



REGIONE PIEMONTE
CITTA' METROPOLITANA DI TORINO
COMUNE DI SAN GIORGIO CANAVESE

PROGETTO

PIANO DI RECUPERO
IN ZONA CENTRO STORICO DEL PRGC

Via C.I.Giulio, 31- San Giorgio Canavese - F.8 nn. 805, 806, 809, 1448, 1533, 1534

OGGETTO ELABORATO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

TECNICI

ELLENA Arch. Maria Luisa

via Cuceglia, 24 - 10090 SAN GIORGIO CANAVESE (TO)
tel. 0124 325165 - mariarch@libero.it

BAUDINO Ing. Marco

vicolo Barbacana 26 - 10090 SAN GIORGIO CANAVESE (TO)
tel. 3334647746 - baudino.ingmarco@alice.it

COMMITENZA / PROPRIETA'

GPA s.r.l.

p.iva. 10261020019

Corso Vittorio Emanuele II, 83 - 10121, Torino (TO)

nella persona del legale rappresentante

IUCULANO MAMAIO Antonino

c.f. CLN NNN 46P21 L308J

Via Porta Pia, 58 - 10090, Cuceglia (TO)

PROFESSIONISTA

SCALA

NOTE

cod. 2020L01

DATA

GENNAIO 2021

REVISIONE

ELABORATO

RI

Sommario

Sommario	1
1. Premessa	3
2. Situazione urbanistica comunale.....	4
3. Dimensionamento Piano di Recupero	4
3.1 Caratteristiche degli immobili oggetto di intervento.....	4
3.2 Dimensionamento e parametrici urbanistici.....	6
3.3 Interventi previsti nel Piano di Recupero	8
4. Calcolo degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione	9
5. Aree a servizio pubblico e urbanizzazioni	9
6. Norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. vigente.....	10
6.1 Aree destinate ad usi residenziali CS e R (art. 24).....	10
6.2 Centro Storico CS (art. 25)	10
6.3 Norme particolari per il Centro Storico (art. 26).....	12
6.4 Tabelle normative di zona – Centro Storico CS.....	13
6.4.1 Destinazioni d’uso ammesse (cfr. art. 3, p.to 10)	13
6.4.2 Interventi edilizi ammessi - Strumento Esecutivo	13
6.4.3 Indici urbanistici ed edilizi - Strumento Esecutivo	13
6.4.4 Tipologia edilizia ammessa	13
6.4.5 Prescrizioni particolari	13
6.5 Parcheggi privati (art. 53)	13
6.6 Aree a verde privato (art. 54)	14
6.7 Recinzioni (art. 55)	14
6.8 Riferimento ad altre norme (art. 59)	15

1. Premessa

Il P.R.G.C. del Comune di San Giorgio Canavese individua l'area denominata Centro Storico ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. come indicato nelle tavole grafiche di PRGC.

Le Norme di Attuazione del P.R.G.C. di San Giorgio, all'art. 25 e 26, ammettono, nelle aree individuate come facenti parte del Centro Storico, "l'attuazione degli interventi tramite ricorso a ... Piani di Recupero ai sensi dell'art. 31 della L. 457/78 e art. 41bis della L.R. 56/77 e s.m.i. "

Si individua, come proponente del presente Piano di Recupero, la proprietà GPA srl (10261020019) con sede legale in Torino - Corso Vittorio Emanuele II, 83 nella persona del legale rappresentante IUCULANO MAMAIO Antonino c.f. CLN NNN 46P21 L308J residente in Cuceglio (TO) – via Porta pia, 58:

- Foglio 8 particella n. 805, corte, accessorio comune ad ente rurale ed urbano
- Foglio 8 particella n. 806, cat. A/5, classe 1, consistenza 2,5 vani,
- Foglio 8 particella n. 809 sub 1, cat. C/2, classe U, consistenza 19 mq,
- Foglio 8 particella n. 809 sub 2, cat. A/4 classe 2, consistenza 2 vani,
- Foglio 8 particella n. 1448, cat. C/2, classe U, consistenza 53 mq,
- Foglio 8 particella n. 1533, cat. A/5, classe 1, consistenza 2 vani,
- Foglio 8 particella n. 1534, cat. C/2, classe U, consistenza 25 mq

La proprietà dei fabbricati oggetto di intervento, GPA srl, con il presente Piano di Recupero, intende effettuare lavori di ristrutturazione edilizia con recupero alla residenza di alcuni fabbricati residenziali facenti corpo unico e ubicati in zona Centro Storico in San Giorgio Canavese, in Via lavelli angolo Via Giulio, al limite del tessuto edificato in ampliamento del nucleo abitativo più antico.

I fabbricati sono stati, negli anni passati, oggetto di presentazione di numerose pratiche edilizie di ristrutturazione e recupero a destinazione residenziale ma, a causa di numerosi fattori, nessun intervento edilizio è mai stato iniziato.

Lo stato di estremo degrado in cui versano i due fabbricati prospicienti la Via Giulio ha convinto la proprietà a intraprendere un progetto di ristrutturazione complessiva dei fabbricati che ricomprende anche il fabbricato che si affaccia su Vicolo Senna, già oggetto di restauri di consolidamento negli anni passati che hanno permesso un sufficiente grado di mantenimento della struttura.

Considerando che dal punto di vista statico i due fabbricati prospicienti Via Giulio risultano versare in condizioni di estremo degrado e difficilmente recuperabili alla luce della attuale normativa antisismica, considerando che le caratteristiche architettoniche e tipologiche dei

fabbricati non risultano tali da impedire la riorganizzazione formale e volumetrica proposta nel PdR, si è giunti alla convinzione di demolire i due manufatti e ricostruirli utilizzando la stessa volumetria modificando leggermente la sagoma: il fabbricato B manterrà l'allineamento con i fabbricati confinanti e la continuità di cortina, il fabbricato A verrà arretrato di una distanza variabile tra uno e due metri indicativamente (in base alle considerazioni e ai sopralluoghi che verranno effettuati congiuntamente con l'ufficio tecnico comunale per la richiesta di permesso di costruire): tali interventi sono finalizzati all'ottimizzazione del recupero dell'edificato sia sotto il profilo strutturale che sotto quello della maggiore fruibilità e funzionalità anche attraverso l'adeguamento igienico sanitario e adeguamento delle altezze di piano attualmente inferiori a quelle di cui alle vigenti norme in materia, alla maggiore integrazione del fabbricato con il tessuto edilizio esistente e alla migliore visibilità della strada esistente grazie al modesto arretramento del fabbricato A.

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.

Variante parziale approvata dal C.C. n. 11/2019 del 07/03/2019.

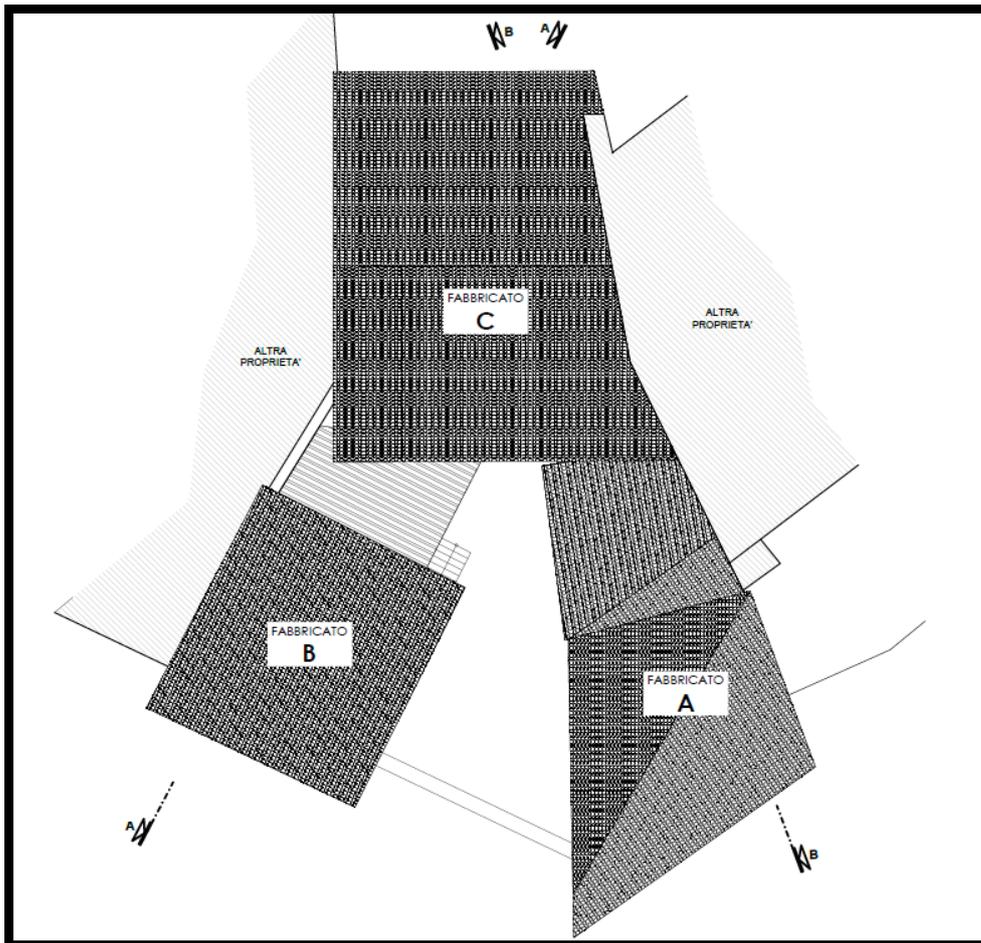
Lo strumento urbanistico è stato inoltre oggetto di alcune modifiche con ricorso alle procedure del comma 8, art. 17, L.R. 56/77 e s.m.i..

Inoltre è in vigore il Regolamento Edilizio Comunale approvato con D.C.C. n.372018 del 27/11/2018 e modificato con D.C. C. n. 8/2019 del 07/03/2019.

3. Dimensionamento Piano di Recupero

3.1 Caratteristiche degli immobili oggetto di intervento

Gli edifici oggetto di ristrutturazione costituiscono praticamente un corpo unico affacciatesi, in parte, su un cortile interno e su via Giulio e Via Iavelli e in parte su Vicolo Senna, hanno caratteristiche formali piuttosto simili, e possiamo così descriverli:



- Il fabbricato A (a NCEU F. 8 nn.806 e 1534) è un edificio a due piani fuori terra, la cui epoca di costruzione non è certa ma potrebbe risalire alla metà del milleottocento, sicuramente rimaneggiato nel corso degli anni successivi; al piano terra si può individuare un locale destinato a magazzino con entrata diretta dal cortile interno sormontato da una travata - magazzino con un tetto ad una falda (il tutto versa in pessime condizioni) e un'altra porzione di fabbricato in cui si individua a piano terra un locale destinato a soggiorno cucina con un piccolo servizio igienico e una scala che porta al locale al piano primo individuato come camera: questa porzione di fabbricato è completata da un tetto ad una falda, le murature portanti sono in mattoni e pietra, la copertura in legno con tegole in cotto, i balconi e i serramenti ancora esistenti in legno, sono presenti allacci alla fognatura, acquedotto e rete elettrica; l'intero edificio versa in condizioni di estremo degrado e i rimaneggiamenti intervenuti non permettono di rilevare elementi architettonici, tipologici e/o decorativi degni di interesse.

- Il fabbricato B (a NCEU F. 8 n. 1533) è un edificio a due piani fuori terra con sottotetto parzialmente aperto, la cui epoca di costruzione non è certa ma potrebbe risalire alla fine del milleottocento, sicuramente rimaneggiato nel corso degli anni successivi; al piano terra si può individuare un locale destinato a residenza con piccolo servizio igienico ed entrata diretta dal cortile interno e da Via Giulio e un locale al piano primo destinato a camera con ingresso dal balcone raggiungibile dalla scala esterna in legno, il sottotetto parzialmente aperto è raggiungibile solo da una scala esterna a pioli: questa porzione di fabbricato è completata da un tetto ad una falda, le murature portanti sono in mattoni e pietra, la copertura in legno con tegole in cotto, i balconi in ferro e i serramenti in legno, sono presenti allacci alla fognatura, acquedotto e rete elettrica; l'intero edificio versa in condizioni di degrado e non si rilevano elementi architettonici, tipologici e/o decorativi degni di interesse.
- Il fabbricato C (a NCEU F. 8 nn. 1448, 809) è un edificio a due piani fuori terra prospiciente sul lato nord Vicolo Senna e sul lato sud il cortile interno su cui affacciano gli altri due fabbricati oggetto di intervento la cui epoca di costruzione non è certa ma potrebbe risalire al milleottocento ed è stata oggetto di interventi di ristrutturazione e consolidamento negli anni passati e non si rilevano elementi architettonici, tipologici e/o decorativi degni di interesse. Il piano terra risulta composto da un piano terra suddiviso in due locali destinati a deposito e un piano primo, raggiungibile mediante una scala esterna coperta posta all'interno del cortile che conduce al balcone, composto da un locale cucina soggiorno, una camera e un servizio igienico e ripostiglio: questa porzione di fabbricato risulta al rustico, la struttura in murature portanti con interventi di consolidamento effettuati negli anni passati, il tetto a due falde in legno con tegole in cotto, sono presenti allacci alla fognatura, acquedotto e rete elettrica.

3.2 Dimensionamento e parametrici urbanistici

Considerando che il PRGC di San Giorgio Canavese all'art. 25 delle Norme di Attuazione individua nella zona Centro Storico, al punto 2.2 la possibilità di intervenire *...." a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B che comportino il totale recupero alla residenza o ad altra destinazione ammessa del fabbricato principale; interventi di demolizione con ricostruzione nel rispetto della sagoma preesistente o con lievi modifiche sulla ubicazione in pianta, purchè accompagnati da perizia asseverata di ingegnere abilitato che certifichi lo stato di non recupero e di pericolosità del fabbricato in oggetto"* si è scelto di intervenire mediante la predisposizione di un Piano di Recupero.

Lo stato di estremo degrado in cui versano i due fabbricati prospicienti la Via Giulio ha

convinto la proprietà a intraprendere un progetto di ristrutturazione complessiva dei fabbricati che ricomprende anche il fabbricato che si affaccia su Vicolo Senna, già oggetto di restauri di consolidamento negli anni passati che hanno permesso un buon grado di mantenimento della struttura.

Considerando che dal punto di vista statico i due fabbricati prospicienti Via Giulio risultano versare in condizioni di estremo degrado e difficilmente recuperabili alla luce della attuale normativa antisismica, si è giunti alla convinzione di demolire i due manufatti e ricostruirli utilizzando la stessa volumetria modificando leggermente la sagoma: il fabbricato B manterrà l'allineamento con i fabbricati confinanti e la continuità di cortina, il fabbricato A verrà arretrato di una distanza variabile tra uno e due metri indicativamente (in base alle considerazioni e ai sopralluoghi che verranno effettuati congiuntamente con l'ufficio tecnico comunale per la richiesta di permesso di costruire) per una maggiore integrazione del fabbricato con il tessuto edilizio esistente e una migliore visibilità della strada esistente.

Nelle tavole grafiche si è individuato il volume da demolire e quello da ricostruire, senza aumenti volumetrici e con lievi modifiche sulla ubicazione in pianta nel rispetto, in ogni caso, della tipologia edilizia esistente e la superficie coperta non subirà aumenti.

Le scelte tipologiche e compositive adottate nel Piano di Recupero, seppur in via indicativa, prevedono l'utilizzo dell'intera cubatura esistente: sarà tuttavia possibile, in fase attuativa pervenire a diverse grandezze di utilizzo sempre nel limite dei parametri di zona.

Si evidenzia che la posizione planimetrica e le caratteristiche tipologiche del fabbricato contenute nelle tavole di progetto di Piano di Recupero hanno titolo indicativo del progetto urbanistico-edilizio da conseguire e saranno ulteriormente precisati negli atti a corredo della domanda di permesso di costruire.

Attualmente i fabbricati oggetto di piano di recupero hanno una destinazione catastale che individua tre unità immobiliari destinati a residenza (due A/5 e un A/4 e due depositi C/2), il progetto non prevede la formazione di ulteriori unità residenziali e si ipotizza una destinazione residenziale con possibile integrazione come struttura ricettiva extralberghiera (bed & breakfast): quindi la eventuale necessità di parcheggio interno verrà analizzata nella predisposizione del Permesso di Costruire.

Il dimensionamento della proposta progettuale sviluppato nel presente Piano di Recupero è illustrato dalla seguente tabella e nelle tavole grafiche progettuali:

PARAMETRI EDILIZI		
Cubatura residenziale esistente fabbricati in demolizione (indicativa)	Ve	492 m ³
Cubatura residenziale ipotesi di progetto fabbricati in ricostruzione (indicativa)	Vp	488 m ³
Cubatura residenziale fabbricato esistente non oggetto di modifiche planivolumetriche (indicativa)	V	387m ³
Cubatura totale dei fabbricati come da progetto di ristrutturazione		875 m ³
Superficie coperta esistente fabbricati in demolizione (indicativa)	SCe	73,61 m ²
Superficie coperta ipotesi di progetto fabbricati in ricostruzione (indicativa)	SCp	73,58 m ²
Superficie coperta fabbricato non oggetto di modifiche planivolumetriche (indicativa)	SCp	65,00 m ²

Si evidenzia che la volumetria dell'intero comparto di fabbricati in ipotesi di ristrutturazione comprende sia gli edifici da demolire e ricostruire che il fabbricato oggetto di sola ristrutturazione (senza modifiche planivolumetriche) e risulta pari ad un **totale cubatura di progetto di 875 m³ che risulta inferiore alla cubatura esistente pari a 879 m³.**

3.3 Interventi previsti nel Piano di Recupero

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

- Demolizione del manufatto individuato a NCEU al F. 8 nn. 1534-806
- Demolizione del manufatto individuato a NCEU al F. 8 nn. 1533
- Ricostruzione dei due fabbricati mantenendo la stessa volumetria e senza incremento

di superficie coperta, con lievi modifiche planimetriche per una maggiore integrazione del fabbricato con il tessuto edilizio esistente e una migliore fruizione degli spazi

- Ristrutturazione edilizia del fabbricato con affaccio su vicolo Senna individuato a NCEU al F. 8 nn. 809-1448
- Modifica della scala esterna di accesso in modo da realizzare una scala esterna per servire l'intero primo piano con accesso dal cortile interno
- Sistemazione del cortile interno (senza ricostruzione del muro di recinzione su Via Giulio demolito d'urgenza a causa di problemi statici) con pavimentazione in pietra e ciottolato.

Indicazioni precise riguardanti la destinazione specifica dei singoli locali interni e le tecnologie costruttive, la sistemazione del cortile interno e tutte le indicazioni particolari verranno analizzate nel Permesso di Costruire che verrà richiesto successivamente al Piano di Recupero e comunque rispettose delle prescrizioni e delle indicazioni delle norme di attuazione del PRGC.

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

Il calcolo degli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione verranno calcolati in sede di rilascio del titolo abilitativo sulla base della volumetria residenziale effettivamente realizzata e della destinazione d'uso.

5. Aree a servizio pubblico e urbanizzazioni

Nelle tavole del PRGC esistente non sono previste, sui fabbricati oggetto di Piano di Recupero, aree a servizi da dismettere o assoggettare alla proprietà pubblica; attualmente i fabbricati sono costituiti da tre unità immobiliari destinati a usi residenziali e considerando che non è intenzione della proprietà aumentare il numero di unità immobiliari non è necessario, al momento, individuare parcheggio ad uso pubblico.

Le opere di urbanizzazione pubblica esistenti si sviluppano lungo le vie Giulio e Via Iavelli e sono costituite dall'acquedotto comunale, dalla fognatura pubblica, dalla rete di illuminazione pubblica e dalla linea telefonica e del gas.

L'individuazione di eventuale parcheggio privato aggiuntivo verrà analizzato nel Permesso di Costruire in base alle destinazioni d'uso individuate.

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

Gli interventi previsti dal presente Strumento Urbanistico Esecutivo per la ristrutturazione dei fabbricati in Centro Storico mediante opere di demolizione e ricostruzione con lievi modifiche sulla ubicazione in pianta 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, Variante parziale approvata dal C.C. n. 11/2019 del 07/03/2019.

6.1 Aree destinate ad usi residenziali CS e R (art. 24)

Nelle aree a destinazione residenziale gli edifici sono 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.

6.2 Centro Storico CS (art. 25)

"Il Centro Storico è zona di recupero a norma dell'art. 27 della L. 457/1978.

Nel Centro Storico il PRGC si attua, oltre che per intervento diretto, a mezzo di Piano

Particolareggiato e di Piani di Recupero ai sensi dell'art. 31 della L. 457/78 e art. 41 bis della L.R. 56/77 e s.m.i..

I piani di recupero si applicano all'interno delle zone di centro storico, alle parti degli abitati ove, per le condizioni di degrado si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi ricolti alla conservazione dal risanamento del patrimonio stesso.

I piani di recupero definiti con deliberazione consiliare, possono comprendere: complessi edilizi, fabbricati nonché edifici da destinarsi ad attrezzature sociali. I SUE di cui sopra dovranno essere estesi quantomeno ad ambiti urbanisticamente significativi.

Le zone CS del territorio comunale sono pianificate al loro interno sulla base dei tipi di intervento consentiti per ogni singola area e/o unità edilizia, ed indicati nella tavola di piano in scala 1:1.000 come segue:

1. *Per le aree o edifici individuati in planimetria aventi valore storico-artistico e/o ambientale-documentario sono consentiti unicamente interventi di restauro e risanamento conservativo.....*

2. *Per le altre aree o edifici:*

2.1 *In assenza di strumenti urbanistici esecutivi:*

.....

2.2 *A mezzo di strumenti urbanistici esecutivi sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B che comportino il totale recupero alla residenza o ad altra destinazione ammessa del fabbricato principale; interventi di demolizione con ricostruzione nel rispetto della sagoma preesistente o con lievi modifiche sulla ubicazione in pianta, purchè accompagnati da perizia asseverata di ingegnere abilitato che certifichi lo stato di non recupero e di pericolosità del fabbricato in oggetto.*

Gli SUE sono subordinati al parere favorevole della Commissione Regionale di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.

Tutti gli interventi devono essere atti ad eliminare elementi deturpanti ed a migliorare la qualità del prodotto edilizio nel caso di edifici privi di carattere storico, artistico e/o documentario.

Le operazioni di manutenzione straordinaria per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici devono essere eseguite con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti, senza modificare le quote, la posizione, la forma delle strutture stesse e delle scale.

Le destinazioni d'uso in atto degli edifici, sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica.

.....

Contestualmente agli interventi ammessi si dovrà provvedere alla eliminazione di tettoie, baracche ed ogni altra costruzione a destinazione accessoria ritenuta, in sede di rilascio di concessione od autorizzazione, incompatibile con l'ambiente.

Sugli edifici esistenti non classificati come di valore storico artistico e/o ambientale documentario, è ammesso nell'ambito degli interventi consentiti di cui al quinto comma, il recupero alla residenza o ad altra destinazione ammessa, delle parti chiuse o aperte coperte dalle falde del tetto del corpo principale dell'edificio (in genere stalle, fienili, depositi, sottotetti) purchè tale recupero soddisfi le seguenti condizioni:

- Nel caso in cui la parte aperta sia
- La distanza minima tra pareti finestrate e pareti antistanti dovrà essere pari a 6 metri.

.....

E' pure concessa (in deroga a Rc) la realizzazione di scale coperte, pergole e strutture amovibili in ferro o legno per l'arredo di giardini.

.....

6.3 Norme particolari per il Centro Storico (art. 26)

Negli interventi sugli edifici e manufatti interni al Centro Storico si dovranno utilizzare i seguenti materiali:

- manti di copertura in tegole curve in cotto di colore naturale, con pendenza non superiore a 27 gradi, passafuori in legno salvo il caso di mantenimento di cornicione antico esistente;
- intonaci esterni a calce o plastici lisci, colore da determinarsi da parte della CIE o dalla autorità competenti;
- serramenti esterni in legno muniti di gelosie esterne in legno. Al piano terreno per i negozi potranno essere ammesse..... serramenti metallici o in materiale plastico potranno essere ammessi esclusivamente se di foggia e cromia che, a giudizio della CIE, risultino coerenti con i caratteri dell'edificio e del contesto.
- Eventuale zoccolatura in pietra a spacco o alla martellina in elementi regolarmente squadrati, tutti di altezza pari a quella della zoccolatura;
- Camini in pietra e muratura di mattoni eventualmente intonacata;
- Ringhiere dei balconi in legno e ferro lavorati in foggia tradizionale.

Inoltre, in linea generale, gli interventi dovranno essere effettuati con caratteristiche dei materiali ed elementi decorativi esterni congruenti con quelli degli edifici storicamente realizzati ed in particolare di quelli individuati dal

PRGC come di valore storico-artistico e/o ambientale documentario.

Gli interventi sugli edifici esistenti per le parti verso via o comunque visibili da spazi pubblici (comprese le tinteggiature) dovranno interessare l'intero fabbricato o l'unità architettonica indipendente dallo stesso anche quando trattasi di proprietà condominiali o simili.

6.4 Tabelle normative di zona – Centro Storico CS

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

ra, tu, tea, c1, te, tc, par, ar

6.4.2 Interventi edilizi ammessi - Strumento Esecutivo

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

6.4.3 Indici urbanistici ed edilizi - Strumento Esecutivo

I.T. = il maggiore fra l'esistente e 2 m³/m²

R.C. = il maggiore fra l'esistente e il 60%

H = il maggiore fra l'esistente e 7,00 m

Distanza dalle strade = cfr art. 43

6.4.4 Tipologia edilizia ammessa

Uni-bifamiliare, plurifamiliare,

6.4.5 Prescrizioni particolari

Cfr. Tav. n. 25 a e artt. 24, 25, 26 e 27

6.5 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 mq di parcheggio ogni 10 mc di volume V;*
- b) Per uso terziario 1,00 mq di parcheggio ogni 1 mq di Superficie Utile SU;*

c) Per uso industriale 5,00 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.

6.6 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.).

6.7 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.

Possano 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.

6.8 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.

San Giorgio Canavese, febbraio 2021

I progettisti

Arch. Maria Luisa ELLENA

Ing. Marco BAUDINO