (LR 1/2011) si rende ora possibile incrementare la volumetria della palazzina con destinazione mista.

Nell'applicazione di tale possibilità, i proponenti l'osservazione non chiedono un aumento del volume in aggiunta alla consistenza edilizia esistente ma l'utilizzo della volumetria derivante in sostituzione della volumetria attualmente destinata ad uffici, rinunciando a questi ultimi in quanto non più funzionali all'impianto previsionale del piano di recupero. In tal caso non si prevede quindi un ulteriore consumo del suolo e si raggiunge l'obiettivo primario di riconferire unitarietà ad una porzione di edificato che, fin dalla sua nascita, è stato pensato e caratterizzato con finalità residenziali.

#### Computi di verifica

Volume complessivo palazzina a destinazione mista  
(compreso sottotetto abitabile)

mc. 4.809

Applicazione LR 1/2011

mc. 4.809 x 35%

mc. 1.683

SUL derivante dall'incremento volumetrico

mc. 1.683 / 3 mt

mq. 561

La SUL che attualmente è destinata ad uffici nel piano terra della palazzina a destinazione mista è pari a mq. 560.

San Mauro Torinese li 9 giugno 2011  
In fede

Cerutti Giuseppina

Colenghi Carla

Colenghi Oreste

Colenghi Renato

ALLEGATI

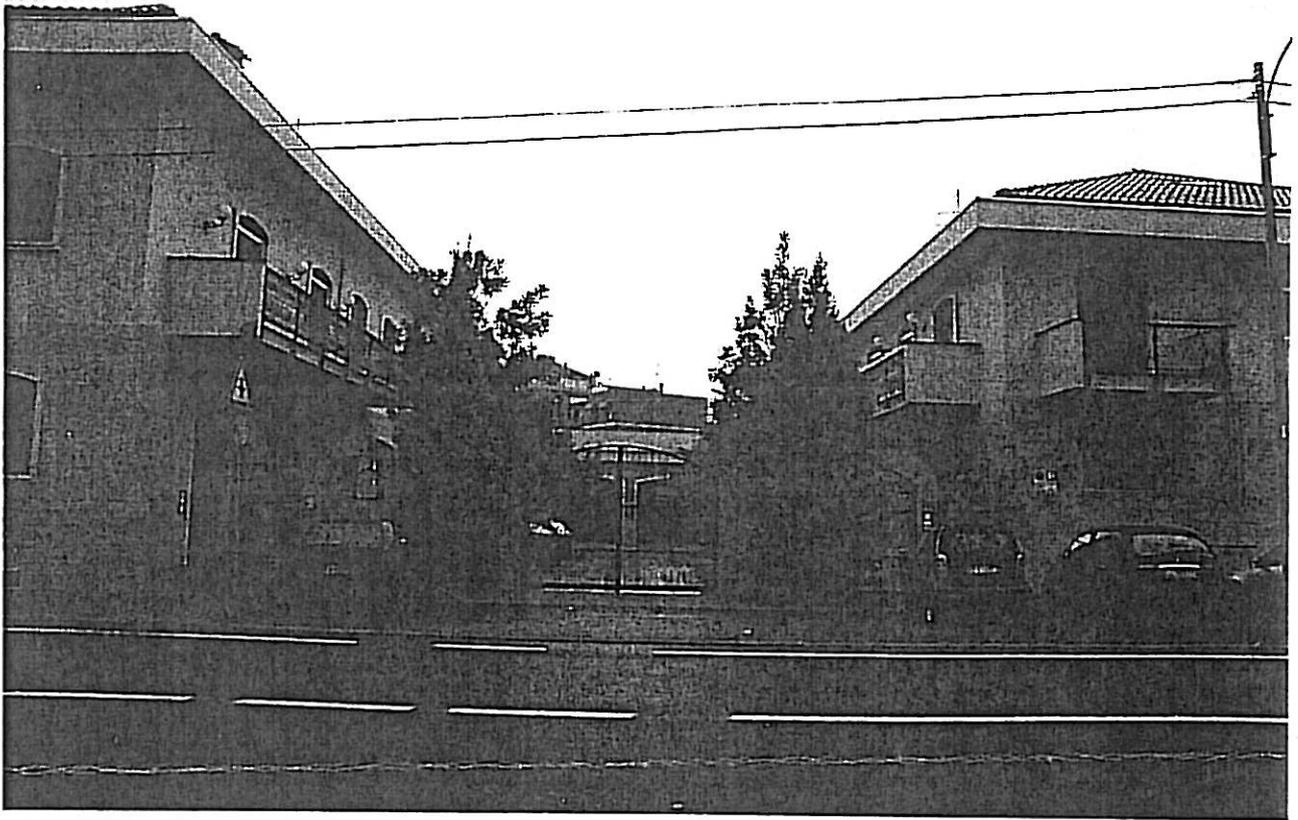
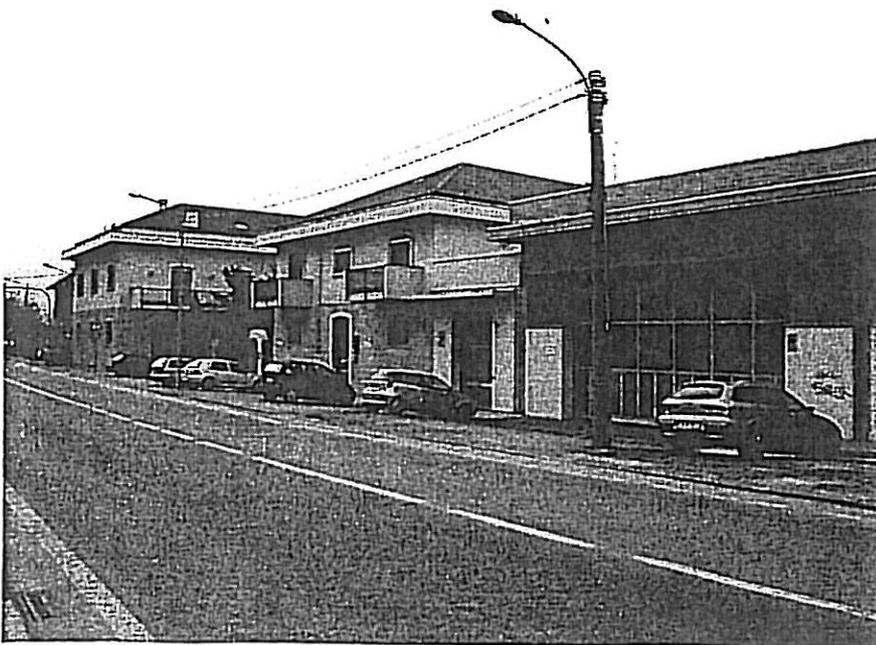


Foto della situazione attuale delle due palazzine (a destra quella a destinazione mista)



Vista da Via Casale verso San Mauro