



# COMUNE DI SAN MAURIZIO CANAVESE

Provincia di TORINO

## PIANO PARTICOLAREGGIATO A DESTINAZIONE TERZIARIO E COMMERCIALE CON CONTESTUALE VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.C.

ai sensi della L.R. 56/77 art. 17 co. 5

ELABORATO

# B

DATA

dicembre 2019

AGGIORNAMENTO

- FEBBRAIO 2020
- MAGGIO 2020
- 

OGGETTO:

## NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE

PROTOCOLLO

\_\_\_\_\_  
IL SINDACO

\_\_\_\_\_  
IL SEGRETARIO

PROGETTISTA : Arch. MASSIMO CAVALLARO

C.so Nuova Italia n. 136

13048 Santhià (VC)

TEL. 0161/ 923728

P. IVA 01704690021

C.F. CVL MSM 59R01 I337 B

\_\_\_\_\_

## SOMMARIO

|  |    |
|--|----|
| ART.1 - NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE .....  | 3  |
| ART. 2 - AREA OGGETTO D'INTERVENTO .....   | 3  |
| ART. 3 - PARAMETRI EDILIZIO-URBANISTICI DI P.R.G.C.....  | 5  |
| ART. 4 – EFFICACIA, VALIDITÀ E VARIANTI AL P.P.....  | 7  |
| ART. 5 - AREE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ASSERVIMENTO ALL'USO PUBBLICO.....  | 7  |
| ART. 6 - AREE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA. ASSERVIMENTO ALL'USO PUBBLICO.<br>.....  | 8  |
| ART. 7 - AREE PER OPERE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE. ....   | 9  |
| CESSIONE - ACQUISIZIONE.....   | 9  |
| ART. 8 - CARATTERISTICHE GENERALI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E<br>SECONDARIA. ESECUZIONE, COLLAUDO E GESTIONE. ....    | 10 |
| ART. 9 - OPERE DA REALIZZARE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA .....   | 12 |
| ART. 10 - OPERE DA REALIZZARE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE.....  | 12 |
| ART. 11 - INTERVENTI COSTRUTTIVI. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E<br>PLANOVOLUMETRICHE. MODIFICAZIONI. NORMATIVE. DISPOSIZIONI ..... | 13 |
| ART. 12 - TERMINI DI INIZIO ED ULTIMAZIONE LAVORI DEL FABBRICATO .....   | 14 |
| ART. 13 - CONSEGUENZE ALLA RINUNCIA AD EDIFICARE.....  | 14 |
| ART. 14 -TIPOLOGIA MATERIALI.....  | 14 |
| ART. 15 -TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI.....   | 14 |
| ART.16 - SANZIONI.....   | 15 |
| ART. 17- RACCORDO CON LA RELAZIONE ILLUSTRATIVA E PROGETTO DI P.P.....   | 15 |



## **NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

### **ART.1 - NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE**

Il comune di San Maurizio Canavese è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale n°58-4789 del 18 marzo 1991 ed entrato in vigore con la pubblicazione sul BUR n°17 in data 24 aprile 1991. Lo strumento urbanistico è stato modificato:

- dalla 1<sup>a</sup> Variante strutturale, approvata con Delibera della Giunta Regionale n°58-4789 del 18/03/2001 ed entrata in vigore con la pubblicazione sul BUR n° 10 in data 07/03/2001 e da n° 4 Varianti parziali formate ed approvate ai sensi dell'art. 17 co. 7 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- dalla 2<sup>a</sup> Variante strutturale approvata con delibera della Giunta Regionale n°14-13464 del 08/03/2010 ed entrata in vigore con la pubblicazione sul BUR n° 11 in data 18/03/2010;
- dalla 5<sup>a</sup> Variante parziale vigente, che costituisce modifica alla seconda Variante strutturale, approvata con deliberazione del C.C. n.4 del 01/02/2012;
- dal progetto preliminare della 3<sup>a</sup> Variante strutturale adottata con delibera del Consiglio Comunale n.32 del 10/06/2019.

### **ART. 2 - AREA OGGETTO D'INTERVENTO**

L'area oggetto del presente PP è posta tra via Fatebenefratelli, via Madonna della Neve e via San R. Pampuri ed è identificata a catasto terreni al foglio n. 19, mappali 75 parte, 694 parte, 707 parte, 681 parte, 78 parte, 704.

L'area ha una superficie misurata di mq 10.615,28 e ricade nell'area Tn6 come individuata nella variante parziale contestuale al PP.

Le particelle contenute all'interno del P.P. sono di seguito elencate:

- foglio 19 particella 75 parte, porzione AA seminativo irriguo di classe 1, di ettari 0 are 30 e centiare 00, reddito dominicale euro 34,86, reddito agrario euro 29,44; porzione AB prato irriguo di classe 2, di ettari 0 are 10 e centiare 00, reddito dominicale euro 9,81, reddito agrario 8,52;
- foglio 19 particella 694 parte, seminativo irriguo di classe 3, di ettari 0 are 5 e centiare 85, reddito dominicale euro 4,99, reddito agrario euro 4,53;

- foglio 19 particella 707 parte, seminativo irriguo di classe 2, di ettari 0 are 54 e centiare 23, reddito dominicale euro 56,01, reddito agrario euro 49,01;
- foglio 19 particella 681 parte, seminativo irriguo di classe 2, di ettari 0 are 9 e centiare 47, reddito dominicale euro 9,78, reddito agrario euro 8,56;
- foglio 19 particella 78 parte, pascolo di classe U, di ettari 0 are 31 e centiare 32, reddito dominicale euro 0,81, reddito agrario euro 0,49;
- foglio 19 particella 704, Prato irriguo di classe 3, di ettari 0 are 17 e centiare 91, reddito dominicale euro 12,95, reddito agrario euro 12,02.

L'area distinta al catasto terreni foglio 19, mappali 75, 694, 707, 681 è di proprietà della *Provincia Lombardo Veneta Dell'ordine Ospitaliero Di San Giovanni Di Dio detta dei Fatebenefratelli*.

I terreni ricadenti nelle particelle 78 e 704 del foglio 19 sono catastalmente intestati a *Gazzena Teresa, Fu Giuseppe Mar Lanza*, deceduta senza lasciare eredi; la *Provincia Lombardo Veneta Dell'ordine Ospitaliero Di San Giovanni Di Dio detta dei Fatebenefratelli* dichiara di avere il possesso, dei suddetti terreni, pacificamente ed ininterrottamente da oltre cinquanta (50) anni, avendoli da allora inglobati nelle sue proprietà e che attualmente è in corso il procedimento di media-conciliazione obbligatoria atto alla risoluzione stragiudiziale relativa al trasferimento della proprietà dei suddetti terreni in capo alla *Provincia Lombardo Veneta Dell'ordine Ospitaliero Di San Giovanni Di Dio detta dei Fatebenefratelli* in forza del meccanismo dell'usucapione ultraventennale.

### ART. 3 - PARAMETRI EDILIZIO-URBANISTICI DI P.R.G.C.

Le prescrizioni edilizio/urbanistiche della nuova zona urbanistica Tn6 del P.R.G.C. sono riportate schematicamente nella seguente scheda:

#### **ZONA Tn6 - 6<sup>a</sup> VARIANTE PARZIALE**

#### **AREE PER ATTIVITA' TERZIARIE, COMMERCIALI ESPOSITIVE E DIREZIONALI DI NUOVO IMPIANTO**

#### SCHEDA PARAMETRI EDILIZIO-URBANISTICI

---

|   |   |  |
|---|---|--|
| SCHEDA DI ZONA Tn6:                     | RAPPORTO DI COPERTURA   | 1/2 della sup. fondiaria   |
|   | PIANI FUORI TERRA   | 2  |
|   | ALTEZZA Hmax  | 13,00 metri  |
|   | DESTINAZIONE D'USO  | - Commercio all'ingrosso;<br>- Terziario di tipo a, d, e, f2, f3 g, h (art. 17 comma 2bis delle N.T.A.). |
| SUPERFICIE TERRITORIALE<br>rilevata Tn6 | mq 10.615,28<br>Possibilità di suddivisione in Lotti funzionali.  |  |
| INDICE DI UTILIZZAZIONE<br>TERRITORIALE | 0,21  |  |
| CATEGORIA E MODALITA'<br>DI INTERVENTO: | a) Manutenzione ordinaria;<br>b) intervento diretto per:<br>- manutenzione straordinaria<br>- restauro e risanamento igienico conservativo.<br>- modesti ampliamenti;<br>- ristrutturazione edilizia di tipo 5a, 5b, 5c, 5d, 5e, 5g;<br>- demolizione;<br>- sostituzione edilizia;<br><br>d) P.P. unitario e P.d.C. Convenzionato per:<br>- nuovo impianto. |  |

Comune di San Maurizio Canavese (TO)  
Norme Specifiche di Attuazione del P.P.  
Piano Particolareggiato terziario-commerciale art. 40 L.R. 56/77 e s.m.i.

---

|  |  |   |
|--|--|---|
| <b>NORME SPECIFICHE:</b>                       | <b>SERVIZI ED AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE</b><br>art. 21 L.R. 56/77: | 100% della S.U.L., di cui almeno il 50% da destinarsi a parcheggio pubblico.<br>Tali aree saranno private assoggettate ad uso pubblico.<br><br>N.B. i marciapiedi di nuova realizzazione, insistenti su via S. Riccardo Pampuri ed in prosecuzione dell'esistente su via Fatebenefratelli, saranno di proprietà privata assoggettati ad uso pubblico. Le porzioni ricadenti nel Lotto2 dovranno essere sempre realizzati contemporaneamente alle opere del Lotto1.  |
|  | <b>STANDARD SUL COMMERCIO</b> D.C.R. 191/12                              | Calcolo del fabbisogno a parcheggi:<br>- M-SAM 3: $N = [60 + 0,10 * (S - 900)]$<br>- Area di ristoro: $N_{bar} = 1 + 0,08 * (S - 25)$   |
|  | <b>PARCHEGGIO PERTINENZIALE</b> L.122/89                                 | In misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.  |
|  | <b>PARCHEGGIO PRIVATO</b><br>art.33 co. 2 b delle N.T.A.                 | 10 mq per addetto teorico   |
|  | <b>OPERE DI MITIGAZIONE</b>  | Manutenzione del viale alberato di via Madonna della Neve   |
|  | <b>OPERE DI COMPENSAZIONE</b>  | Realizzazione di parcheggio pubblico in area individuata nel P.R.G.C. S10 " Aree per servizi a livello comunale con destinazione d'uso a parcheggio" a carico del soggetto attuatore del P.P. (come da progetto di fattibilità tecnica ed economica allegato). Le opere sono da realizzarsi ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. 50/2016 e prima del rilascio dei titoli di agibilità della piastra commerciale. Se l'iter comunale di esproprio dei terreni non si concluderà prima del rilascio di tali titoli di agibilità si può prevedere la monetizzazione delle opere. |
|  | <b>AUTORIZZAZIONE COMMERCIALE</b>  | Autoriconoscimento di localizzazione L1 a destinazione commerciale M-SAM 3  |
| <b>DISTANZA DAI CONFINI:</b>                   |  | RIF. art. 53 delle N.T.A. (comma 7 e 8)<br>- La distanza minima delle costruzioni dai confini di proprietà è pari a m 5,00;<br>- La distanza minima delle costruzioni dai confini urbanistici di P.R.G.C. tra aree della stessa proprietà a diversa destinazione d'uso è pari a m 3,00.   |
| <b>DISTANZA DALLE STRADE E TRA FABBRICATI:</b> |  | RIF. art. 53 delle N.T.A. (comma 2 e 3)<br>- Per nuove costruzioni la distanza minima tra pareti finestrate di edifici è pari all'altezza del fabbricato più alto, non inferiore comunque a m 10;<br>- Le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade è pari a: <ul style="list-style-type: none"><li>• m. 5,00 per lato, per la via Fatebenefratelli;</li><li>• m. 7,50 per lato, per la via S. Riccardo Pampuri.</li></ul>   |

#### **ART. 4 – EFFICACIA, VALIDITÀ E VARIANTI AL P.P.**

Il P.P. assumerà efficacia con la pubblicazione sul B.U.R. della deliberazione consiliare di approvazione dello stesso che conferisce carattere di pubblica utilità alle opere nel medesimo previste.

La validità del P. P. è stabilita in anni dieci decorrenti dalla data di approvazione del medesimo. Le eventuali varianti saranno approvate con il procedimento previsto per i piani particolareggiati.

Per quanto concerne la realizzazione delle infrastrutture di piano, nonché gli interventi edilizi in progetto, si rinvia alle disposizioni contenute nei relativi articoli.

#### **ART. 5 - AREE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ASSERVIMENTO ALL'USO PUBBLICO**

Il P.P. prevede la realizzazione:

- di marciapiedi asservito all'uso pubblico in prosecuzione di quello esistente di via Fatebenefratelli, da realizzarsi sul lato lungo la via S. Riccardo Pampuri, ed illustrato nei progetti allegati;
- formazione di intersezioni stradali a raso su via S. Riccardo Pampuri di accesso ai nuovi lotti oggetto del P.P.;

Sarà obbligo dei soggetti attuatori redigere le relative progettazioni e provvedere all'esecuzione delle opere di urbanizzazione. Le aree necessarie per l'attuazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie ricomprese nel PP vengono asservite all'uso pubblico gratuitamente ai sensi dell'art. 45 della L.R. 56/1977.

L'onere relativo all'asservimento gratuito delle aree al Comune mediante l'atto di convenzionamento richiesto dall'art.8, ivi comprese le spese per gli adempimenti preliminari e consequenziali, sarà a carico dei soggetti attuatori.

A cura e spese degli stessi saranno anche gli obblighi per la definizione sul sito delle aree in asservimento pubblico.

I tracciamenti saranno controllati in contraddittorio dall'Ufficio Tecnico Comunale o da altro tecnico all'uopo nominato.

## **ART. 6 - AREE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA. ASSERVIMENTO ALL'USO PUBBLICO.**

In applicazione delle norme del P.R.G.C. sono individuate aree per servizi ed attrezzature sociali da asservire all'uso pubblico al fine del soddisfacimento degli standard urbanistici di cui all'art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i. e alla DCR n. 563-13414 del 29.10.1999, modificata da ultimo con D.C.R. 20.11.2012 N. 191-43016.

La capacità edificatoria del PP prevede una SUL massima ammissibile così articolata:  
Superficie territoriale rilevata = mq 10.615,28 (riscontro sulla tavola 2) suddivisa in due lotti.

LOTTO 1: mq 8.229,70 SUL massima realizzabile mq 1.728,24;

LOTTO 2: mq 2.385,58 SUL massima realizzabile mq 0,00.

Superficie da assoggettare a uso pubblico ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/1977 di cui almeno 50% parcheggio mq 1.728,24.

Superficie assoggettata ad uso pubblico nel PP di cui mq 1.327,99 a parcheggio e mq. 460,51 a verde, per un totale di mq 1.788,50.

Fabbisogno posti a parcheggio pubblico ai sensi della D.C.R. 20.11.2012 N. 191-43016 è di n.38.

Parcheggi assoggettati all'uso pubblico nel P.P. è di n. 41.

VERIFICA n. parcheggi:

- 41 parcheggi > 38 parcheggi

VERIFICA superfici:

- 38 park x 26 mq (coeff. di trasformazione) = mq 988,00
- 1.327,99 mq > 988,00 mq

La superficie misurata assoggettata ad uso pubblico per opere di urbanizzazione secondaria è di mq 1.788,50 come risultante dalla tavola di piano n.5 ed è rispondente ai disposti del P.R.G.C. in quanto superiore a quella minima da garantire per la SUL massima ammissibile dal PP.

Tale area dovrà essere assoggettata permanentemente e gratuitamente all'uso pubblico in relazione ai disposti di cui all'art. 45 della L.R. 56/77 ai fini del rilascio dei permessi di costruire del fabbricato commerciale.

L'onere relativo all'asservimento gratuito delle aree al Comune mediante l'atto di convenzionamento richiesto dall'art.8, ivi comprese le spese per gli adempimenti preliminari e consequenziali, sarà a carico dei soggetti attuatori.

A cura e spese degli stessi saranno anche gli obblighi per la definizione sul sito delle aree in asservimento pubblico.

I tracciamenti saranno controllati in contraddittorio dall'Ufficio Tecnico Comunale o da altro tecnico all'uopo nominato.

#### **ART. 7 - AREE PER OPERE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE. CESSIONE - ACQUISIZIONE**

Nel rispetto delle linee guida del P.T.C.<sup>2</sup> della Provincia di Torino e seconda Variante al P.T.C.<sup>2</sup> per le opere relative alla sostenibilità ambientale di mitigazione e compensazione sono state individuate due differenti aree di intervento, ciascuna con specifiche lavorazioni.

Per quanto concerne gli interventi di mitigazione sono previste tutte le opere necessarie e volte alla manutenzione del viale alberato di via Madonna della Neve, consistenti nella verifica di stabilità degli stessi, potatura e diradamento della chioma degli alberi presenti lungo il viale e la pulizia del percorso ciclo pedonale dello stesso viale alberato. Tali opere di manutenzione saranno totalmente a carico dei proprietari dello stesso viale. Per quanto attiene le opere di compensazione una parte sarà soddisfatta mediante l'applicazione all'intera area della procedura dell'invarianza idraulica: le acque meteoriche verranno fatte confluire mediante un sistema di distribuzione a rete interrata e a loro volta fatte confluire in tre pozzi perdenti, come illustrati nei progetti allegati. Il sistema drenante è dimensionato per la dispersione totale delle acque meteoriche. E' inoltre previsto un sistema di sicurezza detto "troppopieno" in caso di precipitazioni straordinarie o sovraccarico della capacità di smaltimento dei pozzi, il quale confluirà sul fosso presente a ridosso della via Fatebenefratelli, come da PARERE FAVOREVOLE n. 365/2019 ricevuto dal Consorzio Riva Sinistra Stura di cui si allega copia al P.P..

La restante quota parte di opere di compensazione verrà soddisfatta con la sistemazione dell'area urbanistica S10 del P.R.G.C. e precisamente con la realizzazione di un'area a parcheggio pubblico tra via De Amicis, via XX Settembre e via dei Fiori. L' intervento, volto ad incentivare la fruibilità del centro urbano e a agevolare il commercio locale, consiste nella pulizia, sistemazione e livellamento del terreno, nella realizzazione della pavimentazione dei posti auto in autobloccanti drenanti e per le restanti aree con "calcestruzzo" e manto erboso,

nell'installazione di impianto di illuminazione del parcheggio e nella realizzazione del sistema di smaltimento delle acque meteoriche mediante pozzo perdente, come illustrato dall'elaborato grafico Tav. 9.

Si precisa che l'opera da realizzare è da considerarsi quale opera pubblica realizzata a spese del privato (ai sensi dell'art. 20 co.1 D.lgs. 50/2016); i terreni dovranno essere acquisiti da parte del Comune di San Maurizio Canavese e l'attuatore del Piano Particolareggiato procederà alla realizzazione dell'opera nei tempi necessari alla realizzazione della piastra commerciale contenuta nel Piano Particolareggiato. Si precisa che i lavori dovranno essere realizzati prima della presentazione della S.C.A. di agibilità del fabbricato commerciale. Qualora, le tempistiche per l'acquisizione delle aree si protraessero tanto da impedire la realizzazione di tali opere entro questa tempistica, i lavori iniziati prima della presentazione della S.C.A. di agibilità del fabbricato commerciale dovranno essere garantiti da polizza fideiussoria a copertura dell'intero importo delle opere da allegare nella S.C.A. di agibilità al fine della validità della S.C.A. stessa. Nell'eventualità che il Comune non abbia concluso l'iter per l'acquisizione dei terreni del parcheggio entro la fine dei lavori del fabbricato commerciale, il soggetto attuatore provvederà alla monetizzazione delle opere stesse sulla base del quadro economico contenuto nell'elaborato A - Relazione Illustrativa del Progetto di fattibilità tecnica ed economica per la realizzazione di un parcheggio sito tra via De Amicis angolo via XX Settembre, pertanto la somma da corrispondere sarà relativa al costo delle opere che risulta di € 59.685,02 oltre l'iva di legge.

Sarà inoltre obbligo dei titolari dei permessi di costruire redigere le relative progettazioni oltre che l'esecuzione delle opere di mitigazione e compensazione.

I tracciamenti saranno controllati in contraddittorio dall'Ufficio Tecnico Comunale o da altro tecnico all'uopo nominato.

## **ART. 8 - CARATTERISTICHE GENERALI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA. ESECUZIONE, COLLAUDO E GESTIONE.**

Gli elementi riguardanti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, riportati negli atti del P.P., hanno valore indicativo.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel P.P., nonché delle opere di mitigazione e compensazione indicate nelle tavole progettuali è di competenza del soggetto attuatore.

Si stabilisce che l'assoggettamento all'uso pubblico non comporterà lo scomputo della realizzazione delle opere dalla corresponsione degli oneri e che gli stessi potranno essere

rateizzati, previa presentazione di apposita garanzia, in non più di tre rate semestrali anticipate, decorrenti dal rilascio del titolo abilitativo.

Le opere di urbanizzazione relative ai sedimi da assoggettare ad uso pubblico, garantite da apposita garanzia fidejussoria o assicurativa, dovranno essere realizzate secondo la tempistica del permesso di costruire da disciplinare obbligatoriamente mediante convenzione ai sensi dell'art. 49, 4° comma, della L.R. 56/1977 e s.m.i la quale potrà stabilire termini per la loro esecuzione inferiori a quelli degli interventi edilizi in progetto. Dovrà essere disciplinata all'interno della medesima convenzione anche l'esecuzione delle opere di mitigazione e compensazione.

Si stabilisce che non potrà essere presentata Segnalazione Certificata di Agibilità a norma degli artt.24 e 25 del T.U. dell'edilizia, se non quando i detentori dei titoli abilitativi non avranno adempiuto agli obblighi stessi assunti e quelli stabiliti dalle presenti norme di attuazione.

Le infrastrutture urbanizzative si considerano ultimate se realizzate nella loro completezza.

I concessionari dovranno dare comunicazione alla Amministrazione Comunale dell'avvenuta ultimazione.

Le procedure di collaudo tecnico amministrativo delle Opere di Urbanizzazione saranno eseguite secondo le procedure indicate dal Codice degli Appalti vigente con nomina, a spese del soggetto attuatore, di collaudatore in corso d'opera.

Con l'approvazione dell'atto di collaudo il Comune procederà allo svincolo della garanzia prestata. La gestione e manutenzione delle infrastrutture sarà a totale carico dei titolari dei permessi di costruire, permanendo le aree private e assoggettate all'uso pubblico.

Si stabilisce che a carico degli stessi saranno tutti gli interventi richiesti in sede di collaudo dal collaudatore, per attendere la rispondenza delle opere al progetto approvato.

Resta inteso che gli interventi costruttivi dovranno fruire delle opere di urbanizzazione previste dal piano esecutivo.

A carico dei titolari dei permessi di costruire saranno altresì tutte le opere di realizzazione delle dorsali delle infrastrutture a rete telefoniche, dell'energia elettrica e del gas nonché gli allacciamenti alle stesse ed a quelle dell'acquedotto.

## **ART. 9 - OPERE DA REALIZZARE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

La realizzazione delle infrastrutture del comparto di P.P. comporta, oltre il mero allacciamento alla rete della fognatura nera esistente, la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

- 1) Parcheggi;
- 2) Sottoservizi tecnologici delle aree;
- 3) Rete di illuminazione della viabilità e dei parcheggi;
- 4) Marciapiede su via San R. Pampuri.

Per la descrizione dei punti sopra esposti si rinvia alla relazione illustrativa nonché alle tavole di piano.

## **ART. 10 - OPERE DA REALIZZARE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE**

In applicazione e adempimento ai disposti del PTC<sup>2</sup> e Seconda Variante del PTC<sup>2</sup> il P.P. prevede la realizzazione delle seguenti opere:

- a) Opere di mitigazione:
  - 1) Verifica della stabilità, potatura e diradamento della chioma degli alberi di via Madonna della Neve;
  - 2) pulizia del viale alberato di via Madonna della Neve;
- b) Opere di compensazione su Lotto 1 e Lotto 2:
  - 3) invarianza idraulica;
- c) Opere di compensazione area S10:
  - 1) sfalcatura e potatura della vegetazione spontanea;
  - 2) rimozione della recinzione e dei muretti esistenti;
  - 3) riempimento e livellamento del terreno;
  - 4) realizzazione della pavimentazione autobloccante drenante;
  - 5) realizzazione della pavimentazione in "calcestruzzo";
  - 6) realizzazione del manto erboso;
  - 7) illuminazione puntuale del parcheggio.

Per la descrizione dei punti sopra esposti si rinvia alla relazione illustrativa nonché alle tavole di piano e di progetto di fattibilità tecnico ed economica.

## **ART. 11 - INTERVENTI COSTRUTTIVI. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E PLANOVOLUMETRICHE. MODIFICAZIONI. NORMATIVE. DISPOSIZIONI**

Il P.P. prevede, al suo interno, la formazione di due lotti cui il piano attribuisce la rispettiva capacità edificatoria.

Gli interventi costruttivi dovranno essere disciplinati, nel rispetto di quanto stabilito nelle presenti norme, nella relazione illustrativa e negli altri atti di piano particolareggiato, da apposita convenzione attuativa anche ai fini degli obblighi relativi alla esecuzione su iniziativa del singolo operatore nel rispetto degli obblighi elencati sulle autorizzazioni convenzionate.

Gli interventi costruttivi, nel rispetto dei parametri di piano, saranno definiti in sede di presentazione delle istanze di permesso di costruire o titoli abilitativi equivalenti. Potranno pertanto essere proposte modifiche esecutive, anche in adempimento al codice della strada, che non abbiano tuttavia ad alterare le caratteristiche generali di piano.

Il progetto dell'edificio e, più in generale, degli interventi costruttivi ammessi saranno quindi soggetti ad approvazione del Comune con il rilascio di appositi titoli abilitativi.

Si stabilisce inoltre che gli accessi ai lotti potranno essere modificati in sede attuativa, purché non venga pregiudicata la razionale fruizione delle aree per servizi e siano, comunque, salvaguardate eventuali servitù di passaggio.

Si stabilisce altresì che dovrà essere acquisito Nulla Osta per le opere descritte nel paragrafo 8 della Relazione di calcolo idraulico.

Gli interventi costruttivi dovranno comunque rispondere ai parametri edilizio/urbanistici del P. P., nonché alle norme relative alla dotazione dei parcheggi pubblici e privati. Si richiama, in particolare, la scheda quantitativa di piano illustrata nella relazione illustrativa.

Potranno, nei termini di validità del piano, essere richieste variazioni distributive e planimetriche dei fabbricati nonché dei relativi parcheggi nel rispetto delle prescrizioni suddette.

Per quanto attiene agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si richiamano i disposti di cui al precedente articolo 8. Si richiamano, in merito, i contenuti della relazione finanziaria presenti nella relazione illustrativa.

L'immobile in progetto dovrà rispondere alla tipologia dei materiali stabilita dalle presenti norme.

Le prescrizioni delle presenti norme specifiche di attuazione trovano applicazione in forma integrata con quelle della relazione illustrativa.

## **ART. 12 - TERMINI DI INIZIO ED ULTIMAZIONE LAVORI DEL FABBRICATO**

Gli interventi costruttivi previsti dal piano particolareggiato sono soggetti all'acquisizione in capo ai soggetti aventi titolo di Permesso di Costruire convenzionato oppure, sussistendone i presupposti, di S.C.I.A. nel rispetto dei disposti normativi e regolamentari allora vigenti e, in particolare, i disposti dal D.P.R 380/2001 e s.m.i..

Per quanto attiene ai termini di inizio ed ultimazione dei lavori si fa riferimento a quelli di legge.

L'accertamento dell'inizio e del termine delle opere oggetto dei singoli titoli abilitativi sarà effettuato dall'U. T. C. al quale gli interessati dovranno comunicare per iscritto le date di inizio ed ultimazione lavori.

## **ART. 13 - CONSEGUENZE ALLA RINUNCIA AD EDIFICARE**

I soggetti interessati, qualora rinuncino totalmente od in parte agli interventi già approvati con permesso di costruire o titoli abilitativi equivalenti, avranno diritto al rimborso degli oneri concessori corrisposti per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e contributo sul costo di costruzione, con esclusione della quota parte rapportata agli interventi costruttivi, qualora intrapresi.

Non verranno tuttavia rimborsati in alcun modo le opere realizzate sui sedimi assoggettati ad uso pubblico né quelle realizzate come compensazione e mitigazione.

## **ART. 14 -TIPOLOGIA MATERIALI**

Gli edifici in progetto dovranno essere realizzati con tecniche tradizionali o prefabbricate purchè, unitamente ai materiali di finizione, si integrino con il contesto ambientale, la tipologia edilizia consolidata tipica del territorio del comune di San Maurizio Canavese, illustrata sinteticamente nell'elaborato Tav. 6.

## **ART. 15 -TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI**

Negli atti di alienazione degli immobili dovranno essere trasmessi agli acquirenti gli obblighi ed oneri di piano e delle relative convenzioni.

In caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, i dante causa saranno comunque solidalmente responsabili con i subentranti verso il Comune degli adempimenti prescritti.

## **ART.16 - SANZIONI**

L'attuazione del Piano Particolareggiato è soggetta alle sanzioni previste dalle norme vigenti in materia ed in particolare dal D.P.R. n. 380/01 del 06.06.2001 e s.m.i..

## **ART. 17- RACCORDO CON LA RELAZIONE ILLUSTRATIVA E PROGETTO DI P.P.**

Si richiamano i contenuti della relazione illustrativa che troveranno applicazione, unitamente agli altri elaborati di P.P., in forma integrata con le presenti norme specifiche di attuazione.

Santhià, maggio 2020

arch. Massimo Cavallaro

---