



REGIONE PIEMONTE
CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO
CITTÀ DI SAN MAURO TORINESE

**PIANO REGOLATORE
GENERALE COMUNALE**

**VARIANTE GENERALE
PROGETTO PRELIMINARE**

ZONE URBANE IN TRASFORMAZIONE (ZUT)

Proposta Tecnica del Progetto Preliminare
adottata con deliberazione C.C. n. 24 del 30 marzo 2015

Regione Piemonte Pratica n. B50185
Conferenza di Pianificazione del 21 maggio 2015
Osservazioni e contributi relativi alla Proposta tecnica del Progetto preliminare



REGIONE PIEMONTE
CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO
CITTÀ DI SAN MAURO TORINESE

**PIANO REGOLATORE
GENERALE COMUNALE**

ZONE URBANE DI TRAFORMAZIONE | ZUT

INDICE EDIFICATORI - MQ/MQ

Indice di Densità Territoriale (DT)

Definisce la capacità edificatoria assegnata dal PRG agli ambiti di trasformazione

Indice Utilizzazione Integrativa [IU]

Definisce la soglia massima di potenzialità edificatoria aggiuntiva acquisita con acquisizione di indici perequativi trasferiti da aree individuate dal PRG.

Indice Utilizzazione Pubblica [UP]

Definisce la quota di potenzialità edificatoria assegnata dal PRG al Comune per interventi di interesse collettivo (ERP o Servizi

PARAMETRI URBANISTICI

ST – Superficie Territoriale mq

SL – Superficie Lorda mq (ST x DT)

SL_MAX - Superficie Lorda mq (ST x DT + UI + UP)

ACE - Area di concentrazione edilizia

AP - Area di Privata di Pertinenza

VE - Verde privato con valenza ecologica

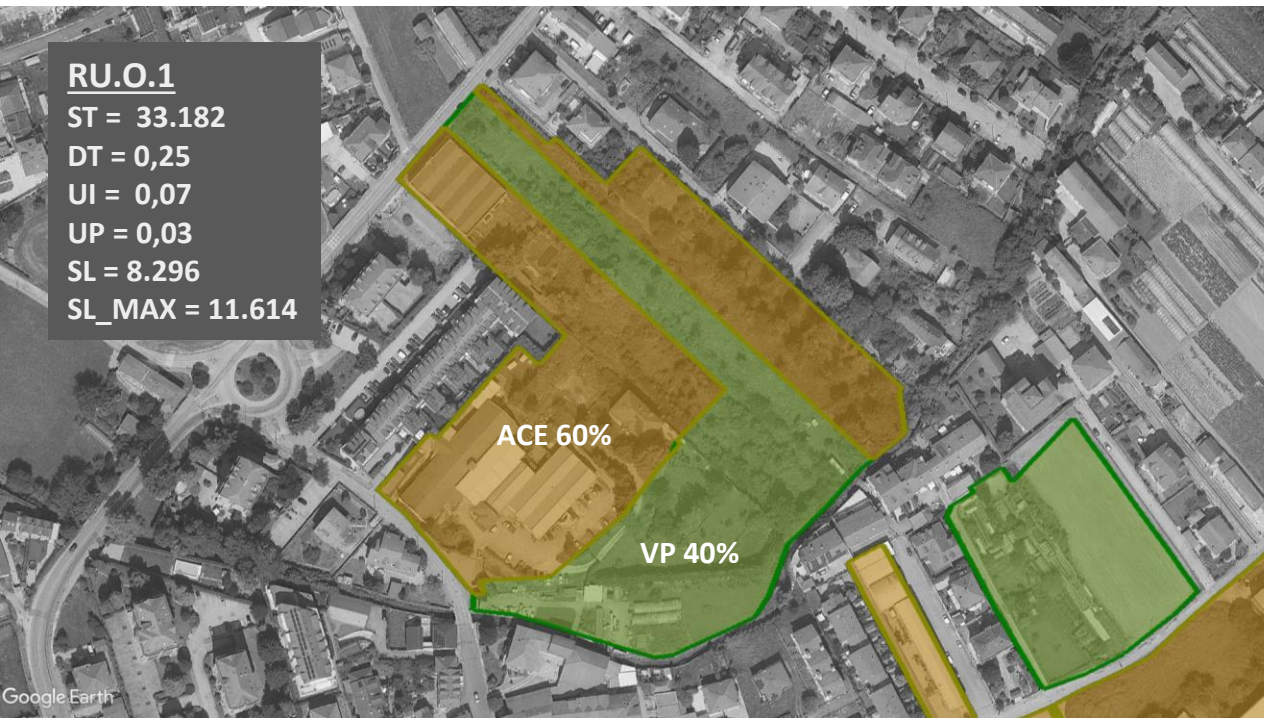
VP - Verde, servizi pubblici e d'interesse collettivo in cessione

SP - Superficie permeabile

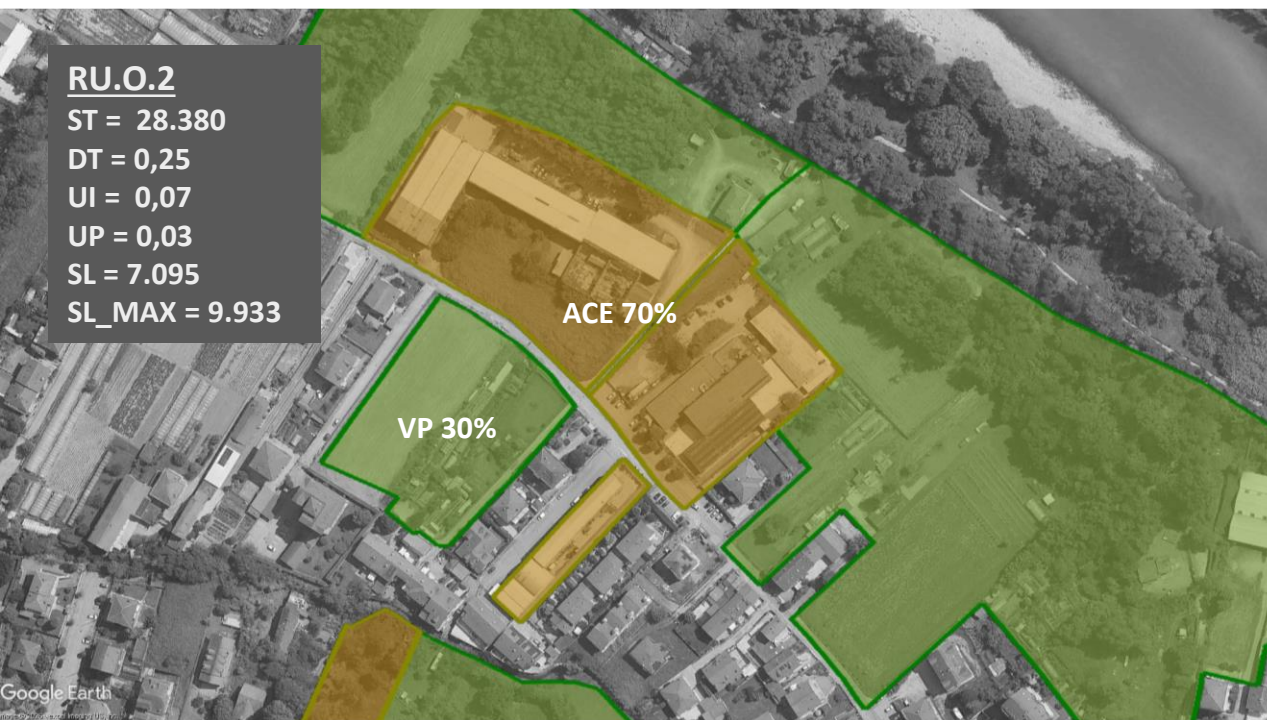
$ACE + AP + VE + VP + SP = \text{Sup. Territoriale (ST)}$

$ACE + AP + VE + SP = \text{Sup. Fondiaria (SF)}$

ZONE URBANE DI TRASFORMAZIONE | OLTREPO | COMPARTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA



ZONE URBANE DI TRASFORMAZIONE | OLTREPO | COMPARTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA



ZONE URBANE DI TRASFORMAZIONE | OLTREPO | AREE ECOSISTEMICHE A PARCO CON INDICE TRASFERIBILE



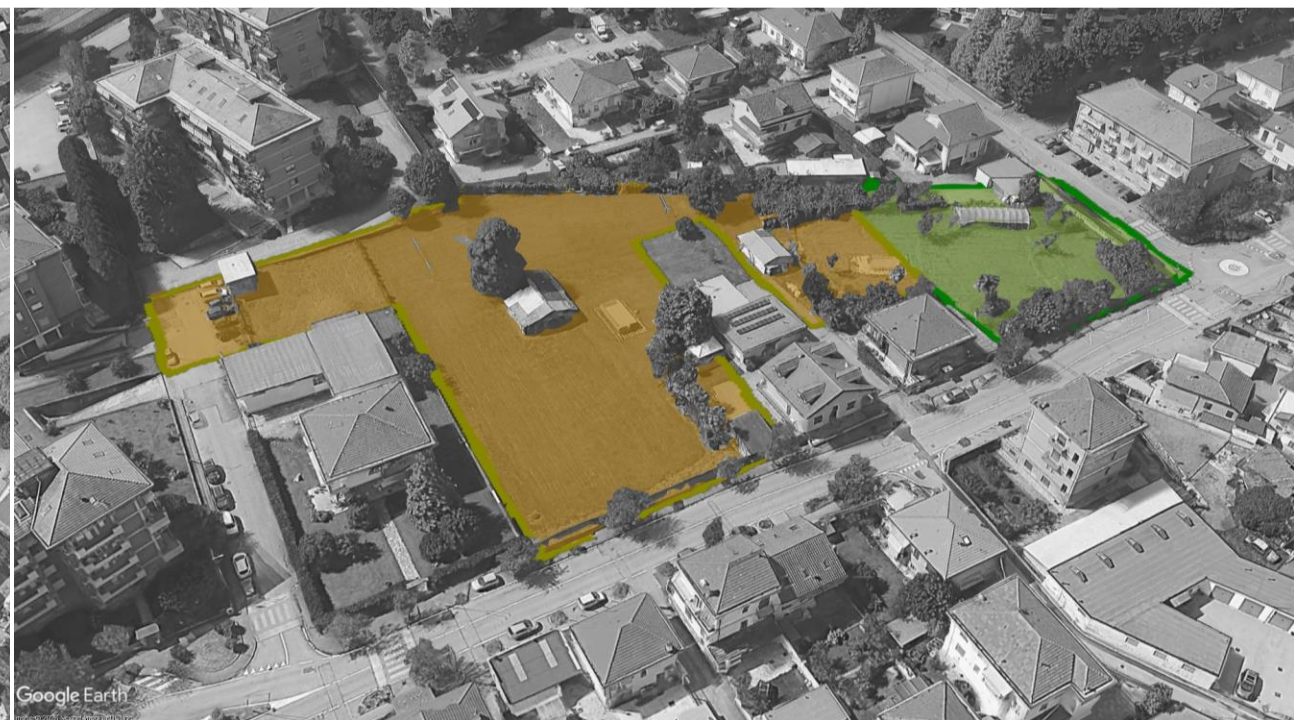
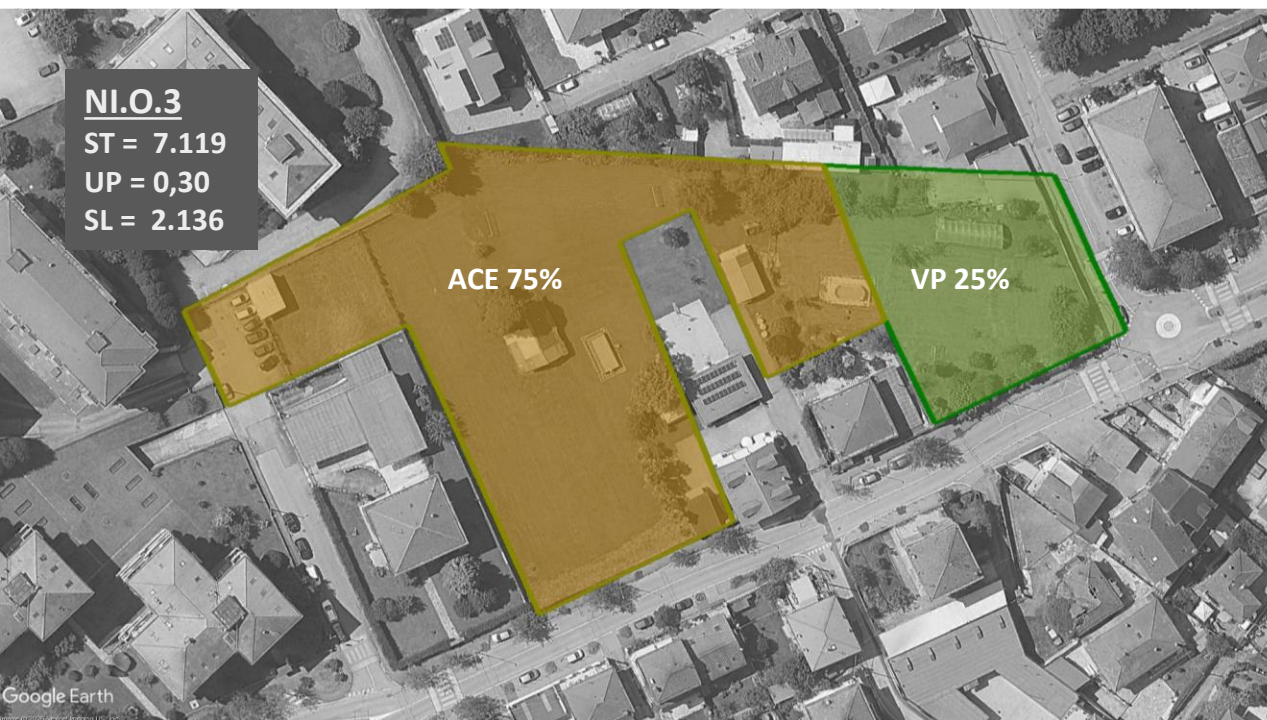
ZONE URBANE DI TRASFORMAZIONE | OLTREPO | AMBITI DI NUOVO IMPIANTO A COMPLETAMENTO URBANO



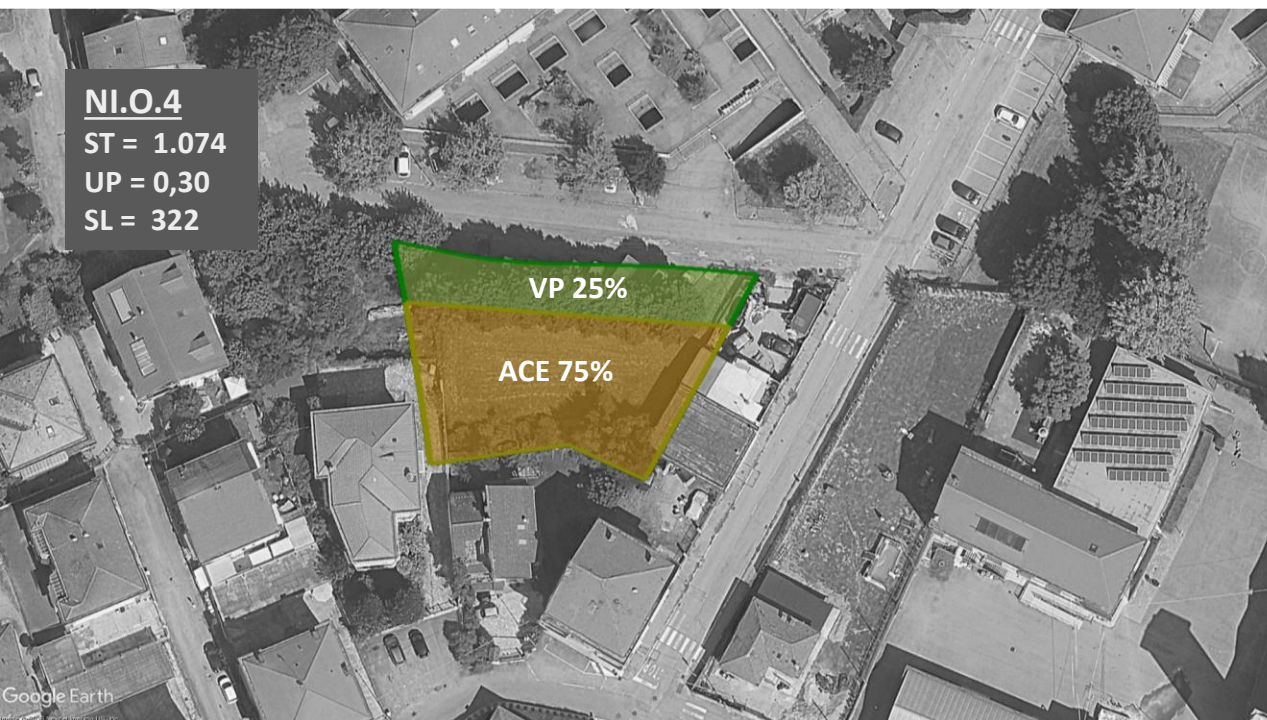
ZONE URBANE DI TRASFORMAZIONE | OLTREPO | AMBITI DI NUOVO IMPIANTO A COMPLETAMENTO URBANO



ZONE URBANE DI TRASFORMAZIONE | OLTREPO | AMBITI DI NUOVO IMPIANTO A COMPLETAMENTO URBANO



ZONE URBANE DI TRASFORMAZIONE | OLTREPO | AMBITI DI NUOVO IMPIANTO A COMPLETAMENTO URBANO



ZONE URBANE DI TRASFORMAZIONE | OLTREPO | AMBITI DI NUOVO IMPIANTO A COMPLETAMENTO URBANO



ZONE URBANE DI TRASFORMAZIONE | OLTREPO | AREE A SERVIZI RESIDENZIALI CON INDICE TRASFERIBILE



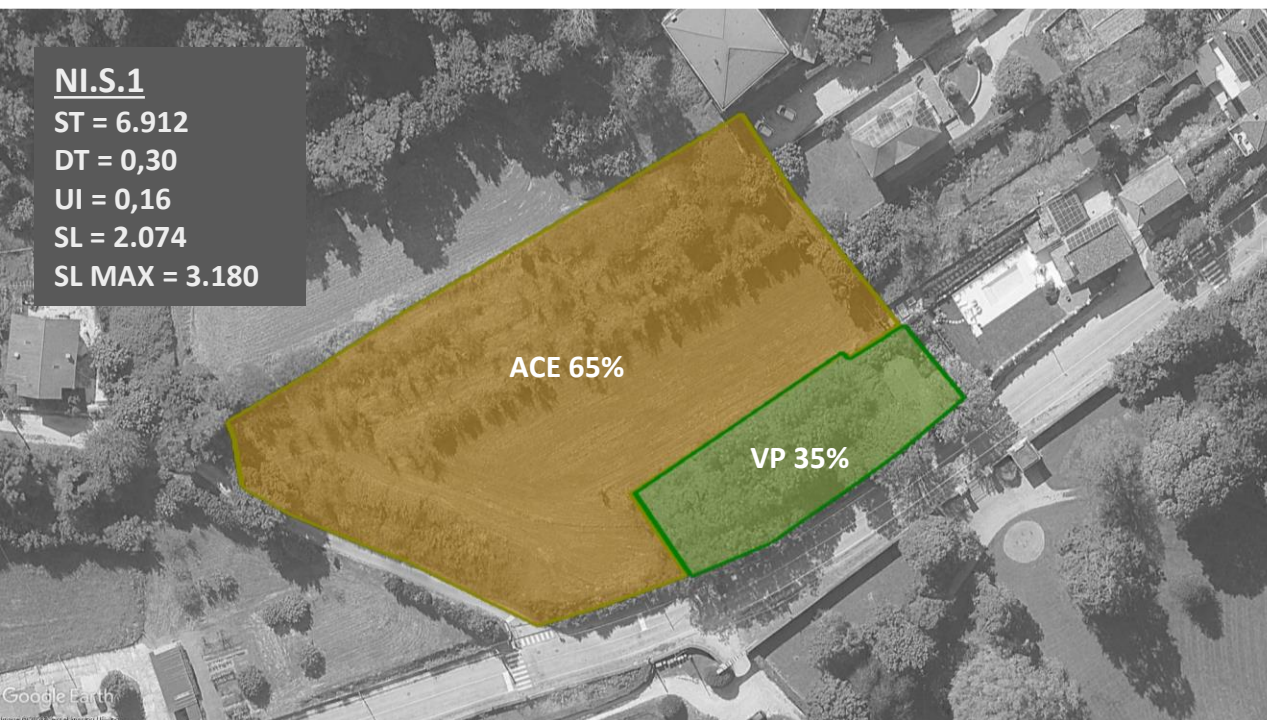
ZONE URBANE DI TRASFORMAZIONE | SANT'ANNA - PESCATORI | AMBITI DI NUOVO IMPIANTO A COMPLETAMENTO URBANO



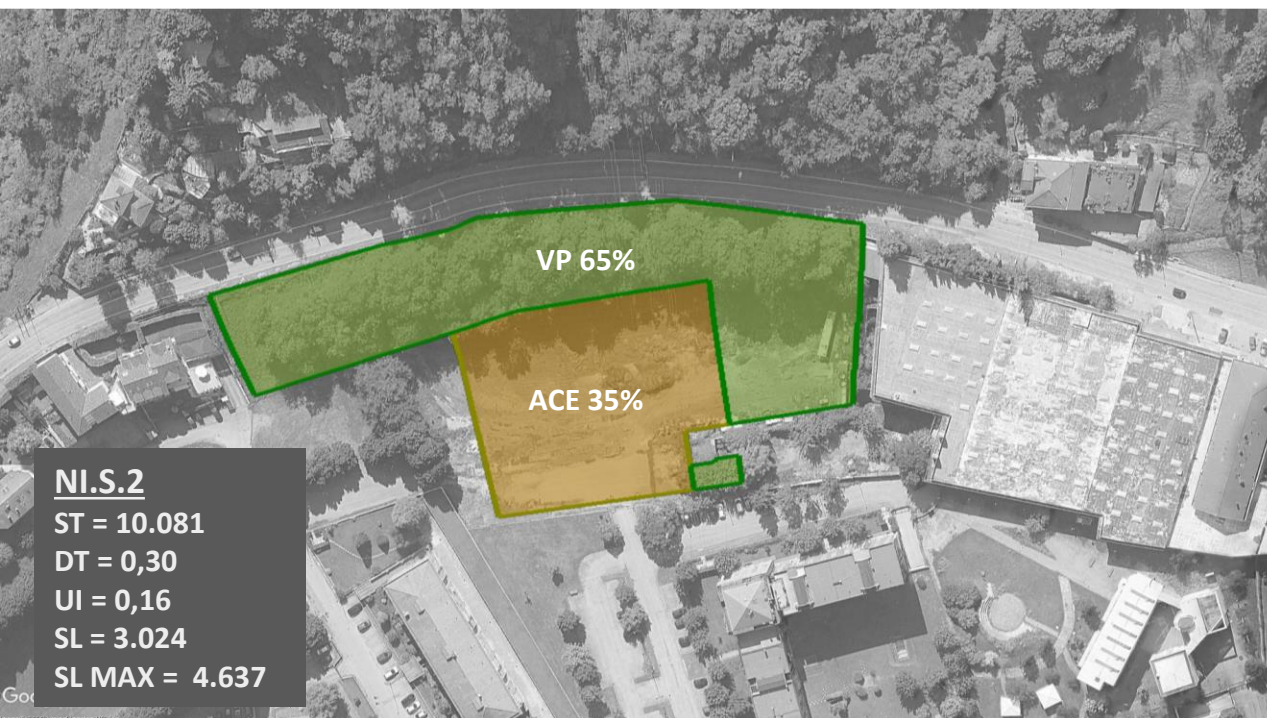
ZONE URBANE DI TRASFORMAZIONE | SANT'ANNA - PESCATORI | AMBITI DI NUOVO IMPIANTO A COMPLETAMENTO URBANO



ZONE URBANE DI TRASFORMAZIONE | SAMBUY | AMBITI DI NUOVO IMPIANTO A COMPLETAMENTO URBANO



ZONE URBANE DI TRASFORMAZIONE | SAMBUY | AMBITI DI NUOVO IMPIANTO DI COMPLETAMENTO URBANO

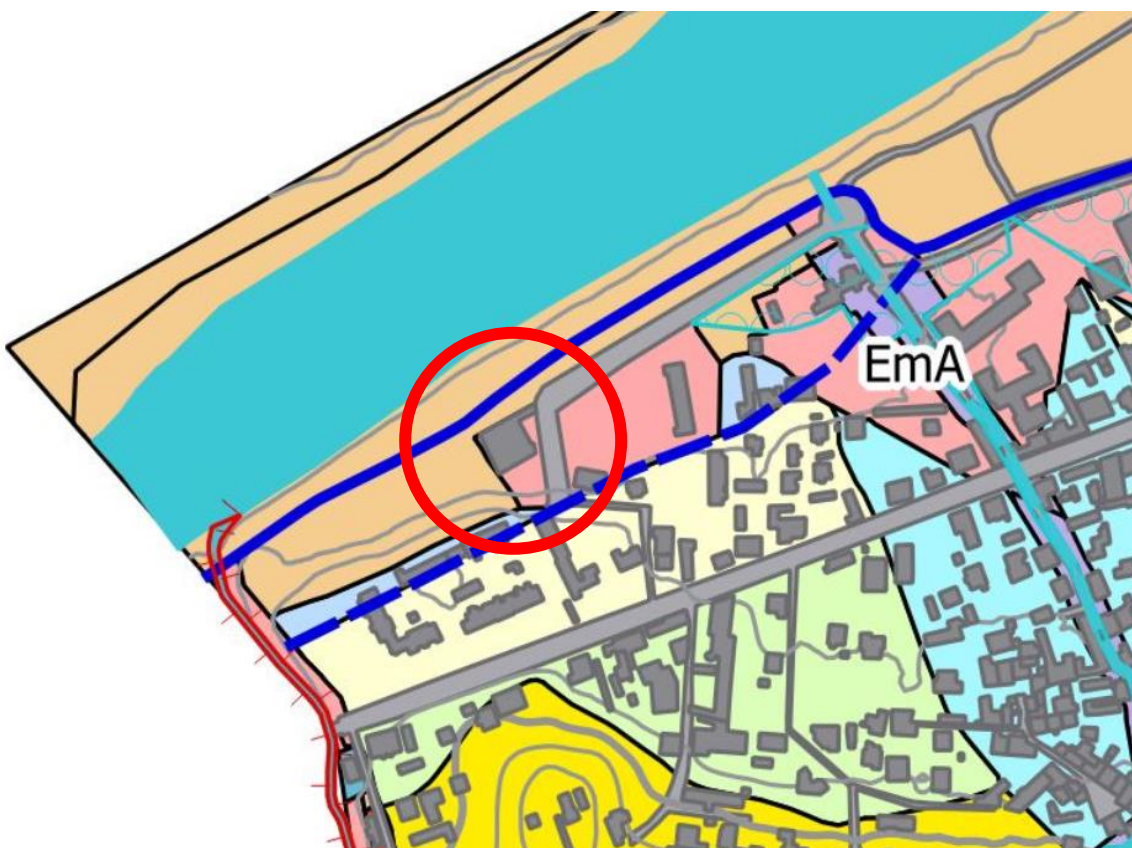


ZONE URBANE DI TRASFORMAZIONE | SAMBUY | AMBITI DI NUOVO IMPIANTO DI COMPLETAMENTO URBANO

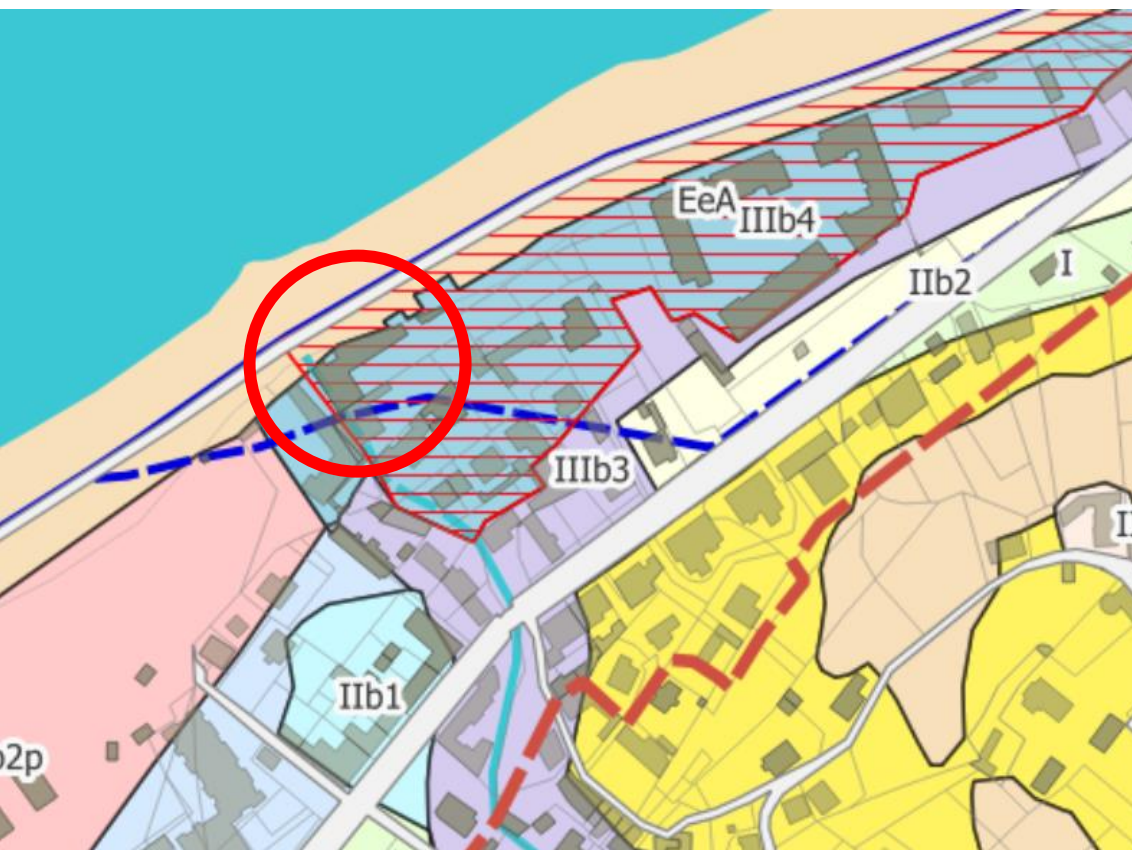


ZONE URBANE DI TRASFORMAZIONE | SAMBUY | AREE A SERVIZI RESIDENZIALI CON INDICE TRASFERIBILE



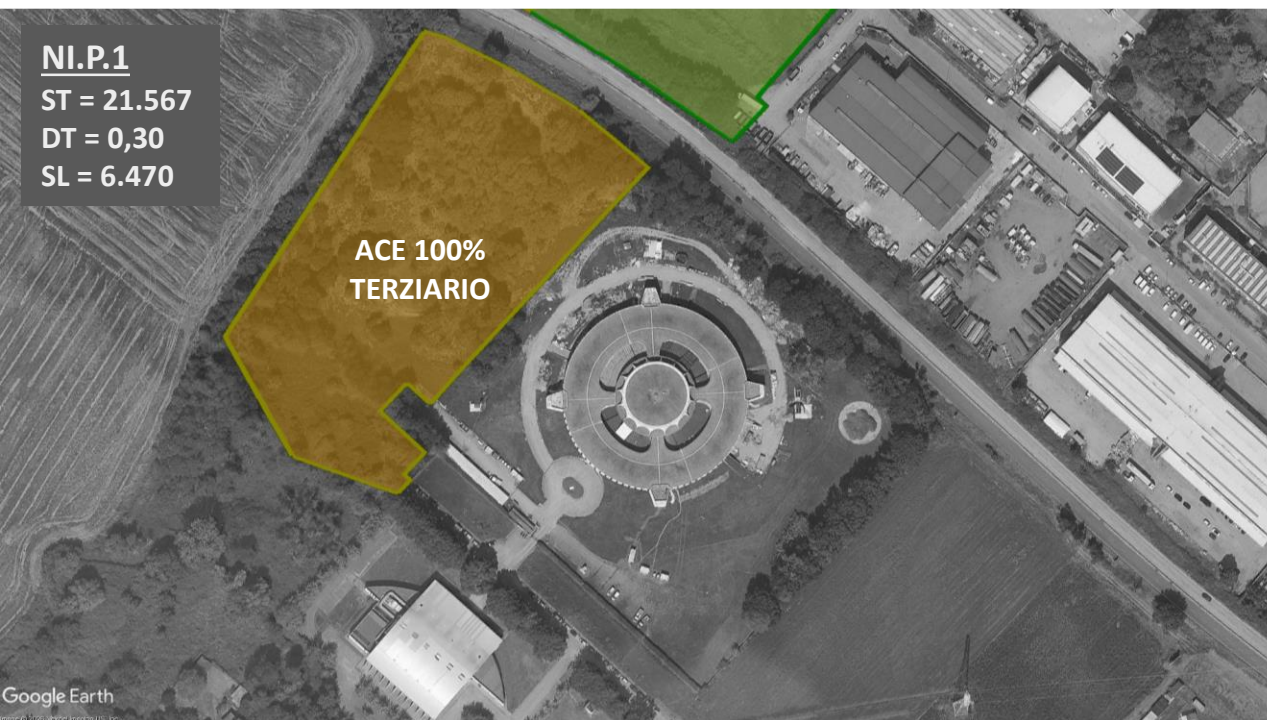


CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITÀ IDRO-GEOLOGICA | CLASSE IIb2p

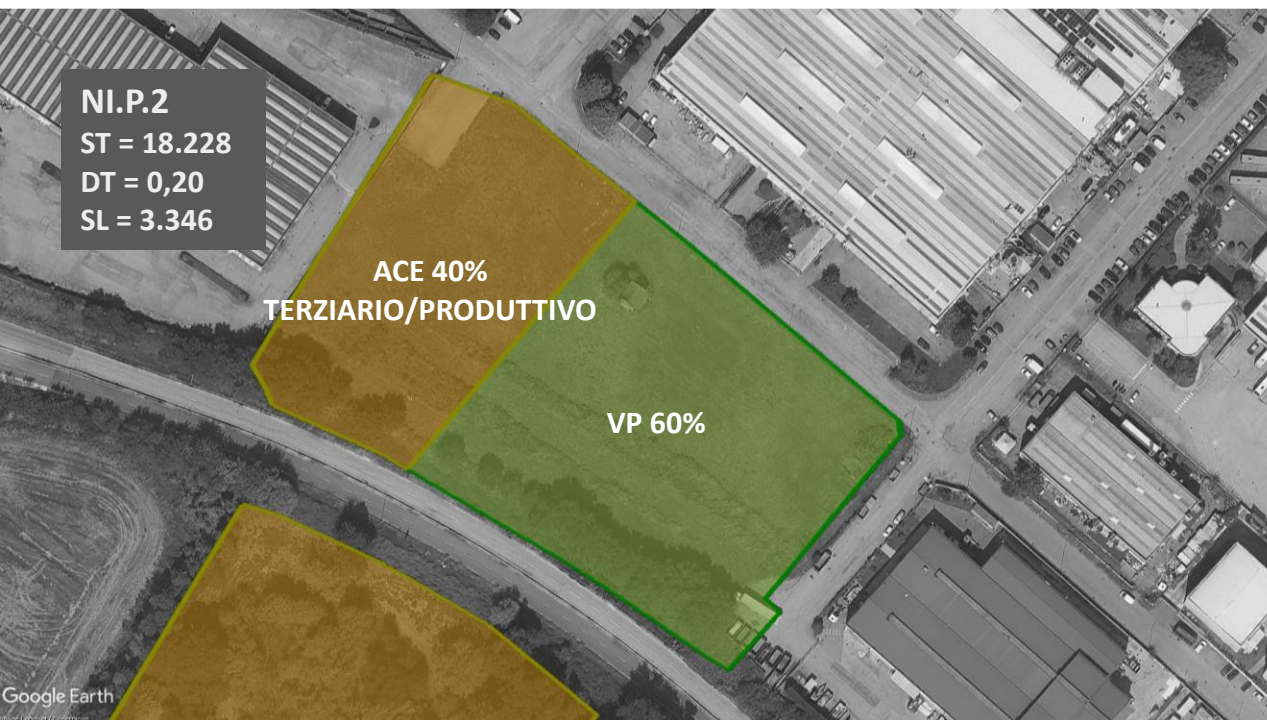


CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITÀ IDRO-GEOLOGICA | CLASSE IIIb4 - EeA

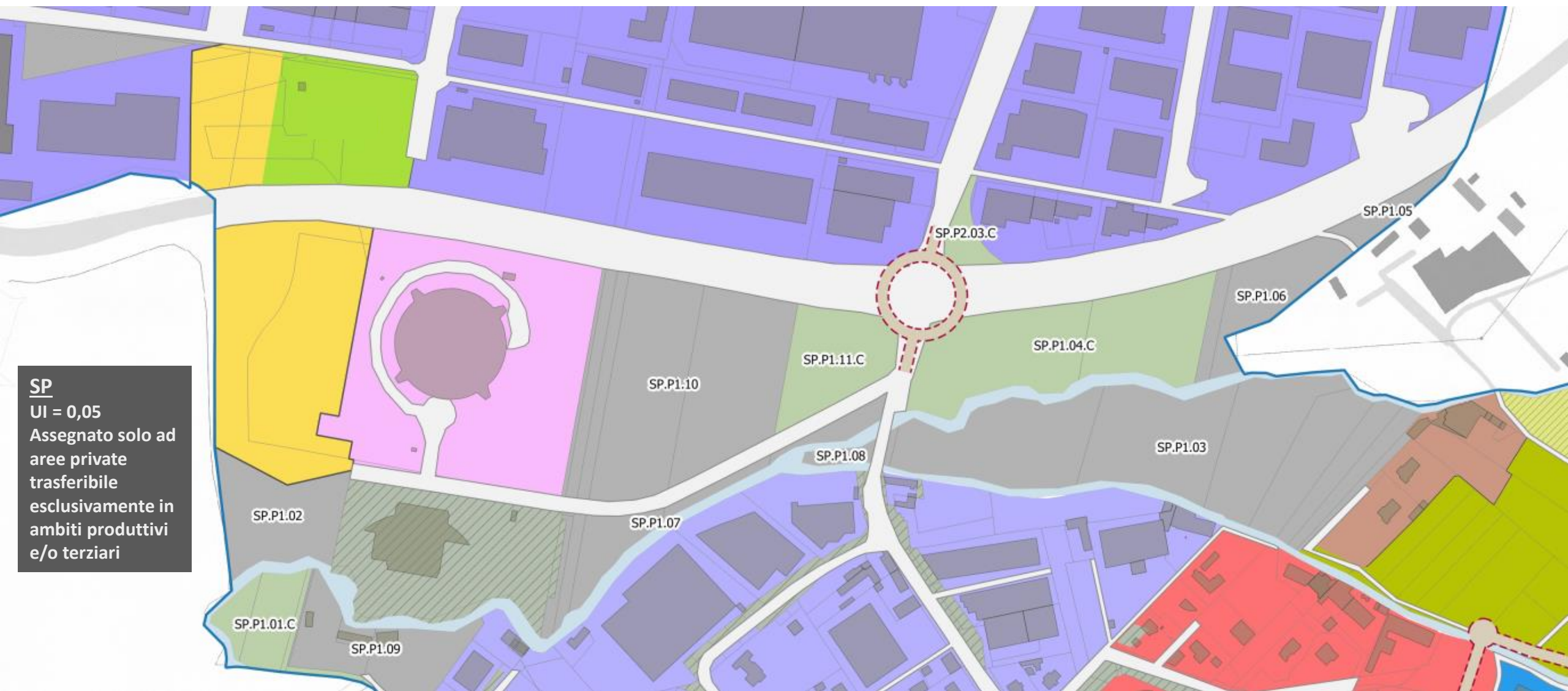
ZONE URBANE DI TRASFORMAZIONE | PESCARITO | AMBITI DI NUOVO IMPIANTO IN AREA PRODUTTIVA



ZONE URBANE DI TRASFORMAZIONE | PESCARITO | AMBITI DI NUOVO IMPIANTO IN AREA PRODUTTIVA



ZONE URBANE DI TRASFORMAZIONE | PESCARITO | AREE A SERVIZI ECOSISTEMICI PER IL PRODUTTIVO (SP)



SP
UI = 0,05
Assegnato solo ad
aree private
trasferibile
esclusivamente in
ambiti produttivi
e/o terziari



AREE DI PROPRIETÀ PUBBLICA



AREE DI PROPRIETÀ PRIVATA

ZONE URBANE DI TRASFORMAZIONE | TOTALE AMBITI

ZONE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

SIGLA	ST	DT mq/mq	SL	%ACE	% VP	PFT	H_MAX	%COP ACE	% IPF ACE	DA N°	Utilizzazione Integrativa			Utilizzazione Pubblica			SL POT_MAX	CIRT_SL_T	CIRT_SL_P
											UI mq/mq	SL_UI	DA N°	UP mq/mq	SL UP	DA N°			
RU.O.1	33,182	0.25	8,296	60%	40%	3	10,5/13,5	14%	30%	83	0.07	2,323	23	0.03	995	10	11,614	227	317
RU.O.2	28,380	0.25	7,095	70%	30%	2	7,5/10,5	18%	30%	71	0.07	1,987	20	0.03	851	9	9,933	194	271
	61,562		15,391							154		4,309	43		1,847	18	21,547	421	589

ZONE NUOVO IMPIANTO DI COMPLETAMENTO

SIGLA	ST	DT mq/mq	SL	%ACE	% VP	PFT	H_MAX	% COP ACE	% IPF ACE	DA N°	UI mq/mq	SL_UI	DA N°	UP mq/mq	SL UP	DA N°	SL POT_MAX	CIRT_SL_T	CIRT_SL_P
NI.O.1	3,927	-	-	75%	25%	3	10.5	13%	30%	0	-			0.30	1,178	12	1,178	32	32
NI.O.2	4,245	0.30	1,274	75%	25%	3	10.5	20%	30%	13	-						1,274	35	35
NI.O.3	7,119	0.30	2,136	75%	25%	3	10.5	13%	30%	21	-						2,136	58	58
NI.O.4	1,074	0.30	322	75%	25%	2	7.5	20%	30%	3							322	9	9
NI.C.1	2,087	0.16	334	55%	45%	2	7.5	15%	30%	3							334	9	9
NI.C.2	3,761	0.16	602	35%	65%	2	7.5	23%	30%	6							602	16	16
NI.S.1	6,912	0.30	2,074	65%	35%	3	10.5	15%	30%	21	0.16	1,106	11				3,180	57	87
NI.S.2	10,081	0.30	3,024	35%	65%	3	10.5	28%	30%	30	0.16	1,613	16				4,637	83	127
NI.S.3	1,310	0.30	393	75%	25%	3	10.5	20%	30%	4	-						393	11	11
	40,516		10,158							102		2,719	27		1,178	12	14,055	310	384

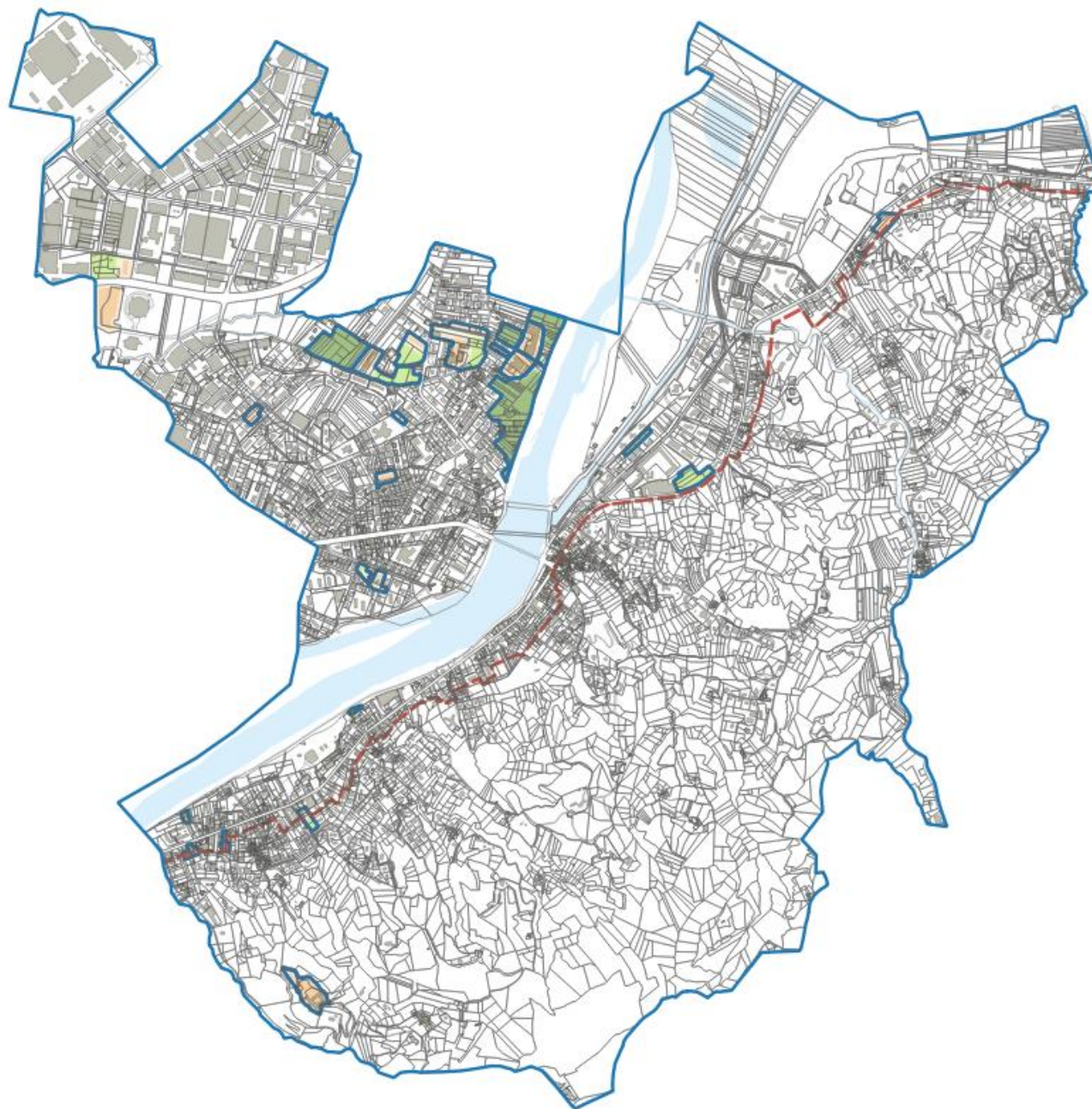
SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO CON INDICE AEREO TRASFERIBILE

SIGLA	ST	DT mq/mq	SL	%ACE	% VP						UI mq/mq	SL UI					
SP.O.1	73,436				100%						0.05	3,672					
VP.O.1	1,571				100%						0.30	471					
VP.C.1	2,667				100%						0.30	800					
SP.C.2	1,335				100%						0.30	401					
SP.C.3	1,912				100%						0.30	574					
VP.S.1	3,324				100%						0.30	997					
	84,245											6,915					
	186,323		25,548						255	RICEVENTE	7,028	70	3,025	30	35,602	730	973
										CEDENTE	6,915						

PRODUTTIVO / TERZIARIO

SIGLA	ST	DT mq/mq	SL	%ACE	% VP	PFT	H_MAX	% COP ACE	% IPF ACE	DA N°	UI mq/mq	SL_UI	DA N°	UP mq/mq	SL UP	DA N°	SL POT_MAX
NI.O.T	1,196	0.30	359	100%	0%	2	7.5	15%	30%	4	-	-	-	-	-	-	359
NI.P.1	21,567	0.30	6,470	100%	0%	4	13.5	8%	30%	65	-	-	-	-	-	-	6,470
NI.P.2	18,228	0.20	3,646	40%	60%	4	13.5	12%	30%	36	0.10	1,823	18	-	-	-	5,468
	40,991		10,475							101		1,823	89				11,939

ZONE URBANE DI TRASFORMAZIONE | TOTALE AMBITI



TOTALE SUP. TERRITORIALE ZUT

MQ. 186.323

TOTALE SL TERRITORIALE

MQ. 36.023

TOTALE SL INTEGRATIVA

MQ. 7.028

TOTALE SL PUBBLICA

MQ. 3.025

TOTALE SL POTENZIALE

MQ. 47.540

TOTALE NUOVE AREE A PARCO

MQ. 76.683

TOTALE NUOVE AREE A SERVIZI

MQ. 60.294

ABITANTI TEORICI ZUT

730 / 973

INFRASTRUTTURA DEL VERDE

AREE AGRICOLE
VERDE PERIURBANO
PARCHI E GIARDINI
TOTALE SUPERFICIE
6.762.500

SUPERFICIE COMUNALE
12.526.000

RAPPORTO
URBANIZZATO/VERDE
54% DI COPERTURA A VERDE

