

comune di RIVAROLO CANAVESE

provincia di Torino

progetto:PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
IN AREE RESIDENZIALI RI E R2 - VARIANTE



tavola: NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE DI VARIANTE

B

I proponenti/la proprietà:

SMAPI Srl	_____	EDIVAL Srl	_____
MARCHETTI F.	_____	AVENATTI G.	_____
DIATRIBE D.	_____	TORNIERO D.	_____
DIATRIBE G.	_____	DIATRIBE E.	_____
DIATRIBE M.R.	_____	COMUNE DI RIVAROLO	_____

data progetto: Giugno 2014

progettista: arch. ALESSANDRA MEI _____
via Montenero n. 4 - 10080 Oglianico (To)

collaboratore: geom. RAPELLI Roberto
corso Indipendenza 52 - 10086 Rivarolo C.se (To)

visti:

art. 1 RICHIAMO ALLE SUPERIORI PRESCRIZIONI DEL PRGC

La Città di Rivarolo Canavese risulta dotata dei seguenti strumenti di pianificazione urbanistica generale:

- Variante Generale al PRGC, approvata con D.G.R. n. 11-12108 del 30/03/2004;
- 1° Variante Parziale, approvata dal C.C. con Deliberazione n. 86 del 22/12/2004;
- 2° Variante Parziale, approvata dal C.C. con Deliberazione n. 47 del 23/07/2005
- 3° Variante Parziale, approvata dal C.C. con Deliberazione n. 82 del 17/11/2006
- 4° Variante Parziale, approvata dal C.C. con Deliberazione n. 76 del 23/10/2007;
- 5° Variante Parziale, approvata dal C.C. con Deliberazione n. 12 del 09/02/2009;
- 6° Variante Parziale, approvata dal C.C. con Deliberazione n. 53 del 29/09/2009;
- 7° Variante Parziale, approvata dal C.C. con Deliberazione n. 14 del 17/02/2010;
- 8° Variante Parziale, approvata dal C.C. con Deliberazione n. 54 del 29/11/2011;
- 9° Variante Parziale, approvata dal C.C. con Deliberazione n. 11 del 20/04/2012.

Oltre alle norme del PRGC dovranno inoltre essere osservate, per ciò che concerne l'attività edificatoria nell'ambito del presente PEC, le prescrizioni specifiche di seguito riportate.

art. 2 ESTENSIONE DEL SUE

La presente variante al PEC si estende a tutta l'area contraddistinta al Catasto del Comune di Rivarolo Canavese **al Foglio IX**, particelle:

n. 111	di mq 2.678	(società EDIVAL Srl)
n. 161	di mq 4.171	(società SMAPI Srl)
n. 979	di mq 348	(MARCHETTI F.- TORNIERO D. – AVENATTI G.)
n. 980	di mq 239	(MARCHETTI F.- TORNIERO D. – AVENATTI G.)
n. 982	di mq 801	(MARCHETTI F.- TORNIERO D. – AVENATTI G.)
n. 983	di mq 569	(MARCHETTI F.- TORNIERO D. – AVENATTI G.)
n. 985	di mq 432	(MARCHETTI F.- TORNIERO D. – AVENATTI G.)
n. 986	di mq 324	(MARCHETTI F.- TORNIERO D. – AVENATTI G.)
n. 989	di mq 708	(DIATRIBE D. - DIATRIBE E. – DIATRIBE G. – DIATRIBE M.R.)
n. 991parte	di mq 70	(DIATRIBE D. - DIATRIBE E. – DIATRIBE G. – DIATRIBE M.R.)
n. 997	di mq 139	(società SMAPI Srl)

n. 1001parte	di mq	190	(DIATRIBE D. - DIATRIBE E. – DIATRIBE G. – DIATRIBE M.R.)
n. 1010	di mq	726	(MARCHETTI F.)
n. 1011	di mq	253	(MARCHETTI F.)
n. 1012parte	di mq	1.415	(TORNIERO D. – AVENATTI G.)
n. 1014parte	di mq	6	(MARCHETTI F.)
n. 1015	di mq	148	(TORNIERO D. – AVENATTI G.)
n. 1017parte	di mq	394	(MARCHETTI F.)
n. 1023parte	di mq	103	(TORNIERO D. – AVENATTI G.)
n. 1024parte	di mq	66	(MARCHETTI F.)
n. 1025	di mq	40	(TORNIERO D. – AVENATTI G.)
n. 1026	di mq	936	(MARCHETTI F.)
n. 1032	di mq	721	(ditta EDIVAL Srl)
n. 1033parte	di mq	2.645	(ditta EDIVAL Srl)
n. 1043parte	di mq	2.577	(ditta EDIVAL Srl)
n. 337	di mq	2.683	(COMUNE DI RIVAROLO CANAVESE)
n.	di mq	378	(COMUNE DI RIVAROLO CANAVESE)

La superficie territoriale di questi mappali, di complessivi **mq 23.776**, risulta classificata in PRGC come segue:

- mq 1.329,96 R1 - zona residenziale consolidata di completamento (art.3.1. N.d.A.)
- mq 6.330,47 R2 - zona residenziale di nuovo impianto (art.3.1. N.d.A.)
- mq 10.180,37- Aree agricole (art.5.1. N.d.A.)
- mq 3.206,88 - Viabilità pubblica
- mq 2.728,32 - Servizi pubblici

Nel PEC originario le aree erano classificate rispettivamente:

- mq 1.329,96 - R1 - zona residenziale consolidata di completamento (art.3.1. N.d.A.)
- mq 6.330,47 - R2 - zona residenziale di nuovo impianto (art.3.1. N.d.A.)
- mq 8773,64 - Aree agricole (art.5.1. N.d.A.)
- mq 3.206,88 - Viabilità pubblica (di cui 1.833,73 di proprietà comunale)
- mq 4135,05 - Servizi pubblici (di cui 900,90 aree di proprietà comunale)

Nella variante al PEC le aree per viabilità e servizi sono rispettivamente:

- mq 1.329,96 - R1 - zona residenziale consolidata di completamento (art.3.1. N.d.A.)
- mq 6.330,47 - R2 - zona residenziale di nuovo impianto (art.3.1. N.d.A.)
- mq 8979,63 - Aree agricole (art.5.1. N.d.A.)
- mq 3.022,64 - Viabilità pubblica (di cui 1.789,77 di proprietà comunale)
- mq 4.112,40 - servizi pubblici (di cui mq 634,39 aree di proprietà comunale)

Il terreno oggetto della presente variante al PEC è posizionato all'interno di un'ampia area inedificata in prossimità del cimitero cittadino, delimitata a nord da via Oglianico e a Sud da via Montenero.

art. 3 ELABORATI DELLA VARIANTE AL PEC

La variante al PEC è costituita dai seguenti elaborati:

TAV.	OGGETTO	SCALA
1	Inquadramento planimetrico di progetto e di variante	1500/2000
2	Elenco delle proprietà di progetto e di variante	1000
3	Rilievo dello stato di fatto	1000
4	Planimetria illustrativa di progetto e di variante	1000
5	Destinazioni d'uso e vincoli di intervento	1000
6	Planimetria illustrativa di progetto e di variante: verifica grafica delle aree a servizi	1000
7	Planimetria illustrativa di progetto e di variante: sovrapposizione delle aree a servizi	1000
8	Profili, sezioni e particolari del progetto in variante	1000/200/50
9	Opere di urbanizzazione di superficie in progetto ed in variante	1000
10	Opere di urbanizzazione interrato in progetto ed in variante	1000
A	Relazione illustrativa	
B	Norme specifiche di attuazione	
C	Computo metrico estimativo – opere di urbanizzazione di variante	
	Schema di convenzione	

In caso di discrepanza tra gli elaborati costituenti la variante al PEC, valgono le prescrizioni contenute nelle presenti norme specifiche.

Per quanto non espressamente normato dal PEC o dalla sua variante si fa riferimento alla disciplina urbanistico-edilizia comunale e a tutte le relative leggi in materia.

art. 4 ATTUAZIONE DEL PEC

Per la realizzazione o il completamento degli edifici e delle opere previste dalla variante al PEC approvato con C.C. n. 44 in data 26-06-2008, saranno presentate al Comune di Rivarolo le richieste di permesso di costruire corredate dei relativi elaborati progettuali, nei quali potranno essere variate le scelte tipologiche e le quantità edilizie, purché nei limiti parametrici definiti dal PRGC in vigore al momento del rilascio dei permessi di costruire.

Sarà possibile, in sede di permesso di costruire, pervenire al pieno utilizzo della capacità edificatoria, anche variando il numero delle unità abitative e adeguando di conseguenza i calcoli dei contributi dovuti, anche per quanto riguarda la monetizzazione delle aree per servizi pubblici.

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione che il proponente intende realizzare direttamente a scomputo degli oneri, dovranno essere presentati appositi progetti sostanzialmente conformi alle previsioni delineate negli elaborati del presente PEC.

Anche per dette opere infrastrutturali, in sede di progetto definitivo, potranno essere meglio precisati tutti gli elementi tecnici e dimensionali, che potranno subire lievi modificazioni rispetto al progetto del PEC.

art. 5 DISTANZE MINIME

Ad integrazione delle norme degli strumenti urbanistici comunali, si specificano le seguenti:

- distanza dei fabbricati dal margine della sede viaria carrabile = m 5,00
- distanza dei fabbricati dai confini di aree per servizi pubblici = m 5,00
- distanza dei fabbricati dai confini di proprietà private = m 5,00
(sono ammesse distanze inferiori previo assenso della proprietà confinante)
- distanza tra pareti finestrate di fabbricati interni al PEC = m 10,00
- distanza tra pareti non finestrate = m 5,00
(ivi comprese quelle corrispondenti al filo di fabbricazione dei porticati e quelle che hanno unicamente luci e/o aperture di locali di servizio e di autorimesse)

Art. 6 REQUISITI QUALITATIVI E PRESTAZIONALI

In sede di progetto esecutivo per le opere in variante o a completamento dell'intervento devono essere previste tipologie edilizie conformi a quelle indicate dagli elaborati del PEC, a meno di modifiche intese a migliorare l'inserimento ambientale dei fabbricati.

I materiali e gli elementi costruttivi devono esprimere un linguaggio architettonico unitario e organico, pur senza risultare necessariamente identici per tutti i fabbricati del PEC: sono anzi da evitare la ripetizione seriale di moduli edilizi standardizzati e la pedissequa riproposizione di stilemi compositivi.

Deve essere garantita la totale assenza di barriere architettoniche per tutti gli spazi comuni e per l'accesso alle singole unità abitative.

L'efficienza energetica dell'insediamento e i requisiti acustici passivi delle costruzioni devono essere conseguiti nel rispetto della legislazione vigente.

Le acque piovane, con accumulo in cisterne interrate adeguatamente dimensionate, devono essere destinate al consumo irriguo o disperse nel suolo e conferite alla rete fognaria solo per la parte in eccesso.

art. 7 SISTEMAZIONE DELLE AREE PRIVATE E RECINZIONI

Nelle aree esterne agli edifici in costruzione o in corso di completamento dovranno essere previste la lastricatura degli spazi destinati a parcheggio privato e la sistemazione a verde con impianto di idonea vegetazione nelle restanti porzioni di giardino.

Le aree private scoperte che non siano a verde su piena terra dovranno essere pavimentate con materiali che minimizzino l'impermeabilizzazione del suolo, consentendo il drenaggio delle acque meteoriche, soprattutto per quanto riguarda gli ambiti pertinenziali esterni al perimetro di PEC e compresi nella zona di rispetto del cimitero.

Sono vietate le recinzioni a parete piena e in cls prefabbricato a disegni vari, sono invece consentite in grigliato, a giorno, in ferro e in rete metallica; per la chiusura degli ambiti pertinenziali esterni al perimetro di PEC e compresi nella zona di rispetto cimiteriale sono ammesse esclusivamente recinzioni in rete metallica con retrostante siepe: eventuali cordoli in muratura non possono emergere dal suolo oltre 20 cm.

Sono permesse altre tipologie di recinzione esclusivamente a giorno purchè, previa presentazione di apposita pratica edilizia, vengano concordate con l'Amministrazione.

art. 8 EFFICACIA E VARIANTI DEL PEC

La presente variante al PEC ha efficacia per dieci anni, con decorrenza dalla data dell'atto pubblico della Convenzione del PEC originario.

Per ogni intervento di edificazione o completamento compreso nella variante al PEC è necessario il preventivo rilascio del Permesso di Costruire, su richiesta della proprietà, secondo le prescrizioni di legge e le norme vigenti al momento del rilascio della medesima.

I permessi di costruire possono contemplare eventuali modifiche alle previsioni del PEC, senza che si renda necessaria la preventiva approvazione di varianti al medesimo: tali modifiche possono riferirsi ai profili regolatori, alla configurazione, alla localizzazione planimetrica, all'altezza, alla tipologia dei fabbricati, alla cubatura e alla superficie coperta, alla quota del terreno, al numero di unità abitative, purché nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dallo Strumento Urbanistico Generale.

Qualora la quantità edilizie complessivamente realizzate siano inferiori rispetto a quelle previste dal PEC o dalla variante devono essere rideterminati i relativi contributi di costruzione, ma non possono essere ridotte né le opere di urbanizzazione, né le dismissioni o monetizzazioni di aree per servizi pubblici previste dal PEC.

La realizzazione di quantità edilizie superiori a quelle previste dal PEC, ammissibile sino al completo sfruttamento degli indici edificatori stabiliti dal PRGC, comporta la rideterminazione dei contributi di costruzione e degli standard urbanistici, che devono essere conguagliati con la monetizzazione delle quote aggiuntive.

I fabbricati possono eventualmente essere oggetto di lotti attuativi, per esigenze costruttive, da definire in sede di ottenimento dei titoli abilitativi edilizi.

Le aree per servizi pubblici possono subire eventuali variazioni debitamente motivate da miglioramenti funzionali; è sempre ammessa una loro lieve diversa dislocazione nell'ambito dell'area di intervento.

Eventuali variazioni all'attuale variante al PEC, per modifiche eccedenti i casi sopra richiamati, dovranno formare oggetto di un nuovo SUE, esteso a tutta l'area, e di una nuova convenzione; e pertanto saranno ammissibili solo con il pieno consenso del Comune.