



REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI TORINO
COMUNE DI SAN GIORGIO CANAVESE

PROGETTO

**PIANO di RECUPERO
IN ZONA REa13 del PRGC**

Vicolo Goito, 9 - San Giorgio Canavese

OGGETTO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PROGETTISTI

ELLENA Arch. Maria Luisa

via Cuceglio, 29 - 10090 SAN GIORGIO CANAVESE (TO)
tel. 0124 325165 - mariarch@libero.it

BAUDINO Ing. Marco

vicolo Barbacana, 26 - 10090 SAN GIORGIO CANAVESE (TO)
tel. 333 4647746 - marcobaudo@libero.it

COMMITTENZA/PROPRIETA'

GOBBATO Chiara

c.f. GBB CHR 75M47 C133V
vicolo Goito, 9 - 10090, San Giorgio Canavese (TO)

PAGLIA Giuseppina

c.f. PGL GPP 53A64 H890B
vicolo Goito, 9 - 10090, San Giorgio Canavese (TO)

PROFESSIONISTI

SCALA

NOTE

DATA

23/02/2015

2014D02

REVISIONE

TAVOLA

RI

Sommario

Sommario	1
1. Premessa	2
2. Situazione urbanistica comunale.....	3
3. Organizzazione e individuazione dell'area.....	3
4. Dimensionamento del Piano di Recupero e parametri urbanistici.....	6
5. Interventi previsti nel Piano di Recupero	8
6. Calcolo degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione	9
7. Viabilità veicolare e pedonale.....	9
8. Aree a servizio pubblico	10
9. Opere di urbanizzazione.....	10
10. Norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. vigente	11
10.1 Aree destinate ad usi residenziali (art. 24)	11
10.2 Aree a capacità insediativa esaurita RE (art. 28).....	12
10.3 Aree di Tutela Espansione TE (art. 40).....	13
10.4 Fasce di rispetto dei corsi d'acqua (art. 46).....	13
10.5 Tabelle normative di zona – Aree a Capacità insediativa Esaurita REa.....	14
10.5.1 Destinazioni d'uso ammesse (cfr. art. 3, p.to 10)	14
10.5.2 Interventi edilizi ammessi - Strumento Esecutivo.....	14
10.5.3 Indici urbanistici ed edilizi - Strumento Esecutivo	14
10.5.4 Tipologia edilizia ammessa	14
10.5.5 Prescrizioni particolari.....	14
10.6 Parcheggi privati (art. 53)	14
10.7 Aree a verde privato (art. 54)	15
10.8 Recinzioni (art. 55)	15
10.9 Autorimesse e bassi fabbricati (art. 58).....	16
10.10 Riferimento ad altre norme (art. 59).....	16
11. Regolamento Edilizio Comunale.....	16
11.1 Strade private (art. 57)	16

1. Premessa

Il P.R.G.C. del Comune di S. Giorgio Canavese individua, a sud dell'abitato, al fondo di vicolo Goito, traversa di Via Umberto I e confinante con aree di tipo residenziale esaurite, una zona individuata a residenziale esaurita REa13, interclusa nel centro abitato e confinante a nord e ad ovest con altre aree individuate come residenziali esaurite, ad est con il Torrente Molinatto, a sud con la zona individuata da PRGC come Tutela ed Espansione.

Il P.R.G.C. di San Giorgio, all'art. 28 delle Norme di Attuazione, individua in questa zona la possibilità di intervenire con Permesso di Costruire o con Piano di Recupero a seconda degli interventi da realizzare.

Si individuano come proponenti del presente Piano di Recupero le signore GOBBATO Chiara e PAGLIA Giuseppina, proprietarie dei seguenti immobili:

PROPRIETA' GOBBATO CHIARA

- Foglio 8 particella n. 997, ente urbano, Superficie 667 m² – destinazione di PRGC: Aree residenziali di tipo Esaurito (REa13)
- Foglio 8 particella n. 997, cat. C/2 (magazzini e locali di deposito), classe U, consistenza 166 m²;
- Foglio 8 particella n. 397, prato irriguo, cl. 1, Superficie 1.982 m² - destinazione di PRGC: Tutela ed Espansione (TE);
- Foglio 8 particella n. 1053, prato irriguo, cl. 1, Superficie 231 m² - destinazione di PRGC: Tutela ed Espansione (TE);

PROPRIETA' PAGLIA GIUSEPPINA

- Foglio 8 particella n. 1262, prato irriguo, cl. 1, Superficie 1.059 m² - destinazione di PRGC: Tutela ed Espansione (TE);
- Foglio 8 particella n. 999, prato irriguo, cl. 1, Superficie 1.539 m² - destinazione di PRGC: Tutela ed Espansione (TE);
- Foglio 8 particella n. 1397, ente urbano, Superficie 393 m² – destinazione di PRGC: Tutela ed Espansione (TE);
- Foglio 8 particella n. 934, ente urbano, Superficie 441 m² – destinazione di PRGC: Aree residenziali di tipo Esaurito (REa13);

I proponenti intendono presentare al Comune di San Giorgio Canavese un progetto di Piano di Recupero per l'utilizzazione edificatoria dei terreni di cui al F. 8 n. 997 indicati come Area residenziale Esaurita REa13 mediante un progetto di demolizione dei manufatti presenti sul

terreno e di conseguente realizzazione di un fabbricato residenziale unifamigliare (ai sensi del comma 2) art. 28 delle NTA del PRGC di San Giorgio Canavese) servito da una strada privata di accesso che dal cortile dell'abitazione della signora PAGLIA Giuseppina porti al terreno oggetto di intervento.

Considerato che i terreni di cui al F. 8 n. 997 e 397 non hanno un accesso diretto alla via pubblica ma una servitù di passaggio sulla particella n. 1262 di proprietà della signora PAGLIA Giuseppina, mamma della signora GOBBATO Chiara, e che l'accesso alla via pubblica più prossima è possibile solo da Vicolo Goito passando sui terreni di proprietà della signora PAGLIA Giuseppina (F. 8 nn. 1262, 999, 1397, 934), si è definito di realizzare una strada privata di accesso che dal cortile dell'abitazione della signora PAGLIA Giuseppina porti al terreno oggetto di intervento e quindi di ricomprendere tutti i terreni interessati in un unico Piano di Recupero.

2. Situazione urbanistica comunale

Il Comune di San Giorgio Canavese è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 63-29042 del 29/11/93, modificato con Variante Generale approvata con DGR n. 6-1842 del 28/12/2000. Successivamente sono state redatte tre varianti parziali ex art. 17 c. 7 della L.R. 56/77 e s.m.i.:

- Variante parziale approvata dal C.C. con Deliberazione n. 26 del 15/05/2001;
- Variante parziale approvata dal C.C. con Deliberazione n. 30 del 27/09/2007;
- Variante parziale approvata dal C.C. con Deliberazione n. 24 del 09/07/2012.

Lo strumento urbanistico è stato inoltre oggetto di alcune modifiche con ricorso alle procedure del comma 8, art. 17, L.R. 56/77 e s.m.i..

Inoltre è in vigore il Regolamento Edilizio Comunale approvato con D.C.C. n. 40 del 28/12/2005, aggiornato con le modificazioni all'art. 32 introdotte con D.C.C. n. 19 del 17/04/2009 e con le modificazioni agli artt. 2-16 introdotte con D.C.C. n. 46 del 21/09/2009.

3. Organizzazione e individuazione dell'area

L'area oggetto di intervento ha forma rettangolare, completamente interclusa nel centro abitato, delimitata a nord e ad ovest con altre aree individuate come residenziali esaurite, ad est con il Torrente Molinatto, a sud con la zona individuata da PRGC come Tutela ed Espansione.

La documentazione fotografica allegata e la tavola di rilievo plani-altimetrico evidenziano una conformazione del terreno pressoché pianeggiante.

Le particelle catastali interessate dal presente progetto risultano essere così elencate al Catasto:

PROPRIETA' GOBBATO CHIARA

- Foglio 8 particella n. 997, ente urbano, Superficie 667 m² – destinazione di PRGC: Aree residenziali di tipo Esaurito (REa13)
- Foglio 8 particella n. 997, cat. C/2 (magazzini e locali di deposito), classe U, consistenza 166 m²;
- Foglio 8 particella n. 397, prato irriguo, cl. 1, Superficie 1.982 m² - destinazione di PRGC: Tutela ed Espansione (TE);
- Foglio 8 particella n. 1053, prato irriguo, cl. 1, Superficie 231 m² - destinazione di PRGC: Tutela ed Espansione (TE);

PROPRIETA' PAGLIA GIUSEPPINA

- Foglio 8 particella n. 1262, prato irriguo, cl. 1, Superficie 1.059 m² - destinazione di PRGC: Tutela ed Espansione (TE);
- Foglio 8 particella n. 999, prato irriguo, cl. 1, Superficie 1.539 m² - destinazione di PRGC: Tutela ed Espansione (TE);
- Foglio 8 particella n. 1397, ente urbano, Superficie 393 m² – destinazione di PRGC: Tutela ed Espansione (TE);
- Foglio 8 particella n. 934, ente urbano, Superficie 441 m² – destinazione di PRGC: Aree residenziali di tipo Esaurito (REa13);

La signora GOBBATO Chiara è entrata in possesso dei suddetti immobili in seguito al decreto di trasferimento del Tribunale di Ivrea del 17 dicembre 2013, crom 924, rep 293, da cui risulta che l'immobile di cui al lotto n. 12 dell'avviso di vendita giudiziarie è stato aggiudicato alla signora GOBBATO Chiara e consiste in:

- Basso fabbricato con muratura portante di mattoni semplici, copertura monofalda con manto in coppi di laterizio, sostenuta da struttura lignea censito al catasto Fabbricati al Foglio 8 particella n. 997, cat. C/2 (magazzini e locali di deposito), classe U, consistenza 166 m², entro stante l'omonima particella iscritta al Catasto Terreni con superficie di 667 m²;
- terreno censito al Catasto Terreni Foglio 8 particella n. 397 cl. 1 di are 9 e centiare 82
- terreno censito al Catasto Terreni Foglio 8 particella n. 1053 cl. 1 di are 2 e centiare 31
- entrambi raggiungibili attraverso la contigua particella catastale n. 1262 su cui grava servitù di passaggio.

Per quanto riguarda il punto intitolato "Situazione amministrativa e conformità urbanistica" possiamo leggere:

"i beni immobili costituenti il lotto di vendita n.12 sono assoggettati alle seguenti disposizioni urbanistiche: DPR 380/2001, L.R. 5/12/77 n. 56 ,

Presso gli uffici comunali è stata rinvenuta una richiesta di autorizzazione alla costruzione di una tettoia nella particella 997 del foglio 8 non riscontrata. Peraltro la registrazione a catasto del basso fabbricato, ancorchè non probatoria, riporta la data del 10/01/86. Le irregolarità edilizie riscontrate dal perito non risultano conformi alla disciplina urbanistica comunale."

Inoltre, nell'avviso di vendita la relazione del consulente tecnico d'ufficio evidenziava anche la seguente situazione:" Il basso fabbricato è stato prolungato sul lato ovest, per tutta la lunghezza della particella n. 997, a mezzo di una tettoia di foggia precaria, realizzata con altrettanti precari materiali da costruzione (pali in legno, scatolati metallici e lastre di vetroresina). Parimenti, sul fondo edificato al Catasto Terreni con la particella n. 397, sorge un'altra struttura precaria destinata alla coltivazione di ortaggi (serra). In entrambi i casi si tratta di superfetazioni incoerenti e degradanti, non conformi alla disciplina urbanistica comunale e quindi non sanabili."

Considerando che nei suddetti documenti si evidenzia la mancanza di conformità edilizia di alcuni manufatti, la nuova proprietaria ha effettuato dei rilievi sui terreni acquistati ed è emerso che:

- sulla particella n. 997 sono presenti: sul confine sud ovest una tettoia precaria costituita da elementi verticali in legno sormontati da una copertura in vecchie e deteriorate lastre ondulate in polycarbonato gialle per una lunghezza di 18,85 m e una profondità di 5,20 m; sul confine sud ovest si rileva il basso fabbricato (oggetto di acquisto nel decreto di trasferimento) costituito da muratura portante di mattoni semplici, copertura monofalda con manto in coppi di laterizio, sostenuta da struttura lignea per una lunghezza di 38,75 m e una profondità di 4,65 m posta nella fascia di rispetto del Torrente Molinatto.
- sulla particella n. 397 sono presenti: sul confine nord ovest una serra costituita da vetrate fisse e montanti fissi per una lunghezza di 33,05 m e una profondità di 5,55 m, posta interamente nella fascia di rispetto del Torrente Molinatto.

In seguito ad ulteriori ricerche, si è evidenziata la totale mancanza della conformità edilizia dei manufatti precedentemente edificati sulla proprietà della nuova acquirente; in particolare si è constatato che il basso fabbricato accatastato come deposito risulta edificato in piena fascia di rispetto del Torrente Molinatto per tutti i 25 metri della anzidetta fascia.

Sulla base di queste circostanze si è deciso di prevedere, all'interno del presente progetto di Piano di Recupero, la demolizione di tutti i manufatti presenti sulle particelle nn. 997 e 397

compreso il basso fabbricato uso deposito per rendere l'area libera e poter realizzare un nuovo fabbricato unifamiliare di civile abitazione.

Considerato che i terreni di cui al F. 8 n. 997 e 397 non hanno un accesso diretto alla via pubblica ma una servitù di passaggio sulla particella n. 1262 di proprietà della signora PAGLIA Giuseppina e che l'accesso alla via pubblica più prossima è possibile solo da Vicolo Goito passando sui terreni di proprietà della signora PAGLIA Giuseppina (F. 8 nn. 1262, 999, 1397, 934), si è definito di realizzare una strada privata di accesso che dal cortile dell'abitazione della signora PAGLIA Giuseppina porti al terreno oggetto di intervento e quindi di ricomprendere tutti i terreni interessati in un unico Piano di Recupero.

La realizzazione del tratto di strada privata di accesso che dal cortile dell'abitazione della signora PAGLIA Giuseppina porterà al terreno oggetto di intervento verrà realizzata dai proponenti ai sensi dell'art. 57 del Regolamento Edilizio Comunale ed è descritta al paragrafo 7 della presente Relazione Illustrativa.

Per ottenere la larghezza iniziale necessaria, si provvederà a demolire parte del fabbricato destinato a garage di proprietà della signora PAGLIA Giuseppina in modo da arrivare ai 3,50 metri necessari; questo adempimento si considera parte integrante e essenziale del Piano di Recupero e i lavori saranno eseguiti direttamente dai proponenti entro quattro anni dalla firma del presente Piano e comunque prima del certificato di agibilità totale.

Si evidenzia che i terreni di proprietà della Signora PAGLIA Giuseppina di cui al F. 8 nn. 1397 e 1262 sono gravati da un diritto di servitù di passaggio agricolo nei confronti della proprietà del mappale 1406 che non viene in alcun modo variato o modificato in quanto non è prevista l'apposizione di nessun nuovo cancello sul tratto gravato da servitù agricola.

4. Dimensionamento del Piano di Recupero e parametri urbanistici

Considerando che il PRGC di San Giorgio Canavese all'art. 28 delle Norme di Attuazione individua nella zona REa13 la possibilità di intervenire con Permesso di Costruire o con Piano di Recupero a seconda degli interventi da realizzare, si è scelto di intervenire proponendo un progetto di Piano di Recupero per l'utilizzazione edificatoria dei terreni di cui al F. 8 n. 997 indicati come Area residenziale Esaurita REa13 mediante un progetto di demolizione dei manufatti presenti sul terreno e di conseguente realizzazione di un fabbricato residenziale unifamiliare (ai sensi del comma 2) art. 28 delle NTA del PRGC di San Giorgio Canavese) servito da una strada privata di accesso di nuova realizzazione che dal cortile dell'abitazione della signora PAGLIA Giuseppina porti al terreno oggetto di intervento

Nel progetto di Piano di Recupero sono state individuate due aree di competenza: una per la realizzazione del nuovo fabbricato unifamiliare di civile abitazione in cui si utilizza totalmente la superficie territoriale della particella di cui al F. 8 n. 997 individuato dal PRGC come zona residenziale di tipo esaurita REa13 (divenuta libera in seguito alla demolizione del basso fabbricato uso deposito) e una per realizzazione della strada privata individuata nelle particelle di cui al F. 8 nn. 397, 1262, 999, 1397, 9634, 1053.

Le scelte tipologiche e compositive adottate nel Piano di Recupero seppur in via indicativa, prevedono uno sfruttamento della cubatura edificabile della particella n. 997 solo parziale; sarà tuttavia possibile, in fase attuativa pervenire ad diverse grandezze di utilizzo. Si evidenzia che la posizione planimetrica e le caratteristiche tipologiche del fabbricato contenute nelle tavole di progetto di Piano di Recupero hanno titolo puramente indicativo del progetto urbanistico-edilizio da conseguire e saranno ulteriormente precisati negli atti a corredo della domanda di concessione.

Il dimensionamento della proposta progettuale sviluppato nel presente Piano di Recupero è illustrato dalla seguente tabella:

PARAMETRI URBANISTICI			
Superficie territoriale vincolata a PdR	ST		667 mq
Indice di edificabilità territoriale	IT		1,50 mc/mq
Cubatura residenziale edificabile	V	ST x IT	1.000,5 mc
Cubatura residenziale ipotesi di progetto	V _p	V _p <V	750 mc
Rapporto di copertura	RC		1/2
Superficie coperta realizzabile	SC _t	ST x RC	333,50 mq
Superficie coperta ipotesi di progetto	SC _p	SC<SC _t	155 mq
Superficie min. a parcheggio privato ipotesi di progetto	SP _p	1 mq/10 mc di V	75,00 mq
Indice Volumetrico Abitativo	IVA		150 mc/ab

Abitanti teorici insediabili	Ab	V/IVA	6,67 ab
Superficie per servizi dovuta (art. 21 L.R. 56/77)	Ss	Ab x 25 mq	166,75 mq
Superficie per servizi da monetizzare (art. 28 punto 2) 2° comma)	Sm	Sm = Ss	166,75 mq

5. Interventi previsti nel Piano di Recupero

Gli interventi che sono previsti nel presente progetto di Piano di Recupero sono i seguenti:

- Demolizione di tutti i manufatti presenti sulle particelle individuate a catasto al Foglio 8 nn. 997 e 397;
- realizzazione di un nuovo fabbricato di civile abitazione unifamiliare posto sul confine sud della particella n. 997 di forma rettangolare a due piani fuori terra;
- realizzazione della strada di accesso privata che verrà realizzata a partire dal cortile del mappale n. 934 e insisterà sui mappali 1397, 1053, 1262 e 397;
- realizzazione di una zona a parcheggio privato individuato sul mappale n. 397;
- demolizione di una piccola parte del fabbricato individuato a catasto fabbricati al F 8 n. 934 sub 3 (garage) per poter raggiungere la larghezza minima di 3,50 metri prescritta dall'art. 57 punto 4) del Regolamento Edilizio Comunale per le strade private al servizio di abitazioni unifamiliari di nuova realizzazione;
- non verrà aperto un nuovo passo carraio su vicolo Goito in quanto si utilizzerà quello già esistente a servizio del fabbricato individuato a catasto al F 8 n. 934 di proprietà della signora PAGLIA Giuseppina, coproponente il Piano Esecutivo.

La scelta progettuale dell'edificio unifamiliare di civile abitazione ripropone le tipologie insediative più diffuse nel territorio canavesano e sangiorgese e la sua conformazione allungata risulta necessaria a causa delle dimensioni dell'area edificabile: le murature, le coperture e le finiture saranno realizzate utilizzando i materiali tipici della tradizione locale, con l'intento di armonizzare il più possibile l'intervento con le caratteristiche ambientali del contesto edificato.

L'intervento prevede la dotazione di parcheggi pertinenziali privati in aree esterne alla particella 997 e più precisamente nella particella adiacente indicata con il numero 397, garantendo il dimensionamento previsto di 1 mq ogni 10 mc di volume costruito e la realizzazione di almeno un posto auto per ogni unità abitativa in progetto.

Lo spazio esterno al lotto edificabile sarà destinato a cortile e giardino privato, verificando la dotazione richiesta di aree a verde privato prevista dal PRGC, pari al 25% dell'area libera (area libera = S.F. – S.C.).

6. Calcolo degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione

Il calcolo degli oneri di urbanizzazione è stato effettuato applicando alla cubatura in progetto ipotizzata i valori tabellari vigenti al momento della redazione del presente progetto.

Al rilascio del titolo abilitativo dovrà essere verificato l'importo da corrispondere tenendo ovviamente conto delle volumetrie effettivamente previste e di eventuali modifiche dei valori degli oneri di urbanizzazione.

Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

$$750 \text{ mc} \times 12,06 \text{ €/mc} = 9.045 \text{ €}$$

Il contributo sul costo di costruzione dovrà essere calcolato in sede di rilascio del titolo abilitativo sulla base della volumetria residenziale effettivamente realizzata.

7. Viabilità veicolare e pedonale

L'impianto tipologico del Piano di Recupero è piuttosto semplice ed è costituito da un fabbricato residenziale unifamiliare servito da una strada interna privata che parte dalla corte del fabbricato di cui al F. 8 n. 934, attraversa i mappali nn. 1397, 999, 1262 e arriva vicino al fabbricato di nuova realizzazione, nella zona individuata a parcheggio privato ubicata nell'area individuata da PRGC come Tutela ed Espansione e contraddistinta come particella n. 397.

La realizzazione del tratto di strada privata di accesso che dal cortile dell'abitazione della signora PAGLIA Giuseppina porterà al terreno oggetto di intervento verrà realizzata dai proponenti ai sensi dell'art. 57 del Regolamento Edilizio Comunale.

La strada privata di nuova realizzazione verrà costruita a partire dal cortile dell'abitazione della signora Paglia Giuseppina e attraverserà i mappali individuati al Foglio 8 nn. 1397, 999, 1262 e 397; in quanto strada al servizio di una sola unità abitativa, verrà realizzata ai sensi dell'art. 57 punto 4) con una larghezza minima di 3,50 metri e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 6,75 metri (come da disegni allegati). Per non

aumentare la superficie impermeabile della zona si intende realizzare la strada con materiali permeabili come ghiaia a grossa granulometria o altri materiali permeabili all'acqua piovana. Per ottenere la larghezza iniziale necessaria, si provvederà a demolire parte del fabbricato destinato a garage di proprietà della signora PAGLIA Giuseppina in modo da arrivare ai 3,50 metri necessari; questo adempimento si considera parte integrante e essenziale del Piano di Recupero e i lavori saranno eseguiti direttamente dai proponenti entro quattro anni dalla firma del presente Piano e comunque prima del certificato di agibilità totale.

Non si prevede l'apertura di un nuovo passo carraio su vicolo Goito in quanto si utilizzerà quello già esistente sul mappale n. 934 di proprietà della signora PAGLIA Giuseppina, coproponente il Piano Esecutivo.

Si evidenzia che i terreni di proprietà della Signora PAGLIA Giuseppina di cui al F. 8 nn. 934 e 1397 sono gravati da un diritto di servitù di passaggio agricolo (non delimitata graficamente o fisicamente) nei confronti della proprietà del mappale 1406 che non viene in alcun modo variato o modificato in quanto non è prevista l'apposizione di nessun nuovo cancello sul tratto gravato da servitù.

8. Aree a servizio pubblico

Nelle tavole del PRGC esistente non sono previste, sui terreni oggetto di Piano di Recupero, aree da dismettere o assoggettare alla proprietà pubblica.

Ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. si individuano gli standards urbanistici in insediamenti residenziali pari a 25 m² per abitante e quindi, in base ai calcoli effettuati (vedasi le tabelle allegate) da cui risultano 6,67 abitanti insediabili, ne consegue un totale di 166,75 m² di area a servizi pubblici richiesta.

Tale area non può essere reperita sul fronte stradale e quindi ne si chiede la totale monetizzazione ai sensi del comma 2 del punto 2) dell'art. 28 delle NTA del PRGC di San Giorgio.

9. Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione pubblica esistenti arrivano fino al termine del Vicolo Goito e sono costituite dalla strada comunale, dall'acquedotto comunale, dalla fognatura pubblica, dalla

rete di illuminazione pubblica e dalla linea telefonica e del gas .

Nel presente Piano non è prevista la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione primaria ma solo nuovi allacci privati alla fognatura pubblica, alla luce pubblica e all'acquedotto nel tratto privato fino alla via pubblica.

10. Norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. vigente

Gli interventi previsti dal presente Strumento Urbanistico Esecutivo per la realizzazione di un fabbricato unifamiliare uso residenziale in **area REa13** dovranno essere attuati nel rispetto delle norme del vigente Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 63-29042 del 29/11/93, modificato con Variante Generale approvata con DGR n. 6-1842 del 28/12/2000 e Variante parziale approvata dal C.C. con Deliberazione n. 26 del 15/05/2001, Variante parziale approvata dal C.C. con Deliberazione n. 30 del 27/09/2007, Variante parziale approvata dal C.C. con Deliberazione n. 24 del 09/07/2012.

10.1 Aree destinate ad usi residenziali (art. 24)

Nelle aree a destinazione residenziale gli edifici son adibiti all'abitazione e ad usi ad essa sussidiari, ed alle attività compatibili con la destinazione abitativa, quali attività professionali ed artigianali non nocive e non moleste e terziarie in genere.

Sono esclusi nuovi interventi per la realizzazione di: industrie, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai e ricoveri di animali per allevamento, ferme restando le limitazioni previste dall'art. 216 del T.U Leggi Sanitarie di cui al R.D. 27-07-1934, n. 12665 e s.m.i.

Le aree di pertinenza degli edifici vanno sistemate a giardino, a orto, a prato, in esse non è comunque consentito l'accumulo di materiali nel rispetto delle caratteristiche ambientali della zona.

Per la realizzazione di interventi edilizi che portino alla formazione di tre o più unità abitative o economiche, anche al di fuori di ambiti soggetti a SUE, devono sempre essere reperite superfici per parcheggio pubblico in misura pari a 0,10 m² per ogni m³ oggetto di intervento (fermo restando quanto previsto dalla L. 122/89, come richiamata all'art. 53 delle presenti NdA). I termini di assoggettamento all'uso pubblico di tali aree sono disciplinati da apposita bozza di convenzione approvata dalla Giunta Comunale. La monetizzazione di tali aree è ammissibile solo su richiesta dell'Amministrazione Comunale nei casi in cui sia oggettivamente impossibile il loro reperimento o quando esistano in loco sufficienti dotazioni infrastrutturali atte a soddisfare il fabbisogno emergente.

10.2 Aree a capacità insediativa esaurita RE (art. 28)

Nelle aree a capacità insediativa esaurita il PRGC si attua, oltre che con intervento diretto, a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi.

Il Comune può provvedere, mediante la formazione di strumenti urbanistici esecutivi o con progetti esecutivi di opere pubbliche, alla localizzazione di nuovi percorsi pedonali, di parcheggi e di aree verdi di isolato e di arredo urbano.

Le variazioni e le nuove previsioni relative esclusivamente ai privati in essi contenute, non costituiscono variante al PRGC e divengono esecutive contestualmente allo strumento attuativo di cui fanno parte.

In ogni caso l'intervento diretto da parte del Comune, quando non si configura come modesta opera di completamento di infrastrutture e servizi esistenti, e la delimitazione delle aree oggetto di strumento urbanistico esecutivo, sono previsti nel programma pluriennale di attuazione del PRGC.

1) in assenza di strumento urbanistico esecutivo le aree libere sono inedificabili. In esse è vietata

.....

.....

2) In presenza di strumento urbanistico esecutivo i fabbricati con destinazione non esclusivamente residenziale di volumetria anche superiore a 150 m³ possono essere recuperati alla residenza anche con formazione di più di due unità abitative e le aree divenute libere in seguito alla cessazione o al trasferimento di attività agricole e/o produttive ed alla demolizione di edifici esistenti sono edificabili per usi residenziali nei limiti dei seguenti parametri:

- In aree REa: I.T. = il maggiore fra l'esistente e 1,5 m³/m²
R.C. = il maggiore fra l'esistente e 1/2
H = il maggiore fra l'esistente e 7,50 m
- In aree REb: I.T. = il maggiore fra l'esistente e 0,80 m³/m²
R.C. = il maggiore fra l'esistente e 1/3
H = il maggiore fra l'esistente e 7,50 m

Nel Piano di Recupero le aree a servizi, se non individuate sul fronte stradale, dovranno essere monetizzate.

Dal calcolo delle cubature preesistenti sono esclusi i fabbricati privi di effettiva consistenza edilizia (box, tettoie aperte o strutture di tipo precario).

Le modalità per il riuso di tali immobili dismessi sono soggette a convenzione a norma dell'art. 53 della L.R. 56/77 e s.m.i.

10.3 Aree di Tutela Espansione TE (art. 40)

Nelle aree di tutela della espansione futura degli insediamenti esistenti e previsti dal PRGC sono inedificabili a tutti gli effetti.

In esse è ammesso unicamente lo svolgimento dell'attività produttiva agricola o silvopastorale e lo stato dei luoghi è imm modificabile, se non per quanto dovuto direttamente alla coltivazione dei fondi ed alla loro irrigazione.

Non sono pertanto ammesse le attività estrattive (cave, torbiere e analoghe).

Ai fini della realizzazione di edificazione di abitazioni rurali in aree destinate ad uso agricolo, ai sensi del relativo articolo, è ammessa l'utilizzazione degli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, inclusi in aree di tutela espansione.

A tal fine il volume edificabile trasferibile nelle aree ad uso agricolo viene computato, al netto di eventuali volumi esistenti, applicando criteri ed indici stabiliti per le aree ad uso agricolo.

Non sono consentite recinzioni di tipo permanente, sono invece ammesse le delimitazioni dei fondi agricoli con tradizionali steccati, palizzate o simili, purchè di tipo precario e solo funzionali all'effettivo uso agricolo dei fondi.

10.4 Fasce di rispetto dei corsi d'acqua (art. 46)

Il PRGC individua le fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

In esse è vietata ogni nuova edificazione, oltreché le relative opere di urbanizzazione; sono unicamente ammesse destinazioni a: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici, nonché attrezzature sportive collegate con i corsi e specchi d'acqua principali.

Sono pure consentite opere di sistemazione idraulica e consolidamento geomorfologico.

La fascia di rispetto del canale arginato denominato "Canale di Caluso" è ridotta del 50% come da D.C.C. n. 3 del 18/01/1985.

RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA (art. 9 Principi da adottare nelle Norme di Attuazione del Piano - ultimo comma):

- *E' istituita una fascia di rispetto che inibisce interventi edificatori dalle sponde dei corsi d'acqua con le seguenti dimensioni:*
 - *Torrente Malesina: 100 metri*
 - *Rio Vadopiano e Rio Molinatto: 25 metri*

10.5 Tabelle normative di zona – Aree a Capacità insediativa Esaurita REa

10.5.1 Destinazioni d'uso ammesse (cfr. art. 3, p.to 10)

ra, tu, tea, c1, c2, te, tc, par, pa.

10.5.2 Interventi edilizi ammessi - Strumento Esecutivo

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, completamento, ristrutturazione urbanistica, nuovo impianto.

10.5.3 Indici urbanistici ed edilizi - Strumento Esecutivo

I.T. = il maggiore fra l'esistente e $1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$

R.C. = il maggiore fra l'esistente e $1/2$

H = il maggiore fra l'esistente e $7,50 \text{ m}$

Pft = 3

Distanza dalle strade = cfr art. 43

Distanza dai confini = $5,00 \text{ m}$

Distanza dai fabbricati = $10,00 \text{ m}$

10.5.4 Tipologia edilizia ammessa

Unifamiliare, plurifamiliare, fabbricazione a schiera, fabbricazione isolata

10.5.5 Prescrizioni particolari

Cfr. Tav. n. 24 a e artt. 24 e 28

10.6 Parcheggi privati (art. 53)

L'esecuzione di interventi edilizi di ampliamento, nuova costruzione e ristrutturazione edilizia con formazione di nuove unità abitative o economiche è subordinato alla disponibilità delle seguenti quantità di superfici destinate a parcheggi:

- a) Per uso residenziale $1,00 \text{ mq}$ di parcheggio ogni 10 mc di volume V;*
- b) Per uso terziario $1,00 \text{ mq}$ di parcheggio ogni 1 mq di Superficie Utile SU;*
- c) Per uso industriale $5,00 \text{ mq}$ di parcheggio ogni addetto.*

Le superfici di cui sopra devono essere reperite all'interno delle costruzioni o in aree in

fregio alla viabilità.

In ogni caso deve essere dimostrata la disponibilità di almeno un posto auto per ogni nuova unità.

10.7 Aree a verde privato (art. 54)

L'esecuzione di interventi edilizi di ampliamento e nuova costruzione, è subordinata alla disponibilità di una quantità di superfici destinate a verde privato, con pianta mento di alberi di medio ed alto fusto, pari al 25% dell'area libera (area libera = S.F. – S.C.).

10.8 Recinzioni (art. 55)

In tutto il territorio comunale le recinzioni verso le strade pubbliche e private e gli spazi pubblici e di uso pubblico, per una fascia di metri cinque dalla recinzione, devono avere un'altezza non superiore a m. 3,00 dei quali potrà non essere a giorno soltanto il basamento alto non più di m. 1,00.

Possono essere rilasciate autorizzazioni in contrasto con quanto sopra prescritto, soltanto in caso di restauro e di completamento di recinzioni esistenti.

In tutte le zone industriali, per validi motivi di sicurezza, le recinzioni verso vie secondarie o private, potranno essere "non a giorno" fino da una altezza di m. 2,50.

Per quanto concerne gli ingressi veicolari aperti su strade pubbliche o aperte al pubblico, essi dovranno arretrarsi almeno di m. 5,00 dal filo proprietà di cui all'art. 43 delle N.T.A. con un raccordo di almeno m. 2,00 più largo del cancello. La distanza di cui sopra è valida per ingressi di case di nuova costruzione nelle aree di completamento e di nuovo impianto.

Per ingressi veicolari afferenti fabbricati di precedente costruzione, le dimensioni sopradette potranno essere limitate alla disponibilità del sito a giudizio della C.I.E. in quanto non è sempre possibile realizzare questo arretramento.

Le recinzioni in aree fronteggianti spazi pubblici dovranno avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente.

Le recinzioni fra proprietà private possono essere costruite "non a giorno" con altezza non superiore a m. 3,00.

Sono comunque fatte salve le distanze previste dal Nuovo Codice della Strada e le caratteristiche indicate nel Regolamento Edilizio vigente. Ogni norma disposta dagli strumenti urbanistici e dal regolamento edilizio vigente, che risulti in contrasto con il P.R.G.C. e le relative norme, o che dia adito a controverse interpretazioni, è sostituita da quanto stabilito dal

P.R.G.C. fatti salvi i disposti delle leggi regionali e statali vigenti.

10.9 Autorimesse e bassi fabbricati (art. 58)

I bassi fabbricati devono sempre essere a servizio del fabbricato principale e destinati esclusivamente ad autorimesse private o magazzino o locali tecnici ad uso delle annesse abitazioni, non devono superare l'altezza massima di 3,00 metri (in colmo) dal piano di campagna reale, e possono essere costruiti sul confine di proprietà anche in aderenza a bassi fabbricati o fabbricati esistenti sul confine, e non vengono considerati al fine del mantenimento delle distanze dai fabbricati, purchè sia rispettata la distanza di 10,00 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

10.10 Riferimento ad altre norme (art. 59)

Per quanto riguarda tutte le norme di carattere igienico-edilizio, restano in vigore quelle previste dal vigente Regolamento Igienico Edilizio non in contrasto con le presenti norme di attuazione.

11. Regolamento Edilizio Comunale

Gli interventi previsti dal presente Strumento Urbanistico Esecutivo per la realizzazione di un fabbricato unifamiliare uso residenziale in **area REa13** dovranno essere attuati nel rispetto delle norme del vigente Piano Regolatore Generale e del Regolamento Edilizio Comunale approvato con D.C.C. n. 40 del 28/12/2005, aggiornato con le modificazioni all'art. 32 introdotte con D.C.C. n. 19 del 17/04/2009 e con le modificazioni agli artt. 2-16 introdotte con D.C.C. n. 46 del 21/09/2009.

11.1 Strade private (art. 57)

1) *La costruzione di strade private è soggetta alle ordinarie procedure autorizzative e di controllo previste dall'ordinamento vigente.*

2) *gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:*

- a) alla pavimentazione, se l'Amministrazione Comunale la ritiene necessaria;*
- b) alla manutenzione e pulizia;*
- c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;*

d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;

e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali;

f) all'illuminazione, nei casi di cui al comma 7.

3) Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di 5,00 m, raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 7,50 m, e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.

4) Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di 3,50 m e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 6,75 m.

5) Le strade private a servizio di insediamenti produttivi

6) Le strade private devono essere chiuse da cancellata all'imbocco sulla via pubblica garantendo la distanza minima prevista per i passi carrabili di cui all'articolo 47.

7) Le prescrizioni di cui ai commi 3, 4, 5 si applicano alle nuove costruzioni: nel caso di interventi di ristrutturazione o recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.

8) Le strade private di lunghezza superiore a 35,00 m, poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di impianto di illuminazione in grado di fornire un illuminamento medio non inferiore a 4 lux sul piano stradale.

9) Ove occorra, le strade private sono aperte al transito dei veicoli di soccorso e di pubblica sicurezza.

San Giorgio Canavese, febbraio 2015

I progettisti

Arch. Maria Luisa ELLENA

Ing. Marco BAUDINO