

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;

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 PEC si estende a tutta l'area contraddistinta al Catasto del Comune di Rivarolo Canavese al Foglio 19 mappali:

n. 22	di	mq	967
n. 234	di	mq	9.082
n. 244	di	mq	4.311

per complessivi		mq	14.360

Nelle NTA della Variante Generale al PRGC la superficie complessiva del lotto in oggetto risulta stimata in mq. 13.721

La suddetta superficie risulta così classificata:

Ø mq	5.065,00	R3A MALGRA' - zona residenziale di nuovo impianto
Ø mq	6.556,00	verde privato
Ø mq	2.100,00	parcheggio pubblico

La differenza di mq. 639 tra la superficie stimata in PRGC, mq. 13.721 e quella catastale, mq. 14.360, è stata suddivisa tra le diverse destinazioni urbanistiche facenti parte la superficie territoriale assoggettata a PEC.

Resta inteso che nel conteggio della SLP e della SC edificabile si è tenuto conto dei parametri indicati nelle N.T.A. della Variante al PRGC, senza alcuna considerazione in merito alla compensazione di cui sopra.

La superficie territoriale oggetto del presente PEC, pari a mq. 14.360 risulta definitivamente classificata nel modo seguente:

- mq. 5.335 R3A MALGRA' residenziale di nuovo impianto
- mq. 6.825 verde privato
- mq. 2.200 parcheggio pubblico

art. 3 ELABORATI DEL PEC

Il PEC è composto dai seguenti elaborati:

- RELAZIONE FINANZIARIA
- RELAZIONE DESCRITTIVA
- NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE
- SCHEMA DI CONVENZIONE
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- Tav. 1 - Estratto di mappa
- Tav. 2 - Estratto di PRGC
- Tav. 3 - Piano quotato
- Tav. 4 - Destinazioni d'uso del suolo
- Tav. 5 - Inserimento intervento nel PRGC
- Tav. 6 - Planimetria generale
- Tav. 7 - Opere di urbanizzazione: reti interrato
- Tav. 8 - Particolare costruttivi parcheggi
- Tav. 9 - Profili dell'intervento
- Tav. 10 - Profili regolatori: piante, sezioni e prospetti

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 degli edifici e delle opere previste dal PEC 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, saranno meglio precisati tutti gli elementi tecnici e dimensionali, che potranno subire lievi modificazioni rispetto al progetto del PEC.

L'intervento dovrà essere iniziato prima del rilascio del primo Permesso di costruire inerente le unità immobiliari residenziali e dovrà essere completato entro un anno da tale data.

art. 5 PARAMETRI EDIFICATORI

Sono consentiti interventi di nuova edificazione con i seguenti parametri:

- indice territoriale (SLP/ST): 0.05 mq./mq.;
- altezza massima: ml. 4.50 all'imposta della copertura;
- rapporto di copertura: 40% Superficie fondiaria complessiva box auto;
- box auto: a) interrati: sempre ammessi
b) fuori terra: 20% della SLP
- tipologie edilizie: mono e bifamiliari;

art. 6 DISTANZE MINIME

Ad integrazione delle norme degli strumenti urbanistici comunali, si specifica quanto segue:

- distanza dei fabbricati dal margine dal parcheggio pubblico = m 5,00
- distanza dei fabbricati dai confini del verde privato = m 0,00
- distanza dei fabbricati dai confini di proprietà private = m 5,00
(sono ammesse distanze inferiori previo assenso della proprietà confinante)
- distanza tra pareti finestrate = m 10,00
- distanza tra pareti non finestrate = m 10,00
(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)
- cancello carraio: dalla strada o dal marciapiede se esistente = m 5,00

Art. 7 REQUISITI QUALITATIVI E PRESTAZIONALI

In sede di progetto esecutivo 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 costruendi 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.

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 adeguate dimensionate, devono essere destinate al consumo irriguo o disperse nel suolo e conferite alla rete fognaria solo per la parte in eccesso.

I progetti dei singoli edifici dovranno essere sottoposti alla Soprintendenza per i Beni Architettonici al fine di ottenere una valutazione specifica in merito al rapporto fra gli interventi edilizi previsti e le limitrofe emergenze storiche vincolate.

art. 8 SISTEMAZIONE DELLE AREE PRIVATE

Nelle aree esterne agli edifici dovranno essere previste la lastricatura con pavimentazione costituita da marmette autobloccanti, porfido o ciottoli di fiume per tutti i passaggi pedonali o carrai di pertinenza degli edifici residenziali.

L'area privata esterna dovrà essere sostanzialmente mantenuta a prato.

In corrispondenza con la recinzione divisoria con l'adiacente parcheggio pubblico e per tutta la sua lunghezza dovranno essere impiantati una fascia di alberi di alto fusto di essenze autoctone avente funzione di quinta.

art. 9 RECINZIONI

La recinzione dell'area fondiaria verso il Parco del Malgrà e verso il parcheggio di H max mt. 2.50, sarà costituita da zoccolo in mattoni pieni o a vista con intervallati corsi con ciotoli di fiume di H cm. 40 e soprastante cancellata in ferro con bacchette a disegno semplice

La scarpata verrà riqualficata attraverso tecniche di ingegneria naturalistica.

art. 10 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 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 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 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.