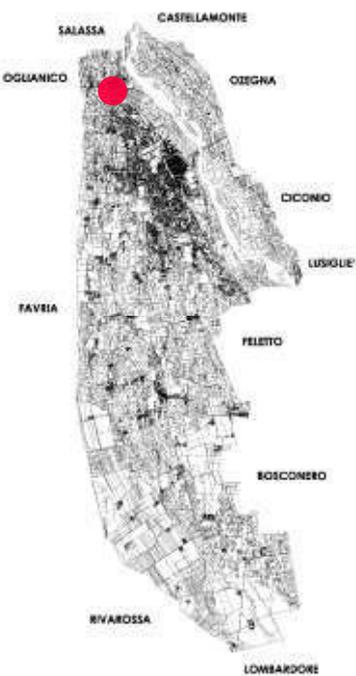


CITTA' DI RIVAROLO CANAVESE

PROVINCIA
DI TORINO



PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

in area residenziale R3Q2 di PRGC



NORME SPECIFICHE D'ATTUAZIONE

I PROPONENTI

J.C.S. COSTRUZIONI SRL
Corso Ferrucci 46, 10138 - Torino

DELSENO PAOLA
Via Martiri di Belfiore 7, 10086 - Rivarolo C.se (TO)

IL PROGETTISTA



STUDIO DI
ARCHITETTURA

ARCHITETTO CRISTIANO AGOSTINI
Via Roma 72, 10085 - Pont C.se (TO)

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 P.R.G., 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 29/11/2010;
- 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

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato si estende a tutta l'area contraddistinta al Catasto della Città di Rivarolo C.se **al Foglio I**, particelle:

| | | |
|---------------|-------|-----|
| n. 182 | di mq | 175 |
| n. 183 | di mq | 168 |
| n. 335 | di mq | 166 |
| n. 464 | di mq | 114 |
| n. 735 | di mq | 351 |
| n. 736 | di mq | 296 |
| n. 737 | di mq | 117 |
| n. 738 | di mq | 384 |
| n. 739 | di mq | 103 |
| n. 740 | di mq | 334 |
| n. 741 | di mq | 115 |
| n. 742 | di mq | 401 |
| n. 743 | di mq | 88 |

| | | | |
|-----------------|----|----|--------------|
| n. 744 | di | mq | 157 |
| n. 745 | di | mq | 54 |
| n. 746 | di | mq | 32 |
| n. 747 | di | mq | 46 |
| n. 748 | di | mq | 34 |
| n. 749 | di | mq | 108 |
| n. 750 | di | mq | 647 |
| ----- | | | |
| per complessivi | mq | | 3.890 |

La superficie territoriale di questi mappali, di complessivi **mq 3.890,00** risulta classificata in PRGC come segue:

- mq 3.619,96 R3Q – Aree residenziali di nuovo impianto da attuarsi mediante piano esecutivo (art. 3.3 N.U.E.A.)
- mq 270,04 Aree destinate alla viabilità (art. 11.1 N.U.E.A.)

art. 3 ELABORATI DEL PEC

Il presente PEC è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa
 - Norme specifiche di attuazione
 - Schema di convenzione
 - Computo metrico estimativo
 - Prescrizioni di sostenibilità ambientale ai sensi dell'art. 3.2 delle NUEA
-
- Tav. 1 - Estratti di planimetrie comunali (scala 1: 2.000)
 - Tav. 2 - Rilievo dello stato di fatto (scala 1: 500)
 - Tav. 3 - Planimetria illustrativa del progetto (scala 1: 500)
 - Tav. 4 - Destinazioni d'uso del suolo e vincoli d'intervento (scala 1: 500)
 - Tav. 5 - Schema di frazionamento delle aree in dismissione (scala 1: 500)
 - Tav. 6 - Verifica dimensionale delle superfici in dismissione in progetto (scala 1: 500)
 - Tav. 7 - Sezioni sommarie dell'intervento in progetto (scala 1: 200)
 - Tav. 8 - Opere di urbanizzazione (scale varie)
 - Tav. 9 - Planimetria catastale con individuazione delle proprietà (scala 1: 500)

In caso di discrepanza tra gli elaborati costituenti il PEC, valgono le prescrizioni contenute nelle

presenti norme specifiche.

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

art. 4 ATTUAZIONE DEL PEC

Per la realizzazione dell'edificio e delle opere previste dal PEC saranno presentate al Comune di Rivarolo C.se 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.

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione che il proponente intende realizzare, 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 cfr. tav. 4
- 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

Art. 6 REQUISITI QUALITATIVI E PRESTAZIONALI

In sede di progetto esecutivo dell'intervento deve essere prevista una tipologia edilizia conforme a quelle indicata dagli elaborati del PEC, a meno di modifiche intese a migliorare l'inserimento ambientale del costruendo fabbricato.

I materiali e gli elementi costruttivi devono esprimere un linguaggio architettonico unitario e organico, sono 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 interrato adeguatamente dimensionate, devono essere destinate al consumo irriguo o disperse nel suolo; la parte in eccesso può essere conferita alla rete fognaria solo previa autorizzazione della SMAT.

art. 7 SISTEMAZIONE DELLE AREE PRIVATE E RECINZIONI

Nelle aree esterne agli edifici 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.

Sono vietate le recinzioni a parete piena e in cls prefabbricato a disegni vari, sono invece consentite in grigliato, in ferro e in rete metallica.

Lungo il perimetro meridionale dell'area dovrà essere garantito l'accesso carraio al sub-ambito R3Q4.

art. 8 EFFICACIA E VARIANTI DEL PEC

Il presente PEC ha efficacia per dieci anni, con decorrenza dalla data di perfezionamento con atto pubblico della Convenzione.

Per ogni intervento compreso nel PEC è necessario il preventivo rilascio di idonea autorizzazione edilizia, su richiesta della proprietà, secondo le prescrizioni di legge e le norme vigenti al momento del rilascio della medesima.

In fase attuativa possono essere contemplate 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 (comunque nei limiti dell'"area edificabile" come individuata nella tav.4 di PEC), 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 le quantità edilizie complessivamente realizzate siano inferiori rispetto a quelle previste dal PEC 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 ma non degli standard urbanistici, che sono già stati determinati sulla base della superficie lorda di pavimento potenziale dell'area.

Eventuali varianti 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.